



BESTEMMINGSPLAN
LANDGOED DE LANDREIJ
DEEL I
TOELICHTING

BESTEMMINGSPLAN
LANDGOED DE LANDREIJ
DEEL I
TOELICHTING

Opdrachtnummer: 1117

Datum: 21 december 2012

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 PLANGEBIED	6
1.4 LEESWIJZER	7
2 HUIDIGE SITUATIE.....	8
2.1 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	8
2.2 FUNCTIES	8
2.2.1 Bodem en water	8
2.2.2 Flora.....	9
2.2.3 Fauna.....	10
2.2.4 Recreatie en ontsluiting.....	11
3 PLANBESCHRIJVING	13
3.1 ONTWIKKELING	13
3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	14
3.2.1 Huidig gebruik.....	14
3.2.2 Nieuwe inrichting	14
3.3 FUNCTIES	18
3.3.1 Wegenstructuur en openstelling	18
3.3.2 Positie van het rood.....	19
3.3.3 Dimensies van de inrichting	20
3.3.4 Sanering bedrijfsgebouwen	20
4 BELEIDSKADER.....	22
4.1 RIJKSBELEID	22
4.1.1 Rijksbeleid landgoederen	22
4.1.2 Nota ruimte.....	22
4.1.3 Natuurschoonwet.....	22
4.1.4 Bescherming natuur.....	23
4.1.5 Nota Belvédère	24
4.2 PROVINCIAAL BELEID	25
4.2.1 Verordening Ruimte Noord Brabant	25
4.3 REGIONAAL BELEID	29
4.3.1 Plannen regionale waterbeheerder	29
4.4. GEMEENTELIJK BELEID	31
4.4.1 StructuurvisiePlus.....	31
4.4.2 Landschapsonwikkelingsplan	32
4.4.3 Waterplan gemeente Eersel	33
4.4.4 Welstandsnota.....	33
4.4.5 Bestemmingsplan.....	34
4.4.6 Archeologie.....	35
4.4.7 Landschapsinvesteringsregeling.....	36
5 UITVOERINGSASPECTEN	38
5.1 MILIEUASPECTEN	38
5.1.1 Bodemkwaliteit	38
5.1.2 Externe veiligheid	38
5.1.3 Luchtkwaliteit	39
5.1.4 Geurhinder veehouderijen.....	40
5.1.5 Akoestiek.....	41
5.1.6 Flora- en faunawet	42

*Toelichting Bestemmingsplan Landgoed de Landreij - gemeente Eersel
Bureau van Nierop / december 2012 / NL.IMRO.0770.BPBLandreij0012-VAST*

5.1.7	<i>Kabels en leidingen</i>	44
5.1.8	<i>Verkeer en parkeren</i>	44
5.1.9	<i>Energie en duurzaamheid</i>	44
5.2	FYSIEKE ASPECTEN	44
5.2.1	<i>Water</i>	44
5.2.2	<i>Cultuurhistorie</i>	46
5.3	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	47
5.4	HANDHAAFBAAARHEID	47
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	48
6.1	ALGEMEEN	48
6.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING	48
6.3	TOELICHTING OP DE REGELS	48
6.3.1	<i>Agrarisch met waarden - Landschap en natuur</i>	48
6.3.2	<i>Natuur</i>	48
6.3.3	<i>Verkeer</i>	48
6.3.4	<i>Waarde – Archeologie 4.1</i>	49
6.3.5	<i>Waarde – Archeologie 5.1</i>	49
6.3.6	<i>Waarde – Archeologie 6</i>	49
6.3.7	<i>Wonen</i>	49
6.3.8	<i>Waarde - Beschermingszone natte natuurparel</i>	49
6.3.9	<i>Waarde - Landgoed</i>	49
7	PROCEDURE	50
7.1	INSPRAAK	50
7.2	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	50
7.3	VASTSTELLING	51

BIJLAGEN

1. Inrichtingsplan voor een nieuw landgoed, Landgoed de Landreij, Bureau van Nierop, december 2012
2. Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies, mei 2011
3. Flora en fauna onderzoek, Bureau van Nierop, januari 2011
4. Beeldkwaliteitsplan, RE-arch, 26 januari 2012
5. Watertoets, Bureau van Nierop, augustus 2012
6. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Landgoed de Landreij, Tritium Advies, april 2012

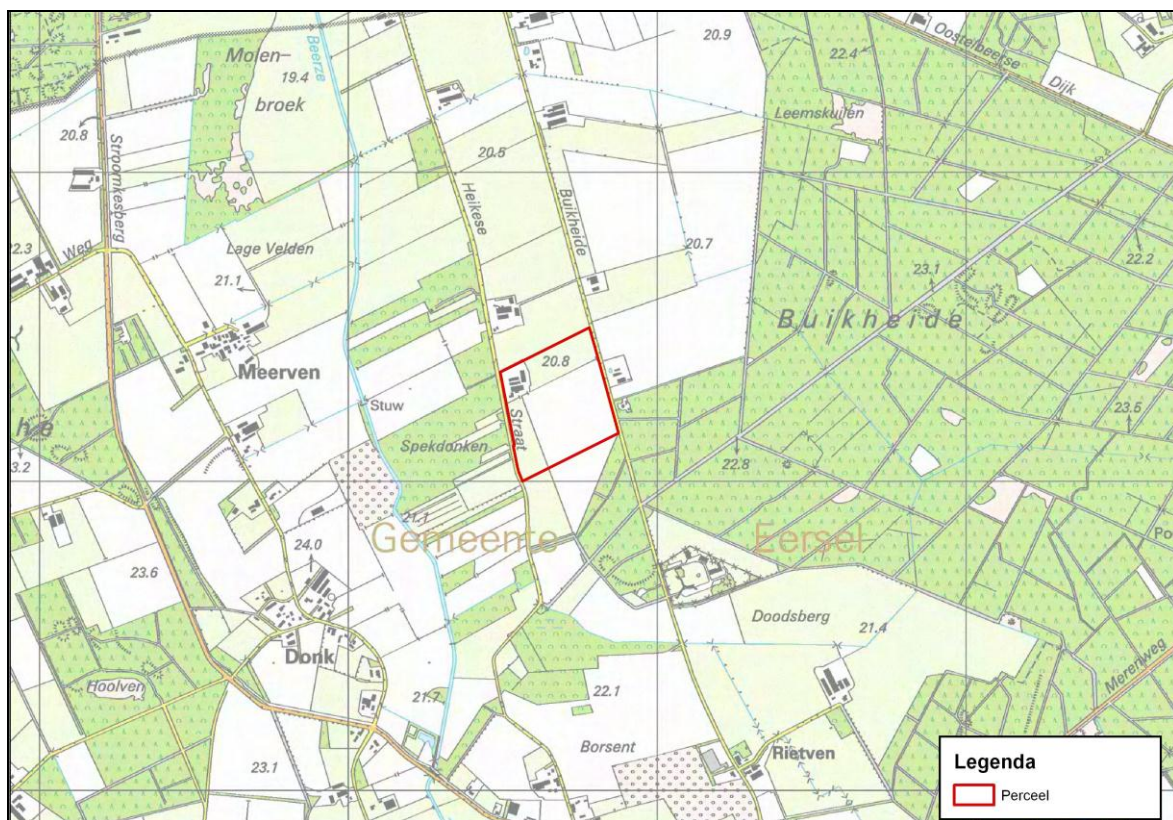
Lijst met figuren

Figuur 1	Ligging plangebied	6
Figuur 2	Bodemkaart.....	8
Figuur 3	Informatie Natuurloket flora en fauna.....	9
Figuur 4	Provinciale flora gegevens	10
Figuur 5	Provinciale Avifauna gegevens.....	11
Figuur 6	Recreatieroutes in de omgeving	12
Figuur 7	Kaart 1900	14
Figuur 8	Inrichtingsplan Landgoed de Landreij.....	15
Figuur 9	Streefbeeld lanen	16
Figuur 10	Streefbeeld solitaire bomen	16
Figuur 11	Streefbeeld singels	17
Figuur 12	Streefbeeld kruidenrijke graslanden met bosrand	17
Figuur 13	Openstelling en wegenstructuur.....	18
Figuur 14	Schetsontwerp impressie bouwkavels	19
Figuur 15	Oppervlakteverdeling inrichtingsplan	20
Figuur 16	Sanering bestaande gebouwen	21
Figuur 17	Verordening Ruimte thema water	27
Figuur 18	Verordening Ruimte thema natuur en landschap	28
Figuur 19	Verordening Ruimte thema cultuurhistorie	28
Figuur 20	Verordening Ruimte thema ontwikkeling intensieve veehouderij.....	29
Figuur 21	Structuurvisie Plus gemeente Eersel	32
Figuur 22	Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel.....	33
Figuur 23	Gebiedsindeling Welstandnota met toetsingsniveaus	34
Figuur 24	Bestemmingsplan buitengebied 2009	35
Figuur 25	Gemeentelijke archeologische en cultuurhistorische waardenkaart	36
Figuur 26	Risicokaart provincie Noord Brabant.....	39
Figuur 27	Geurhinder gemeente Eersel.....	41
Figuur 28	Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten	46
Figuur 29	Archeologische monumenten.....	47

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Landgoed de Landreij ligt binnen de Gemeente Eersel ten noorden van Vessem. Het plangebied (figuur 1) is totaal 11,75 hectare groot en het doel de aanleg van een landgoed van circa 10 hectare en de functiewijziging van de bestaande veehouderij aan de Heikesestraat 8. Het betreft hier dus twee plannen (landgoedontwikkeling en herbestemming VAB) die opgenomen zijn in één bestemmingsplan.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doel

De eigenaar Dhr. Appels wil in het plangebied middels de aanleg van een nieuw landgoed van minimaal 10 hectare op basis van de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011, twee nieuwe woningen in het buitengebied vestigen in ruil voor de aanleg van minimaal 5 hectare duurzame natuur, kwaliteitsverbetering van het landschap en verhoging van de belevingswaarde op de bestaande agrarische gronden. De bestaande rundveehouderij aan de Heikesestraat 8 wordt beëindigd, voor een groot gedeelte gesaneerd en herbestemd tot burgerwoning.

1.3 Plangebied

Het plangebied ligt ingesloten tussen de hoogwaardige natuurgebieden Spekdonken (Natte Natuurparel) en Buikhede (gemeentebossen met natuuraccent). De Buikhede is eigendom van de gemeente Eersel. In het plangebied bevindt zich op dit moment een bouwvlak met bedrijfsgebouwen (Heikesestraat 8) van 1,16 hectare en een agrarisch perceel van 10,59 hectare. De bedrijfsgebouwen worden deels gesaneerd en het agrarisch perceel wordt ingericht als landgoed met twee woningen. De niet gesaneerde gebouwen worden gebruikt als privé opslagplaats, voor het houden van hobbydieren en voor het onderhoud van het nieuwe landgoed.

1.4 Leeswijzer

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 tenslotte 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.

2.2.2 Flora

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

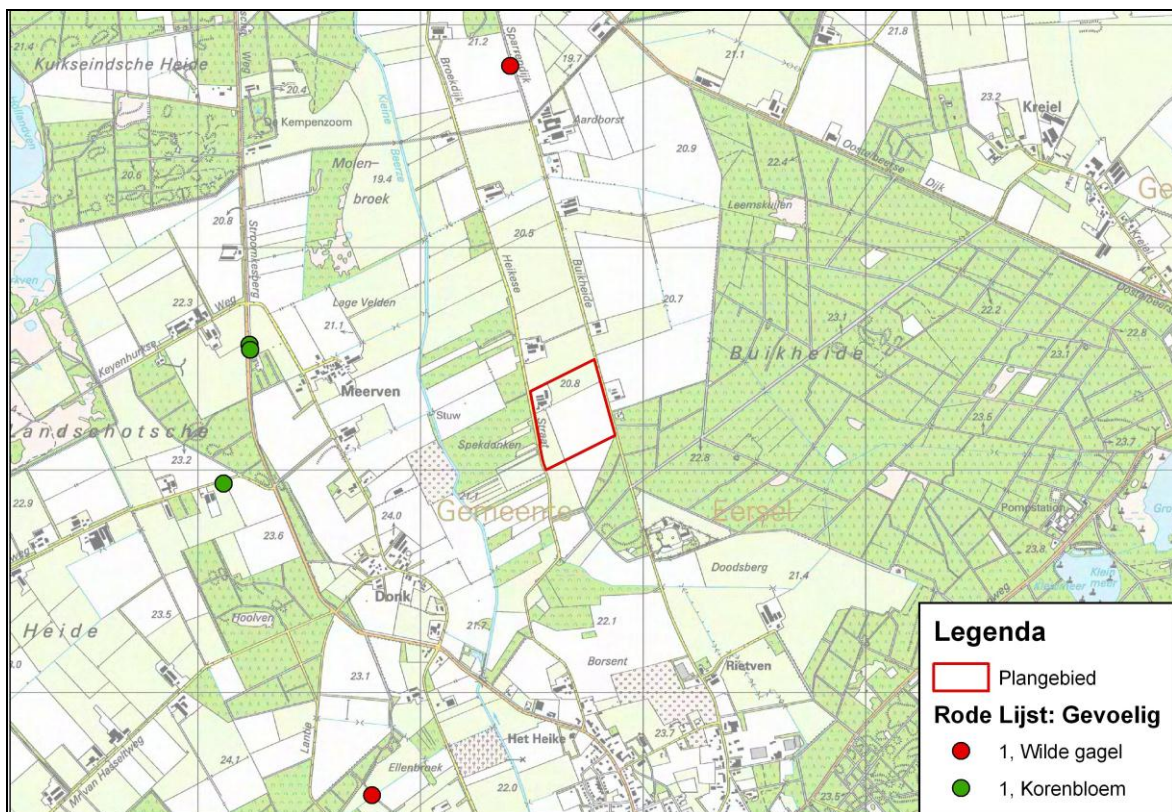
De landelijke vegetatiedatabank maakt onderscheid in verschillende soortgroepen zoals die in figuur 3 staan vermeld. Het plangebied ligt in kilometerhok 147-383.

