

Toelichting bestemmingsplan

Lage Heide 8, Eersel



gemeente

Eersel

*Kempisch wonen
in een wereldregio*



Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente: Eersel

Opdrachtgever: Hondencentrum Fikkie
Lage Heide 8a
5521 NM Eersel

Projectlocatie: Lage Heide 8, Eersel

Opgesteld door: Van Dun Advies BV
L.M.M. Soetens

Projectnummer: LS/13105.003V
Datum: 29-09-2015

IMRO-code: NL.IMRO.0770.BPBlgheide80041-VAST

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging van de projectlocatie	5
1.3 Vigerend planologisch regime	7
1.4 Procedure	8
1.5 Leeswijzer	9
2. PROJECTBESCHRIJVING	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Beoogde situatie.....	10
3. BELEIDSKADER.....	12
3.1 Rijksbeleid	12
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014	12
3.2.2 Verordening ruimte 2014	13
3.3 Gemeentelijk beleid - bestemmingsplan	17
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	18
4.1 Waterhuishouding	18
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	18
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	21
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	21
4.2 Natuur	22
4.2.1 EHS	22
4.2.2 Flora- en Fauna	23
4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998	24
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	25
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	25
4.3.2 Archeologie	25
4.4 Geur	26
4.5 Geluid en verkeer	26
4.6 Luchtkwaliteit	27
4.7 Bedrijven en milieuzonering	27
4.8 Volksgezondheid.....	27
4.9 Landschappelijke inpassing	28
4.10 Bodemkwaliteit.....	30
4.11 Externe veiligheid	30
4.12 Technische infrastructuur	31
4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	33
5.1 Juridische achtergrond	33
5.2 Toelichting verbeelding	33
5.3 Toelichting regels	34
6. UITVOERBAARHEID.....	35
6.1 Financiële uitvoerbaarheid.....	35
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35
6.2.1 Vooroverleg	35
6.2.2 Zienswijzen en beroep	35
7. PLANOLOGISCHE AFWEGING.....	36
BIJLAGEN.....	37

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, de ligging van de projectlocatie, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Hondencentrum Fikkie, hierna initiatiefnemer of HC Fikkie, is voornemens om op de locatie aan de Lage Heide 8 te Eersel het bedrijf te vestigen en te ontwikkelen. Thans wordt aan de Velddoornweg 71 te Eindhoven een bedrijf geëxploiteerd wat zich heeft gespecialiseerd in een uitlaatservice en dagopvang/pension voor honden. Het bedrijf omvat een unieke formule waar de honden niet in afgesloten kooien worden gehouden, maar juist de ruimte krijgen geboden om buiten te spelen in hiertoe ingerichte omheinde speelweiden met o.a. een zwemvijver en speeltoestellen. Wanneer de honden zelf behoefte hebben aan rust, kunnen ze zich vrijwillig terugtrekken in de hiervoor ingerichte huiskamers in de aanwezige bedrijfsgebouwen.

Het bedrijf zou heel graag verder willen groeien, mede wegens de groeiende vraag naar opvang middels deze unieke formule, maar de beschikbare ruimte en gebouwen op de huidige locatie laten dit niet toe. Derhalve, is HC Fikkie voornemens om het bedrijf te vestigen en door te ontwikkelen op de locatie aan de Lage Heide 8 te Eersel.

Op de locatie aan de Lage Heide 8 te Eersel is momenteel een varkensbedrijf aanwezig. De bestaande bedrijfsbebouwing en het bijbehorende achterterrein lenen zich uitstekend voor de gewenste bedrijfsvoering.

De te exploiteren bedrijfsactiviteiten zullen bestaan uit:

- *Hondenuitlaatservice en dagopvang*

De hondenuitlaatservice is de oorspronkelijke bedrijfsactiviteit van HC Fikkie. Met een speciaal ingerichte bestelauto worden de honden bij de klanten opgehaald. Vervolgens worden de honden naar het eigen terrein gereden. Behalve de haal- en brengservice, bestaat tevens de mogelijkheid voor klanten om hun hond zelf te komen halen en brengen.

Initiatiefnemer is voornemens om aan de Lage Heide 8 te Eersel omheinde buitenterreinen aan te leggen. Deze omheining zal bestaan uit een hekwerk, waarbij middels ondoorzichtig winddoek (of een gelijk te stellen materiaal) of middels beplanting ervoor wordt gezorgd dat er geen sprake is van een mogelijke doorkijk. Dit om visuele prikkels van buitenaf bij de honden te voorkomen. Het hekwerk dient voldoende hoogte (circa 2 meter) te hebben, zodat de honden er niet overheen kunnen springen. Het achterterrein zal in meerdere delen worden verdeeld, zodat er meerdere groepen kunnen worden gecreëerd. Op die manier kunnen honden van dezelfde grootte / gedrag bij elkaar worden gehouden en ontstaan stabiele roedels. Een roedel bestaat uit circa 15 à 25 honden.

Op het buitenterrein wil men vijvers aanbrengen, zodat de honden naast het rennen en spelen met soortgenoten, tevens kunnen zwemmen. Dit is een nadrukkelijke wens van de klanten van HC Fikkie en tevens onderdeel van het unieke concept. Tussendoor kunnen de honden uitrusten in een mand of bank in de speciaal hiervoor in te richten huiskamers.

De honden krijgen, wanneer de weersomstandigheden het toelaten, onbeperkt buitenuitloop geboden in de dagperiode tussen 08:00 uur en 17:00 uur en in de avondperiode van 19:00 uur tot 21:00 uur. In de nachtperiode worden de dieren binnen gehouden.

Voor de hondenuitlaatservice en dagopvang zullen circa 40 tot 60 stuks honden aanwezig zijn.

- *Hondenpension (dag- en nachtopvang)*

Wanneer de baasjes van de honden op vakantie gaan, komt het vaak voor dat hun hond niet mee op vakantie kan/mag. Derhalve, is een aantal jaren geleden de vraag van klanten ontstaan of hun hond ook bij HC Fikkie één of meerdere nachten kan verblijven. Het houden van deze honden gebeurt overeenkomstig de honden van de uitlaatservice en dagopvang. Het verschil is echter dat deze honden ook 's nachts op locatie verblijven. In het hondenpension zullen circa 50 tot 80 honden verblijven.

- *Kattenpension*

Het op te starten kattenpension betreft een nieuwe bedrijfsactiviteit voor HC Fikkie, maar hiervoor is momenteel een groeiende vraag vanuit de bestaande klanten. De activiteiten voor het kattenpension zullen op een vergelijkbare manier worden uitgevoerd als voor het hondenpension. Er wordt zorg gedragen voor een strikte scheiding (zowel functioneel als visueel) tussen de gedeeltes voor de honden en katten. Er zullen maximaal 30 katten gehuisvest worden.

- *Trimsalon*

Daarnaast is HC Fikkie voornemens een trimsalon op locatie te realiseren. Dit is een extra service naar de klanten, zodat de honden ook ter plaatse (gedurende hun verblijf op het bedrijf) getrimd kunnen worden.

Op de locatie aan de Lage Heide 8 te Eersel zullen maximaal 120 honden en 30 katten gelijktijdig aanwezig zijn. De verhouding tussen uitlaatservice en pension varieert verdeeld over het jaar. In de vakantieperiodes zal het aantal pensionhonden hoger zijn, buiten de vakanties is het aandeel uitlaatservice hoger.

In principe is er ruimte voor alle rassen, sexen en leeftijden honden. Enkel agressieve honden, dominante honden, ongecastreerde reutjes of loopse teefjes worden niet toegelaten.

Bovenstaande ontwikkeling zal plaatsvinden in de bestaande bebouwing en middels een herindelings van het bestaande achterterrein. Op onderstaande afbeelding is de beoogde bedrijfsopzet weergegeven. Deze tekening is tevens op schaal bijgevoegd in Bijlage 1.

Het concrete doel is derhalve om het bestaande varkensbedrijf aan de Lage Heide 8 te Eersel te wijzigen in een honden- en kattencentrum. Dit betreft de omschakeling van een agrarisch bedrijf met bestemming intensieve veehouderij naar een agrarisch verwant bedrijf. Hierbij wordt de bestaande bedrijfsbebouwing en het achterterrein ontwikkeld tot de bovengenoemde bedrijfsopzet. Het varkensbedrijf zal hierbij uiteraard worden beëindigd. Het bouwvlak zal gedeeltelijk worden verkleind van 0,5252 hectare naar 0,4216 hectare, tot een passende omkadering van de bestaande bebouwing.

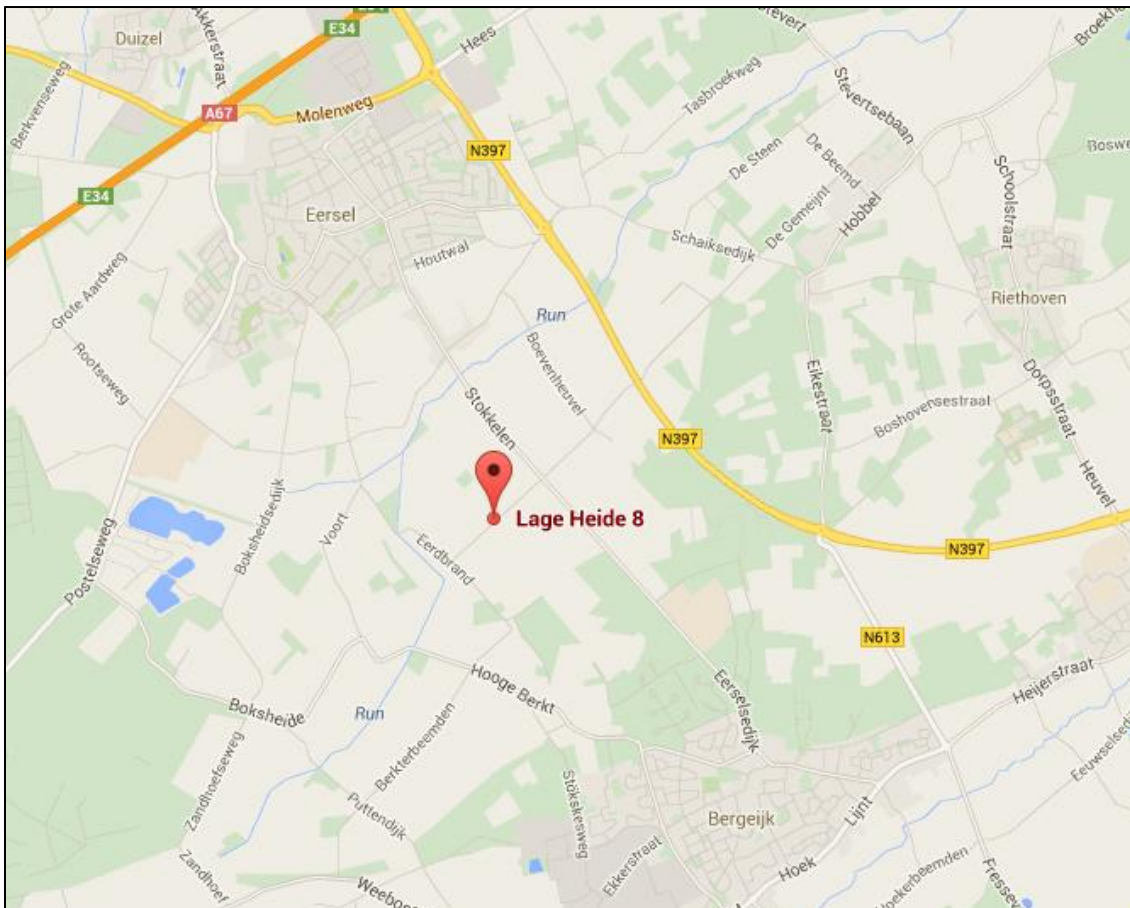


Afbeelding 1: Beoogde bedrijfsopzet

1.2 Ligging van de projectlocatie

De locatie is gelegen aan de Lage Heide 8 te Eersel, kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie L, nummers 669. Op respectievelijk Afbeelding 2 en Afbeelding 3 is de ligging van de locatie in de omgeving en een luchtfoto van de locatie weergegeven.

