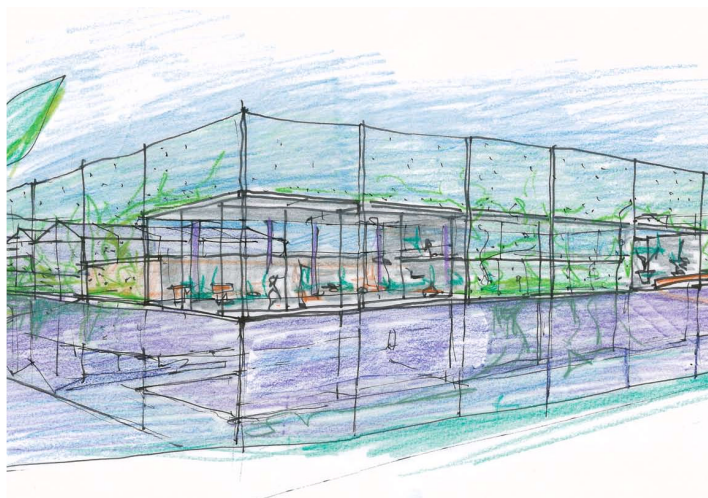


GEMEENTE EERSEL

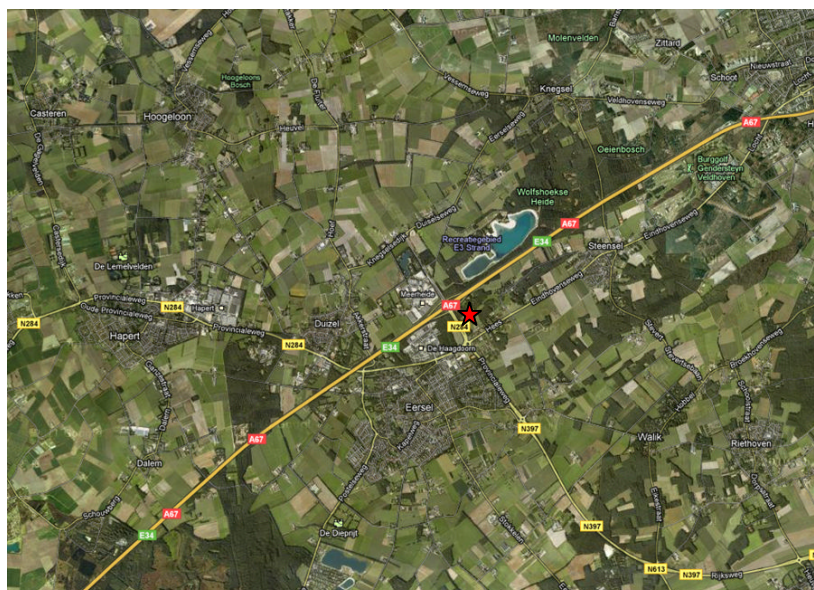
Bestemmingsplan Oogenlust



Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Ligging plangebied	4
1.3.	Doel	5
1.4.	Geldend bestemmingsplan.....	5
1.5.	Leeswijzer	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1.	Ruimtelijke & functionele structuur	7
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Nationaal beleid.....	9
3.2.	Provinciaal beleid	10
3.3.	Gemeentelijk beleid	21
4.	MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE ASPECTEN ..	30
4.1.	Water	30
4.2.	Natuur	32
4.3.	Cultuurhistorie	35
4.4.	Bedrijfshinder	37
4.5.	Geur.....	38
4.6.	Geluid	39
4.7.	Luchtkwaliteit	40
4.8.	Bodemkwaliteit	41
4.9.	Externe veiligheid	43
4.10.	Technische infrastructuur	45
4.11.	Overige zoneringen	45
4.12.	Energie & duurzaamheid	46
4.13.	Totaalbeeld aspecten	47
5.	PLANBESCHRIJVING	48
5.1.	Planconcept.....	48
5.2.	Programma.....	49
5.3.	Stedenbouwkundige opzet	49
5.4.	Landschappelijke inpassing	51
5.5.	Verkeer en parkeren.....	54
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	56
6.1.	Inleiding	56

6.2.	Algemene toelichting verbeelding	56
6.3.	Algemene toelichting regels	56
6.4.	Toelichting bestemmingen	58
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	61
8.	OVERLEG & INSPRAAK	62
8.1.	Overleg	62
8.2.	Inspiraak	62
8.3.	Zienswijzen	62



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

Bron: <http://maps.google.nl>

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Eersel heeft het verzoek gekregen van Oogenlust bv om hun bedrijf met groenarrangeurs op de locatie van het voormalige tuincentrum 't Stuivertje aan de Hees in Eersel te mogen vestigen.

Oogenlust bv is een bedrijf dat groene en niet levende inrichtingen voor binnen- en buitenruimten ontwerpt, verkoopt en verhuurt, voor zowel permanente als tijdelijke situaties. Hierbij staat het creëren van sfeer en beleving met vooral plantaardige materialen in het meer exclusieve segment centraal. Daarnaast draagt het bedrijf onder andere in de vorm van ontwerpen, cursussen, workshops en lezingen haar kennis, creativiteit en inspiratie uit op het gebied van de inrichting van gebruiksruidten.

Het is een uniek bedrijfsconcept dat internationale vermaardheid geniet op het gebied van sfeer en beleving. Door de bevoegtheid van de bedrijfsleiding en de medewerkers én de hoogwaardige en creatieve vakinhoud, is het unieke concept uitgegroeid tot wat het op dit moment is.

Thans is het bedrijf gevestigd op bedrijventerrein De Run (De Run 6825) in Veldhoven, ingeklemd tussen de Kempenbaan en de A67. ASML, de grote leverancier van machines voor de halfgeleiderindustrie die ten oosten van het bedrijf gevestigd is, wil graag in westelijke richting uitbreiden en heeft daarom het bedrijfsterrein gekocht van de eigenaren van Oogenlust bv. De verkoop van het terrein aan ASML biedt de eigenaren de mogelijkheid en noodzaak om het bedrijf te verplaatsen naar het plangebied aan de Hees in Eersel.

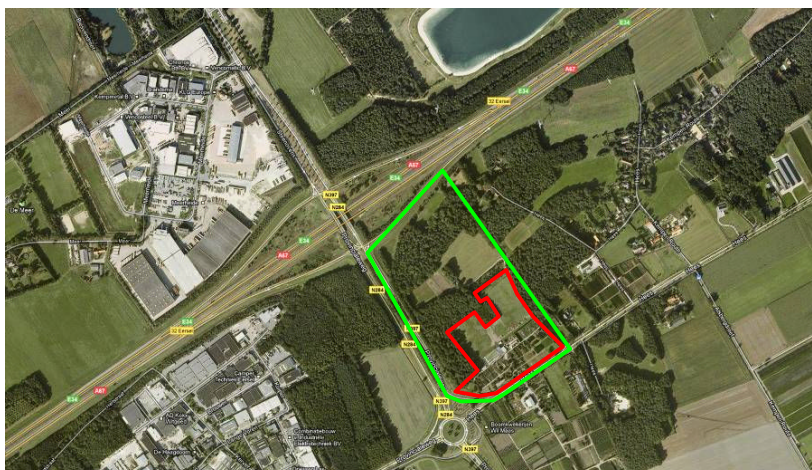
De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied betreft de realisatie van een samenhangend bedrijfscomplex voor Oogenlust bv onder meer bestaande uit een aantal magazijnen, een laad- en loshal, een werkplaats, enkele ontwerpstudio's en kantoorruimten, een winkel annex showroom, een plantenkas, een galerie, een naaiatelier, een kookstudio, een multifunctionele expositieruimte en een kantine. De in het plangebied aanwezige landschapselementen worden zoveel mogelijk bewaard en vormen een uitgangspunt voor landschappelijke versterking om te komen tot een landgoedachtig gebied met een natuurlijk karakter waarin het bedrijfscomplex is ingebed. Dit zorgt voor een 'recreatieve' totaalbeleving voor de bedrijfsbezoeker maar ook voor omwonenden.

Het is een ambitieus en vernieuwend concept dat mede vanwege de gewenste ligging en de benodigde omvang van het bebouwd oppervlak niet in het geldende bestemmingsplan past.

De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen door het geldende bestemmingsplan deels te herzien, waarbij de reeds aanwezige bestemming voor een tuincentrum wordt aangepast aan de nu beoogde bedrijfsvoering.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied voor het bestemmingsplan is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, op de hoek van de N284/N397 en de Hees, net ten zuiden van de afslag 32 op de Rijksweg A67 en direct ten noordoosten van de kern Eersel en rotonde 't Stuivertje. De oppervlakte van het plangebied bedraagt circa 5 ha (rode omkadering) en is kadastraal bekend onder gemeente Eersel, Sectie M, nummers 30, 31, 32 en 33.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering) en studiegebied (groen)

Bron: <http://maps.google.nl>

Het studiegebied betreft het gebied waarbinnen Oogenlust het integrale conceptplan voor landschapsbouw, recreatieve en ecologische versterking en bedrijfsontwikkeling zal realiseren. Dit studiegebied is met groen aangegeven. Echter, aangezien de ingrepen binnen het studiegebied, voor zover gelegen buiten het plangebied, reeds mogelijk zijn binnen het geldende bestemmingsplan, maakt dit deel van het studiegebied geen onderdeel uit van het bestemmingsplangebied.