Qua volledigheid zijn alleen vaatplanten en mossen goed onderzocht. Vanwege de onvolledigheid van de overige flora- en faunagegevens heeft er in 2010 een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden, waarover in hoofdstuk 5 verslag gedaan wordt.



Figuur 3 Informatie Natuurloket flora en fauna

Er komen in het plangebied en in de directe omgeving geen beschermde soorten of soorten van de rode lijst voor.



Figuur 4 Provinciale flora gegevens

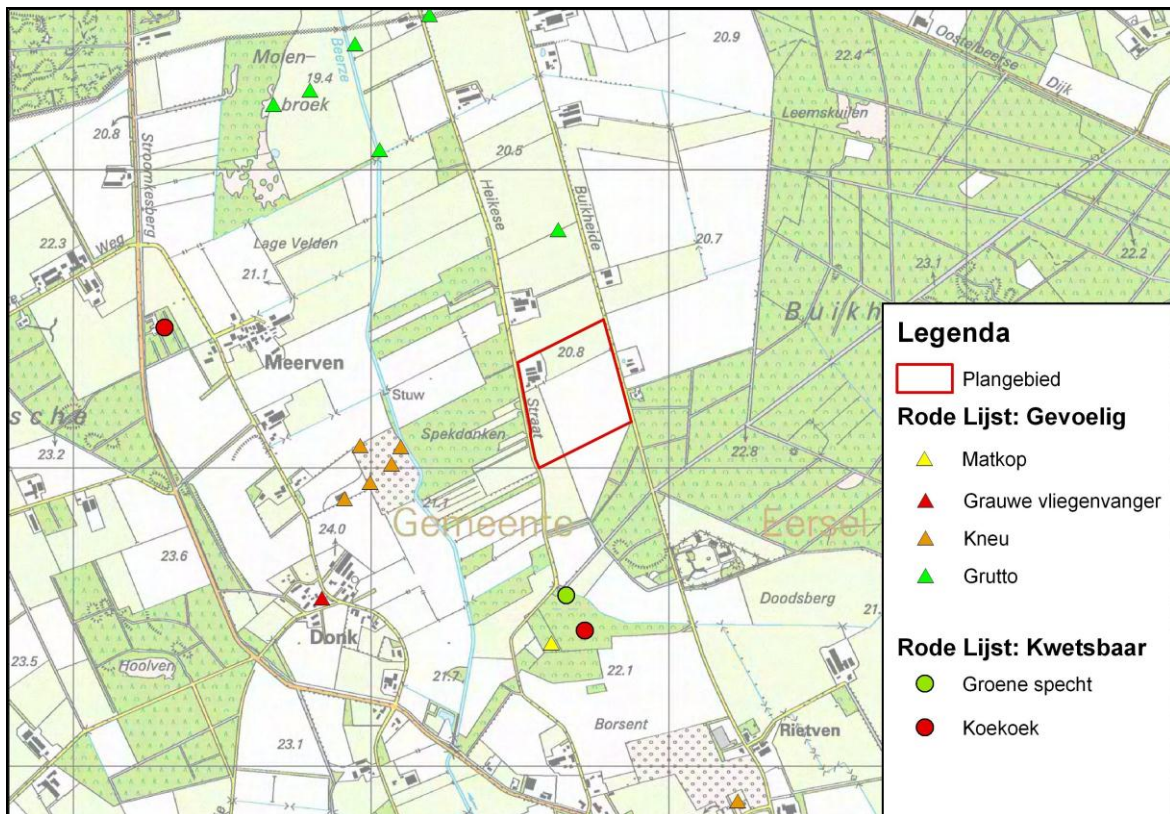
2.2.3 Fauna

In het plangebied zelf komen geen rode lijst soorten voor. In de omgeving komen de volgende rode lijst soorten met kwetsbare status voor: Koekoek en Groene specht.

In de omgeving komen de volgende rode lijst soorten met status gevoelig voor: Matkop, Grauwe vliegenvanger, Kneu en Grutto.

In het plangebied en de omgeving komen voor wat betreft de amfibieën en reptielen geen rode lijst soorten voor.

Vanwege de onvolledigheid van de overige flora en faunagegevens heeft er in 2010 een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden, waarover in hoofdstuk 5 verslag gedaan wordt.

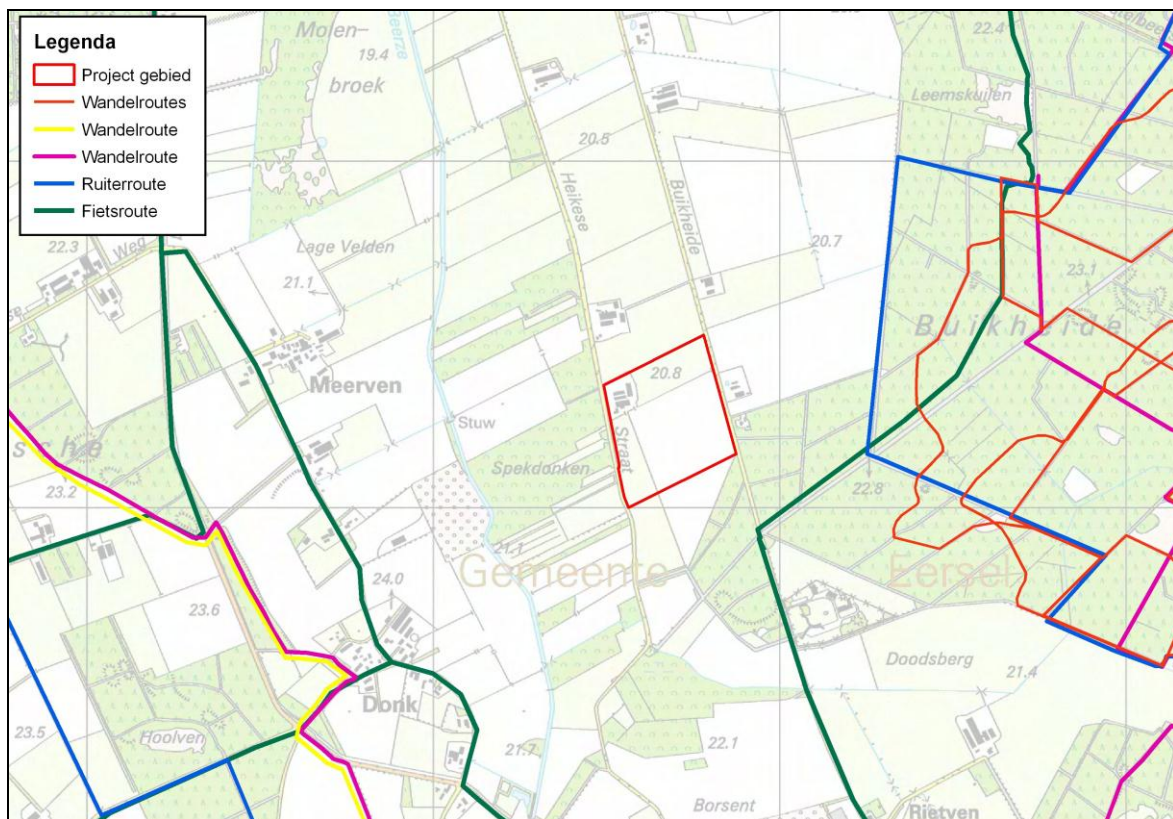


Figuur 5 Provinciale Avifauna gegevens

2.2.4 Recreatie en ontsluiting

In de directe omgeving van Landgoed de Landreij zijn geen klein- of grootschalige recreatiebedrijvigheden aanwezig. De natuurgebieden Spekdonken (voormalige Natte Natuurparel) en Buikheide zijn opengesteld voor extensieve vormen van recreatie.

Het toekomstige Landgoed de Landreij sluit aan op het bestaande bosgebied van de Buikheide dat is voorzien van wandel-, fiets- en ruiterroutes. Op Landgoed de Landreij wordt voorzien in twee doorgaande wandelroutes. Eén wandelroute zal over het landgoed lopen en worden aangelegd door de bossen en singels van het landgoed. De andere wandelroute loopt over een aan te leggen zandweg met de historische naam “Kromme Dijk” die semi-verhard wordt uitgevoerd en tevens dienst doet als oprijlaan. Deze zal komen te liggen op de plaats waar deze historisch gezien heeft gelegen en wordt in samenwerking met de gemeente Eersel, die aanliggend grondeigenaar is, aangesloten op de opengestelde routestelsel van de Buikheide. Zie hiervoor § 3.3.1.



Figuur 6 Recreatieroutes in de omgeving

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Met de inrichting van Landgoed de Landreij wordt enerzijds aansluiting gezocht bij de in de directe omgeving voorkomende natuurwaarden van de Spekdonken en Buikheide, de cultuurhistorische aspecten van het gebied en bij de landschapstypen (heideontginning en beekdal) waarin het landgoed ligt. De inrichting van Landgoed de Landreij is verder gebaseerd op Verordening Ruimte Noord Brabant 2011, de randvoorwaarden vanuit de NatuurSchoonWet (NSW) en de recreatie in de omgeving. In bijlage 1 is het inrichtingsplan opgenomen.

Natuur

Landgoed de Landreij ligt tussen voormalige Natte Natuurparel “de Spekdonken” en een groot aaneengesloten bosgebied van de “Buikheide”. Door de aanleg van een nieuw landgoed kunnen kansen benut worden om een ecologische verbinding tussen deze twee gebieden tot stand te brengen. De groeiplaats van het plangebied is zeer geschikt voor een inrichting ten behoeve van struweelvogels.

In het plangebied zelf komen geen soorten van de rode lijst voor. Met de aanleg van het landgoed zal echter beoogd worden om biotopen aan te leggen voor de kwetsbare en bedreigde soorten van de omgeving. In onderstaande tabel zijn de biotoopeisen van de belangrijkste soorten opgenomen die in de omgeving voorkomen:

SOORT	BIOTOOPEISEN
Groene specht	Eet wormen en insecten. Biotoop: grasland en (oud) loofbos met open plekken.
Koekoek	Eet kleine zangvogels en is erg schuw. Heeft een voorkeur voor overzichtelijke, gevarieerde en open landschappen met zitplaatsen, rustige gebieden en struwelen.
Tureluur	Weidevogel. Voor deze soort kunnen in het plangebied geen biotopen worden aangelegd.
Matkop	Holenbroeder met voorkeur voor vochtige gebieden met loofbos, naaldbos en struwelen. Eet vooral insecten
Grauwe vliegenvanger	Eet vooral insecten. Biotopen zijn loofbos, naaldbos, struwelen en oude bomen.
Kneu	Zaadeter die zich voedt met zaden van ruigtekruiden en bomen. Heidevogel. Biotoop: heide, struwelen, heggen, oud agrarisch cultuurland met houtsingels
Grutto	Weidevogel. Voor deze soort kunnen in het plangebied geen biotopen worden aangelegd.

Voor het inrichtingsplan is het aldus van belang dat de volgende aspecten worden opgenomen in het landgoed: open schrale graslanden, bossen met open plekken, bosranden, struwelen, singels, solitaire bomen of bomen in laanverband.

Cultuurhistorie

Historisch gezien heeft over het landgoed een zandweg gelopen met de naam “Kromme Dijk”. Deze zal op de plaats waar deze historisch gezien gelegen heeft opnieuw worden geïntroduceerd op het landgoed (figuur 7).