De locatie is centraal gelegen tussen de kernen van Eersel (1,7 km), Bergeijk (2,0 km) en Riethoven (3,7 km). Op korte afstand kan de locatie ontsloten worden via de provinciale weg N397 en de rijksweg A67. De locatie is gelegen in een gebied dat voorheen in het provinciale beleid werd aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied. Er is sprake van een open agrarisch gebied en de locatie wordt omringd door meerdere agrarische bedrijven.



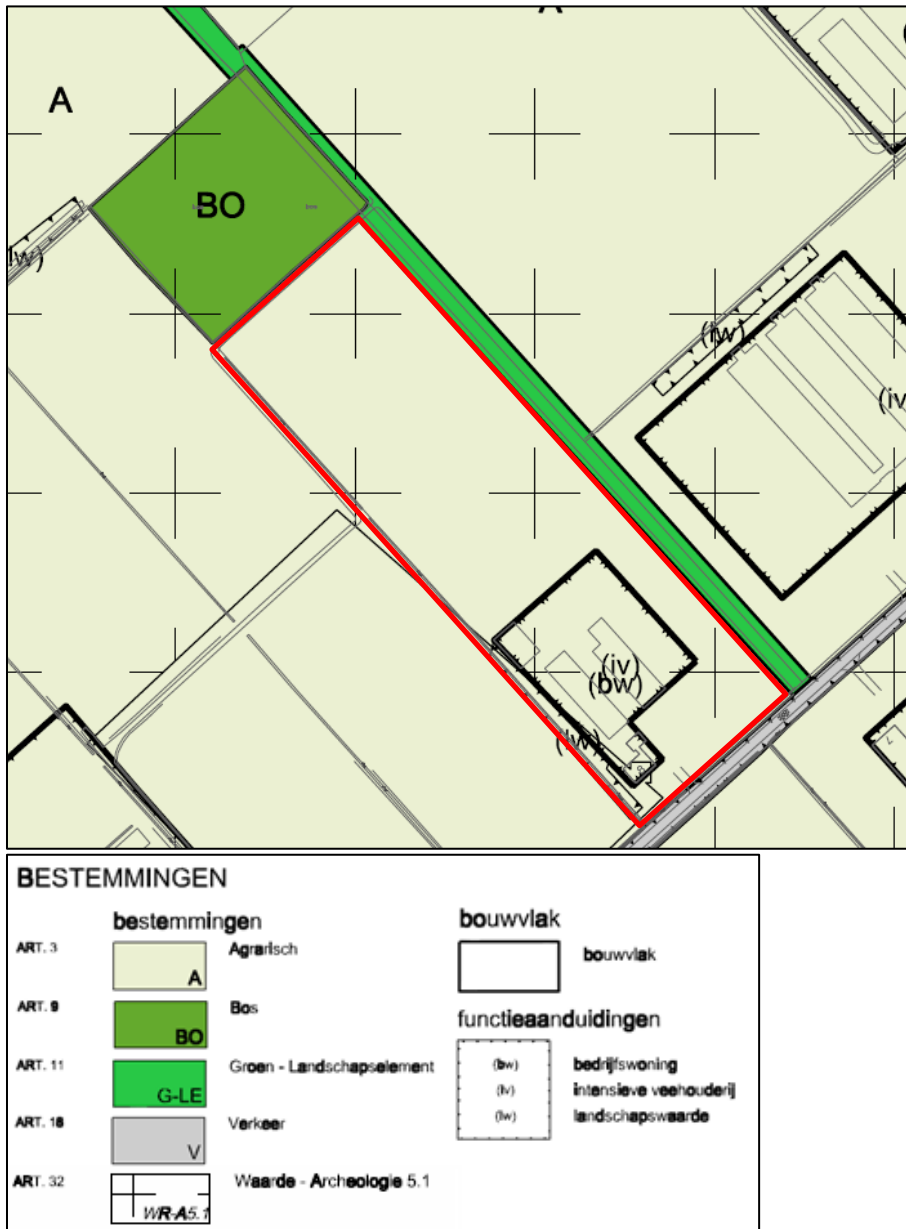
Afbeelding 2: Ligging locatie (bron: Google maps)



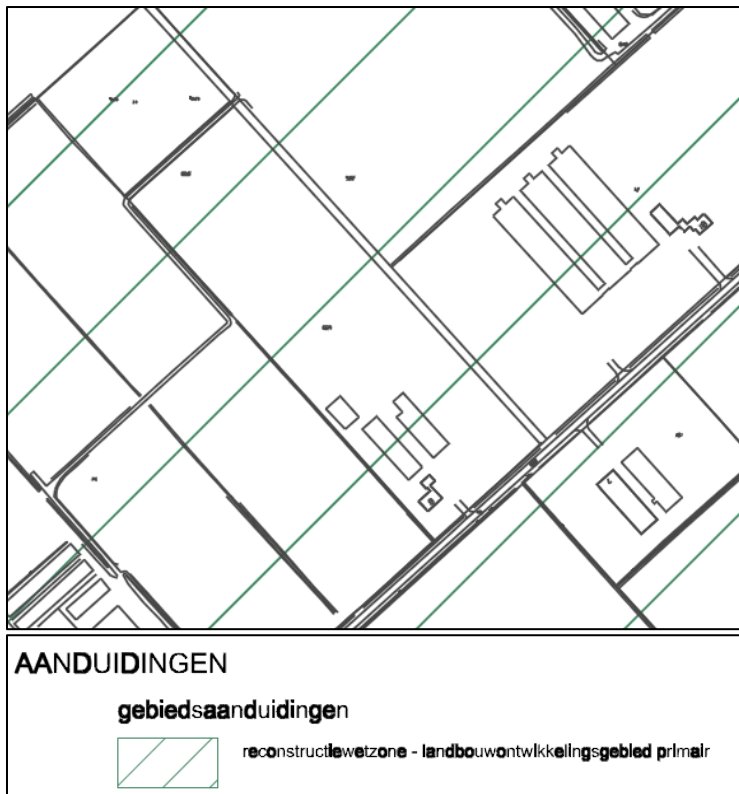
Afbeelding 3: Luchtfoto locatie, plangebied rood omkaderd weergegeven (bron: Google Earth)

1.3 Vigerend planologisch regime

De kaders voor de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente Eersel zijn vastgelegd in het bestemmingsplan 'Buitengebied', welke gewijzigd is vastgesteld in de raadsvergadering van 3 april 2012. De dubbelbestemmingen m.b.t. archeologische verwachtingswaarden zijn in de raadsvergadering van 3 april 2012 gewijzigd n.a.v. het op 26 januari 2012 vastgestelde Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg. Op onderstaande afbeeldingen zijn uitsneden van de verbeeldingen van dit bestemmingsplan opgenomen. Hieruit volgt dat ter plaatse van het bouwvlak en het achterterrein de enkelbestemming 'Agrarisch', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' en de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair' zijn opgenomen. Ter plaatse van het bouwvlak zijn bovendien nog de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij' van toepassing.



Afbeelding 4: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied', plangebied rood omkaderd weergegeven



Afbeelding 5: Uitsnede zoneringkaart bestemmingsplan 'Buitengebied'

Blijkens de regels behorende bij de enkelbestemming 'Agrarisch', zijn ter plaatse van het bouwvlak enkel agrarische bedrijven toegestaan. Doordat hier ter plaatse de functieaanduiding 'intensieve veehouderij' is toegekend, zijn bovendien intensieve veehouderijen toegestaan. In de beoogde bedrijfsopzet is echter sprake van een agrarisch verwant bedrijf. Deze bedrijfsopzet is daarom niet passend binnen het vigerende planologische regime.

In de wijzigingsbevoegdheden is in artikel 3.8.7 wel een bevoegdheid opgenomen voor het college van Burgemeester en Wethouders om het bouwvlak te wijzigen naar een agrarisch verwant bedrijf. In de voorwaarden van deze wijzigingsbevoegdheid is echter het beleid van de gemeente dat deze wijzigingen niet in het aangeduide landbouwontwikkelingsgebied (LOG) mogen plaatsvinden. De locatie aan de Lage Heide 8 is conform het bestemmingsplan in een LOG gelegen en kan derhalve geen gebruik maken van bovengenoemde wijzigingsbevoegdheid.

Aangezien het varkensbedrijf aan de Lage Heide 8 te Eersel al gedurende lange tijd te koop staat en niet in trek is voor agrariërs om ter plaatse het (intensieve) veehouderijbedrijf door te ontwikkelen is door de gemeente Eersel op 11 december 2013 in principe besloten om medewerking te verlenen aan onderhavig initiatief. Bovendien is de aanduiding 'LOG' in het provinciale ruimtelijke beleid komen te vervallen. Om de beoogde bedrijfsopzet mogelijk te maken wordt derhalve een procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied doorlopen.

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, de ligging, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van onderhavig bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk. Tot slot wordt in het laatste hoofdstuk een afweging gemaakt van de planologische aanvaardbaarheid van de ontwikkeling.

2. Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, evenals een meer gedetailleerde beschrijving van de beoogde situatie. Hierdoor kan een beter beeld worden verkregen van de beoogde veranderingen.

2.1 Bestaande situatie

De locatie aan de Lage Heide 8 te Eersel is gelegen in het buitengebied van Eersel. De omgeving van de projectlocatie typeert zich door de relatief grote landbouwpercelen en verspreidliggende agrarische bedrijven in de omgeving. Deze bedrijven zijn bovendien veelal rondom omgeven door beplanting om de bedrijfsactiviteiten aan het zicht te onttrekken. Op een iets ruimere afstand zijn bovendien verspreidliggende burgerwoningen gelegen, evenals niet-agrarische functies.

De Lage Heide is een buitenweg, welke aan beide zijdes ingeplant is met diverse types solitaire bomen, waaronder naaldbomen en berkenbomen.

De bedrijfslocatie aan de Lage Heide 8 is momenteel in gebruik als intensieve veehouderij. De bebouwing ter plaatse bedraagt uit twee varkensstallen, één loods en de bedrijfswoning, inclusief bijgebouw. De vigerende vergunning dateert van 30 december 1997 en vergund het houden van 500 vleesvarkens, 24 kraamzeugen, 280 gespeende biggen, 76 guste en dragende zeugen, 3 dekberen, 18 opfokzeugen en 4 paarden in traditionele stalsystemen.

De bedrijfsbebouwing is gerealiseerd met de korte zijde parallel aan de weg. De westelijke varkensstal wordt gebruikt voor het huisvesten van de zeugen en biggen en de oostelijke stal voor de vleesvarkens en paarden. De loods is in gebruik voor de opslag van diverse machines en materieel. Op de locatie is reeds beplanting aanwezig. De bedrijfsbebouwing is aan de westelijke zijde ingeplant met een relatief gesloten bomenrij. Deze landschappelijke inpassing is ook reeds vastgelegd en bestemd in het vigerende bestemmingsplan. Direct grenzend aan de oostelijke perceelsgrens is bovendien deels een bomenrij gerealiseerd. Het achterterrein wordt gebruikt als grasland.