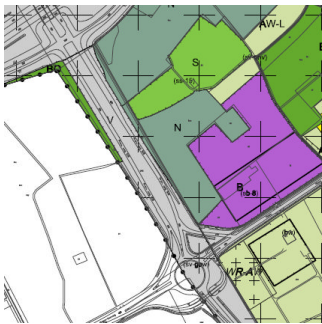
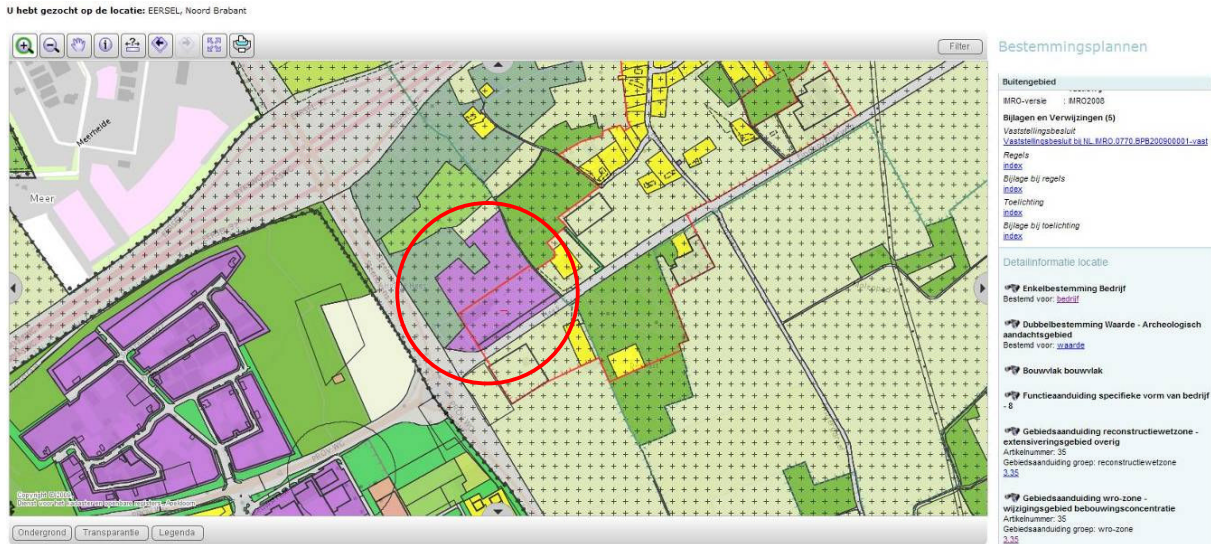
De landschappelijke ingrepen in het studiegebied zullen de kwaliteiten en potenties van de natuur- en landschapswaarden niet aantasten en waar mogelijk versterken. Recreatieve voorzieningen zijn kleinschalig en met een dusdanig gering ruimtelijk effect, dat hiervoor geen wijziging van het bestemmingsplan nodig is. Uitzondering hierop vormt wellicht een te realiseren baken in de meest noordwestelijke hoek van het studiegebied in de vorm van een gebouw of bouwwerk. Zolang echter niet duidelijk is wat hier concreet gerealiseerd kan worden, is ook hier geen bestemmingswijziging uitgewerkt.

1.3. Doel

Het doel van het bestemmingsplan is te voorzien in een adequate planologische regeling voor de vestiging van Oogenlust bv op de locatie van een voormalig tuincentrum.

1.4. Geldend bestemmingsplan

In het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied', dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2009.



De gronden in het plangebied hebben hierin de bestemming 'Bedrijf', met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - 8'. Op de locatie is een tuincentrum toegestaan met maximaal 2.000 m² aan bebouwing binnen het bouwvlak, dat aan de zuidzijde van het gebied is gelegen.

Over het zuidelijk deel van het plangebied ligt tenslotte de gebiedsaanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie'.

Planreparatie

Inmiddels is bij de Raad van State beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Buitengebied', specifiek tegen de bestemming voor het bestaande tuincentrum. Abusievelijk is hiervoor een maximaal toegestaan bebouwd oppervlak opgenomen van 2.000 m². De gemeente erkent deze omissie en zou voornemens zijn deze te corrigeren, waarbij de gemeente bij ongewijzigde plannen het volgende zou willen regelen:

- 2.100 m² bebouwd oppervlak (overeenkomstig de verleende bouwvergunning eerste fase) en 5.500 m² kassen (eveneens overeenkomstig de verleende bouwvergunning eerste fase). Samen in totaal 7.600 m² aan bebouwd oppervlak;

- Een binnenplanse wijzigingsmogelijkheid gericht op 15% uitbreiding van deze 7.600 m², waardoor via een wijzigingsprocedure maximaal 8.740 m² aan bebouwd oppervlak zou kunnen worden toegestaan.

Nu de initiatiefnemers een plan hebben ingediend voor verandering van de locatie conform de plannen voor Oogenlust, is de gemeente bereid om in het kader van de toetsing van de planologische ruimte uit te gaan van 8.740 m² bedrijfsbebouwing voor een niet-agrarisch bedrijf als 'geldend recht'.

De voorgenomen ontwikkeling bedraagt echter ongeveer 10.360 m² aan bebouwd oppervlak (exclusief 2.150 m² op de verdieping, Bron: Architect en en, d.d. 6 september 2011: samen 12.510 m²) voor alle beoogde bebouwde functies, en past niet binnen de bestaande vorm van het bestaande bouwvlak. Op de in totaal toegestane 8.740 m² aan bebouwd oppervlak (behoudens de bedrijfswoning met bijgebouw) wordt aldus een uitbreiding gevraagd van 1.620 m², ofwel een uitbreiding van circa 18,5%. Tevens worden enkele ondergeschikte nevenfuncties mogelijk gemaakt. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen in het licht van het totale bedrijfsplan van Oogenlust bv, dus inclusief de te realiseren landschapsstructuur in het hiervoor beschreven studiegebied.

Hiertoe wordt het bestemmingsplan gedeeltelijk herzien ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro).

1.5. Leeswijzer

In deze toelichting behorende bij het bestemmingsplan worden achtereenvolgens de volgende aspecten behandeld:

- Hoofdstuk 2: de bestaande situatie wat betreft de ruimtelijke en functionele structuur;
- Hoofdstuk 3: het beleidskader van de verschillende overheidslagen;
- Hoofdstuk 4: de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten als water, natuur, cultuurhistorie, bedrijfshinder, geluid, luchtkwaliteit, bodem, externe veiligheid en technische infrastructuur;
- Hoofdstuk 5: de uitgangspunten die aan het plan ten grondslag liggen, de nieuwe invulling van het plangebied en het programma dat gerealiseerd gaat worden;
- Hoofdstuk 6: de juridische planbeschrijving;
- Hoofdstuk 7: de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: de resultaten uit overleg en inspraak.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Ruimtelijke & functionele structuur

De directe omgeving van het plangebied is aan te merken als een bebouwingsconcentratie in de vorm van een kernrandzone annex bebouwingslint, met een mix van functies als wonen, bedrijven, agrarisch, sport, bos en natuur.

Binnen het plangebied ligt het terrein van het voormalige tuincentrum 't Stuivertje (zie onderstaande weergave uit het archeologisch vooronderzoek). Op het terrein van het tuincentrum staan een grote vervallen kas en een bijgebouw zonder spouwmuren afgedekt met stalen golfplaten.

Het terrein van het tuincentrum is alleen verhard voor de ontsluiting van het terrein. De rest van het maaiveld is onverhard.

Het deel van het plangebied ten noorden van de kas bestaat uit weiland en een klein bosperceel.



Hieronder een impressie van de bestaande situatie in het plangebied:



3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur & Ruimte

In 2012 wordt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. Daarmee is de SVIR het kader voor thematische of gebiedsgerichte uitwerkingen van rijksbeleid met ruimtelijke consequenties.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van de nationale of provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien provinciale of nationale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens provinciale verordening respectievelijk bij of krachtens algemene maatregel van bestuur regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), beter bekend als de Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en is deels opgebouwd uit hoofdstukken afkomstig van de 'oude' ontwerp AMvB Ruimte die in 2009 al aan inspraak is onderworpen, en deels uit nieuwe onderwerpen.

Het Barro zal waarschijnlijk op 1 januari 2012 in werking treden. Het betreft alleen die regels uit het eerdere ontwerp van de AMvB Ruimte (d.d. 2 juni 2009), die als nationaal belang in de nog vast te stellen Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) worden herbevestigd: 2) Project Mainportontwikkeling Rotterdam, 3) Kustfundament, 4) Grote Rivieren (exclusief Maas), 5) Waddenzee en waddengebied, 6) Defensie en 13) Erfgoederen van universele waarde.

Aangezien het plangebied geen van deze nationale belangen schaad, is een nadere toetsing niet nodig.

De overige in de SVIR opgenomen nationale belangen, behalve die voor belang 9) buisleidingen, worden neergelegd in een ontwerpwijziging van het Barro.