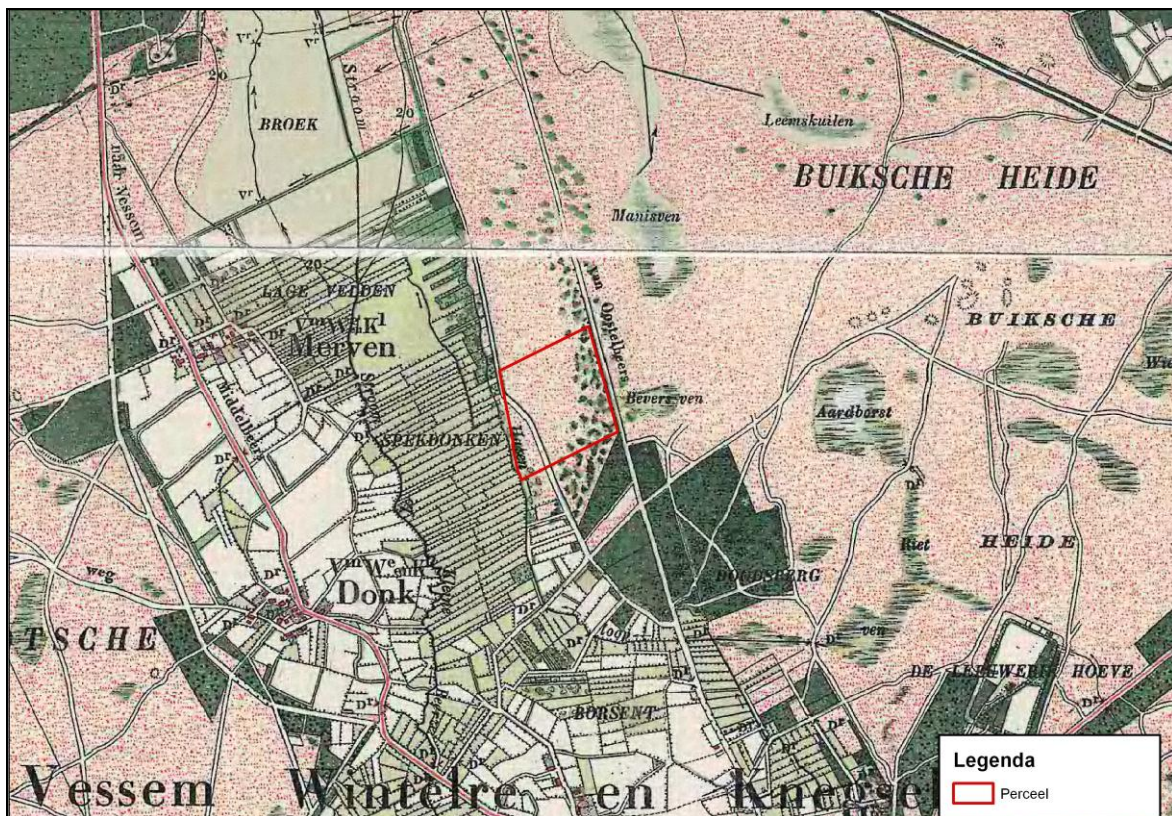
Landschapstypen

In het landschappelijk ontwerp zal op delen van het landgoed, die gelegen zijn in voormalige heideontginning gewerkt worden met grootschalige, blokvormige percelen weidegrond en bos met een daaraan gekoppeld ontsluitingspatroon. De percelen worden begrensd door langgerekt singels. De oprijlaan wordt voorzien van een laanbomen.

Op een klein deel van het landgoed dat is gelegen in het voormalige beekdal van de Spekdonken zal gewerkt worden met kleinschalig netwerk van evenwijdig lopende singels en bomenrijen.

Recreatie

Door de aanleg van een tweetal wandelroutes zal aansluiting gezocht worden op het bestaande netwerk van recreatieroutes in de omgeving.



Figuur 7 Kaart 1900

3.2 Ruimtelijke structuur

Vanuit de direct grenzende natuurterreinen Spekdonken en Buikheide en de in de omgeving voorkomende soorten fauna is het wenselijk om een landschap te ontwikkelen, waarin kansen worden gecreëerd voor struweelvogels. Met de voorkomende soorten fauna wordt met de inrichting niet alleen rekening gehouden, maar hiervoor worden ook verbeterende maatregelen genomen. Er worden habitats toegevoegd, voor soorten die in de omgeving van het landgoed voorkomen.

3.2.1 Huidig gebruik

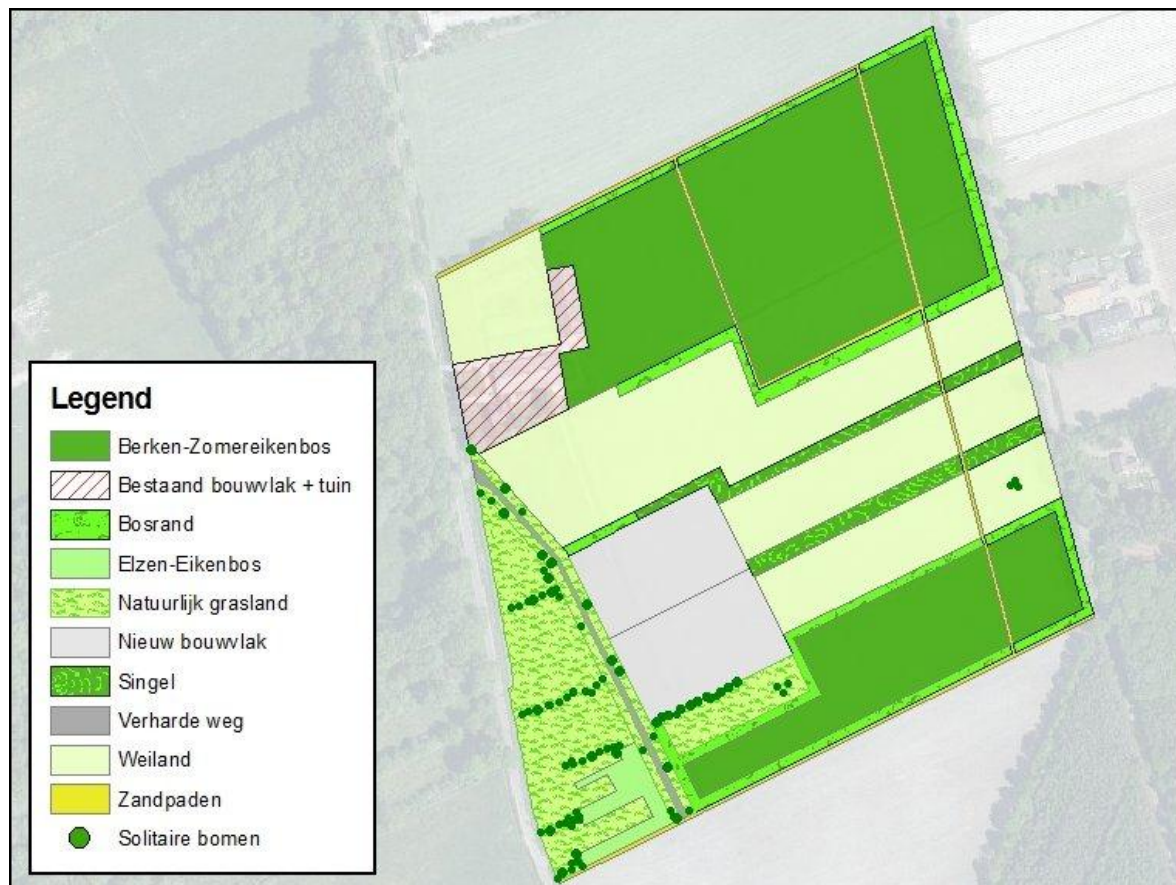
De gronden van Landgoed de Landreij worden op dit moment gebruikt voor agrarische doeleinden.

3.2.2 Nieuwe inrichting

Landschap en ontsluiting

Aan de noordkant en de zuidkant van Landgoed de Landreij worden twee grootschalige percelen bos aangelegd. Deze vormen robuuste ecologische verbindingen tussen de Spekdonken en de Buikheide. Anderzijds schermen deze het landgoed en de gebouwen visueel af van de omgeving. Van oost naar west worden evenwijdig aan de ruimtelijke structuren van de Spekdonken langgerekte singels aangelegd die tevens dienen als ecologische verbindingen. De percelen die niet bebost worden zullen dienen als weiland en natuurlijk grasland. De als weiland aangegeven percelen behouden hun agrarische bestemming en worden gebruikt voor permanente begrazing met paarden. Agrarische groundbewerking wordt niet toegepast.

De overgang van het voormalige beekdal en de heideontginning wordt gemarkeerd door de aanleg van een semi verharde weg (voormalige “Kromme Dijk”), die tevens dienst zal doen als wandelroute en oprijlaan. Centraal op het landgoed komen twee bouwkavels met een parkachtige inrichting die gescheiden worden door een singel met hoogstamfruitbomen. Het landgoed wordt ontsloten via zandpaden die aansluiten op de Buikheide en de Heikesestraat.



Figuur 8 Inrichtingsplan Landgoed de Landreij

Groene inrichting

De groene inrichting bestaat uit: bossen, singels, weiland, natuurlijke graslanden, bosranden, solitaire bomen en laanbomen.

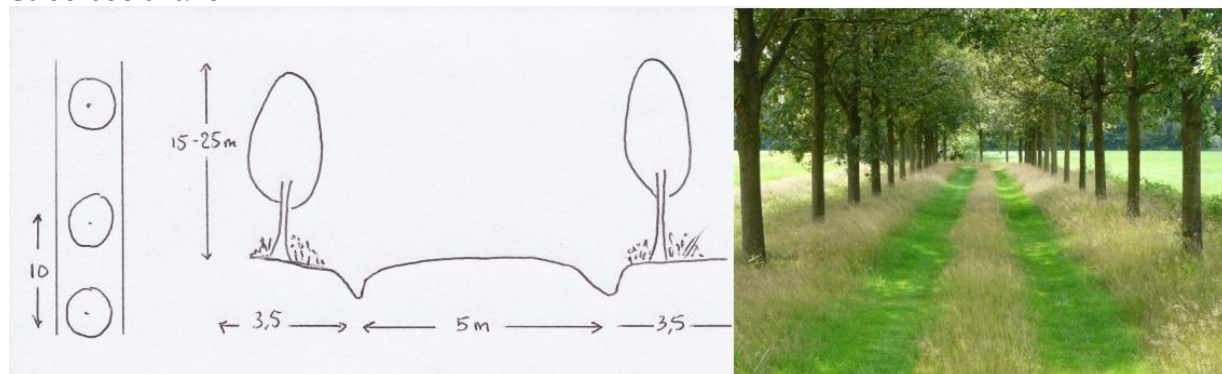
Bossen

Landgoed de Landreij bestaat uit een dalvormige laagte die aan de oostkant begrensd wordt door een terrasvlakte. In de dalvormige laagte, zijnde het voormalige beekdallandschap ontwikkeld zich van nature een Elzen – Eikenbos. Het streefbeeld voor bos en singels bestaat hier aldus uit Elzen en Zomereiken. In de voormalige heideontginning ontwikkeld zich van nature een Vochtig Berken – Zomereikenbos. Het streefbeeld voor bos en singels bestaat hier aldus uit Zomereik en Zachte Berk.

Laanbomen

Langs de Kromme Dijk, die tevens dient als oprijlaan naar de woningen worden enkele laanbomen (Zomereik) aangebracht.

Streefbeeld lanen



Boomsoort: Zomereik (hoogte als volwassen boom > 20 meter)

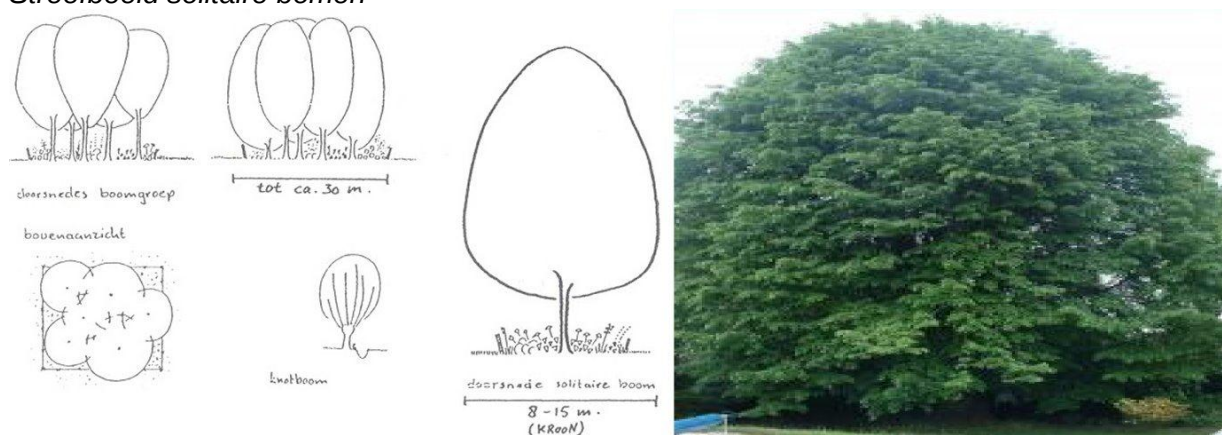
Plantafstand: 10 meter

Figuur 9 Streefbeeld lanen

Solitaire bomen

De solitaire bomen bestaan uit groepen van vijf Lindebomen die worden aangelegd in het open grasland.