2.2 Beoogde situatie

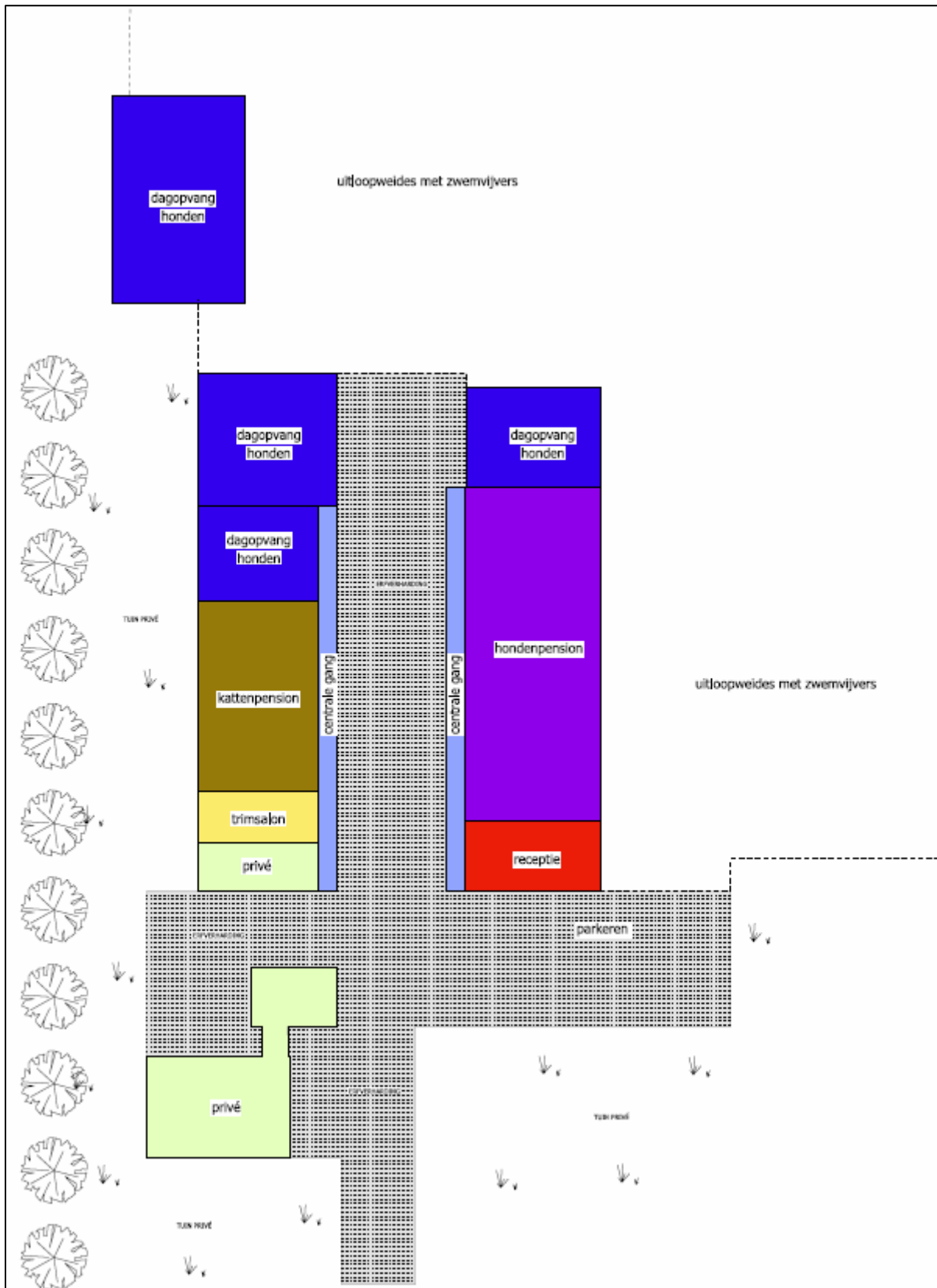
Zoals in paragraaf 1.1 reeds benoemd wordt er dus een honden- en kattencentrum ontwikkeld met een omvang van in totaal maximaal 120 honden en 30 katten. De bedrijfsactiviteiten zullen daarbij bestaan uit:

- Hondenuitlaatservice en dagopvang
- Hondenpension (dag- en nachtopvang)
- Kattenpension
- Trimsalon

Zoals op Afbeelding 1 in paragraaf 1.1 te zien is, blijft de bestaande bedrijfsbebouwing behouden. Het achterterrein wordt dusdanig gewijzigd, dat hier omheinde uitloopweides worden gecreëerd in diverse oppervlaktes. Op deze uitloopweides kunnen de honden in de diverse roedels spelen en verblijven. Er wordt hier een natuurlijke omgeving nagebootst, waarvoor o.a. ook beplanting en zwemvijvers worden aangelegd. De scheidingswanden zullen worden afgewerkt met ondoorzichtig materiaal (bijvoorbeeld winddoek) om prikkels tussen de roedels onderling te voorkomen. Op Afbeelding 6 is een meer gedetailleerde indeling van de beoogde bedrijfsopzet weergegeven. Hieruit volgt dat alle uitloopweides grenzen aan de bedrijfsbebouwing. De reden hiervan is dat de honden desgewenst ook te allen tijde naar binnen kunnen om uit te rusten in de in te richten huiskamers.

Uit Afbeelding 6 volgt dat alle bedrijfsbebouwing zal worden benut voor het honden- en kattencentrum. De omvang per deel is gebaseerd op de huidige varkensafdelingen. Op de situatietekening is weergegeven welk deel waarvoor wordt gebruikt. In beide gebouwen is sprake van een centrale gang om alle ruimtes goed te kunnen bereiken. Er zal sprake zijn van een strikte scheiding (zowel functioneel als visueel) tussen het gedeelte voor de honden en katten. De bestaande bedrijfsbebouwing is van een voldoende omvang om het beoogde aantal dieren te kunnen huisvesten. Er is derhalve geen sprake van overtollige bebouwing.

Tevens zal de locatie landschappelijk worden ingepast, dit is echter nader beschreven in paragraaf 4.9.



Afbeelding 6: Beoogde indeling bestaande bedrijfsbebouwing

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke rijksbeleid, provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst.

3.1 Rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is vastgesteld op 13 maart 2012. In de SVIR legt het Rijk de ambities voor Nederland in 2040 vast, er wordt dus een visie gepresenteerd van waar Nederland in 2040 moet staan. Dit gebeurt aan de hand van (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven zowel bovengronds als ondergronds voor de toekomst moeten bepalen. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Dit betekent onder andere dat het Rijk een aantrekkelijk vestigingsklimaat wil ontwikkelen, waarbij de concurrentiekracht voor internationale bedrijven en een economische ontwikkeling wordt versterkt. Hierbij zijn onder andere sterke stedelijke regio's nodig, waarbij een goede 'quality of life', optimale bereikbaarheid en goede (logistieke) verbindingen met Europa en de wereld het uitgangspunt zijn. Om deze ambities waar te kunnen maken vraagt het Rijk ook steun aan de decentrale overheden, de diverse marktpartijen en kennisinstellingen. Naast deze ambities voor de lange termijn kiest het Rijk tevens drie concrete doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028), te weten:

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

Hierbij maakt het Rijk gebruik van verschillende nationale belangen, waarvoor zij verantwoordelijk zijn en resultaten wil boeken. Onderhavig plan heeft echter geen invloed op de beschreven doelen die het Rijk nastreeft. De beoogde ontwikkeling heeft een te kleinschalig karakter om hier effect op te hebben.

Naast de Structuurvisie kent de Rijksoverheid ook het '*Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2011*'. De eerste tranche van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening is vastgesteld op 22 augustus 2011 en op 30 december 2011 in werking getreden. Dit Barro is ontstaan bij het ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het Rijk heeft hierin vastgelegd dat voor een aantal specifieke onderwerpen algemene regels gelden, dit is immers een bevoegdheid van het Rijk. Het gaat hierbij om het beschermen van de nationale belangen. Aangezien bij onderhavige planvorming geen nationaal belang is gemoeid zijn er geen regels uit het Barro en dus ook uit het Rarro van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

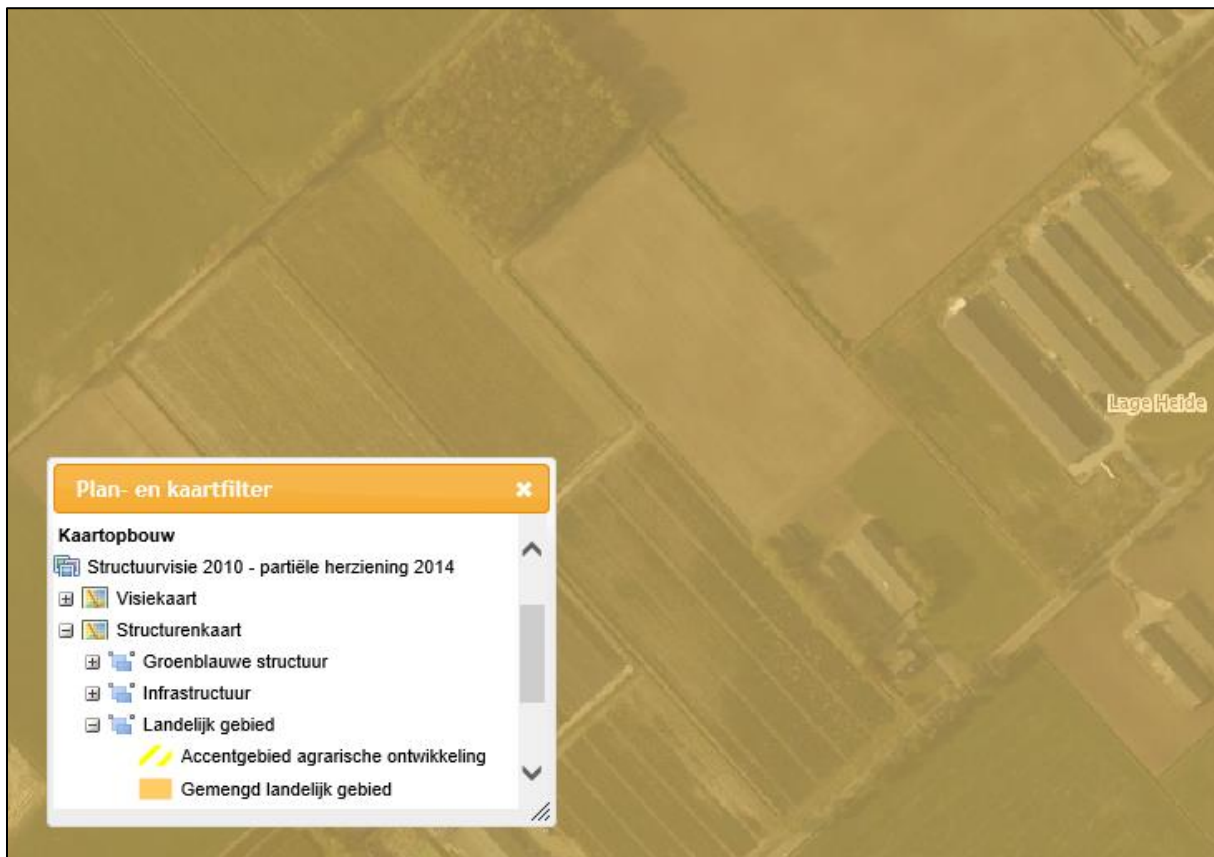
Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 7, is onderhavige projectlocatie gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengd landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en niet-agrarische functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van een agrarisch verwant bedrijf en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat naast onderhavig agrarisch verwant bedrijf ook landbouw, woonfuncties, waterfuncties, natuur en recreatie plaatsvinden. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2010 – partiële herziening 2014.