De wijziging van het Barro treedt op een nader te bepalen tijdstip in 2012 in werking. Het betreft de nationale belangen: 1) Rijkswaardewegen 4) Grote Rivieren (alleen Maas) 7) Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, 8) Elektriciteitsvoorziening, 10) Ecologische hoofdstructuur (EHS), 11) Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en 12) IJsselmeergebied.

De opname van het onderwerp buisleidingen in het Barro wordt uitgesteld in afwachting van de behandeling van de Structuurvisie Buisleidingen.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

De structuurvisie geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en op 1 januari 2011 in werking getreden. De structuurvisie is één van de vier provinciale strategische plannen voor de fysieke leefomgeving en geeft de samenhang weer tussen het beleid op het gebied van milieu, verkeer en vervoer en water. De ruimtelijke hoofdstructuur van de provincie is opgebouwd uit 4 deelstructuren:

- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Hierna is een uitsnede opgenomen van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie waarop het plangebied is aangemerkt als 'gemengd landelijk gebied'.

Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving.

Buiten de primair agrarische gebieden ontwikkelen functies zich in evenwicht met elkaar en de omgeving. In de kernrandzones is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. Rondom natuurgebieden vinden ontwikkelingen plaats op vrijkomende locaties die passen in een groene omgeving. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd.

LEGENDA		
Groenblauwe structuur	Kerngebied groenblauw	
	Groenblauwe mantel	
	Waterbergingsgebied	
Landelijk gebied	Gemengd landelijk gebied	
	Accommodatie agrarische ontwikkeling	
Stedelijke structuur	Stedelijk concentratiegebied	
	Hoogstedelijke zone	
	Stedelijk knooppunt	
	Goederenknooppunt	
	Zoekgebied verstedelijking	
	Kernen in het landelijk gebied	
	Agrofood-cluster West-Brabant	
	Logistiek Park Moerdijk	
Topo buiten provincie Noord-Brabant (2005)	Stedelijk gebied	
	Bos en heide	



Ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Dit geldt in het bijzonder voor ontwikkelingen binnen een nationaal, provinciaal of cultuurhistorisch waardevol landschap.

De voorgenomen ontwikkeling is gezien aard en invulling passend binnen het gemengd landelijk gebied, waarbij de bestaande rechten worden gerespecteerd. Tevens geeft het invulling aan de doelstelling tot ondernemen in het groen en recreatie.

Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

De Verordening ruimte Noord-Brabant 2011 (VR) is vastgesteld op 17 december 2010 en op 1 maart 2011 in werking getreden. Voor het onderhavige initiatief zijn op basis van de plankaarten bij de VR de volgende gebiedsbepalingen van belang:

- Het plangebied is gelegen buiten het begrensde stedelijk gebied en maakt onderdeel uit van agrarisch gebied. Het is niet gelegen in een landbouwonwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, maar in een extensiveringsgebied.
- Het plangebied is niet gelegen in de EHS. De bosdelen westelijk en noordelijk van het plangebied (onderdeel uitmakend van het studiegebied) maken wel onderdeel uit van de EHS (overigens buiten de 'groenblauwe mantel' en buiten het 'attentiegebied EHS' gelegen).
- Voor het plangebied gelden geen andere nadere aanduidingen, zoals voor cultuurhistorie, water en waardevolle landschappen.

In het vervolg van deze subparagraaf worden alle relevante artikelen uit de VR besproken en wordt gekeken of de voorgenomen ontwikkeling binnen de regels past.

Artikel 2.1. Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

Lid 1 en 2: Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied moet bijdragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. In het geval van vestiging van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet verzekerd zijn dat gebruik wordt gemaakt van een bestaand bestemmingsvlak of bouwblok waarbinnen het geldend bestemmingsplan het bouwen van gebouwen en bijbehorende bouwwerken toestaat. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Ruimtelijke kwaliteit is met landschappelijke en architectonische randvoorwaarden mogelijk; zorgvuldig ruimtegebruik kan door een compacte bedrijfsopzet met veel ruimte voor groen. Het voorgenomen plan betreft grotendeels de vestiging binnen een bestaand bouwvlak. Een deel van de ontwikkeling vindt buiten het bestaande bouwvlak plaats omdat de fysieke mogelijkheden ontbreken de voorgenomen ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te realiseren. Op andere plaatsen wordt echter een behoorlijke inspanning geleverd op het gebied van landschappelijke versterking (zie paragraaf 5.4). Per saldo zal een verbetering van de situatie ter plaatse optreden. De aanpassing van de vorm van het bouwvlak is het gevolg van een stedenbouwkundig en landschappelijk verbeterde situering van bouw mogelijkheden. De bestemmingsbegrenzing van de niet-agrarische bedrijfsbestemming blijft ongewijzigd.

In lid 3 zijn de criteria van ruimtelijke kwaliteit aangegeven waarover nadere verantwoording moet worden afgelegd:

Lid 3a: In het bestemmingsplan moet rekening gehouden worden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor het plangebied en de naaste omgeving, vooral wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van deze verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden.

In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt aangetoond dat voornoemde aspecten geen belemmering vormen voor de realisatie van het initiatief. Het plan past binnen de geldende regelgeving en heeft geen significante gevolgen voor het plangebied en de directe omgeving.

Lid 3b: de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, moet passen in de omgeving.

De verhouding tussen bebouwing en groene ruimte bij het bedrijf is als positief aan te merken. De gevraagde uitbreiding van de bestaande bebouwing is relatief gering ten opzichte van de voorgestelde omvang van de landschappelijke versterking (zie paragraaf 5.4). De omvang van de bebouwing is als passend aan te merken in relatie tot de ruime groene omgeving (zie verder hoofdstuk 5). Door de bebouwing op enige afstand van de wegen te realiseren en ten opzichte van het geldende bouwvlak een smaller en dieper bouwvolume te realiseren, is de ruimtelijke inpassing met landschappelijke elementen als groene weide, water etcetera mogelijk.

Lid 3c: een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, waaronder openbaar vervoer, moet verzekerd zijn.

De locatie is gezien de ligging nabij de afslag van de A67 en de N284/N397 én de nabijheid van haltes van buslijn 150 (van Eindhoven Centraal Station naar Reusel) zowel lokaal als (boven)regionaal goed ontsloten en goed bereikbaar en sluit uitermate goed aan op de doelgroep. In vergelijking met een traditioneel tuincentrum is weliswaar sprake van meer bezoek van veraf, maar wel minder bezoekersintensiteit.

Artikel 2.2. Kwaliteitsverbetering van het landschap

Lid 1 en 2: De toelichting bij een bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten van de wijze waarop 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 waarop de ontwikkeling haar werking heeft. De verbetering moet tevens passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het plangebied én moet regionaal afgestemd worden.

In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt aangetoond dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van voornoemde aspecten. Meer specifiek wordt in paragraaf 5.4 ingegaan op de landschappelijke versterking en de extensieve recreatieve mogelijkheden. De ontwikkeling past binnen het gemeentelijke beleid voor het bebouwingslint aan de Hees in de kernrandzone van Eersel (zie ook de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties in paragraaf 3.3). Ter plaatse wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd vanwege a) de nabijheid van de kern, b) de bestaande menging van functies en c) de minder optimale agrarische structuur.

Lid 3: de in dit lid opgenomen voorbeelden van kwaliteitsverbetering van het landschap worden, voor zover relevant, in het kader van de landschappelijke inpassing in paragraaf 5.4 besproken.

Artikel 8.2. Ontwikkelingsperspectief voor de agrarische gebieden

Lid 1: Een bestemmingsplan dat is gelegen in een agrarisch gebied moet op zodanige wijze de bestemmingen van de in dat gebied begrepen grond aanwijzen dat ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening een onderscheid wordt gemaakt tussen:

- een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd;
- een gebied waar de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd.

Het plangebied valt binnen een gebied waar de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Dit vanwege de nabijheid van de kern, de bestaande menging van functies en de minder optimale agrarische structuur.

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten waaruit blijkt dat het aanwijzen van bestemmingen een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling van een agrarisch gebied, alsmede van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit (zie onder artikel 2.1).

De bestaande bestemming 'Bedrijf' voor het gebied wijzigt niet. Ook wordt het bestemmingsvlak niet vergroot; alleen het bouwvlak verandert van vorm en staat een grotere oppervlakte aan bebouwing toe. Gezien de ligging in de kernrandzone van Eersel en de bebouwingsconcentratie De Hees, én het daarvoor geldende beleid uit de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (zie paragraaf 3.3) is dit een acceptabele ontwikkeling, in het licht van de totaalontwikkeling van rood en groen binnen het studiegebied. Voor het aspect ruimtelijke kwaliteit wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

Artikel 11.1. Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

Lid 1 en 3: Een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied moet regels stellen ter voorkoming van:

- nieuwbouw van één of meer woningen;
- zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen.

In afwijking van lid 1 kan een bestemmingsplan voorzien in de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bestemmingsvlak, mits is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt.