Streefbeeld solitaire bomen



Boomsoort: Linde (hoogte als volwassen boom > 20 meter).

Boomgroep: Bestaande uit 3 bomen (gezamenlijk kroonvang eindfase 15 meter).

Plantafstand: 8 meter.

Figuur 10 Streefbeeld solitaire bomen

Singels

De belangrijkste functie van de singels is het creëren van biotopen voor struweelvogels en het versterken van de langgerekte landschappelijke structuur.

Het sortiment bestaat uit inlandse struiksoorten (Krent, Vuilboom, Hazelaar en Lijsterbes), met hier en daar enkele boomvormers van Zomereik of Berk. Vanwege het langs de verharde weg geprojecteerde wandelpad wordt in een extra singel van 12 meter breed voorzien. Het pad zal in het midden van deze singel gelegd worden.

Streefbeeld singels



Boomsoort: Zomereik of Berk (hoogte als volwassen boom > 20 meter).

Struiksoorten: Krent, Vuilboom, Hazelaar en Lijsterbes (hoogte als volwassen struik 5 meter).

Figuur 11 Streefbeeld singels

Weiland en kruidenrijke graslanden

Op de huidige agrarische percelen van het landgoed kan pas op lange termijn (binnen 5 a 10 jaar) een kruidenrijk grasland worden gerealiseerd. Na grondbewerking zullen de percelen die op de inrichtingskaart hiertoe zijn aangeduid worden ingezaaid met een kruidenrijk grasmengsel. Daarna zal een duurzaam verschrallingbeheer worden ingezet, bestaande uit maaien en/of extensieve begrazing. Voor de overige agrarische percelen zal de huidige weilandfunctie voor paardenbeweiding worden gecontinueerd. Agrarische grondbewerking wordt niet meer toegepast. Op de overgang van weiland en kruidenrijk grasland naar bos zal een bosrand worden aangelegd.

Streefbeeld kruidenrijke graslanden en weilanden met bosrand



Natuurdoeltype: (3.32) Nat, matig voedselrijk grasland.

Weilanden: Agrarisch grasland.

Boomsoort: Zomereik of Berk (hoogte als volwassen boom > 20 meter).

Struiksoorten: Krent, Vuilboom, Hazelaar en Lijsterbes (hoogte als volwassen struik 5 meter).

Figuur 12 Streefbeeld kruidenrijke graslanden met bosrand

3.3 Functies

3.3.1 Wegenstructuur en openstelling



Figuur 13 Openstelling en wegenstructuur

Op het landgoed worden zandpaden aangelegd met een totale lengte van 1.452 meter. Aan de noordzijde en de zuidzijde verbinden deze de Heikesestraat met de Buikheide.

Via de zandwegen is een rondwandeling waarbij een tweetal wandelpaden deels verscholen liggen in brede singels. De wandelpaden sluiten aan op de omgeving Spekdonken en Buikheide en tijdens de rondwandeling op het landgoed zijn de verschillende landschapstypen te zien. De landschapstypen “beekdal” en “heideontginning” zijn tevens zichtbaar gemaakt in de soortsaanstelling van de bossen en singels die de verschillende type groeiplaatsen (nat en vochtig) zichtbaar maken.

Alle zandwegen en paden zijn opengesteld voor wandelen en deels voor fietsen. Het grootste deel van het landgoed (circa 88%) inclusief de weilanden zal worden opengesteld voor extensieve recreatie (wandelen, fietsen) op wegen en paden.

Op de oude grens tussen beide landschappen liep vroeger een zandweg met de naam “Kromme Dijk”, die afboog naar de huidige Heikesestraat. In het inrichtingsplan van Landgoed de Landreij wordt oude route opnieuw geïntroduceerd. Deze zal tevens dienst doen als oprijlaan voor de gebouwen en worden voorzien van een semi-verharding. De ligging markeert de overgang van het beekdal met natter gronden naar de heideontginning met vochtige gronden.

3.3.2 Positie van het rood

Een gedeelte van het landgoed, groot 0,99 hectare, wordt ingericht met twee nieuwe wooneenheden van elk maximaal 1.500 m² en bijbehorende tuinen (zie figuur 14).

De bouwpercelen worden gekoppeld aan de Heikesestraat en zijn via de Heikesestraat en de Kromme Dijk te bereiken.

De positie van de bouwkvavels binnen het plangebied is zo gekozen dat deze liggen in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde en op een plaats waar de kwaliteit van het bos als ecologische verbinding en de functie van het bos als rustgebied niet in gevaar komt.

De woningen worden geclusterd. De tuinen krijgen een parkachtige inrichting met elementen als solitaire bomen, boomgaard en natuurlijk grasland. De tuinen worden afgescheiden door singels of hagen.

De landschappelijke inpassing van de bouwpercelen en een impressie van de gebouwen wordt nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 4). In figuur 14 wordt hiervan een impressie weergegeven.



Figuur 14 Schetsontwerp impressie bouwkvavels

3.3.3 Dimensies van de inrichting

De in de vorige paragrafen vermelde inrichting is in figuur 15 weergegeven in oppervlakten.

	Oppervlakte	Lengte
Overig		
Bestaand woongedeelte met privé tuin	0,3609 hectare	
Nieuw woongedeelte met privé tuinen	0,9991 hectare	
Wandelpaden	0,24 hectare	1216 meter
Oprijlaan	0,0882 hectare	236 meter
Weiland	3,3222 hectare	
Totaal overig	5,0104 hectare	1452 meter
Natuur		
Natuurlijk grasland	1,3349 hectare	
Solitaire bomen (Linde)		6 stuks
Laanbomen Zomereik		22 stuks
Bosrand	0,7956 hectare	
Singels	0,3734 hectare	
Elzen-Eikenbos	0,1565 hectare	
Berken -Zomereikenbos	4,0787 hectare	
Totaal natuur	6,7391 hectare	
Totaal landgoed	11,7495 hectare	
Opengesteld	10,3895 hectare	88,43%

Figuur 15 Oppervlakteverdeling inrichtingsplan

3.3.4 Sanering bedrijfsgebouwen

In het plangebied ligt een rundveehouderij aan de Heikesestraat 8 die zal worden beëindigd. Het bestaande bouwvlak is hier 0,3609 hectare groot. In figuur 16 is de sanering van de bedrijfsgebouwen A – B – en C aangegeven:

- Sanering A: de bestaande varkensstallen zullen worden gesaneerd.
- Sanering B: de kuilvoerplaat en de silo zullen worden gesaneerd.
- Sanering C (circa 800 m²). circa 1/3^e deel van de koeienstal (circa 10 meter) zal worden gesaneerd. Het resterende deel zal worden behouden en worden gebruikt als paardenstal, hobbyschappen, olievoorraad t.b.v. verwarming van het huis en privé opslagruimte.

De resterende moderne loods (568 m²) wordt behouden en zal gebruikt worden ten behoeve van het beheer van het landgoed. De herbestemming van het agrarisch bedrijf past binnen de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling op basis van artikel 2.2 van de Verordening Ruimte. Dit is verder toegelicht in § 4.4.7.



Figuur 16 Sanering bestaande gebouwen

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' zo 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 en/of 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. landbouwgronden kunnen, mits voldoende omzoomd (in beginsel 75 of 100%), worden gerangschikt.

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. Beschermde 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 (Ffw) 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.

*Toelichting Bestemmingsplan Landgoed de Landreij - gemeente Eersel
Bureau van Nierop / december 2012 / NL.IMRO.0770.BPBLandreij0012-VAST*

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 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 hoeft 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.

Regels kwaliteitsverbetering van het landschap (Artikel 2.2)

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een kwaliteitsverbetering van het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Dit uitgangspunt geldt voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur.

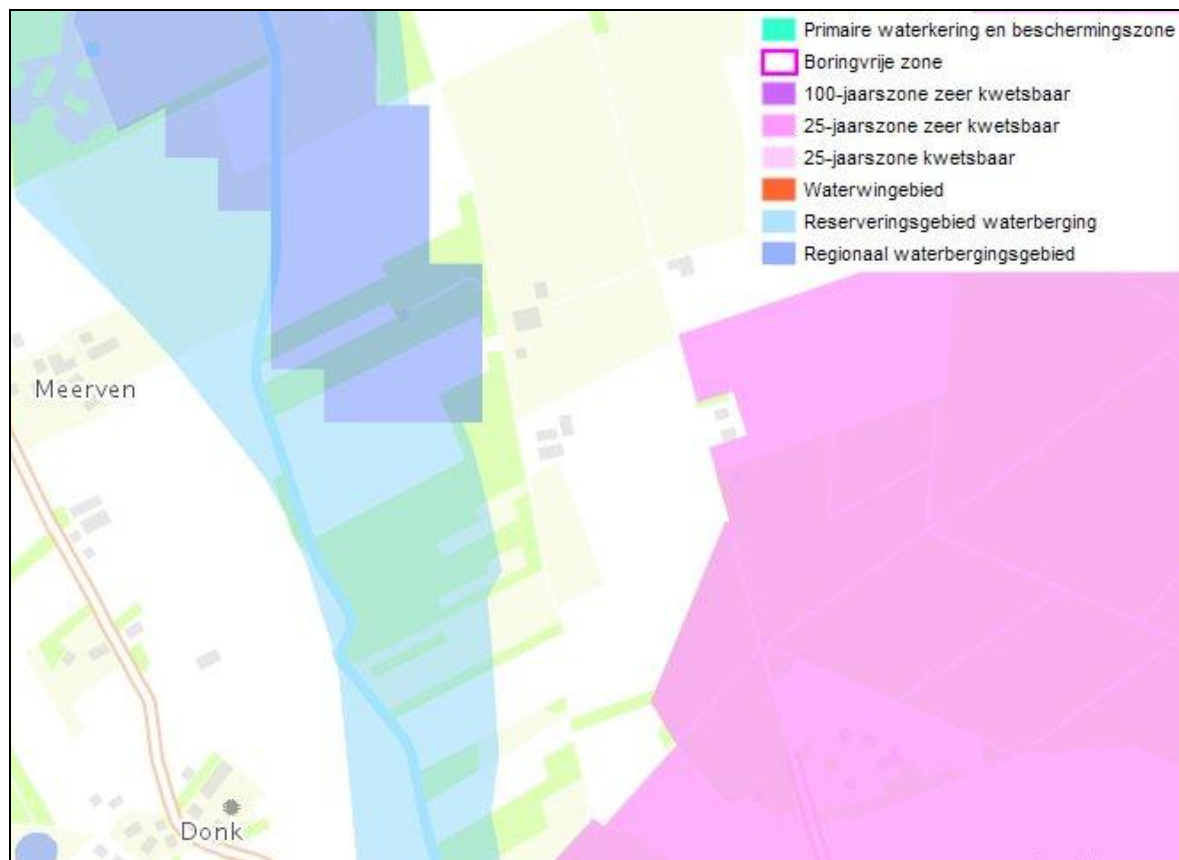
De Kempengemeenten hebben met de provincie afspraken gemaakt over een gezamenlijke Landschapsinvesteringsregeling. In § 4.4.7 is aandacht besteed aan de wijzer van kwaliteitsverbetering voor wat betreft de herbestemming van de Heikesestraat 8. Voor de landgoedontwikkeling is artikel 2.2 niet van toepassing.

Thema's Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn een aantal thema's opgenomen waar ruimtelijke ontwikkelingen aan getoetst dienen te worden. Deze relevante thema's zijn: natuur en ontwikkeling intensieve veehouderij.

Thema water

Binnen het thema water is Landgoed de Landreij niet opgenomen.