Afbeelding 7: Uitsnede structurenkaart Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

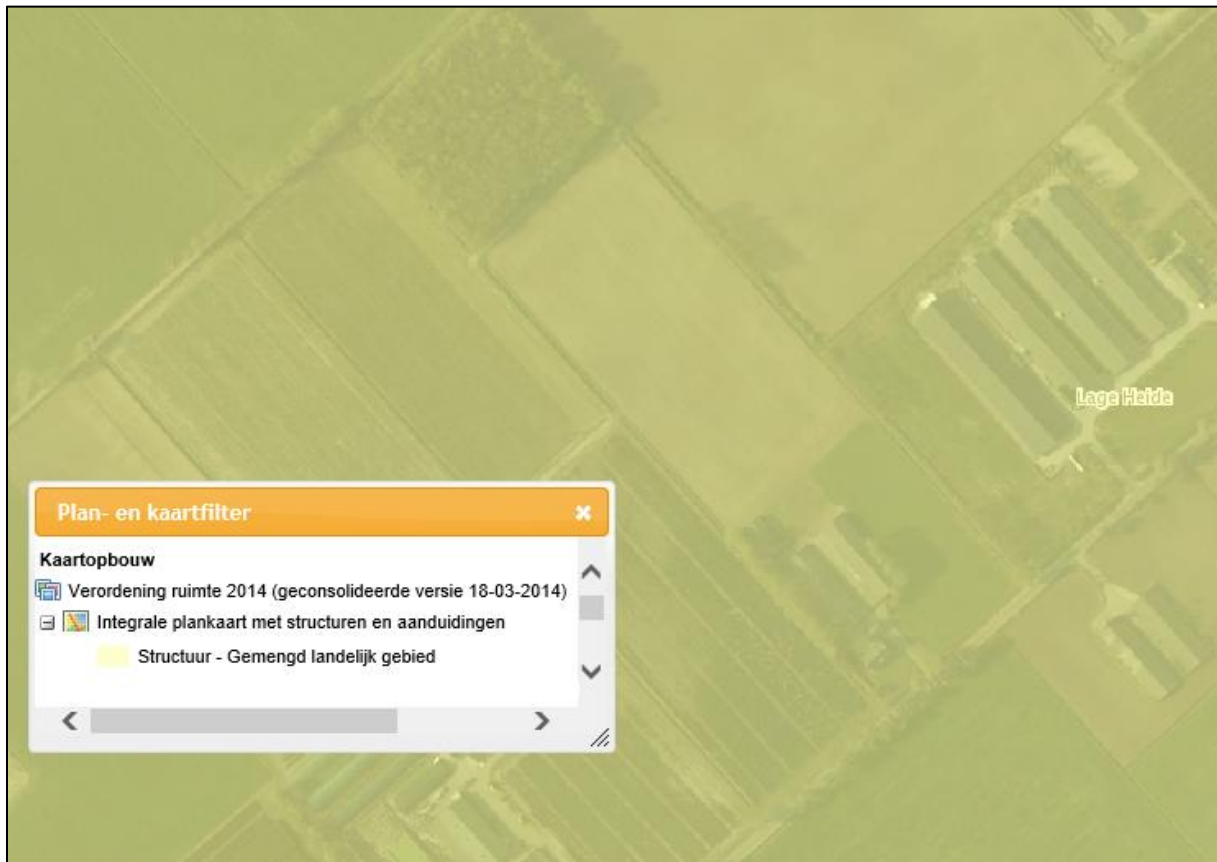
3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 en 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (VR) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen en is in werking getreden op 19 maart 2014. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied', zie Afbeelding 8.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en

windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'. Voor onderhavige projectlocatie zijn geen specifieke aanduidingen opgenomen op de themakaarten.



Afbeelding 8: Uitsnede integrale plankaart Verordening ruimte 2014

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Verordening ruimte. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de VR. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor agrarisch verwante bedrijven in het gemengd landelijk gebied, zoals opgenomen in artikel 7.10 en 7.11.

Algemene regels (hoofdstuk 2 VR):

Hoofdstuk 2 van de VR stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 VR) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 VR):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en dat een uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaats vinden.

In onderhavige situatie is sprake van optimaal zuinig ruimtegebruik, omdat het bestaande bouwvlak en de bestaande bebouwing worden gebruikt voor de nieuwe functie. Er is sprake van een optimale bezetting van de bebouwing en volledig hergebruik van de bestaande omvang. Er wordt dus niet meer

ruimte geclaimd dan noodzakelijk en er is geen sprake van overtollige bebouwing. Het bouwvlak wordt immers verkleind tot een omkadering van de bestaande bedrijfsbebouwing.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving, met name wat betreft de milieuaspecten en volksgezondheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Op dit moment is er sprake van verkeers- en vervoersbewegingen ten behoeve van het intensieve veehouderijbedrijf. Deze zullen echter verdwijnen en plaats maken voor de aan- en afvoerbewegingen ten behoeve van het honden- en kattencentrum. HC Fikkie probeert deze bewegingen zoveel mogelijk te beperken, door met een speciaal ingerichte bus de dieren op te halen bij hun eigenaars en mee terug te brengen naar het eigen bedrijf. Er bestaat echter wel de mogelijkheid voor eigenaars om hun dieren ook zelf te komen brengen en halen. Daarnaast is er sprake van een beperkte hoeveelheid transportbewegingen, ten behoeve van bijvoorbeeld het aanleveren van voer. De Lage Heide betreft een zijstraat van de provinciale weg N397. De locatie is daarom erg goed bereikbaar. Het bestaande wegennet vanaf de bedrijfslocatie beschikt mede hierdoor over ruim voldoende capaciteit voor de beoogde verkeersbewegingen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 VR):

In artikel 3.2 van de VR wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding of wijziging van bestemmingen. In deze methodiek wordt de waardevermeerdering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht. De gemeente Eersel heeft op basis van de provinciale handreiking, in samenwerking met de overige Kempen-gemeenten, op 24 augustus 2012 de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld. In deze afstemmingsnotitie zijn bedragen genoemd, welke gehanteerd moeten worden bij de berekening van de waardevermeerdering en de gewenste bijdrage in de investering van het landschap.

In onderhavige situatie is er sprake van een agrarisch bouwvlak met bedrijfswoning met een oppervlakte van 5.252 m². Blijkens de afstemmingsnotitie wordt hiervoor een waarde gehanteerd van €25,-/m². Een bedrijvenbestemming, bijvoorbeeld ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf, heeft een waarde van €80,-/m². Het bouwvlak wordt verkleind tot een omvang van 4.216 m². In de afstemmingsnotitie wordt eveneens een investering van 20% redelijk geacht. Op basis van bovenstaande getallen, de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het

adviesbureau Verschel een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in Bijlage 2. Uit deze berekening volgt dat de waarde van de ondergrond van het bouwvlak vermeerderd met €211.160,-. De investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap dient hiervan 20% te bedragen, dus €42.232,-. De waardevermeerdering vindt enkel plaats ter plaatse van het bouwvlak, doordat daar meer mogelijk wordt gemaakt dan in het huidige planologische regime. Het bestemmingsvlak aan de achterzijde mag namelijk enkel ten behoeve van de hondenuitloopweides gebruikt worden. Hier zijn geen andere voorzieningen, zoals gebouwen toegestaan. De waarde is daarom overeenkomstig agrarische grond, die eveneens voor beweiding mag worden gebruikt. Vervolgens zijn de kosten berekend van de diverse landschapselementen uit de landschappelijke inpassing. Hierbij wordt o.a. de waardedaling van de ondergrond van het groenelement, de kosten voor aanschaf van het plantmateriaal en de aanleg / aanplant en het onderhoud meegerekend. Hieruit volgt dat de investeringskosten ten behoeve van kwaliteitsverbetering, zoals opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan (zie paragraaf 4.9), €42.433,37 bedragen. Er wordt dus voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals voorgeschreven door de provincie. Bovendien is zelfs nog sprake van een beperkte extra kwaliteitswinst. Uit het landschappelijk inpassingsplan volgt dat zal worden voorzien in een zeer ruime landschappelijke inpassing die rondom het bouwperceel wordt gesitueerd. Bovendien is er sprake van een robuuste breedte, variërend van 6 tot 7,5 meter. Daarnaast wordt tevens een bomenrij gerealiseerd ter versterking van het huidige landschapselement. Er is dus sprake van een kwaliteitsvolle landschappelijke inpassing die voldoet aan het provinciale principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de VR.

Regels voor agrarisch verwante bedrijven in gemengd landelijk gebied (art. 7.10 en 7.11 VR):

Een agrarisch verwant bedrijf betreft blijkens de begripsbepalingen van de Verordening ruimte 2014 een bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurbouwkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking. Een honden- en kattencentrum, zoals bij HC Fikkie beoogd, betreft dus een agrarisch verwant bedrijf. Het betreft immers een bedrijf waarmee middels het houden van dieren (honden en katten) diensten worden verleend aan particulieren (dagopvang, pension, uitlaatservice en trimsalon).

In artikel 7.11 zijn de afwijkende regels opgenomen voor agrarisch verwante bedrijven in het gemengd landelijk gebied. In het eerste lid van dit artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan in het gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt. Vestiging betreft hierbij het mogelijk maken van een ruimtelijke ontwikkeling binnen het bouwvlak van een bestaand bouwperceel die op grond van het geldende planologische regime niet is toegelaten. In onderhavige situatie is sprake van een bestaand bouwperceel met een omvang van 5.252 m². Het bouwvlak zal worden verkleind tot 4.216 m². Daarnaast wordt een bestemmingsvlak opgenomen ten behoeve van de hondenuitloopweides en de parkeervoorziening. Het totale bouwperceel bedraagt hierbij 1,5 hectare. Er is dus sprake van de vestiging van een agrarisch verwant bedrijf met een bouwperceel van 1,5 hectare. Daarnaast staat artikel 7.11 toe dat, in afwijking van artikel 7.10, een bedrijf met een hogere milieucategorie dan 1 of 2 wordt gevestigd. Zoals in paragraaf 4.7 toegelicht valt het honden- en kattencentrum binnen milieucategorie 3.2. Dit is echter op basis van artikel 7.11 toegestaan. Aan artikel 7.11 wordt derhalve voldaan.

Tevens moet onderhavige ontwikkeling getoetst worden aan de basisregels voor niet-agrarische functies in artikel 7.10 VR. De beoogde bedrijfsopzet voldoet aan deze regels. De ontwikkeling is immers, blijkens onderhavige toelichting, ten eerste passend binnen de ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied. Ten tweede is er geen sprake van overtollige bebouwing en daarnaast leidt de

ontwikkeling niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Bovendien leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie of een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening. Verder moet worden aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang. Artikel 7.11 maakt een omvang van 1,5 hectare mogelijk. In de gewenste situatie is er sprake van een bouwperceel van 1,5 hectare met 4.216 m² bouwvlak. Bij onderhavig initiatief wordt er gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing. Deze bestaande bebouwing is passend voor het huisvesten van maximaal 120 honden en 30 katten. Ook de hondenuitloopweides en de parkeervoorziening zijn passend bij deze dieren aantallen. Deze omvang zorgt bovendien voor een volwaardige bedrijfsvoering en biedt nog voldoende ruimte voor het bedrijf om vanuit de huidige omvang door te groeien tot deze maximale omvang. De ontwikkeling past dus zeker ook op langere termijn binnen de op grond van de verordening toegestane maximale omvang. Hierdoor is er tevens geen sprake van een grootschalige ontwikkeling.

Uit bovenstaande volgt dat onderhavig initiatief passend is binnen het provinciale ruimtelijke beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid - bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting beschreven is voor de projectlocatie het bestemmingsplan Buitengebied vigerend. De relevante afbeeldingen zijn dan ook opgenomen in paragraaf 1.3. Hier zijn ter plaatse van het bouwvlak de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' (deels)
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding 'intensieve veehouderij'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair'

Het achterterrein, ter plaatse van de gewenste uitloopweides, heeft de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming 'Agrarisch'
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'
- Gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwontwikkelingsgebied primair'

Op basis van dit bestemmingsplan zijn ter plaatse enkel agrarische bedrijven toegestaan. De vestiging van een agrarisch verwant bedrijf ter plaatse is dus in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Zoals tevens in paragraaf 1.3 beschreven is er in dit bestemmingsplan wel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een wijziging naar een agrarisch verwant bedrijf. Van deze wijzigingsbevoegdheid kan echter geen gebruik worden gemaakt, omdat de locatie volgens het bestemmingsplan is aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied. Voor onderhavige locatie heeft de gemeente Eersel echter toch op 11 december 2013 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de gewenste ontwikkeling. In de principe-uitspraak heeft de gemeente aangegeven om in principe medewerking te verlenen aan de vestiging van een honden- en kattencentrum ter plaatse, onder de voorwaarde dat er sprake is van een goede landschappelijke inpassing en sloop van overbodige bebouwing.

De locatie zal landschappelijk worden ingepast, zoals nader uitgewerkt in paragraaf 4.9. Aan deze voorwaarde wordt derhalve voldaan. Daarnaast wordt als voorwaarde gesteld dat er sprake moet zijn van de sloop van overbodige bebouwing. Op onderhavige locatie is echter geen sprake van overtollige bebouwing. De volledige bestaande bedrijfsbebouwing wordt in gebruik genomen voor de nieuwe functie. Derhalve, wordt voldaan aan de voorwaarden uit het principe-besluit en wordt via deze weg een procedure tot partiële herziening van het bestemmingsplan doorlopen.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven. Het Rijk stelt een Nationaal Waterplan op, de provincies maken Regionale Waterplannen en de Waterschappen leggen hun visie vast in de Waterbeheerplannen.

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde.