De gewenste bedrijfswoning is nu niet bij recht mogelijk. Daarom is hiervoor een planaanpassing nodig waarbij gebruik gemaakt wordt van de saldo-benadering. Op basis van artikel 11.1 lid 2 van de VR dient de noodzaak van de bedrijfswoning aangetoond te worden. Deze noodzaak is gelegen in het feit dat het huidige bedrijf Oogenlust ook reeds over een bedrijfswoning beschikt en dat er 24/7 aanwezigheid vereist is op het bedrijf, aangezien het altijd mogelijk moet zijn om op het bedrijf te kunnen laden en lossen. Er worden kapitaalsintensieve opstellingen en inrichtingen op het bedrijf opgebouwd en beheerd, waardoor permanent toezicht gewenst is. Het bedrijf is eigendom van een beheerdersechtpaar waarvan beide partners continu toezicht houden op en werkzaam zijn in het bedrijf. Een bedrijfswoning bij het bedrijf is aldus noodzakelijk.

Lid 4: De toelichting bij een bestemmingsplan moet bij eventuele vergroting van een of meer woningen, een verantwoording bevatten, waaruit blijkt dat het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van deze vergroting te verzekeren, onverlet het bepaalde in artikel 2.2 in verband met de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Datgene wat onder artikel 2.2 is toegelicht, is overeenkomstig van toepassing. In paragraaf 5.4 wordt aangetoond dat sprake is van een afdoende landschappelijke inpassing waarbij het landschap een kwaliteitsverbetering ondergaat.

Artikel 11.5. Regels voor landgoederen

In lid 1 van dit artikel staat dat een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied kan voorzien in de vestiging van een nieuw landgoed met een omvang van ten minste 10 ha waarbij er geen sprake behoeft te zijn van een VAB-vestiging en de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap, bedoeld in artikel 2.2, niet van toepassing is.

In lid 5 staat dat een bestemmingsplan kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het derde lid toegelaten bebouwing, anders dan wonen, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat de beoogde ruimtelijke ontwikkeling:

- een bijdrage levert aan de versterking of het behoud van het landgoed;
- past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop deze ruimtelijke ontwikkeling haar werking heeft.

Dit artikel met de aanvullende bepalingen is op onderhavig initiatief niet letterlijk van toepassing aangezien de ontwikkeling zich qua roodontwikkeling niet past binnen de regels. Wat met name van belang is, is dat de te ontwikkelen groene component van Oogenlust wel plaats zal vinden in de geest van de Landgoedregeling. In het kader van de toe te passen saldo-benadering op het gehele plan, is het van belang te motiveren dat tevens aan de belangrijkste doelstellingen van de landgoedbenadering wordt voldaan, te weten het creëren van een landschappelijk, ecologisch en recreatief aantrekkelijke landschappelijke eenheid, maar dat daartoe een ander middel wordt ingezet, te weten een te transformeren bestaande bedrijfslocatie. Lid 5 biedt een opening voor een landgoedachtige ontwikkeling gecombineerd met bedrijfsontwikkeling in plaats van woningontwikkeling.

Artikel 11.6. Regels voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen

PM Dit artikel kan vanwege de ligging in de kernrandzone t.z.t. vervangen worden door het nieuwe artikel 11.15 dat in het ontwerp van de wijziging van de 'Wijziging Verordening ruimte, actualisatie-I' is opgenomen. Dat artikel is veel compacter.

Lid 1: Een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;

Reeds is sprake van een aanzienlijk groter bestemmingsvlak, omdat het een tuincentrum betreft dat aan het buitengebied gebonden is en een voor die functie acceptabel oppervlak heeft.

In dit geval is alleen sprake van vormverandering van het bouwvlak, zonder dat de totaalomvang van zowel bestemmingsvlak als bouwvlak groter worden. Aldus werd en wordt niet voldaan aan de kwantitatieve maat in deze bepaling maar kan wel worden voldaan aan de kwalitatieve doelstelling achter deze bepaling, te weten beperking van het ruimtebeslag van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied.

- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Vanwege de bedrijfssignatuur en het belang van een representatieve omgeving zal alle overvloedige bebouwing worden gesloopt.

- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;

Conform de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering (editie 2009)' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) valt een 'tuincentrum', waaraan de voorgenomen ontwikkeling op hoofdlijnen naar aard en omvang gelijk is, binnen milieucategorie 2. De verkeersaantrekkende werking ligt gezien het meer exclusieve segment wat lager dan die van een 'traditioneel' tuincentrum. Alle overige ondergeschikte functies hebben tevens milieucategorie 2 of lager.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot 2 of meer zelfstandige bedrijven;

Er is sprake van een totaalconcept dat door 1 bedrijf in het plangebied wordt neergezet.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;

Er is gezien de aard van het bedrijf geen sprake van een (zelfstandige) kantoorvoorziening met een baliefunctie.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

Er is reeds sprake van een positief bestemd tuincentrum, i.c. detailhandelsvestiging. Het gehele bestemmingsvlak mocht gebruikt worden voor deze detailhandelsactiviteiten. Het bestemmingsvlak in onderhavig bestemmingsplan is gelijk hieraan. Ook zijn de detailhandelsactiviteiten naar aard en omvang kleiner dan het reeds toegestane tuincentrum. Er treedt geen verslechtering op ten opzichte van de geldende planologische situatie. Overigens zal in de praktijk het aantal bezoekers lager liggen vanwege het meer exclusieve karakter.

- g. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

Door de beoogde compacte bebouwingsopzet van het bedrijf, met enige stapeling van functies, wordt aan deze voorwaarde voldaan. De diffuse spreiding van enkele ondergeschikte elementen binnen de parkachtige ruimte van het bedrijf dient bij te dragen aan de kwaliteit (culturele lading) van het parklandschap.

Wel vraagt dit om een nadere uitwerking waarin wordt gemotiveerd dat deze solitaire elementen in het landschap in planologisch evenwicht zijn met de waarde van de groene ruimte op het gebied van landschap, ecologie en recreatie.

- h. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling.

Met inachtnaam van voorgaande onder g., waarbij is aangegeven dat stapeling leidt tot compact ruimtegebruik, wordt hier aan voldaan.

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten waaruit blijkt dat ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 8.2.

De gepresenteerde plannen voldoen op meerdere fronten aan deze doelstelling. Te noemen zijn werkgelegenheid, toeristische en dagrecreatieve betekenis, aan het landelijk gebied gebonden ontwikkeling en verbreding van bedrijvigheid, cultuur en kunsten.

Lid 3: In afwijking van lid 1, onder a en onder c, kan een bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied, voorzien in een redelijke uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 1 of 2, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² (zoals onderhavige ontwikkeling) mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waarbij blijkt dat:

- a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording, bedoeld in artikel 3.8, lid 4 in samenhang met de verantwoording, bedoeld in lid 2;

Aangezien het hier een reeds bestaand bestemmingsvlak van aanzienlijke omvang betreft, dat in omvang niet uitgebreid wordt (zie 11.6 lid 1 onder a.), en het bedrijfsconcept niet toepasbaar is op een bestaand bedrijventerrein of een regionaal bedrijventerrein, kan worden voldaan aan het bepaalde in dit artikel. Daarbij dienen wel de in artikel 3.8 lid 4 opgenomen criteria nog nader uitgewerkt en toegelicht te worden.

Uit de verantwoording blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;

- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - a. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 - b. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 - c. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein, of
 - d. als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

- b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit;

Verwezen wordt naar de beantwoording onder artikel 2.1.

- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

Verwezen wordt naar de beantwoording onder artikel 11.6 lid 1 onder g.

- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

Verwezen wordt naar de beantwoording onder artikel 11.6 lid 1 onder h.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.

In lid 4 is aangegeven dat onder een grootschalige voorziening wordt begrepen een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen samen genomen meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

Bij continuering en optimalisatie van de huidige bestemde mogelijkheden van een tuincentrum kan dit bezoekersaantal ook reeds overtroffen worden. Wanneer gekeken wordt naar een planologische vergelijking tussen bestaande en nieuwe rechten blijkt dat de gewijzigde planologische situatie niet leidt tot een toename van het aantal bezoekers. In de praktijk zal eerder sprake zijn van een afname gezien het meer exclusieve segment. Daarnaast betreft het een voorziening waarbij sprake zal zijn van gecombineerd bezoek (bedrijfsbezoek conform voorliggend artikel en recreatief bezoek conform artikel 11.10 (zie hierna)).

Artikel 11.10. Afwijkende regels voor dagrecreatie

Lid 1: In afwijking van artikel 11.6, lid 1, kan bestemmingsplan dat is gelegen in agrarisch gebied voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een dagrecreatief terrein, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder artikel 11.6 lid 4.

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in lid 1, bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:

- a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

Verwezen wordt naar de beantwoording onder artikel 11.6 lid 1 onder g.

- b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;

Verwezen wordt naar de beantwoording onder artikel 11.6 lid 1 onder h.

Lid 3: Onder een grootschalige voorziening, als bedoeld in lid 1, onder b, wordt begrepen een voorziening waarbij blijkens een economisch effectenonderzoek het te verwachten aantal bezoekers meer dan 100.000 per jaar bedraagt.

Verwezen wordt naar de beantwoording onder artikel 11.6 lid 4.