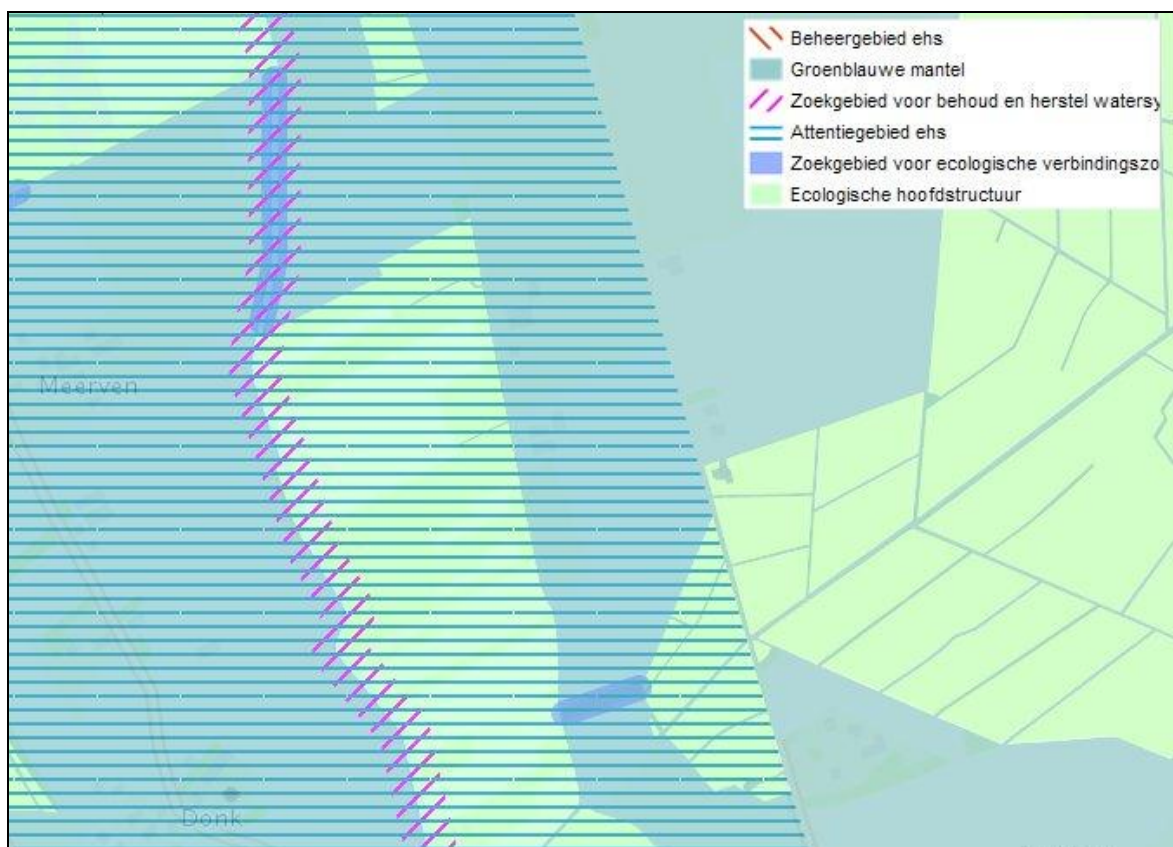
Figuur 17 Verordening Ruimte thema water

Thema natuur

1. Attentiegebied EHS (Ecologische hoofdstructuur). Het hele plangebied ligt in een attentiegebied EHS. Deze omvatten zowel de EHS (voormalige Natte Natuurparels) als een zone daaromheen. Deze gebieden zijn waterafhankelijke delen die behoren tot een samenhangend complex van natuurgebieden en sterk afhankelijk zijn van hoge grondwaterstanden of kwel. Het beleid is erop gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen. Activiteiten, die een negatief effect op de (grond)waterstand in een Natte Natuurparel kunnen hebben, dienen aan een vergunningenstelsel te worden onderworpen. Er gelden in deze gebieden, behalve de beperkingen die voortvloeien uit de bepalingen over de ecologische hoofdstructuur, geen beperkingen ten aanzien van normaal landbouwkundig gebruik en ten aanzien van bouwen/bouwwerken.
2. Groenblauwe mantel. Het hele plangebied ligt in de groenblauwe mantel. Dit zijn gebieden die grenzen aan de ecologische hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Thema cultuurhistorie

Binnen het thema cultuurhistorie is Landgoed de Landreij niet opgenomen.



Figuur 18 Verordening Ruimte thema natuur en landschap



Figuur 19 Verordening Ruimte thema cultuurhistorie

Binnen het thema ontwikkeling intensieve veehouderij ligt Landgoed de Landreij in een extensiveringsgebied. Dit zijn ruimtelijk begrensde gebieden met grote landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en/of bodemkundige waarden. Deze waarden kunnen voorkomen naast elkaar of verweven zijn met grondgebonden landbouw, of kunnen daar goed ontwikkeld worden. In extensiveringsgebieden is geen ruimte voor intensieve landbouw; wel voor schone, grondgebonden activiteiten.



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.

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).

29

- 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 verbindingszones 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.

Watertoets

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 infiltratiesysteem.

Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Een en ander is uitgewerkt in bijlage 5.

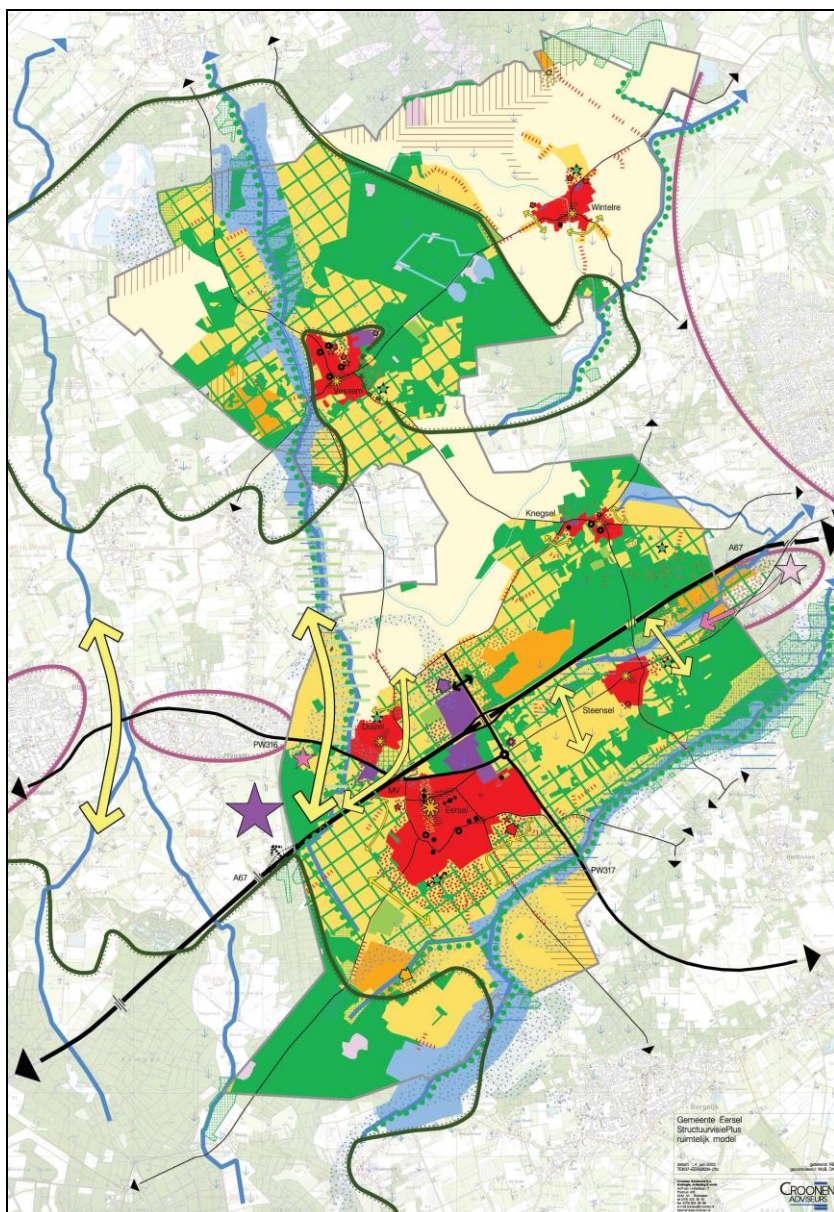
4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 StructuurvisiePlus

Op 17 december 2002 is door de gemeenteraad van Eersel de StructuurvisiePlus gemeente Eersel vastgesteld. Op dit moment heeft de gemeente een actualisering van deze StructuurvisiePlus conform de nieuwe Wro in voorbereiding.

De StructuurvisiePlus ligt mede aan de basis voor het uitwerkingsplan van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10-15 jaar. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het ruimtelijke structuurbeeld is het raamwerk waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in het kader van deze bestemmingsplanwijziging voor een landgoed, worden afgewogen.

In de Structuurvisie Plus ligt het plangebied in een landschappelijk raamwerk en 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.



Figuur 21 Structuurvisie Plus gemeente Eersel

4.4.2 Landschapsonwikkelingsplan

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

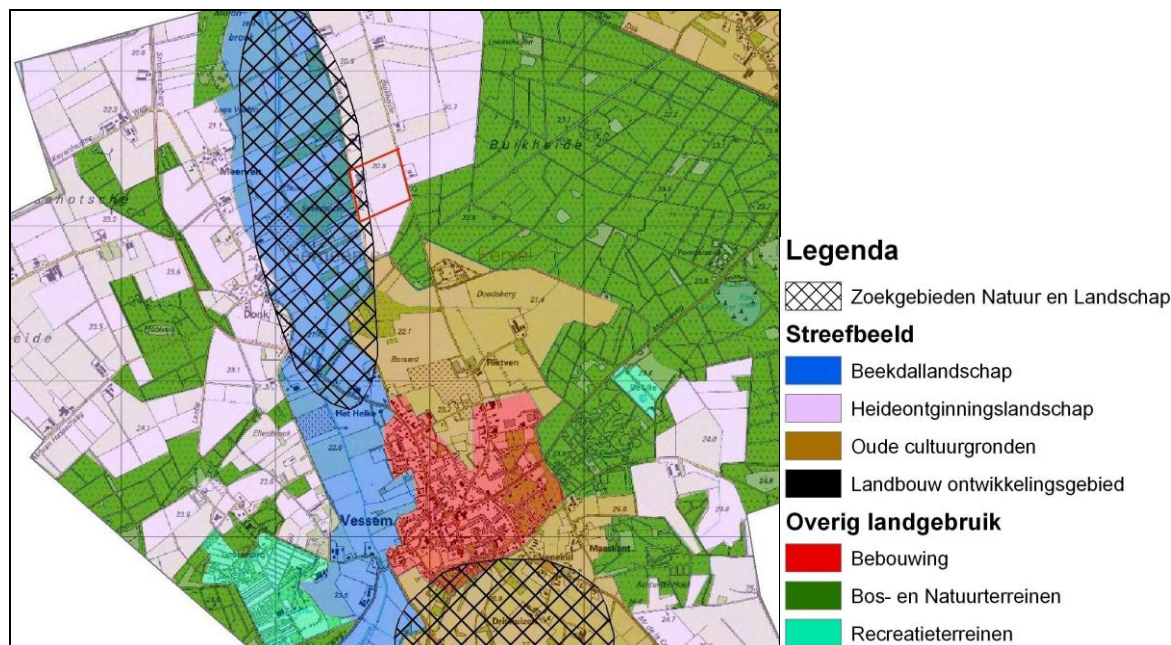
Binnen de gemeente Eersel komen de volgende landschapstypen voor:

- a) Oude cultuurgronden met kampen en essen;
- b) Beekdallandschap;
- c) Heideontginning.

In het Landschapsonwikkelingsplan gemeente Eersel 2007 is Landgoed de Landreij opgenomen in het landschapstype "Heideontginning", maar grenst ook aan het uitgestrekte natuurgebied Spekdonken. De ontwikkeling van een landgoed kan een natuurlijke overgang verzorgen.

Landschapsontwikkelingsplan en Structuurvisie Plus

Het landschapsontwikkelingsplan geeft het gemeentelijk beleid aan voor wat betreft de landschappelijke uitwerking van de Structuurvisie plus. Het plangebied heeft binnen het landschapsontwikkelingsplan in het streefbeeld “heideontginningslandschap” en ligt in een zoekgebied voor de ontwikkeling van natuur en landschap. Het beleid is gericht op het zoeken naar kansen voor natuurontwikkeling en landschapsherstel.



Figuur 22 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 23 Gebiedsindeling Welstandnota met toetsingsniveaus

Het plangebied ligt in haar geheel in de zone genaamd 'Boerenerv'. 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 beeldkwaliteitsplannen opgesteld. Voor het onderhavige plangebied is een dergelijk plan ook opgesteld (bijlage 5).

4.4.5 Bestemmingsplan

De gemeenteraad van Eersel heeft op 29 september 2009 voor het buitengebied een nieuw bestemmingsplan vastgesteld. Het plangebied valt binnen het bestemmingsplan onder de enkelbestemming: "Agrarisch met waarden – Landschap". Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik.

Het plangebied wordt verder aangemerkt als "Leefgebied struweelvogels" en heeft een dubbelbestemming als "Waarde Beschermingszone Natte Natuurparel". Dit houdt in dat deze gronden mede bestemd zijn voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Een aanlegvergunning

is vereist voor grondverzet van meer dan 100 m³ of op een diepte van meer dan 60 cm onder maaiveld, het verlagen van de waterstand anders dan door middel van het graven van sloten of het toepassen van drainagemiddelen, met uitzondering van grondwateronttrekkingen en het aanbrengen van niet-omkeerbare verhardingen en/of verharde oppervlakten van meer dan 100 m² anders dan een bouwwerk.