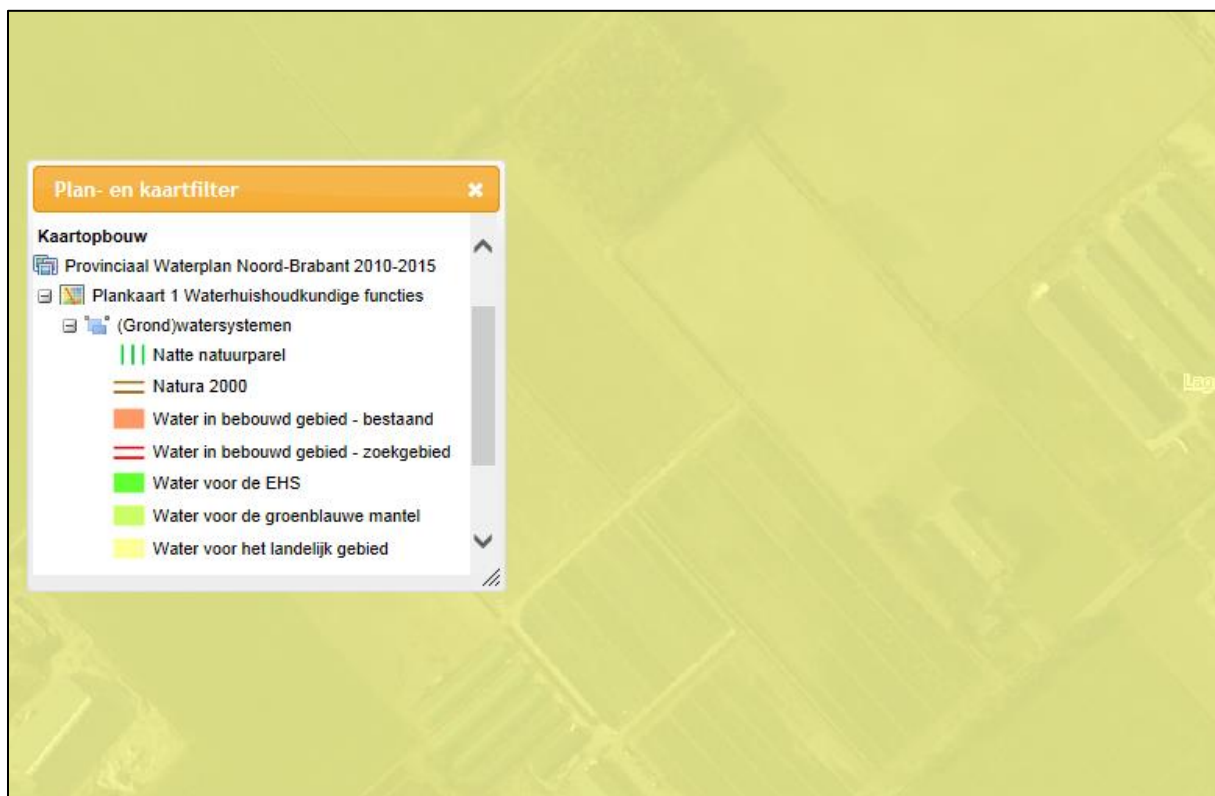
De Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant is sinds 19 maart 2014 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en kreken beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant. Daarnaast wordt door ruimte te bieden aan economische en sociaal-culturele ontwikkelingen bijgedragen aan investeringen in behoud en ontwikkeling van natuur en daarmee aan de realisatie van de ecologische hoofdstructuur.
- Een betere waterveiligheid door preventie; Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo

de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.

- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding; De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.

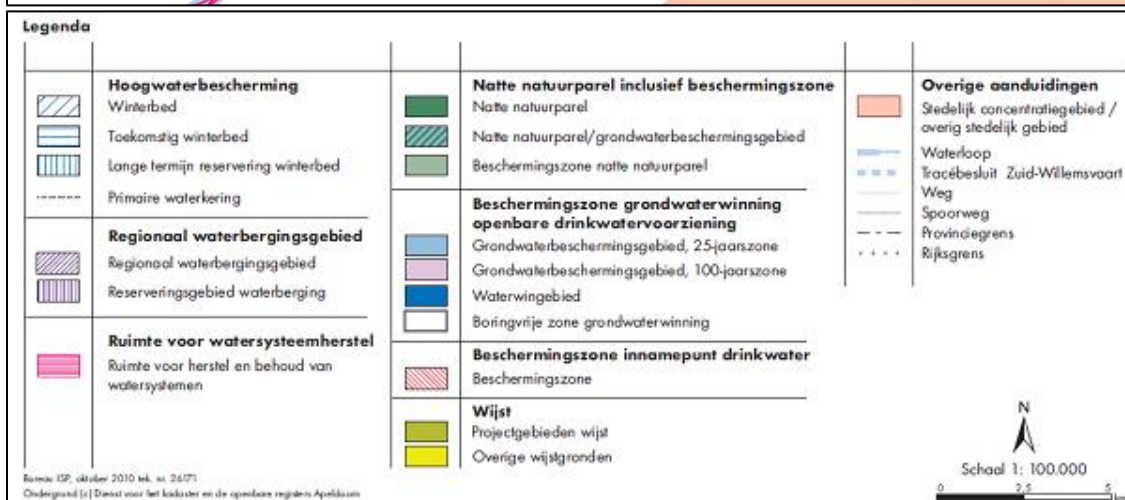
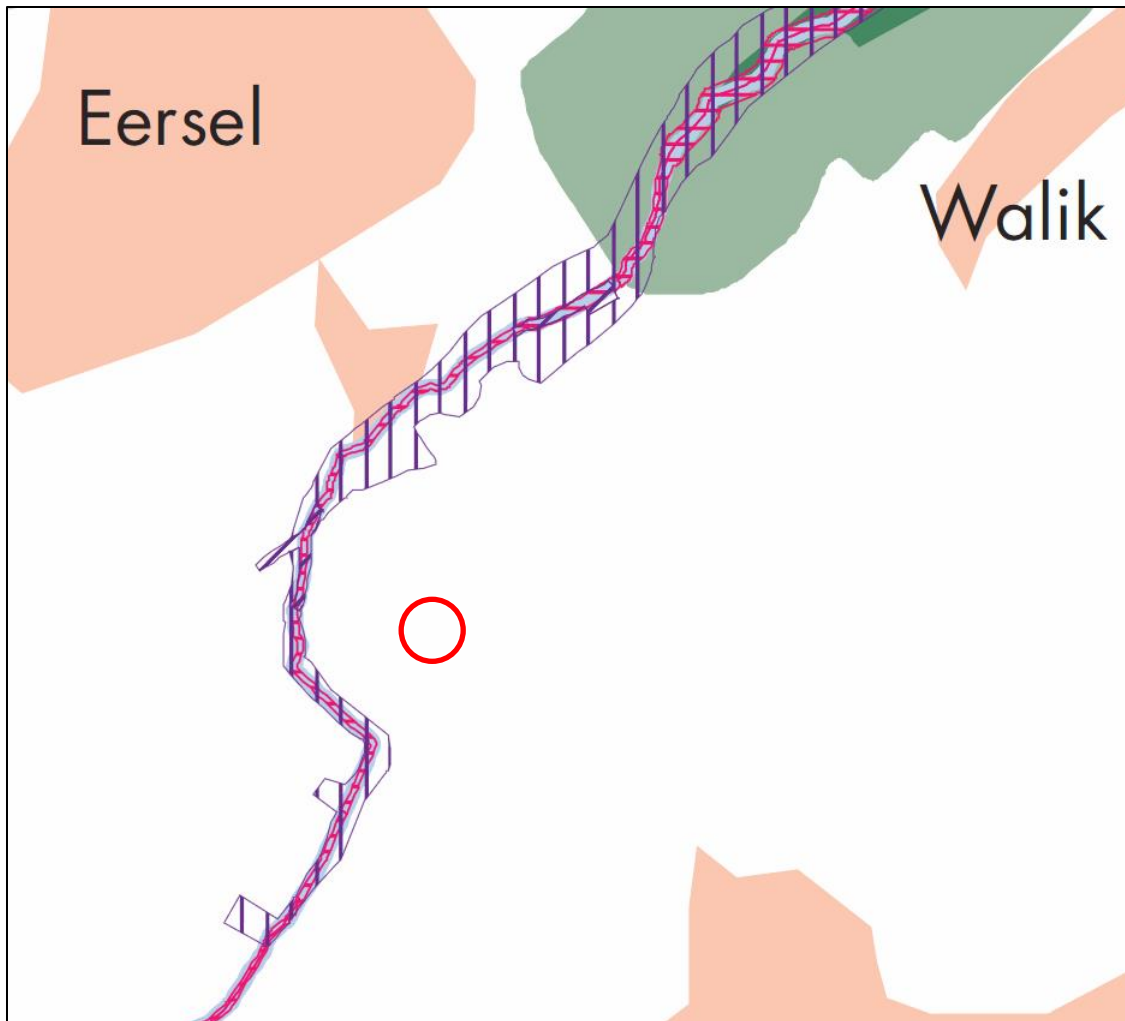


Afbeelding 9: Uitsnede plankaart PWP 'Waterhuishoudkundige functies'

Zoals weergegeven is in Afbeelding 9 heeft de projectlocatie in het PWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het landelijk gebied' toegekend gekregen. Het waterbeheer richt zich bij deze deelfunctie op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerend gemengd landelijk gebied, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Zoals te zien is in Afbeelding 10, heeft onderhavige projectlocatie geen aanduiding gekregen in de Structuurvisie Water. Gezien vanuit het beleidskader van de Structuurvisie Water is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing op onderhavig projectlocatie.

Gezien hetgeen hierboven beschreven past onderhavig initiatief binnen het beleidskader van de PWP.



Afbeelding 10: Uitsnede plankaart PWP 'Structuurvisie Water'

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 – gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit

waterbeheerplan genoemd worden. Ten behoeve van waterberging wordt vastgehouden aan de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Bij het schoonspuiten van de stallen, wordt het water geloosd in de mestkelders, waardoor het gezamenlijk met de mest over het land wordt uitgereden. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