Wijziging Verordening ruimte, actualisatie-I (thans ontwerp)

Er wordt een nieuw artikel toegevoegd dat hierna ter kennisgeving is weergegeven. De bepalingen uit dit artikel zullen worden getoetst indien het artikel ook in deze vorm rechtskracht krijgt.

Artikel 11.15. Regels voor tuincentra buiten bestaand stedelijk gebied

In afwijking van artikel 11.6 kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de kernrandzone voorzien in uitbreiding van een tuincentrum mits het bestemmingsplan:

- a. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- b. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- c. regels stelt ter voorkoming van oneigenlijke vormen van detailhandel;
- d. waarborgt dat er adequate verkeers- en vervoersvoorzieningen worden getroffen.

Conclusie

In de subparagraaf 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' zijn alle relevante artikelen aan bod gekomen en is beargumenteerd waarom het plan past binnen de provinciale verordening. Wat betreft de nadere uitwerking op het gebied van 'ruimtelijke kwaliteit', de 'kwaliteitsverbetering van het landschap' en 'niet-agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied' wordt verwezen naar de planbeschrijving in hoofdstuk 5.

3.3. Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus Eersel

De StructuurvisiePlus (SV+) is een gemeentelijke beleidsnota waarin het gemeentebestuur haar integrale visie heeft weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente (vastgesteld d.d. 18 december 2002). De structuurvisie is richtinggevend voor de komende 10 tot 15 jaar en heeft als doel de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. Dit alles in afstemming met het nationale, provinciale en eerder vastgestelde gemeentelijke beleid.

In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10 - 15 jaar. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten.

In het ruimtelijk model (zie onderstaande afbeelding) zijn aan de bestaande structuur 'koersen' toegekend.

DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD STRUCTUURKAART

Gebiedstypen

- Beekdalen en kwelgebied
- Bossen en oude heidegebieden met vennen
- Half gesloten landschap
- Open landschap
- Recreatievoorziening
- Bebouwingskernen met bedrijven
- Sportparken
- Stedelijke hoofdstructuur

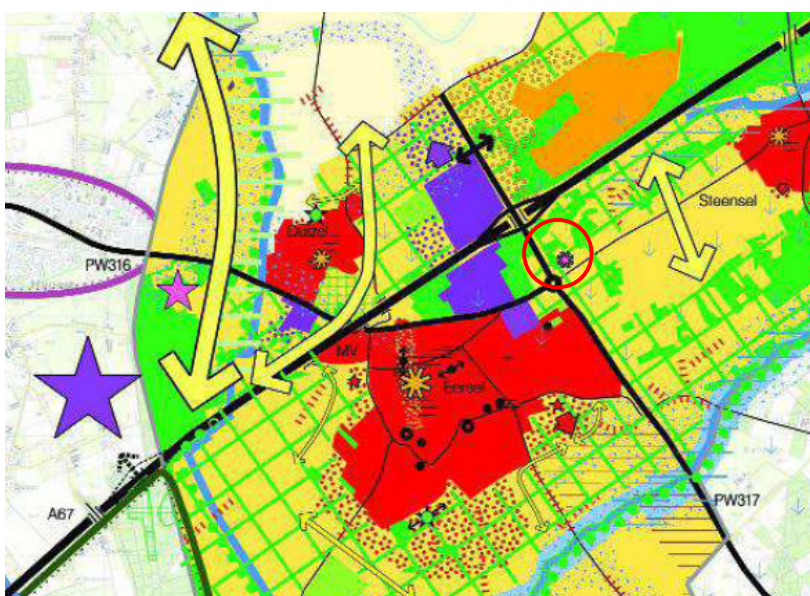
DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD STRATEGIEKAART (aanvullende elementen)

- Beschermingszone grondwater 100 jaar
- Zoekgebied waterberging
- Natuurontwikkelingsproject, beheers- en reservaatgebied (GHS)
- Ecologische verbindingzone (GHS)
- Robuuste verbinding
- Landschappelijk raamwerk
- Bestaande buitenplaats
- Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
- Landschappelijke buffer

RUIMTELIJK MODEL (aanvullende elementen)

- Uitbreidingsrichting wonen
- Inbreidingslocaties wonen (in procedure / in onderzoek)
- Zoeklocatie Ruimte voor ruimte-kavels
- Zoeklocatie intramurale zorg
- Concentratie van horeca- en overnachtingsvoorzieningen
- Uitbreidingsrichting recreatie
- Tuincentrum
- Uitbreidingsrichting bedrijventerrein

Gemeente Eersel
StructuurvisiePlus
legenda
2002 - 2010
2010 - 2015
2015 - 2020



Deze koersen geven sturing aan de ontwikkeling van het gebied op basis van bestaande kwaliteiten. Aan het ruimtelijk structuurbeeld zijn 4 'koersen' gekoppeld. Met name de groene en rode koers zijn relevant voor het plangebied.

Groene koers

In de groene koers wordt aangegeven dat de bestaande bossen worden gehandhaafd, evenals de relatief open gebieden in het midden van de gemeente, bij Wintelre en de Landschotse Heide. Hierdoor blijft het contrast tussen 'open' en 'gesloten' landschap in stand. Een belangrijk element voor het Ruimtelijk Model is het landschappelijk raamwerk. De structuur met kleinschalige elementen als houtwallen, laanbeplantingen, struwelen et cetera. zal versterkt worden.

Rode koers

Belangrijk uitgangspunt bij de rode koers is dat ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid passen binnen het gele (archeologie en cultuurhistorie), blauwe en groene raamwerk. Uitgangspunt is echter om middels zuinig ruimtegebruik het aantal claims op het buitengebied tot een minimum te beperken.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het buitengebied van Eersel en is gelegen binnen het half gesloten landschap in het landschappelijk raamwerk. Het tuincentrum is specifiek aangeduid omdat het als (winkel)project is opgenomen. Er waren plannen voor de uitbreiding van tuincentrum 't Stuivertje waarover toentertijd overlegd is met de provincie. De exacte vorm en omvang van de voorgenomen uitbreiding van dit centrum, mede voor een regionale functie, waren nog onderwerp van studie. Het plan voor de uitbreiding is uiteindelijk niet gerealiseerd.

De voorgenomen ontwikkeling betreft een geheel nieuwe invulling van het fenomeen 'tuincentrum', waarin groene en niet levende inrichtingen voor binnen- en buitenruimten ontworpen, verkocht en verhuurd worden in het meer exclusieve segment. Daarnaast draagt het bedrijf onder andere in de vorm van ontwerpen, cursussen, workshops en lezingen haar kennis, creativiteit en inspiratie uit op het gebied van de inrichting van gebruiksruimten.

Naar aard en omvang (en daarmee de uitstraling naar de omgeving) is de voorgenomen ontwikkeling echter meer beperkt of hooguit gelijk aan een tuincentrum, zodat geconcludeerd kan worden dat het voornemen passend is binnen het beleid uit de structuurvisie. Dit temeer, nu niet alleen rode maar ook groene ontwikkelingen in het bestaande groengebied worden meegenomen in het planconcept, zodat de landschappelijke, ecologische en recreatieve structuur in de omgeving wordt versterkt.

Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel (ontwerp)

De structuurvisie 2011 heeft van 10 november 2011 tot en met 21 december 2011 als ontwerp ter visie gelegen. In de eerste helft van 2012 zal de structuurvisie vastgesteld worden en de StructuurvisiePlus vervangen.

De gemeente heeft in het verleden al verscheidene plannen opgesteld ten aanzien landschappelijke en stedelijke ontwikkelingen. Daarnaast is nieuw beleid opgesteld; de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Het doel van deze Structuurvisie is om deze sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. De achterliggende gedachte bij deze visie is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit.

Het beleid voor het plangebied is opgenomen in de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties'.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (ontwerp)

In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties heeft de gemeente haar visie op de functionele en ruimtelijke mogelijkheden in bebouwingsconcentraties weergegeven. Aangezien het zuidelijk deel van het plangebied deels gelegen is binnen de bebouwingsconcentratie De Hees, moet het initiatief hieraan getoetst worden.

In de gebiedsvisie is tevens de structuurschets beschreven, die als basis geldt voor de uitwerking van de beoogde ruimtelijke kwaliteit per bebouwingsconcentratie. De zonering zoals opgenomen in de structuurschets is gebaseerd op enerzijds de kenmerkende structuur van landschap (ruimtelijk), natuur, water en cultuurhistorie en anderzijds de functionele structuur van het gebied.

Het plangebied is gelegen in een 'recreatieve schakelzone'. Dit betreft de gronden in en nabij bestaande (grootschaligere) recreatieve voorzieningen binnen de gemeente en de gronden gelegen tussen de bestaande, grootschaligere recreatieve voorzieningen en woonkernen. Deze gebieden vormen een recreatief uitloopgebied, waar in aanvulling op de bestaande recreatieve voorzieningen een toename van kleinschalige recreatieve mogelijkheden kan worden voorgestaan tezamen met een versterking van natuur en landschap. Deze gebieden bieden kansen voor functiemenging van functies op het gebied van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sociaal culturele voorzieningen, horeca, ambachtelijke dienstverlening en wonen.