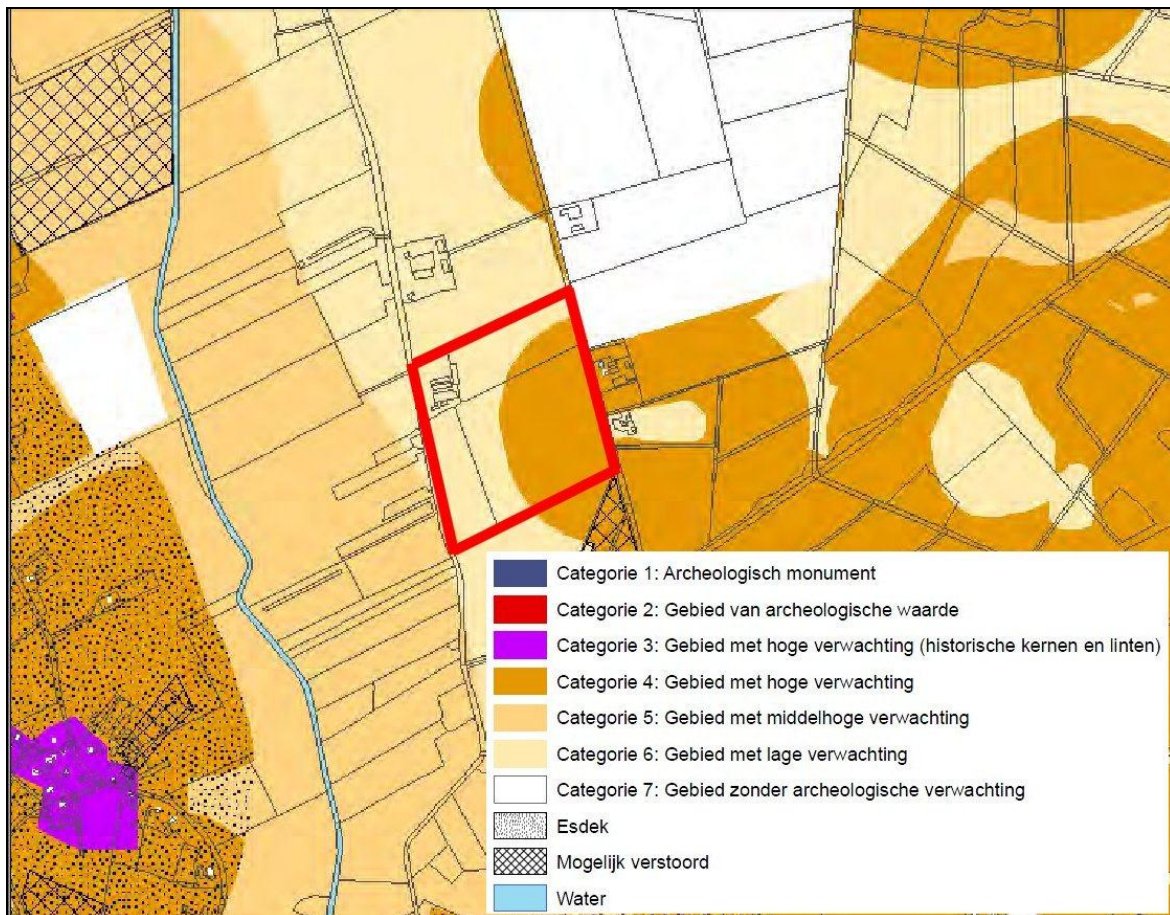


Figuur 24 Bestemmingsplan buitengebied 2009

De westzijde van het plangebied en het grenzend aan het plangebied gelegen natuurgebied de Spekdonken ligt vervolgens binnen de contouren van de dubbelbestemming: 'Waarde - archeologisch aandachtsgebied'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouwregels met betrekking tot het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.4.6 Archeologie

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. Wat betreft de archeologische toetsingen is de archeologische beleidskaart leidend. Dit is voor het onderhavige plan van belang omdat de archeologische beleidskaart voor het plangebied andere verplichtingen tot archeologisch vooronderzoek aangeeft dan het bestemmingsplan buitengebied.



Figuur 25 Gemeentelijke archeologische en cultuurhistorische waardenkaart

In het plangebied komen categorie 4 en 6 voor:

- Categorie 4 (gebied met hoge archeologische verwachting). Het oostelijk deel van het plangebied valt 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. Voor de aanleg van bomen en bossen die in dit gebied zal plaatsvinden op de gronden die onder de huidige bestemming onder agrarische gronden vallen, is geen archeologisch onderzoek vereist.
- Categorie 6 (gebied met lage archeologische verwachting). Het westelijk deel van het 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. Voor de aanleg van de woningen die in dit gebied zal plaatsvinden is aldus geen archeologisch onderzoek vereist.

4.4.7 Landschapsinvesteringsregeling

De gemeente Eersel heeft een Landschapsinvesteringsregeling. In Kempenverband zijn met de provincie afspraken gemaakt over de verplichte investering bij bestemmingswijzigingen in het buitengebied.

Voor de VAB-ontwikkeling aan de Heikesestraat 8, te weten de omzetting van een agrarisch bedrijf in een burgerwoning, wordt de onderstaande landschapsinvestering (zie tabel) aangehouden. Samengevat komt het er op neer dat de investering (verkleinen bouwvlak en slopen stallen) groter is dan de winst van de woonbestemming.

	Oppervlakte (m ²)	Waarde per m ²	Bedrag
Functie Bestaand (1)			
Agrarisch met bouwvlak en woning	11.600 m ²	€ 25,=/m ²	€ 290.000,=
Totaal			€ 290.000,=
Functie Nieuw (2)			
Agrarisch onbebouwd of natuur	11.600-3.500 = 8.100 m ²	€ 5,=/m ²	€ 40.500,=
Woonbestemming tot 1.000 m ²	1.000 m ²	€ 250,=/m ²	€ 250.000,=
Woonbestemming groter dan 1.000 m ²	3.609-1.000 = 2.609 m ²	€ 40,=/m ²	€ 104.360,=
Totaal			€ 394.860,=
Winst tussen (1) en (2)			€ 104.860,=
Verplichte investering van 20%			€ 20.972,=
Investerings			
Sloop stallen	850 m ²	€ 25,=/m ²	€ 21.250,=
Totaal			€ 21.250,=

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

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de NEN 5740 (mei 2011, bijlage 2). Zintuiglijk zijn tijdens de uitvoering van het veldwerk geen afwijkingen in de bodem waargenomen. Na vergelijking van de analyseresultaten met de geldende achtergrond-, streef- en interventiewaarden blijkt dat zowel de bovengrond als de ondergrond niet verontreinigd zijn met de onderzochte stoffen. Het grondwater blijkt licht verontreinigd te zijn met zware metalen. Tevens blijkt het grondwater plaatselijk licht verontreinigd te zijn met naftaleen. Het grondwater blijkt niet verontreinigd te zijn met de overige onderzochte stoffen. De aangetoonde gehalten zijn echter dermate laag, dat nader onderzoek hiernaar niet noodzakelijk wordt geacht.

Conclusie

De onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het gebruik van de locatie en vormen derhalve geen belemmering voor de afgifte van de bouwvergunning en bestemmingsplanwijziging.

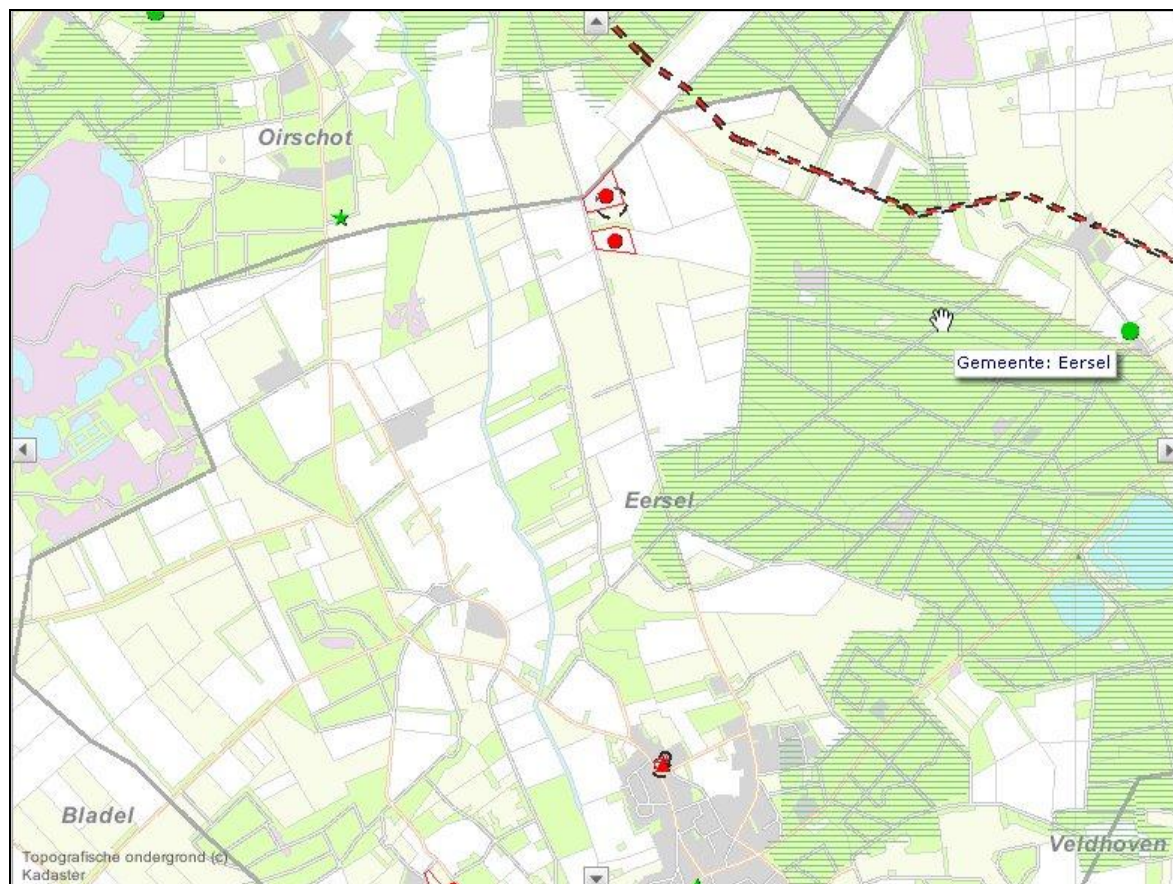
5.1.2 Externe veiligheid

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. De risicokaart vermeldt dertien mogelijke soorten rampen. Uit de huidige risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied een viertal risicobronnen bevinden:

1. Agrarisch bedrijf aan de Buikheide 10. Valt onder de categorie "Overig" en "Overige inrichtingen met gevaarlijke stoffen". Inrichtingen ('bedrijven') met gevaarlijke stoffen zijn ingedeeld in categorieën, gebaseerd op het Registratiebesluit (RRGS). Het betreft hier de opslag van ontplofbare, giftige of brandbare stoffen in tanks. De afstand tot het plangebied is circa 1.000 meter.
2. Agrarisch bedrijf aan de Buikheide 14. Valt onder de categorie "Overig" en "Overige inrichtingen met gevaarlijke stoffen". Inrichtingen ('bedrijven') met gevaarlijke stoffen zijn ingedeeld in categorieën, gebaseerd op het Registratiebesluit (RRGS). Het groepsrisico heeft een invloed gebied van 320 meter. Het betreft hier een bovengrondse propaantank van 18.000 liter. De afstand tot het plangebied is circa 1.250 meter.

3. Ten noorden van het plangebied ligt een ondergrondse transportleiding van de Petrochemical Pipeline Services (risicocontour type ctr_6, afstand 12 meter). De afstand tot het plangebied is circa 1.800 meter.
4. In het centrum van Vessem bevindt zich een tankstation met brandbare stoffen. De afstand tot het plangebied is circa 1.900 meter.

De risicokaart vermeld ook twee risicogebieden. Het betreft hier kampeerterreinen in de omgeving.



Figuur 26 Risicokaart provincie Noord Brabant

Conclusie

Gezien het feit dat de afstand tot de risicobronnen groot is en in het plangebied op dit moment reeds een woning bevindt is er geen sprake van een verhoogd risico zijn er in beginsel geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen op het Landgoed de Landreij.