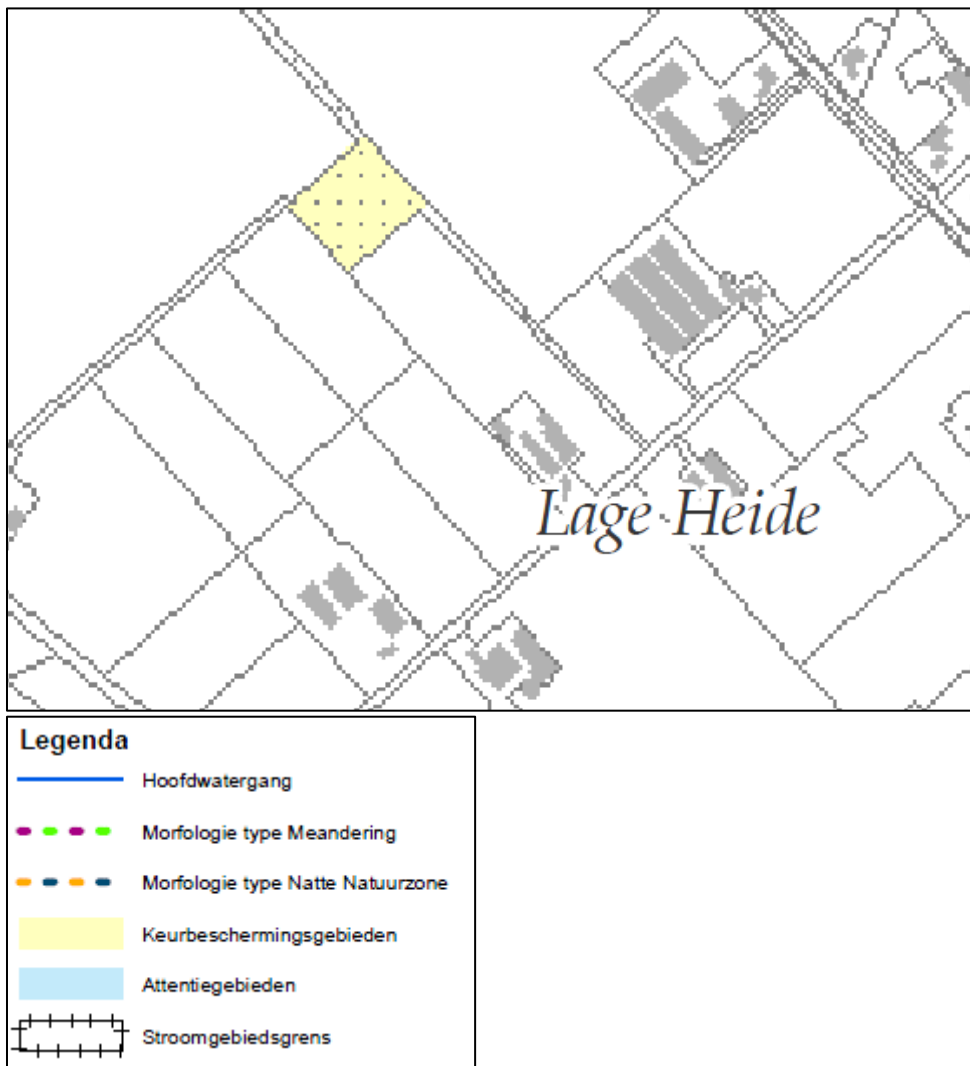
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Waterschap de Dommel is de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Middels de Keur van Waterschap De Dommel, welke in werking is getreden op 22 december 2009, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Per 1 maart 2015 is de gewijzigde Keur in werking getreden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De handreiking watertoets van Waterschap de Dommel schrijft voor dat bij ruimtelijke plannen voor een toename van meer dan 250 m² verhard oppervlak mitigerende maatregelen nodig zijn. Het gaat hier om verhard oppervlak welke kan zorgen voor een puntlozing. Indien hemelwater afstroomt en kan infiltreren in de bodem is er immers geen sprake van een grotere belasting van het watersysteem. Indien het watersysteem niet anders wordt belast ten opzichte van de bestaande situatie, zijn mitigerende maatregelen niet noodzakelijk. Verder zijn deze mitigerende maatregelen van toepassing bij elke toename van het verhard oppervlak, indien de locatie is gelegen in een keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur. De planlocatie is niet gelegen in een keurwaterbeschermingsgebied of attentiegebied, zoals blijkt uit Afbeelding 11. Bovendien is er geen sprake van een toename van het verhard en bebouwd oppervlak, doordat onderhavig initiatief wordt gerealiseerd in de bestaande bedrijfsbebouwing. Onderhavige ontwikkeling zorgt derhalve niet voor een andere of grotere belasting op het watersysteem, waarvoor mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.

Het niet-verontreinigde hemelwater wordt in de beoogde bedrijfsopzet eveneens geloosd op de omliggende perceelssloten. Doordat aandacht wordt besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak, kunnen er geen stoffen in aanraking komen met het hemelwater. Het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard, zal ongewijzigd worden geloosd op het gemeentelijk riool. Het bedrijfsafvalwater, afkomstig van het schoonspuiten van de gebouwen, zal worden geloosd op de bestaande mestkelders. Dit water zal echter worden afgevoerd naar een erkend leverancier, doordat de hokken in het kader van hygiëne gereinigd dienen te worden met ontsmettingsmiddelen.

Op het terrein worden bovendien een aantal zwemvijvers aangelegd. Dit betreffen echter zwemvijvers ten behoeve van het houden van de dieren en hebben derhalve geen waterhuishoudkundige functie.

Op het bedrijf vindt geen toename van bebouwing en verharding plaats, welke kan zorgen voor een puntlozing op het oppervlaktewater. Daarnaast worden voorzorgsmaatregelen getroffen, zodat het hemelwater niet-verontreinigd kan raken. Derhalve, zijn er ten aanzien van het aspect water geen bezwaren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling.



Afbeelding 11: Uitsnede kaart keurbeschermingsgebieden en attentiegebieden

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 450 meter van de projectlocatie. Dit gebied is gelegen ten noordwesten van de projectlocatie. De gebieden welke zijn aangemerkt als EHS zijn buiten de invloedssfeer van onderhavige ontwikkeling gelegen. Gezien de afstand tot de projectlocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



Afbeelding 12: Uitsnede themakaart 'natuur en landschap' Vr 2014 – locatie rood omkaderd weergegeven

4.2.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Lage Heide 8 te Eersel, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het achterterrein beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Doordat de stallen immers nog in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij, is het aantreffen van beschermde soorten ter plaatse van de bebouwing immers uit te sluiten. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen

mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten.

Tevens kan door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Afbeelding 13. Het huidige landschapselement waar de omheinde uitloopweides gerealiseerd worden kan getypeerd worden als graslandgebied met sloten. De ruimtelijke ingreep betreft het realiseren van omheiningen en de aanleg van zwemvijvers en beplanting. In het kader van de Flora- en Faunascan kunnen deze werkzaamheden aangemerkt worden als bij/aanbouwen. Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet. De te realiseren landschappelijke inpassing, zoals beschreven in paragraaf 4.9, komt de flora en fauna bovendien ten goede.

RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN			
<p>Toelichting: Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenoemde ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan.</p>			
Landschapselementen			
<input checked="" type="checkbox"/>	Graslandgebied met sloten		
Ruimtelijke ingrepen			
<input checked="" type="checkbox"/>	bij/aanbouwen		
Soortgroep	Beperkt beschermd	Strikt beschermd	Legenda
vleermuizen			<p>Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.</p> <p>Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.</p>
overige zoogdieren			
broedvogels met vaste nesten			
reptielen			
amfibieën			
vissen			
hogere planten			

Afbeelding 13: Resultaten uit Arcadis flora- en faunascan

4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermde Natuurmonument.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Grote Heide & De Plateaux op een afstand van circa 2,1 kilometer. Het dichtstbijzijnde solitair gelegen Beschermde Natuurmonument betreft Zwartven op een afstand van ruim 15,3 kilometer.

Mogelijke negatieve effecten voor beschermde natuurgebieden, betreffen bijvoorbeeld oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling. Onderhavige ontwikkeling is niet verantwoordelijk voor relevante emissies met een mogelijk effect op deze beschermde natuurgebieden. Bovendien is er wegens de ruime afstand tot deze gebieden met zekerheid uit te sluiten dat er sprake is van mogelijke significante gevolgen voor de Natura 2000-gebieden of Beschermde Natuurmonumenten. De beschermde gebieden zijn niet gelegen binnen de invloedssfeer van de beoogde bedrijfsopzet aan de Lage Heide 8.

Tevens is er middels onderhavig initiatief sprake van de omschakeling van een intensieve veehouderij naar een honden- en kattencentrum. De hiermee gepaard gaande emissies, zoals de uitstoot van ammoniak, worden derhalve beëindigd. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve positieve gevolgen, wegens het verminderen van verzurende en vermestende emissies.

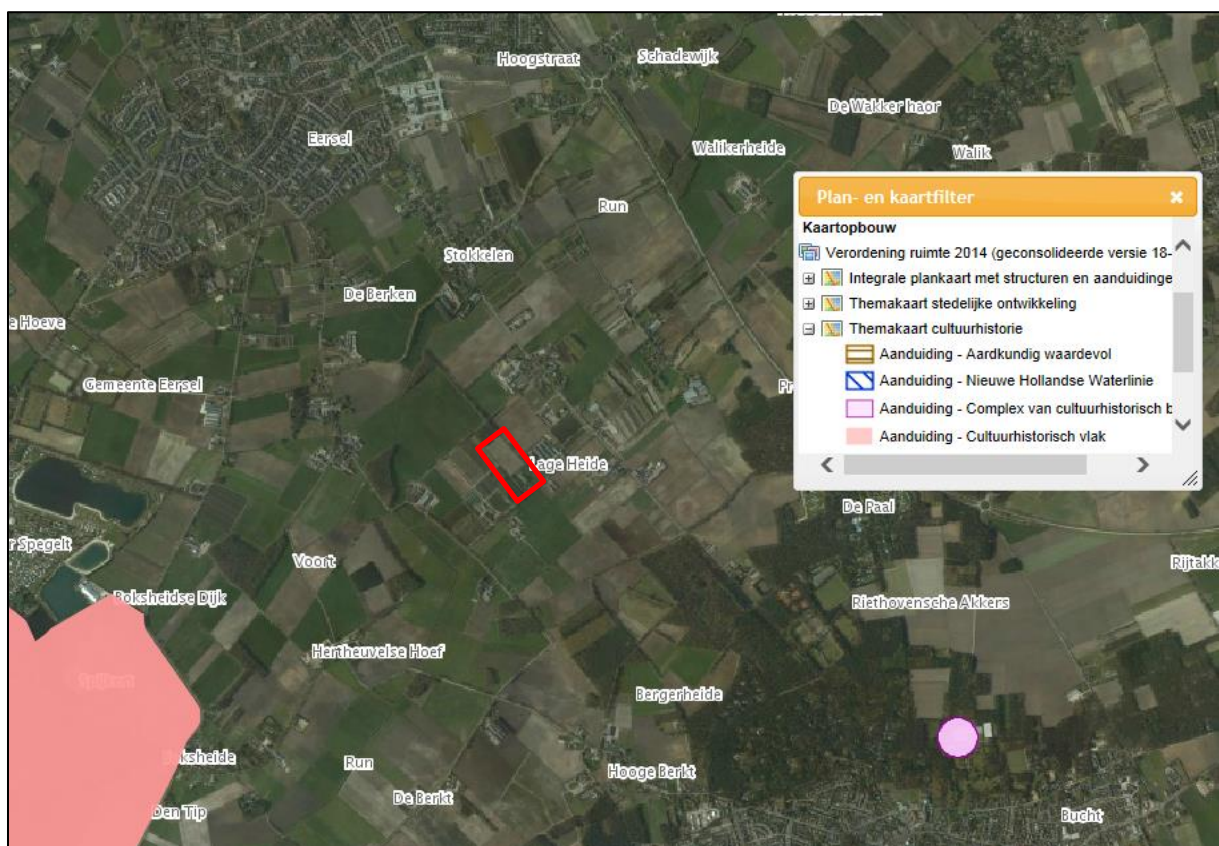
Gezien bovenstaande is met zekerheid uit te sluiten dat onderhavig initiatief negatief effect heeft op de beschermde gebieden en is onderhavige ontwikkeling in overeenstemming met de Natuurbeschermingswet 1998.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014, zie Afbeelding 14, blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 14: Uitsnede themakaart 'cultuurhistorie' Vr 2014, locatie rood omkaderd weergegeven

4.3.2 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In het bestemmingsplan is, zoals reeds beschreven in de paragrafen 1.3 en 3.3, voor de locatie aan de Lage Heide 8 te Eersel de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' opgenomen. Deze dubbelbestemming is afkomstig uit het op 26 januari 2012 vastgestelde Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg. Blijkens de regels van dit bestemmingsplan is nader archeologisch onderzoek pas noodzakelijk bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en bij een maximale oppervlakte van meer dan 2.500 m². Bij onderhavig initiatief is er geen sprake van de toename van het bebouwd oppervlak. In dit kader zullen derhalve geen graafwerkzaamheden plaatsvinden. De aan te leggen zwemvijvers krijgen bovendien een omvang van ruimschoots minder dan 2.500 m². Op basis van de bestemmingsregels is een nader onderzoek derhalve niet noodzakelijk.

4.4 Geur

Voor honden en katten zijn bij wet geen geuremissiefactoren vastgesteld. Er is dus geen specifiek beschermingsregime ten aanzien van de geur afkomstig van deze dieren. Gegevens omtrent de eventuele geurhinder van het houden van honden en katten, kunnen gehaald worden uit de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009. Het houden van huisdieren wordt hierbij aangemerkt als milieucategorie 3.1, waarbij de te hanteren afstand wat betreft het aspect geur 30 meter bedraagt. Deze geur is met name afkomstig door de uitwerpselen van de dieren. De honden zijn zindelijk en doen derhalve met name hun behoeftes in de uitloopweides. De katten doen hun behoefte op de kattenbakken. Bij HC Fikkie zullen de uitwerpselen meerdere keren per dag worden opgeruimd. Voor de katten geldt eveneens dat de kattenbakken meermaals per dag worden leeggehaald. De mest zal worden opgeslagen op een vaste mesthoop, geconcentreerd nabij de bestaande bedrijfsbebouwing.