In het gebied langs de Rijksweg (= plangebied) tussen de kernen van Eersel en Steensel wordt terughoudend omgegaan met functieverandering.

De nadruk dient te liggen op behoud van de landschappelijk karakteristiek. Dit gebied biedt met name kansen voor extensief recreatief medegebruik (wandelen, fietsen) en hieraan gekoppelde kleinschalige voorzieningen, zoals: dagrecreatie, verblijfsrecreatie, ambachtelijke dienstverlening en wonen.

In onderstaande afbeelding is de bebouwingsconcentratie De Hees weergegeven met daarop het plangebied:



Voor percelen aan de ontsluitingsweg naar Steensel bestaan wat meer mogelijkheden voor functieverandering dan in het noordelijke gedeelte. Enerzijds vanwege de schaalgrootte ter plekke, die hier wat groter mag zijn. Anderzijds vanwege de goede ontsluitingssituatie. Ook hier dient evenwel rekening gehouden te worden met het behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige landschapsstructuur in de vorm van diverse bouselementen en houtopstanden. Daarnaast dienen de bestaande open ruimten binnen de concentraties behouden te blijven.

Het voormalige tuincentrum aan de Hees maakt onderdeel van een gebied met een meer rationele, grootschalige percelering. Planologisch gezien is er geen sprake van een grootschalige functieverandering, maar van het hergebruik van een voormalig tuincentrum voor een vergelijkbare maar meer hoogwaardige functie. Het bestemmingsvlak blijft gelijk en het bouwvlak verandert alleen van vorm. Wel neemt het maximaal toegestane bebouwd oppervlak toe en worden enkele ondergeschikte nevenfuncties mogelijk gemaakt. Vooral de realisatie van het openbare landschap rond de bedrijfslocatie vormt een waardevolle toevoeging in het kader van het structuurvisiebeleid.

Landschapsonwikkelingsplan

Op 15 mei 2007 heeft de gemeenteraad het Landschapsonwikkelingsplan (LOP) vastgesteld, waarin zowel een visie op het beheer, behoud en ontwikkelen van het landschap als concrete uitvoeringsprojecten zijn opgenomen. Met het opstellen van een landschapsonwikkelingsplan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Het LOP werkt met een indeling in landschapstypen. Binnen de gemeente Eersel komen de volgende landschapstypen voor:

- Oude cultuurgronden met kampen en essen;
- Beekdallandschap;
- Heideontginning.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de oude cultuurgronden, aangeduid als essen of kampenlandschap. Dit landschap bestond uit kleine clusters van boerderijen met daaromheen weiden en omzoomde bolle akkers (essen). Uit deze clusters van boerderijen zijn de dorpen Kneghel, Wintelre, Vessem, Eersel, Duizel en Steensel ontstaan. De essen zijn ontstaan door ophoging met mest en heideplaggen. De kavels zijn veelal klein. Deze oude cultuurgronden zijn in de gemeente slechts beperkt herkenbaar. De kleinere akkers zijn deels begroeid met bos, beperkt omzoomd, doorkruist door wegbepanting en de singels zijn verdwenen. Veel singels zijn in het recente verleden verwenen. Hierdoor zijn veel ecologische en landschappelijke waarden verloren gegaan.

Oogenlust wenst binnen het bedrijfsconcept de waardevolle omringende landschapsstructuren te versterken en herstellen.

Verkeersveiligheidsplan (VVP)

Het verkeersbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het Verkeersveiligheidsplan gemeente Eersel (1999). Deze nota kent 2 belangrijke beleidsdoelstellingen:

Bereikbaarheid

De centrumgebieden, woongebieden en bedrijventerreinen dienen duidelijk, direct en goed bereikbaar te zijn. Een goede verkeersafwikkeling op toeleidende wegen is daarvoor van cruciaal belang. Op de hoofdwegen is enige congestievorming toelaatbaar, waarbij de gemeente wel streeft naar goede openbaarvervoersvoorzieningen. Bovendien wil de gemeente het (brom)-fietsgebruik stimuleren. Daarvoor is een net van goede, veilige en rechtstreekse fietsroutes belangrijk.

Verkeersveiligheid

De gemeente stelt zich ten doel het aantal verkeersongevallen drastisch te verminderen.

De gemeente wil deze doelstelling bereiken door de concurrentiepositie van de fiets ten opzichte van de auto te verbeteren, de openbare ruimte te verdelen in verblijfs- en verkeersruimten en door gedragsbeïnvloeding.

Eind 2005 is het Verkeersveiligheidsplan geactualiseerd. De belangrijkste wijziging ten opzichte van het oude plan betreft de wegcategorisering. Voor alle wegen buiten de bebouwde kom zal een regime gaan gelden van 60 km per uur en deze zullen ingericht worden conform het Duurzaam Veilig principe. Een groot deel van de wegen is al als zodanig ingericht.

Verkeersmaatregelen moeten gericht zijn op het huidige verkeer en dienen duidelijk en uniform te zijn.

Kadernota verkeersveiligheid

De Kadernota verkeersveiligheid is opgesteld in 2005 en is een actualisatie van het Verkeersveiligheidsplan uit 1999. In de kadernota zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden opgesteld waarbinnen het Verkeersveiligheidsplan van de gemeente tot uiting komt. Doelstelling van de kadernota verkeersveiligheid is het op hoofdlijnen vaststellen van een visie, het in kaart brengen van probleemlocaties en het uitwerken van de maatregelen.

In de Kadernota is nieuw gemeentelijk beleid geformuleerd op het gebied van verkeer en verkeersveiligheid. De nota doet onder meer uitspraken over de volgende aspecten:

- verdere invoering van Duurzaam Veilig;
- vaststellen van de verkeersveiligheidsdoelstelling;
- toekomstige ontwikkelingen;
- aansluiting regionaal wegennet;
- vaststellen Duurzaam Veilig categorisering;
- aansturing op maatregeltypen;
- aansturing voor maatregelloccaties.



Op voorgaande kaart is te zien dat de Hees is aangeduid als 'Erftoegangsweg type I' en de N284/ N397 als 'Gebiedsontsluitingsweg'. Erftoegangswegen type I zijn de wegen tussen de kernen. In dit geval vormt de Hees/ Eindhovenseweg de verbinding tussen Eersel en Steensel.

Waterplan Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden.

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

- water als ordenend principe;
- stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op meest geschikte plekken (op hogere plekken tussen de beekdalen) en het ont- en afwateringssysteem richten op infiltratie van afstromend hemelwater. Bouwen op ongeschikte plekken voorkomen (sturend daarvoor is: kaart 11, Iwaco, 2001);
- revitalisering van het natuurlijk watersysteem;
- waterafvoer en retentie ten behoeve van tegengaan wateroverlast op regionale schaal (in relatie tot De Dommel). In het Streekplan Noord-Brabant 2002 (inmiddels de Structuurvisie ruimtelijke ordening) en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld zijn voor Eersel 3 zoekgebieden voor waterberging langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender aangewezen;
- verbetering waterkwaliteit om te voldoen aan de aan de waterlopen toegekende functies en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten;
- tegengaan lokale wateroverlast als gevolg van te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel;
- organisatie waterbeheer: goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Het waterplan Eersel vormt de basis voor de toekomstige koers op het gebied van water in de gemeente Eersel.

Handhavingsbeleid

Handhaving is nodig omdat naleving van regels niet vanzelfsprekend is. Onze samenleving kan echter alleen functioneren indien democratisch geformuleerde regels op een verantwoord niveau worden nageleefd. Dit kan alleen worden bereikt indien zij door de overheid ook consequent worden gehandhaafd. Integraal handhavingsbeleid is wenselijk om een aantal redenen. Zo moet er een ambitieniveau voor handhaving worden geformuleerd.

Daarnaast moet worden vastgelegd hoe dit ambitieniveau kan worden gerealiseerd en wel op een zo effectief en efficiënt mogelijke wijze. Het gaat dan vooral om de organisatie en toedeling van middelen. Ook moeten er inhoudelijke beleidsregels worden vastgelegd die aangeven hoe de gemeente op de verschillende handhavingsgebieden concreet optreedt. Tenslotte dient dit alles te worden gecommuniceerd zodat voor iedereen duidelijk is wat de gemeente Eersel op het gebied van handhaving wil realiseren. Op 9 februari 2010 heeft de gemeenteraad de nota 'Handhavingsbeleid 2010 - 2013' vastgesteld. In de nota zijn de visie, doelstellingen, uitgangspunten en strategieën op het gebied van handhaving beschreven.

Welstandsnota

In het bestemmingsplan worden de functie en het gebruik van de gronden en de maatvoering van de bebouwing geregeld. Het bestemmingsplan vormt daarmee de basis voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied. De architectonische verschijning wordt gewaarborgd door middel van de gemeentelijke welstandsnota, die in juli 2009 is vastgesteld door de gemeenteraad. De hoofdlijnen van het welstandsbeleid zijn:

- sport-, recreatie- en zorgterreinen worden geheel welstandsvrij;
- bos- en natuurgebieden worden welstandsvrij met een excessenregeling;
- achterkanten en zijkanten die met betrekking tot de invloed op het publieke domein vergelijkbaar zijn met achterkanten, worden welstandsvrij met een excessenregeling;
- een licht toetsniveau in 'gewone' woonwijken;
- een licht toetsniveau en deels welstandsvrij met een excessenregeling voor bedrijventerreinen;
- een kritisch toetsniveau voor het buitengebied;
- een streng toetsingsniveau voor de historische kernen, lintbebouwingen en monumenten;
- ruime sneltoetscriteria voor veel voorkomende bouwwerken.