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

*Toelichting Bestemmingsplan Landgoed de Landreij - gemeente Eersel
Bureau van Nierop / december 2012 / NL.IMRO.0770.BPBlandreij0012-VAST*

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

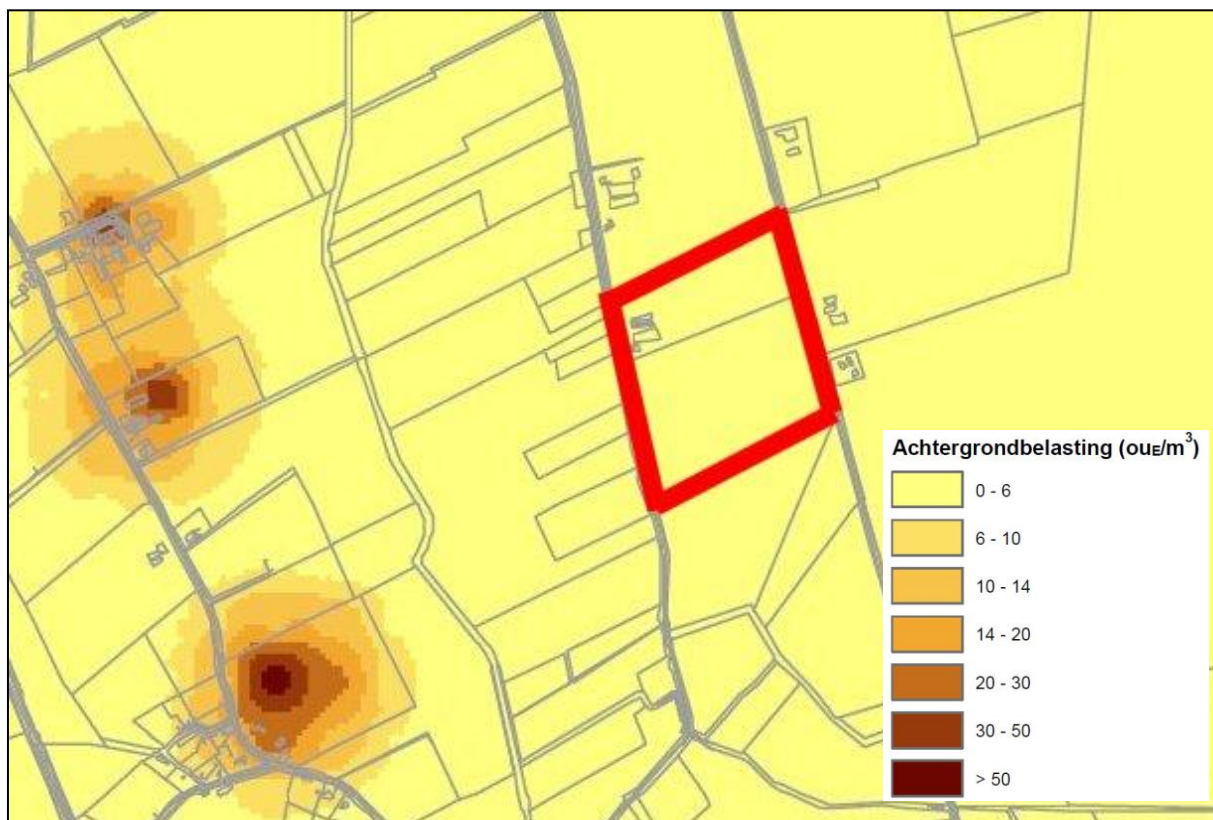
Omdat dit plan slechts twee woningen betreft met een ontsluitingsweg kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het Landgoed de Landreij en dat voldaan wordt aan het gestelde in de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit'.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het bouwplan Landgoed de Landreij acceptabel is, 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 Landgoed de Landreij geen belemmeringen vormt voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

In de directe omgeving van het plangebied is één veehouderij Heikesestraat 10 aanwezig met een milieuvergunning voor 285 runderen. Voor de veehouderij dient een afstand van 100 meter aangehouden te worden waarbinnen geen nieuwe bouwvlakken mogen worden gecreëerd. De toekomstige bouwlocaties in het plangebied worden op meer dan 300 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij aan de Heikesestraat 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 Landreij worden de veehouderijbedrijven in de omgeving voor wat betreft de geurbelasting niet belemmerd in hun toekomstige ontwikkelingen.



Figuur 27 Geurhinder gemeente Eersel

Uit figuur 27 blijkt dat de achtergrond geurbelasting voldoet aan de door de gemeente gestelde streefwaarde van 10 ouE/m³. De achtergrondbelasting is gemiddeld lager dan 6 ouE /m³. Dit betekent dat er sprake zal zijn van een goed tot een zeer goed leefklimaat.

Conclusie

Ten aanzien van de geurcontouren van de veehouderij Heikesestraat 10 worden geen belemmeringen verwacht ten opzichte van de voorgenomen bouwlocaties op Landgoed Landreij. Bedrijven in de omgeving worden ook niet belemmerd in hun toekomstige ontwikkelingen. De achtergrondbelastingen van het plangebied geven aan dat er sprake zal zijn van een goed tot een zeer goed leefklimaat.

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. Het plangebied aan Heikesestraat 8 is gelegen in buiten stedelijk gebied ten noorden van de kern Vessem. Het plan is enkel gelegen binnen de geluidzone van de Heikesestraat. In samenspraak met de gemeente Eersel is besloten om voor de Heikesestraat de verkeersgegevens uit het rapport “akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaibouwplan locatie Becx te Vessem” (SRE Milieudienst, d.d. 12 november 2011) te gebruiken. Voor de Heikesestraat zijn in dit onderzoek verkeerstellingen uit 2002 gehanteerd. Conform opgave van de gemeente Eersel is hierbij uitgegaan van een groeipercentage van 2% tot het maatgevende jaar 2022. De gegevens betreffende het wegverkeer van de Heikesestraat zijn als volgt:

Heikesestraat			
maximum snelheid: 60 km/uur			
wegdek: asfalt (referentiewegdek)			
jaar: 2002	etmaalintensiteit: 507 mvt.		
jaar: 2022	etmaalintensiteit: 753 mvt.		
	dag	avond	nacht
lichte mvt. (per uur)	48,75	30,27	5,01
middelzware mvt. (per uur)	0,30	0,09	0,03
zware mvt. (per uur)	0,22	0,08	0,01

De woningen in het plangebied komen op respectievelijk 30 en 40 meter van de Heikesestraat te liggen. Het plan is enkel gelegen binnen de geluidzone van de Heikesestraat. De zogenaamde voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB. Is de geluidbelasting lager dan 48 dB dan legt de Wet geluidhinder geen restricties op aan het onderhavige plan. De berekeningen zijn uitgevoerd voor de woning die het dichtst bij de Heikesestraat (circa 30 meter) is gelegen. Voor de fractie absorberend oppervlak is worst-case 0,5 (half hard/zacht) aangehouden. Hieruit volgt het volgende overzicht van de geluidbelasting t.g.v. het wegverkeer op Heikesestraat:

toetspunt	toetshoogte (m)	geluidbelasting excl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	geluidbelasting incl. artikel 110g Wet geluidhinder (dB)	voorkeursgrenswaarde (dB)	maximale ontheffingswaarde (dB)
voorgevel	1,5	46	41	48	53
	4,5	47	42		
	7,5	47	42		

Uit het vorenstaande blijkt dat voor de geluidbelasting op de gevels van de twee nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevels dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle wegen te worden meegenomen. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel $G_{A,k}$ voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de gecumuleerde geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt ervan uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste $G_{A,k}$ van 20 dB voldoet, waardoor er bij een cumulatieve geluidbelasting die groter is dan 53 dB derhalve een aanvullend onderzoek nodig is ter bepaling van de geluidwering van de gevel.

De cumulatieve geluidbelasting bedraagt maximaal 47 dB op de voorgevel van de nieuwe woningen. Een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels is hiermee niet aan de orde. Bij toepassing van standaard materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.6 Flora- en faunawet

Vanwege de onvolledigheid van de flora en faunagegevens zoals gemeld in § 2.2.2 en 2.2.3 is het plangebied in 2011 bezocht om de aanwezige natuurwaarden in kaart te brengen. Hieronder worden de waargenomen beschermde soorten volgens tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet weergegeven. In bijlage 3 is het volledige rapport van het flora en fauna onderzoek opgenomen.

Flora

Tijdens het veldbezoek zijn geen vaatplanten waargenomen die beschermd zijn. Vegetatie is in het algemeen minimaal aanwezig in het plangebied.

Vogels

Omdat alle vogels zijn beschermd volgens tabel 3 van de Flora- en Faunawet worden ze hier apart van de overige fauna soorten behandeld. Tijdens de veldbezoeken voor de broedvogels zijn er geen broedende soorten aangetroffen. Dit valt grotendeels te verklaren door het ontbreken van elk geschikt voortplantingsbiotoop voor vogels (struiken, bomen en struikachtige vegetaties). Wel zijn wel enkele vogels waargenomen die gebruik maken van de tuin rondom het woonhuis. Dit waren koolmezen, roodborsten en merels. In het deel van het plangebied, waar de ingrepen gaan plaatsvinden, zijn geen nestlocaties of potentieel geschikte nestlocaties waargenomen.

Zoogdieren

Tijdens het veldbezoek zijn er in het plangebied geen zoogdieren of sporen van zoogdieren waargenomen. Daarnaast zijn er geen elementen waargenomen die ecologische waardevol zijn voor zoogdieren. Het is niet waarschijnlijk dat het plangebied wordt gebruikt door beschermde soorten. Ook algemene soorten zullen geen voorkeur hebben voor dit gebied, zeker niet gezien het feit dat in de directe omgeving natuurgebieden, zoals de Spekdonken en Buikheide voorkomen.

Vleermuizen

Tijdens het veldbezoek zijn geen vleermuizen waargenomen. Wel is zijn alle gebouwen bekeken op potentiële waarden voor vleermuizen. Hierbij werd geconstateerd dat er veel wegkruipmogelijkheden zijn voor vleermuizen.

Daarnaast is ook het omliggende gebied bekeken. De Spekdonken is potentieel geschikt foerageergebied voor soorten als; Grootoorvleermuis, Gewone Dwergvleermuis en Watervleermuis. Verder is de hele directe omgeving van het plangebied geschikt voor soorten als bijvoorbeeld Gewone Dwergvleermuis en Laatvlieger.

In combinatie met de tegenoverliggende Spekdonken, welke vrijwel zeker als foerageergebied dient, is de aanwezigheid van vleermuizen niet uit te sluiten. Het verdient aanbeveling om voor vleermuizen een vervolgonderzoek uit te voeren.

Amfibieën en reptielen

Tijdens het veldbezoek zijn er in het plangebied geen elementen waargenomen die potentiële waarden kunnen hebben voor amfibieën of reptielen.

Conclusies

De realisatie van het nieuwe landgoed zal in de toekomst positief kunnen bijdragen aan het verbinden van de twee naastgelegen bosgebieden de Spekdonken en Buikheide. Dit omdat de huidige barrière in de vorm van een open akkerterrein wordt opgeheven en hierdoor het vochtige beekdal wordt verbonden met het boscomplex. Daarnaast komen er in het gebied zelf geen ecologische waardevolle elementen voor die worden vernietigd of verstoord. Ook de soorten, aanwezig in het studiegebied en die tijdens de literatuurstudie naar voren zijn gekomen, zullen geen negatieve gevolgen ondervinden van de geplande ingrepen. De geplande ingrepen zullen geen negatieve effecten hebben op de naastgelegen beschermde EHS en Natura 2000 gebieden.

Omdat er gebouwen gesloopt gaan worden die gebruikt kunnen worden door vleermuizen, is echter niet uit te sluiten dat Flora- en Faunawet niet zal worden overtreden. Er dient dus vervolgonderzoek naar vleermuizen plaats te vinden.

5.1.7 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen 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

Op het landgoed wordt in de bouw van twee woningen voorzien. Hierdoor zal het aantal voertuigbewegingen op de Heikesestraat 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 de Landreij. Tevens behoeft dan ook geen nadere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

5.1.9 Energie en duurzaamheid

In 2009 is het klimaatbeleid voor de gemeente Eersel vastgesteld. Hierin worden op basis van de "Klimaatvisie Kempengemeenten Klimaatneutraal 2025" (2009) de ambities en prestaties (beleidskaders) voor de komende drie jaar verwoord en vastgesteld.

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).

De beoogde ontwikkeling van woningen op Landgoed Landreij passen binnen dit beleid. Energie en duurzaamheid zullen voldoende uitgewerkt worden in de te verlenen bouwvergunning(en), in overeenstemming met de door het Rijk verplichte bouwregelgeving. Te denken valt hierbij aan gebruik van milieuvriendelijke materialen of waterbesparende maatregelen.

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 de Landreij maakt geen onderdeel uit van het beleidsthema water uit de Verordening Ruimte. Het nabij gelegen natuurgebied Spekdonken is 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.