Binnen een afstand van 30 meter rondom de complete projectlocatie zijn geen geurgevoelige objecten gelegen. Hieruit kan reeds voldoende worden geconcludeerd dat er geen hinder zal worden ondervonden wat betreft het aspect geur.

Bovendien is er momenteel sprake van een varkenshouderij met traditionele huisvestingssystemen. Er is derhalve geen sprake van geurreductie in de huidige stallen. De geurvracht afkomstig van deze dieren is derhalve in verhouding relatief hoog. In de eerder genoemde VNG-handreiking wordt voor het houden van varkens bovendien een richtafstand van 200 meter opgenomen. De geursituatie verbeterd derhalve met de beoogde wijziging aanzienlijk. Ten aanzien van het aspect geur zijn derhalve geen bezwaren voor onderhavige ontwikkeling.

4.5 Geluid en verkeer

De Wet geluidhinder is sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai, spoorweglawaai en industriellawaai. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen.

De geluidsproductie van een honden- en kattencentrum is in hoofdzaak afkomstig van blafgeluid en vervoersbewegingen. Om de geluidsbelasting van de beoogde bedrijfsopzet inzichtelijk te maken is door Gbs Milieuadvies een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit volledige onderzoek is opgenomen in Bijlage 3. Voor de onderzoeksmethode, de volledige rekenresultaten e.d. wordt derhalve verwezen naar dit onderzoek.

In dit onderzoek is zowel het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau, het maximaal geluiddrukkniveau alsmede de indirecte hinder bepaald. In het onderzoek is de geluidbelasting bepaald, vanwege activiteiten in de representatieve bedrijfssituatie (tijdens een drukke dag).

Uit het onderzoek blijkt dat in de representatieve bedrijfssituatie voldaan kan worden aan het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen. Tevens kan worden voldaan aan de normstelling voor het maximaal geluiddrukkniveau. Voor de indirecte hinder vanwege wegverkeer van en naar de inrichting kan aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde worden voldaan.

De nieuwe bedrijfssituatie is akoestisch gezien ruimtelijk inpasbaar.

4.6 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Bij onderhavige ontwikkeling zou enkel de emissie van fijnstof en NO₂ mogelijk bepalend kunnen zijn voor de luchtkwaliteit in de omgeving. Emissies van overige stoffen, waaraan volgens de Wet Luchtkwaliteit getoetst moet worden, zijn verwaarloosbaar en leiden niet tot overschrijdingen van de grenswaarden zoals opgenomen in de Wet. De emissie van NO₂ op het bedrijf is beperkt. Op het bedrijf veroorzaken mobiele bronnen en de verwarmingsinstallatie een zéér beperkte emissie NO₂. Gezien de beperkte emissie en de lage achtergrondconcentratie ter plaatse zijn ten aanzien van NO₂ met zekerheid geen problemen voor de luchtkwaliteit te verwachten.

Voor honden en katten zijn geen emissiefactoren bekend ten aanzien van stof. In de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 is voor deze type bedrijven echter een richtafstand opgenomen voor het aspect stof. Deze minimaal aan te houden afstand bedraagt 0 meter. Reeds hieruit kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Onderhavige ontwikkeling gaat bovendien, zoals reeds eerder vermeld, gepaard met een beëindiging van de intensieve veehouderij ter plaatse. Hierdoor vindt dus een afname van de fijnstofemissie plaats. Onderhavige ontwikkeling heeft daarmee dus positieve gevolgen voor de luchtkwaliteit.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering heeft als doel om een voldoende ruimtelijke scheiding aan te brengen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Ten behoeve van deze ruimtelijke scheiding is door de VNG een handreiking ('Bedrijven en milieuzonering', editie 2009) uitgegeven, waarin bedrijven zijn ingedeeld in een aantal milieucategorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies.

In de huidige situatie is sprake van een varkenshouderij, welke wordt ingedeeld in milieucategorie 4.1 met een indicatieve afstand van 200 meter. De gewenste bedrijfsactiviteiten aan de Lage Heide 8 te Eersel zijn gelet op deze handreiking qua aard en activiteiten het beste in te delen bij 'dierenasiels en -pensions'. Deze bedrijven hebben als milieucategorie 3.2 toegekend, met name wegens het aspect geluid. De gewenste indicatieve afstand bij dergelijke bedrijven bedraagt 100 meter. Gelet op de omgeving wordt ruimschoots aan deze afstand voldaan. De dichtstbijzijnde woning (Lage Heide 1) is immers op een afstand van meer dan 150 meter vanaf de inrichting gelegen. Daarnaast kan worden opgemerkt dat voor onderhavige situatie het aspect geluid nader is onderzocht, waaruit geen belemmeringen zijn gebleken. Het initiatief respecteert derhalve een voldoende ruimtelijke scheiding tot omliggende functies.

4.8 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerker een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch (bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Wat betreft het houden van honden en katten zijn geen volksgezondheidsrisico's bekend. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, voor onderhavige activiteit verleend wordt, moet het beoogde initiatief bovendien getoetst worden aan diverse milieuaspecten. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn en welke voorzorgsmaatregelen getroffen moeten worden. Indien een bedrijf niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Bij naleving van de milieuwetgeving, het volledig benutten van de technische mogelijkheden en het management van een goede hygiëne worden de volksgezondheidsrisico's bij het initiatief tot een minimum beperkt.

4.9 Landschappelijke inpassing

Op basis van het provinciale ruimtelijke beleid en de gemeentelijke afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' is landschappelijke inpassing van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling wenselijk. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 3.2.2. Bovendien is landschappelijke inpassing vanuit initiatiefnemer zeer gewenst, zodat de roedels in de uitloopweides zo min mogelijk prikkels van buitenaf krijgen. De beoogde landschappelijke inpassing is weergegeven op onderstaande afbeelding. Deze tekening is bovendien op schaal bijgevoegd in Bijlage 4.

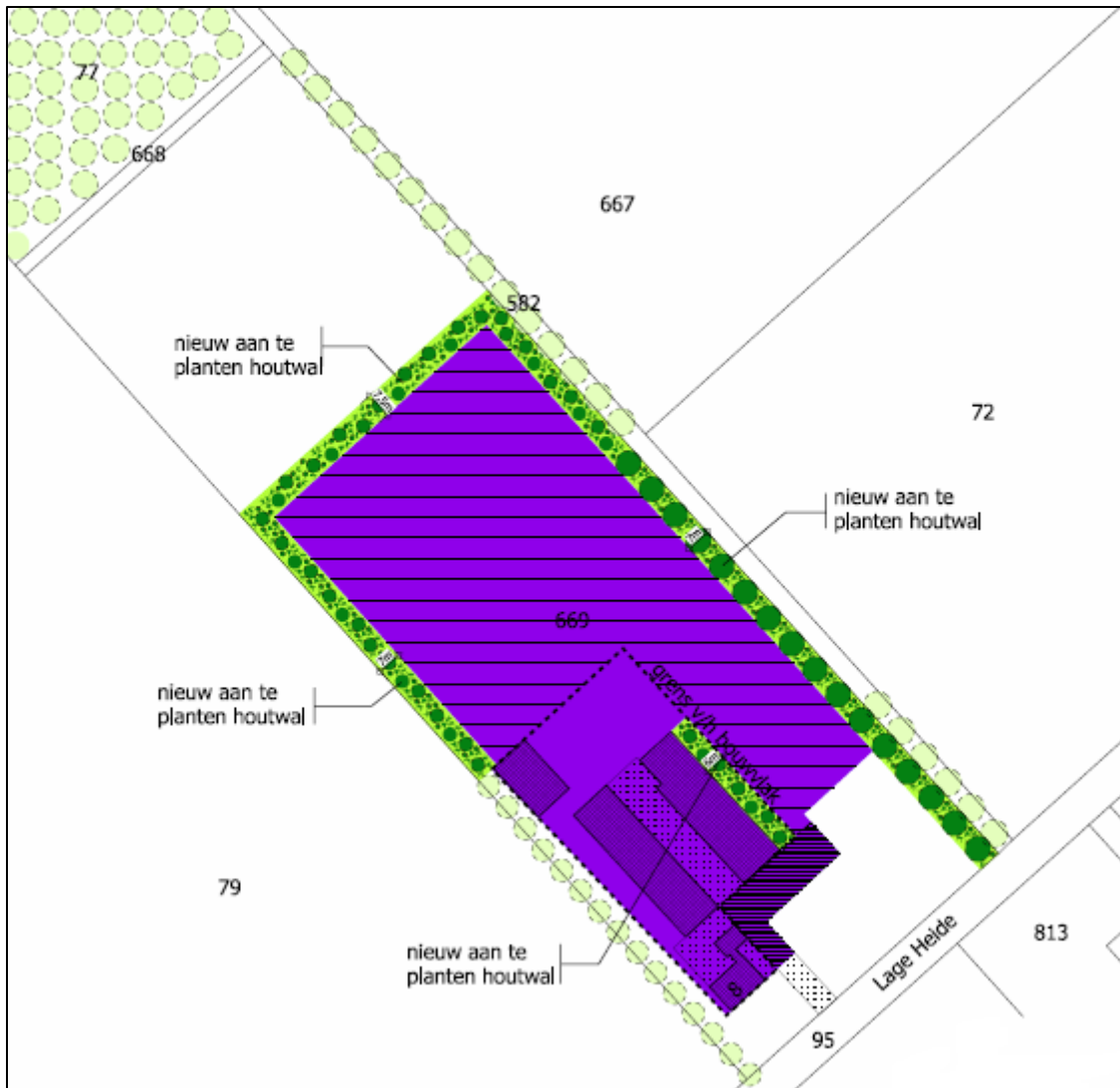
Het landschappelijk inpassingsplan is tot stand gekomen teneinde onderhavige ontwikkeling aan het zicht te onttrekken en daarnaast mede om de reeds aanwezige landschapselementen te versterken. Ten oosten van de projectlocatie, buiten de perceelsgrenzen, is reeds deels een bestaande (doorbroken) bomenrij gelegen. Deze bestaande bomenrij is ingetekend op Afbeelding 15. Door hier een houtwal, met mede ter plaatse van het doorbroken deel solitaire bomen, te plaatsen wordt het bestaande landschapselement versterkt. Er ontstaat hierdoor een dichte en groene landschappelijke afscherming.

De beoogde houtwal wordt verder, zonder solitaire bomen, doorgetrokken langs de randen van de hondenuitloopweides. Hierdoor wordt het bedrijf aan alle zijdes aan het zicht onttrokken. Dit is bovendien passend in de omgeving, doordat diverse (agrarische) bedrijven in de directe omgeving ook omgeven zijn door landschappelijke inpassing. Door het bedrijf aan de Lage Heide 8 te Eersel ook te omgeven met een houtwal, worden de bebouwing en bedrijfsactiviteiten aan het zicht onttrokken en tevens landschappelijk ingepast in relatie tot de bestaande omgeving.

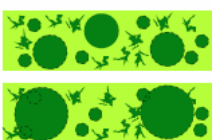
Ten westen van de bedrijfsbebouwing wordt geen beplanting gerealiseerd. Hier is immers reeds een bestaande dichte bomenrij aanwezig. Ten oosten van het meest oostelijk gelegen gebouw wordt bovendien tevens een houtwal gerealiseerd. Hierdoor wordt deze bebouwing ook vanaf de weg groen ingepast.

De gekozen soorten zijn tot stand gekomen door te zoeken naar inheemse soorten, welke passend zijn in de omgeving en bovendien geschikt zijn voor honden. Een aantal soorten kunnen namelijk giftig zijn voor honden en daarmee problemen geven in de uitloopweides (bijvoorbeeld middels bladeren, vruchten, e.d.).

De te realiseren landschappelijke inpassing heeft een omvang van in totaal 3.156 m². Het bouwvlak krijgt een omvang van 4.216 m². De landschappelijke inpassing bedraagt dus circa 75% van de omvang van het beoogde bouwvlak. De landschappelijke inpassing heeft een omvang van ruim 20% van het totale bestemmingsvlak van 1,5 hectare. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing zal geborgd worden in de regels en op de verbeelding van het plan.