Daarnaast worden voor de gebieden en/ of locaties waarvoor de gemeenteraad een hoog ambitieniveau heeft, beeldkwaliteitplannen opgesteld, die prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota.

In deze beeldkwaliteitplannen wordt duidelijk de richting van de gemeentelijke ambitie aangegeven en wordt aangegeven welke kwaliteiten daarbij horen. De beeldkwaliteitplannen hebben betrekking op zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving.

In de welstandsnota wordt, voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn, gewerkt met sneltoetscriteria en gebiedscriteria. Voor bouwwerken die niet kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing. Binnen de gemeente worden 7 deelgebieden onderscheiden:

- H Historische kernen en bebouwingslinten (streng);
- G Gemengde bebouwing (streng);
- W Woonwijk (licht);
- BT Bedrijventerreinen (licht, deels welstandsvrij met excessenregeling);
- SR Sport-, recreatie- en zorgterrein (welstandsvrij);
- BU Boerenerven (agrarisch buitengebied) (kritisch, deels licht);
- BN Bos- en natuurgebied (welstandsvrij met excessenregeling).

Per deelgebied is een welstandsniveau aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een licht, een kritisch en een streng toetsniveau.

Bouwplannen in een gebied met licht welstandsniveau worden slechts getoetst aan de in de welstandsnota benoemde hoofdaspecten (zoals situering en massavorm). Voor bouwplannen in een gebied met kritisch toetsniveau worden ook de deelaspecten (waaronder gevelindeling en vormgeving gevelelementen) beoordeeld. In gebieden met een streng toetsniveau wordt bovendien getoetst aan detailaspecten (zoals materialen, kleur en detaillering van onderdelen).

Als 'vangnet' zijn tenslotte algemene criteria opgenomen, die voor elk nieuw bouwwerk gelden.

Het plangebied maakt deel uit van het deelgebied 'Boerenerven (agrarisch buitengebied)' met een kritisch, deels licht welstandsregime. Aangezien de bouwplannen afwijkend zijn van het reguliere welstandsbeleid, dient voor de plantoetsing een aparte beeldkwaliteitsparagraaf uitgewerkt te worden. Deze zal in het ontwerp bestemmingsplan bijgevoegd worden.

4. MILIEUHYGIËNISCHE & PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1. Water

Sinds enige jaren is voor het verkrijgen van goedkeuring voor een wijziging of actualisering van een bestemmingsplan een toevoeging van een zogenoemde waterparagraaf een voorwaarde. In een waterparagraaf dient te worden ingegaan op de waterhuishoudkundige aspecten van het betreffende plangebied. De betreffende werkzaamheden zijn vastgelegd in de rapportage “Geohydrologisch onderzoek en waterhuishoudkundig plan” (Ecopart bv, nr. 15511, d.d. 1 maart 2012, definitief, zie bijlage).

De locatie is gelegen aan de rand van Eersel, en wordt overwegend omgeven door bos en akkerbouw/ weidegebied. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 5,17 ha en is in de huidige situatie voor een belangrijk deel onverhard. Voor het opstellen van de berekeningen is uitgegaan van een volledig nieuwe situatie.

De onderzoekslocatie ligt binnen het beheersgebied van Waterschap de Dommel en ligt binnen een gebied dat wordt gekenmerkt door een redelijk diepe ontwatering en een goede infiltratiecapaciteit. Er is geen sprake van een kwelsituatie. Op basis van de bodemopbouw wordt de projectlocatie geschikt geacht voor het infiltreren van regenwater naar het (freatische) grondwater.

De resultaten uit het literatuuronderzoek, de TNO-peilbuizen en het veldwerk geven een eenduidig beeld van de lokale geohydrologische situatie. Samengevat kan geconcludeerd worden dat:

- De maaiveldhoogte ongeveer ligt op 29,5 tot 30,1 m +NAP;
- In de omgeving van het plangebied zijn meerder watergang aanwezig waarop eventueel geloosd zou kunnen worden;
- In de huidige situatie het hemelwater plaatselijk wordt geïnfiltreerd, mogelijk deels wordt afgevoerd middels het gemeentelijke riool of via de aanwezige watergangen;
- De toplaag van de bodem (0 - 0,5 m -mv) over het algemeen bestaat uit matig fijn zwak siltig zand;
- Het zandpakket onder de toplaag bestaat uit matig fijn tot matig grof zand met een verwachte k-waarde > 2,0 m/dag;
- De bodem over het algemeen kan worden getypeerd als redelijk goed doorlatend met doorlatendheden > 2,0 m/dag;
- De GHG ligt tussen 25,6 en 25,9 m +NAP.

Vanaf het plangebied wordt enkel afvalwater gescheiden aangeleverd naar de gemeentelijke riolering. Het beleid van de gemeente is er op gericht om daar waar mogelijk geen regenwater in te nemen, maar dit volledig te infiltreren binnen het plangebied.

Voor de nieuw aan te brengen dakoppervlakken zal gebruik gemaakt moeten worden van niet-uitloogbare materialen. Dit in overeenstemming met het gestelde in het Bouwbesluit.

Conclusie bergingsvoorziening

Om invulling te geven aan de wateropgave voor de ontwikkeling van het nieuwe plangebied kunnen een bergingsvijver en zinksloten worden aangelegd. Het watersysteem bestaat uit de volgende onderdelen:

Waterberging dakwater in aan te leggen bergingsvijver met een geknepen overloop naar een infiltratiesloot:

- Benodigd bergend vermogen in de bergingsvijver bij een maximale peilstijging van 0,05 m bij $T=10 + 10\%$: 313 m^3 ;
- Benodigd bergend vermogen middels een geknepen overstort vanuit de bergingsvijver in een aan te leggen infiltratiesloot met een lengte van 265 m en een diepte van 0,9 m, bij een maximale peilstijging van 0,55 m bij $T=10 + 10\%$: 227 m^3 ; in de infiltratiesloot dient in verband met het mogelijke hoogteverschil, op een of meerdere plaatsen een stuwconstructie te worden opgenomen, al naar gelang het verval; Waterberging wegwasser in een aan te leggen bergings- en infiltratiesloot;
- Benodigd bergend vermogen in een aan te leggen infiltratiesloot met een lengte van 300 m en een diepte 0,90 m bij een maximale peilstijging van 0,40 m bij $T=10 + 10\%$: 170 m^3 ; in de infiltratiesloot dient in verband met het mogelijke hoogteverschil, op een of meerdere plaatsen een stuwconstructie te worden opgenomen, al naar gelang het verval.

Voor een optimale werking van het te kiezen systeem dient elke verticale dakafvoer te worden voorzien van een bladvang met overloopinrichting net boven maaiveldniveau. Verder dient er een zandvang te worden aangebracht voor elk lozingspunt op een bergings- of infiltratievoorziening.

Om na te gaan in hoeverre het water bij een extreme bui binnen het plangebied geborgen zou kunnen worden tot aan het maaiveld, is aanvullend een berekening uitgewerkt, waarbij een bui $T=100 + 10\%$ is doorgerekend voor zowel het dakwater als voor het wegwasser binnen het onderhavige plangebied.

De uitkomsten van de uitwerking van deze doorkijk laat zien dat voor het dakwater bij een peilstijging van het bergend wateroppervlak van 0,1 m en in de zinkslot van 0,6 m, sprake is van berging van de totale hoeveelheid vrijkomend hemelwater afkomstig van een extreme bui binnen het plangebied. Dit betekent een bergingscapaciteit van het dakwater welke ruimschoots onder het maaiveld plaats zal vinden.

Eventueel is een geknepen overstort naar oppervlaktewater een aanvullende mogelijkheid. Voor het wegwater is eveneens sprake van een peilstijging van 0,6 m; eveneens een waterpijl dat ruimschoots onder het maaiveldniveau is gelegen.

Conclusie

Op basis van de beschikbare gegevens kan worden gesteld dat voor de ontwikkeling van de nieuwbouwlocatie aan de Hees te Eersel, de aanleg van een bergings- en infiltratiesysteem in de vorm van een bergingsvijver met overloop in een infiltratiesloot voor het dakwater en een infiltratiesloot voor het wegwater, voldoet aan de gestelde afkoppelings- en infiltratie-eis bij een bui T=10 + 10%.

In extreme situaties zullen de bergingsvoorzieningen eveneens voldoende zijn om het vrijkomende regenwater te kunnen bergen. Eventueel kan het regenwater bij extreme buien via een geknepen overstort afvloeien naar de tegen het plangebied gelegen watergangen.

Aanbeveling

Bij de aanleg van de zinksloten, dient te worden nagegaan of de in de berekening toegepaste k-waarde van 2,5 m/dag (exclusief ingebouwde veiligheid van 50 %) overal kan worden bereikt.