Om te voorkomen dat de noodzaak voor meer waterberging en de hieruit voorkomende overlast in de toekomst toeneemt wordt er naar gestreefd dat er geen toename is van afvoer van regenwater via oppervlakte water. Binnen het plangebied wordt dan ook al het regenwater geïnfiltreerd. Om waterinfiltratie mogelijk te maken bij de toegangswegen en de parkeerplaatsen zullen er extra brede voegen in de bestrating worden aangelegd. Deze voegen worden met fijne kiezel of grof zand opgevuld, om voldoende doorlatendheid te garanderen. Omdat dergelijke verhardingen soms nog onvoldoende waterdoorlatend zijn worden ze onder een lichte dwarshelling geplaatst worden, zodat overtollig water in de zijberm kan infiltreren. Het hemelwater van de landhuizen (opritten, daken, parkeerterrein, terrassen) zal worden geïnfiltreerd middels ondergrondse voorzieningen. Het hemelwater van de verhardingen zal onder vrij verval naar een daarvoor ingerichte laagte in het maaiveld lopen en daar kunnen inzijken. In totaal zullen er voorzieningen worden aangelegd om minimaal 129 m³ water vast te houden en te infiltreren. Dit is voldoende voor T=100+10%. Er zal geen noodoverloop op oppervlaktewater worden aangelegd.

Ad. 2/3 Grondwaterbescherming

Voor de grondwaterbescherming zijn in de provinciale milieuverordening beschermingszones en boringsvrije 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. Bosgebied de Buikheide ligt in een 25 jaarszone zeer kwetsbaar. Dit zijn gebieden waarbinnen het grondwater een periode van 25 jaar nodig heeft om de pompputten te bereiken en een slecht doorlaatbare kleilaag boven de laag waaruit water wordt onttrokken ontbreekt.

De waterhuishouding 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 woningen liggen circa 130 meter van de bestaande drukriolering aan de Heikesestraat.

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. Om waterinfiltratie mogelijk te maken bij de toegangsweg zullen er extra brede voegen in de bestrating worden aangelegd. Deze voegen worden met fijne kiezel of grof zand opgevuld, om voldoende doorlatendheid te garanderen. Omdat dergelijke verhardingen soms nog onvoldoende waterdoorlatend zijn worden ze onder een lichte dwarshelling geplaatst worden, zodat overtollig water in de zijberm kan infiltreren. Het hemelwater van de woningen en verhardingen (opritten, daken, parkeerterrein, terrassen) zal onder vrij verval naar een bovengrondse infiltratievoorziening worden geleid (bijlage 5).

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 niet binnen gronden die zijn aangewezen als reserveringsgebied waterberging van de Beerze
Grondwatertrap	Ja	Het plangebied heeft GWT 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 Laarpodzol en Beekeerdgrond. 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.
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 28 Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten

Er is voorzien in een overleg met de waterbeheerder, waarbij de voorwaarden van het waterschap ten grondslag hebben gelegen aan de uitwerking van het inrichtingsplan. Alle aspecten rondom de waterberging en afvoer van water van het perceel zijn uitgewerkt in bijlage 8 Watertoets.

5.2.2 Cultuurhistorie

Algemeen

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

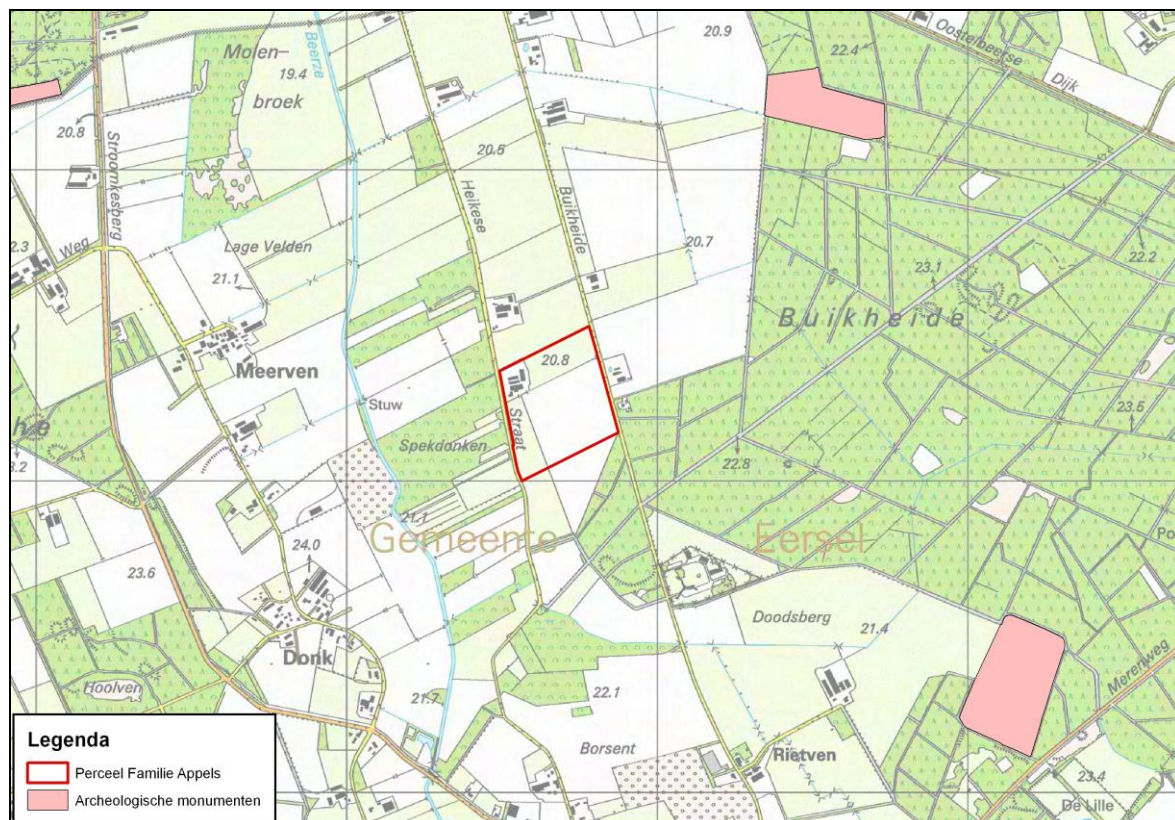
streven naar een weloverwogen afstemming tussen de onderscheiden behoeften van de archeologie en de wensen in het kader van de ruimtelijke ordening. Zij doet dit onder andere door er op toe te zien dat erkende archeologen worden ingeschakeld in de voorbereidingsfase.

Monumenten

In het plangebied komen geen archeologische monumenten voor (figuur 29).

Archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Eersel beschikt over een archeologische beleidskaart of erfgoedkaart, die is opgenomen in § 4.4.6.



Figuur 29 Archeologische monumenten

5.3 Economische haalbaarheid

De realisering en de kosten voor dit landgoed zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. De opbrengsten bestaan uit een verhoging van de grondwaarde van de twee bouw kavels (die nu een agrarische bestemmingswaarde hebben). 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.

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 met waarden - Landschap en natuur

De voor "Agrarisch met waarden - Landschap en natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. behoud, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische en landschapswaarden;
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurwaarden in het algemeen;
- d. paden en wegen;
- e. watergangen en waterpartijen en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik.

6.3.2 Natuur

De voor "Natuur" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een landgoedpark en natuurgebied met hoofdzakelijk landschappelijke beplantingen en bossen;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- d. paden en wegen;
- e. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- f. extensief recreatief medegebruik.

6.3.3 Verkeer

De voor "Verkeer" aangewezen gronden zijn bestemd voor:

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

6.3.4 Waarde – Archeologie 4.1

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.

6.3.5 Waarde – Archeologie 5.1

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

6.3.6 Waarde – Archeologie 6

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.

6.3.7 Wonen

De voor “Wonen” aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen;
- b. recreatieve voorzieningen in de vorm van een minicamping of bed & breakfast;
- c. aan huis gebonden beroepen en/of mantelzorg;
- d. erfbeplanting en landschappelijke beplanting ten behoeve van een goede inpassing en/of visueel afschermdende functie naar het omliggende gebied;
- e. tuinen en erven;
- f. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.3.8 Waarde - Beschermingszone natte natuurparel

De voor “Waarde - Beschermingszone natte natuurparel” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden).

6.3.9 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.

De Waarde – Landgoed geldt alleen voor het landgoedonderdeel en niet voor het gedeelte aan de Heikesestraat 8 (de VAB-vestiging).

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak

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

Verder is de inrichting in het traject van de planopstelling besproken met omwonenden. Hieruit kwamen enkele punten naar voren omtrent zichtlijnen en de openstelling. Deze zijn vroegtijdig in het plan verwerkt.

Het ontwerp bestemmingsplan Landgoed de Landreij heeft tot en met 22 augustus 2012 (6 weken) ter inzage gelegen. Er zijn 2 inspraakreacties binnengekomen van Waterschap de Dommel en Provincie Noord Brabant.

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. Waterschap de Dommel heeft inhoudelijk gereageerd op het voorontwerp bestemmingsplan Landgoed de Landreij. In onderstaande tekst is de reactie samengevat.

Waterschap de Dommel

Samenvatting reactie:

- In de Toelichting is niet duidelijk omschreven hoe met het vrijkomende hemelwater wordt omgegaan. Het beleid is dat nieuwe ontwikkelingen Hydrologisch Neutraal moeten zijn. Na uitvoering van de plannen mag de oorspronkelijke landbouwkundige afvoer van het projectgebied niet toenemen. Uit de watertoets blijkt onvoldoende of het voorgestelde ondergrondse infiltratiesysteem hierin voorziet. Daarnaast is in de watertoets niet duidelijk omschreven waar het overtollige water wordt geborgen. Het is niet toegestaan om rechtstreeks op bestaande watergangen buiten het eigen projectgebied af te voeren. Aangezien het een landgoed betreft kan het water afkomstig van verharde oppervlakten waarschijnlijk volledig op eigen terrein worden geborgen en geïnfiltreerd.
- De berekeningen in de HNO-tool zijn niet goed ingevuld. Voor klinkerverharding geldt een infiltratiepercentage van 0% i.t.t. de 100% die is gehanteerd in de tooi.
- In de waterparagraaf staat niet beschreven hoe de afvoer bij piekbuien (T=10 en T=100) is geregeld. De berekende bergingscapaciteit moet op het landgoed worden geborgen.

Vervolg: De gemaakte reacties zijn in het ontwerp bestemmingsplan verwerkt. Hierbij is een nieuwe watertoets als bijlage 5 opgenomen.

Provincie Noord Brabant

De provincie heeft een zienswijze ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan. Deze zienswijze is als volgt samen te vatten:

1. Een landgoed is in de Verordening Ruimte omschreven als een “functionele eenheid, bestaande uit bos en overige natuur al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden, waarop één of meerdere woongebouwen met een karakteristieke verschijningsvorm van allure zijn gesitueerd. In het bestemmingsplan zijn geen regels opgenomen om de functionele eenheid vast te leggen.
2. De provincie stelt dat op een landgoed van ca. 12 hectare maar twee woningen zijn toegestaan. De omzetting van de agrarische bestemming in een woonbestemming voor de Heikesestraat 8 telt namelijk ook mee in het totaal aantal woningen op het landgoed.
3. In de bestemming “wonen” wordt uitgegaan van type 1 en type 2. In de verbeelding wordt de aanduiding type 1 niet gebruikt.

Vervolg. De zienswijze is als volgt beoordeeld en het plan is aangepast:

1. Om het plan te laten voldoen aan de Verordening wordt voor het plangebied, m.u.v. de locatie Heikesestraat 8, een dubbelbestemming "landgoed" opgenomen. In de regels bij die dubbelbestemming wordt de functionele eenheid vastgelegd.
2. Het plan bestaat uit twee ontwikkelingen: de omzetting van een agrarisch bedrijf in een woonbestemming enerzijds en de ontwikkeling van een landgoed van ruim 10 hectare met twee woningen anderzijds. Dit komt nu summier terug in de toelichting en niet in de regels. Zoals bij 1. toegelicht is wordt voor het landgoed en de twee nieuwe woningen een dubbelbestemming opgenomen. De locatie Heikesestraat 8 wordt een herbestemming van een agrarisch bedrijf. Om te voldoen aan de verplichte landschapsinvestering uit de Verordening Ruimte wordt het bestemmingsvlak "wonen" verkleind ten opzichte van het ontwerp.
3. In bijlage 2 bij deze nota is de berekening van de verplichte landschapsinvestering en de aanpassing van het bestemmingsvlak beschreven. De berekening wordt onderdeel van de toelichting.
4. De aanduiding is wel opgenomen, maar niet op de gehele bestemming "wonen". De aanduiding moet echter wel gelden voor de complete bestemming "wonen" bij de locatie Heikesestraat 8.

Gemeente Eersel

Samenvatting reactie: De grootte en de vorm van het bestemmingsvlak "wonen" van de bestaande woning Heikesestraat 8 dient te worden aangepast conform het inrichtingsplan. Hierbij dient aan de noordzijde en aan de zuidzijde een aanduiding bos te komen.

Vervolg: De gemaakte reacties zijn in het bestemmingsplan verwerkt.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan Landgoed de Landreij is op 20 december 2012 vastgesteld door de raad van Gemeente Eersel (Raadsbesluit: Document-nr 12.13858.)