RENOVOOI HOUTWAL



nieuw aan te planten houtwal met inheemse struiken / struweel beplanting

solitaire bomen: 16 stuks *Tilia vulgaris* (hollandse linde) maatvoering min. 16-18 cm omtrek stam op een hoogte van +/- 1,30 meter h.o.h. 10 meter met hier tussen inheemse struiken / struweel beplanting

totale oppervlak houtwal: 3156 m²
 totaal oppervlakte binnen bouwvlak = 278 m²
 totaal oppervlakte buiten bouwvlak = 2878 m²



bestaande bomen



= oppervlakte bouwvlak: 4216 m²

= bedrijvenbestemming waarvan deels bouwvlak en deels bestemmingsvlak (maximaal 1,50 ha)

= aanduiding parkeervoorziening

= aanduiding hondenuitloopweides met zwemvijvers

SAMENSTELLING HOUTWAL

20%	<i>Betula pendula</i>	ruwe berk
20%	<i>Acer pseudoplatanus</i>	esdoorn
20%	<i>Tilia vulgaris</i>	hollandse linde
20%	<i>Ligustrum vulgare</i>	wilde liguster
20%	<i>Prunus spinosa</i>	sleedoorn

maatvoering beplanting: 80-100 centimeter
 groepering beplanting: per 6 stuks
 verdeling beplanting: evenredig over gehele beplantingstrook
 plantverband: kruisverband
 onderlinge plantafstand: 1,25 meter x 1,50 meter

Afbeelding 15: Landschappelijk inpassingsplan

4.10 Bodemkwaliteit

Er is in onderhavige situatie sprake van de wijziging van een varkenshouderij naar een honden- en kattencentrum. Het is hierdoor nodig om een historisch bodemonderzoek uit te voeren om te achterhalen welke activiteiten hebben plaatsgevonden en of hierbij sprake is van een risico op bodemvervuiling. Het volledige onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 5. Uit het onderzoek volgt dat er sprake was van de aanwezigheid van een ondergrondse tank en een bovengrondse dieseltank. Er zijn verder geen bijzonderheden geconstateerd. De ondergrondse tank is in omstreeks 1990 reeds gesaneerd. Ervan uitgaande dat deze op correcte wijze is gesaneerd is hier geen verontreiniging te verwachten. De bovengrondse dieseltank is niet meer aanwezig. De toplaag rondom deze tank kan als verdacht worden beschouwd als gevolg van eventuele morsverliezen bij het tanken. Ter plaatse van deze bovengrondse tank worden geen gevoelige functies gerealiseerd en is sprake van erfverharding. Uit het uitgevoerde bodemonderzoek volgt dat er voor het overige geen aanleiding bestaat om te vermoeden dat er sprake is van significante bodemverontreiniging.

Binnen de bedrijfsvoering vinden nauwelijks bodembedreigende activiteiten plaats. Enkel de opslag van mest en voer en eventueel het onderhoud en reparaties van eigen materieel kan als bodembedreigende activiteit worden aangemerkt. Op het bedrijf zullen bovendien gebruikshoeveelheden reinigings- en ontsmettingsmiddelen aanwezig zijn. Deze worden opgeslagen in afsluitbare (koel)kasten. Door gebruik te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloeistofkerende vloeren, vloeistofdichte mestkelders, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

In de aangevraagde omgevingsvergunning zal rekening worden gehouden met het aspect preventieve bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging.

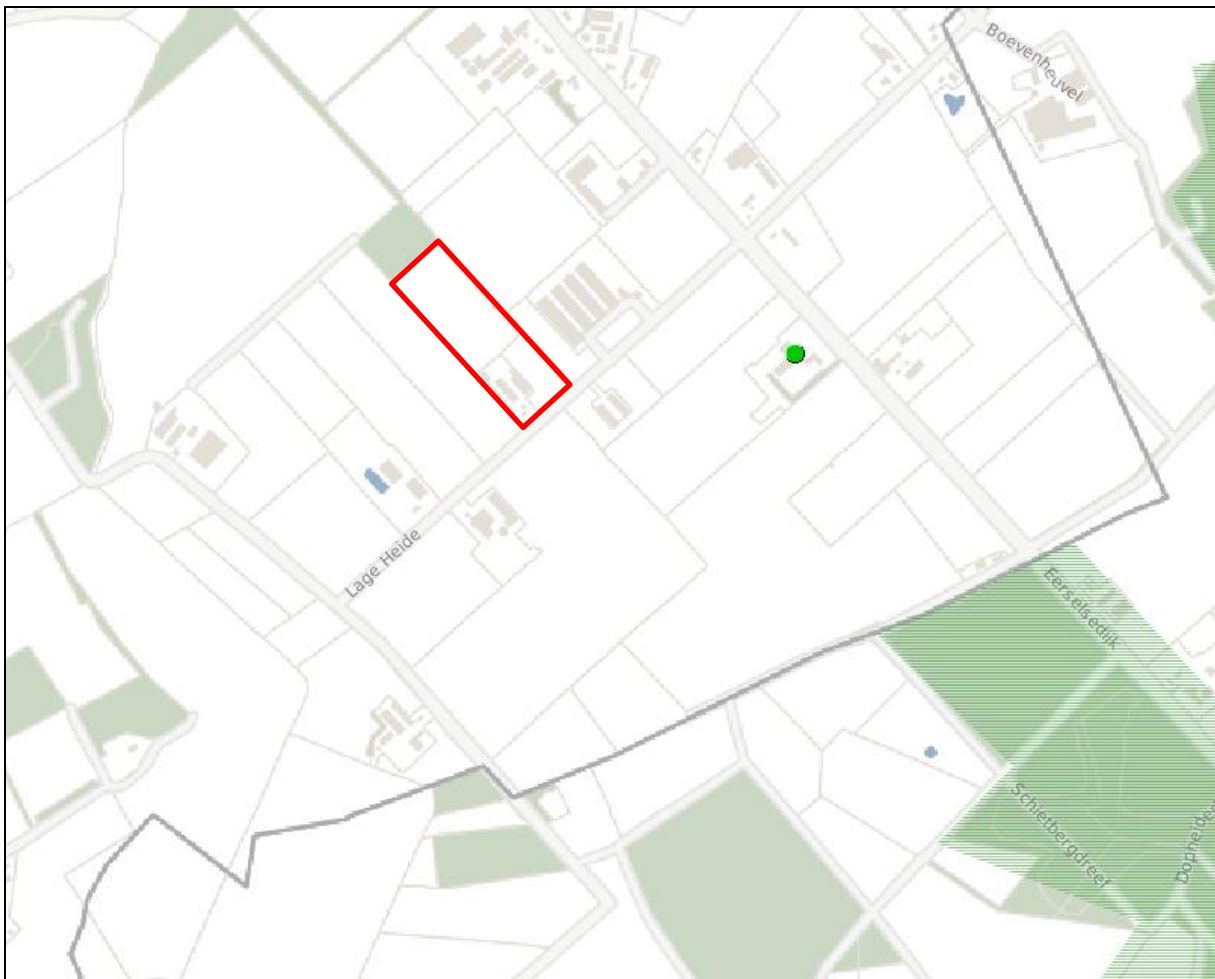
Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.11 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten (exploitatie van een honden- en kattencentrum) op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.

Uit de risicokaart, zie Afbeelding 16, blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Op een afstand van ruim 275 meter is wel een kwetsbaar object gelegen in de vorm van een minicamping. Het honden- en kattencentrum aan de Lage Heide 8 veroorzaakt echter geen veiligheidsrisico's voor deze functie. Aangezien onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn geen risico's aanwezig voor de gewenste ontwikkeling. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.



Afbeelding 16: Uitsnede risicokaart, locatie rood omkaderd weergegeven

4.12 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 16). Voordat er gegraven wordt ten behoeve van de zwemvijvers zal er een KLIC-melding gedaan worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. In de beoogde bedrijfsopzet is sprake van het houden van maximaal 120 honden en 30 katten. Voor het houden van honden en katten zijn geen grenswaarden opgenomen in de C- of D-lijst. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht in het kader van onderhavige toelichting, tezamen met alle andere milieuhygiënische en planologische aspecten. Hieruit zijn geen bezwaren gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.2.3 reeds uitgebreid uiteengezet heeft onderhavige ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden en de Beschermden Natuurmonumenten. Er is zelfs sprake van een verbetering doordat het huidige intensieve veehouderijbedrijf wordt beëindigd.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1 Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het moederplan het bestemmingsplan Buitengebied, zoals vastgesteld op 3 april 2012. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

Op de verbeelding zijn ter plaatse van het bouwvlak de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'
- Bouwvlak
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2'
- Functieaanduiding 'groen'

Middels de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 2' wordt een specifieke bestemming opgenomen, zodat ter plaatse een honden- en kattencentrum met de beoogde bedrijfsactiviteiten mogelijk wordt.

De hondenuitloopweides en de parkeervoorziening worden ook binnen de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', maar buiten het bouwvlak, gesitueerd. Deze hondenuitloopweides en de parkeervoorziening krijgen respectievelijk de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 1' en 'parkeerterrein'.

De gronden in het plangebied, buiten de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', krijgen de enkelbestemming 'Agrarisch'. De landschappelijke inpassing zal geborgd worden, middels het ter plaatse toekennen van de functieaanduiding 'groen'.

Ter plaatse van het plangebied zijn bovendien de functieaanduiding 'landschapswaarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' opgenomen. Deze bestemmingen en aanduidingen zijn, overeenkomstig het moederplan opgenomen.

De gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair' was afkomstig van het reconstructiebeleid en doorvertaald in de provinciale beleidsregels. Het huidige provinciale ruimtelijke beleid voert echter geen beleid meer ten aanzien van de reconstructie. Deze gebiedsaanduiding wordt derhalve niet meer opgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij voorliggend bestemmingsplan worden gewijzigd ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Echter waar het mogelijk is wordt aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan. De regels hebben betrekking op de in de verbeelding opgenomen bestemmingen en aanduidingen.

Nieuw ten opzichte van het bestemmingsplan buitengebied, zoals vastgesteld op 3 april 2012, zijn specifieke regels welke zijn toegevoegd ten aanzien van de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – 1', 'specifieke vorm van bedrijf – 2' en 'parkeerterrein'. Hiermee worden de gewenste nieuwe functies planologisch toegelaten. Tevens zijn regels opgenomen voor de functieaanduiding 'groen', waarmee de aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt verzekerd.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Lage Heide 8 te Eersel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro wordt overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Het Waterschap heeft aangegeven in te stemmen met onderhavige ontwikkeling. De provincie Noord-Brabant heeft een aantal aanwijzingen gegeven in hun vooroverlegreactie. Deze zaken zijn in het plan aangepast en verwerkt.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van deze partiële herziening vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. Het ontwerpbestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 16 april tot en met 27 mei 2015, gedurende deze termijn zijn er geen zienswijzen ingediend.

Na vaststelling wordt het plan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7. Planologische afweging

Onderhavige toelichting betreft de planologische verantwoording voor de wijziging van het intensieve veehouderijbedrijf aan de Lage Heide 8 te Eersel naar een agrarisch verwant bedrijf, teneinde ter plaatse een honden- en kattencentrum op te richten.

De ontwikkeling van een honden- en kattencentrum is ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Dit doordat er sprake is van een agrarische bestemming en er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een agrarisch verwant bedrijf. Bovendien kan geen gebruik gemaakt worden van de wijzigingsbevoegdheden in het moederplan, doordat de locatie aan de Lage Heide 8 in het bestemmingsplan is aangeduid als landbouwontwikkelingsgebied. Middels een partiële herziening van het bestemmingsplan (artikel 3.1 Wro) is de gewenste ontwikkeling toch mogelijk. Middels onderhavige toelichting wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor milieu, mens en leefomgeving.

Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op rijks, provinciaal en gemeentelijk niveau. Dit beleid vormt geen belemmering voor het initiatief.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met beoogde bedrijfsopzet geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door de locatie aan de Lage Heide 8 landschappelijk in te passen.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft.

Bijlagen

Bijlage 1: Situatietekening beoogde bedrijfsopzet A3

Bijlage 2: Economische berekening kwaliteitsverbetering landschap, Verschel

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek Gbs Milieuadvies

Bijlage 4: Landschappelijk inpassingsplan A3

Bijlage 5: Bodemonderzoek Lankelma