De tegen het plangebied gelegen watergang dient ongewijzigd in de plannen te worden opgenomen. Deze mag niet (gedeeltelijk) worden gedempt. Dit zelfde geldt voor het hoofdwatersysteem dat aan de voorzijde langs het Plangebied loopt.

Op basis van deze advisering is het hiervoor geldende bestemmingsplan voor wat betreft de regeling van de watergangen niet aangepast. Binnen het voorliggende bestemmingsplan is de vijver voorzien van een specifieke aanduiding en regeling. De zinksloten zijn binnen de bestemming mogelijk maar hebben geen A- of B-status en zijn dus ook niet bestemd.

4.2. Natuur

Quickscan Flora en fauna

Er is in het plangebied en het studiegebied een quickscan Flora en fauna (Regelink, nr. RA11155-01, d.d. 3 november 2011, zie bijlage) uitgevoerd.

Uit de toetsing van de resultaten van het onderzoek aan de Flora- en faunawet blijkt dat bij uitvoering van de ingreep in het plangebied mogelijk negatieve effecten te verwachten zijn op:

- Vleermuizen
- Vogels

Op de overige soortgroepen wordt geen negatief effect op beschermde soorten (of functies) verwacht.

Ad Vleermuizen

Op grond van omvang en karakter is het plangebied en studiegebied mogelijk een essentieel foerageergebied voor vleermuizen. De lijnvormige elementen in de vorm van bosranden en hagen vormen mogelijk vaste vliegroutes voor vleermuizen.

Enkele gebouwbewonende vleermuizen hebben mogelijk hun vaste rust- en/of verblijfplaats in het schuurtje bij het paardentrainingsveld (buiten het plangebied en het schuurtje blijft ook in het kader van dit plan ongewijzigd). Boombewonende vleermuizen kunnen vaste rust- en verblijfplaatsen hebben in de bomen met gaten en in de bomen met losse schors (ook buiten plangebied, maar in het studiegebied). Het is derhalve noodzakelijk aanvullend onderzoek naar het voorkomen van de betreffende soorten vleermuizen te verrichten.

Het wordt aanbevolen dit aanvullende onderzoek uit te voeren volgens het Vleermuisprotocol van de Gegevensautoriteit Natuur. Bij gebruikmaking van dit protocol is er een grote mate van zekerheid dat een eventuele ontheffingsaanvraag zonder aanvullende informatie in behandeling wordt genomen. Tevens geeft het Vleermuisprotocol invulling aan de onderzoeksinspanning voortkomend uit de Flora- en faunawet.

Ad Vogels

Binnen het studiegebied zijn nesten van vogels met vaste rust- en/ of verblijfplaatsen aanwezig. Voor de grote bonte specht geldt dat er voldoende alternatieve nestlocaties aanwezig zijn in de directe omgeving van het studie- en plangebied. Het buiten het broedseizoen kappen van de bomen met nestholtes van de grote bonte specht leidt dan ook niet tot overtreding van de Flora- en faunawet. Daarbij is het wel van belang vooraf vast te stellen dat deze bomen niet in gebruik zijn als vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen.

Omdat in het studiegebied mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van de steenuil aanwezig zijn dient nader onderzoek naar de steenuil plaats te vinden om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen.

Voor de andere mogelijk aanwezige broedvogels geldt dat de werkzaamheden buiten het broedseizoen uitgevoerd dienen te worden. Voor het broedseizoen stelt de wet geen vaste begin- of einddatum. Normaal gesproken loopt het broedseizoen voor de meeste vogelsoorten van 15 maart tot 15 juli.

Wanneer het niet mogelijk is buiten het broedseizoen te werken moet voorafgaande aan de werkzaamheden het plangebied door een deskundige op het gebied van beschermde soorten onderzocht worden op de aanwezigheid van broedgevallen. Het is niet mogelijk ontheffing te verkrijgen voor het verstoren van broedende vogels. Bij uitvoering van werkzaamheden tijdens het broedseizoen is het aan te raden het aanwezige snoeiafval en de vegetatie binnen het werkterrein (ruim) voor het broedseizoen te verwijderen. Daarmee wordt de kans op broedgevallen binnen het plangebied beperkt.

Aanvullend onderzoek Vleermuizen en Steenuil

Van Hees Tuin- en Landschapsarchitectuur heeft voor de buitenruimte voor Oogenlust een Voorlopig ontwerp (d.d. 9 december 2011) uitgewerkt. In het kader van deze uitwerking heeft overleg plaatsgevonden met het ecologisch onderzoeksbureau Regelink. Daarbij is het volgende geconstateerd:

In de omgeving is een horst (nest) van buizerd. Deze ligt buiten het plangebied. Bij bouwactiviteiten zal men hiermee rekening kunnen houden dat tijdens het broedseizoen geen onverwachte verstoring ontstaat. In de omgeving van de horst wordt nu gewandeld en zijn er paardenactiviteiten, die drukte geven. In de toekomstige situatie is echter de verwachting dat bij enige toename van drukte geen verstoring zal optreden.

Vleermuizen zouden mogelijk in de holen van enkele oude berken en in het clubhuis van de Paardenvereniging kunnen huisvesten, beide buiten het plangebied.

Het mogelijke voorkomen van de steenuil kan een bijzonderheid zijn. Omdat de steenuil een complexe soort is leidt deze, wanneer aanwezig, vaak tot problemen voor projecten. In het plan voor Oogenlust zijn echter eventuele maatregelen goed in te passen zijn. Hierbij kan gedacht worden aan compensatie van eventuele verblijfplaatsen door kasten, het aanleggen van een zoom met ruigtekruiden langs een bosrand om het aanbod aan muizen te verhogen. Als er geen steenuilen aanwezig blijken te zijn dan hoeft er helemaal niets gedaan te worden.

Vrijdag 24 februari 2012 heeft er een aanvullend vogelonderzoek plaatsgevonden. Stichting het Brabants landschap heeft dit onderzoek uitgevoerd. Met een DVD speler zijn gedurende 45 minuten geluiden van de kerk en de steenuil op het perceel uitgezonden zonder reactie/resultaat. Er zijn geen uilen gesignaleerd binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan. Er is alleen een bosuil geconstateerd op het perceel van stichting natuurmonumenten en wel tegen de snelweg.

Daarnaast zijn de hagen op het terrein gecontroleerd op broednesten van vogels. Tot nu zitten er geen broedende vogels in de hagen en is het rooien van de coniferenhagen volgens de onderzoekers geen probleem.

Verstoring EHS als gevolg van nieuwbouw

Vooralsnog wordt niet verwacht dat de bedrijfsbebouwing en het gebruik van de bebouwing zal leiden tot substantiële verstoring van de in de EHS aanwezige natuurwaarden. De tot de EHS behorende percelen liggen noordelijk en westelijk van de planlocatie. De terreinindeling binnen de bedrijfsbestemming en het gebruik is zo gekozen dat de gebouwopeningen aan de zuid- en oostzijde worden gerealiseerd. Hier zal ook laden en lossen, parkeren etc plaatsvinden. De gebouwen, die nabij de EHS staan, hebben dichte naar de EHS gerichte gevels. Het voordeel hiervan is dat geluid en licht nauwelijks kunnen uitstralen naar de EHS. Daarnaast heeft de bebouwing een afschermende werking voor de buitenactiviteiten bij het bedrijf, die zoals gezegd aan de zuid- en oostzijde van het gebouw zijn voorzien.

Daarnaast is de juridische regeling voor de bedrijfsbestemming dusdanig opgezet, dat in de ruime zone tussen het gebouw en de EHS (noordwestzijde plangebied) geen gebouwen en slechts zeer beperkt verharding wordt toegestaan. Deze ruimte dient onderdeel uit te gaan maken van het extensief te gebruiken landschapspark dat aansluit op de bestaande bospercelen en sportvoorzieningen noordelijk van het bedrijf. Tot slot wordt opgemerkt dat de verstoring van de EHS door geluid en licht vooral reeds bestaand is vanwege de rijksweg en provinciale weg, die direct grenzen aan de EHS. Al met al wordt daarom verwacht dat de versturende effecten van het beoogde bedrijf nihil zullen zijn en dat door de situering en uitwerking van de bebouwing en buitenruimte enig mogelijk effect tot een minimum wordt beperkt.

4.3. Cultuurhistorie

Archeologisch booronderzoek

Er is in het plangebied een Archeologisch Inventariserend Veldonderzoek door middel van verkennende boringen uitgevoerd (Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit - Hendrik Brunsting Stichting (ACVU-HBS), nr. 49447, d.d. november 2011).

Op basis van een archeologische quickscan en de archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Eersel is informatie verworven over bekende en verwachte archeologische waarden. Er geldt een hoge archeologische verwachting voor de late prehistorie en een middelhoge archeologische verwachting voor de vroege prehistorie, de Romeinse tijd, Middeleeuwen en de Nieuwe tijd. Landschappelijk is het plangebied gelegen op lage dekzandruggen met een esdek.

Archeologische resten kunnen in het grootste deel van het plangebied vanaf 50 cm –mv verwacht worden, direct onder de donkere bouwvoor.

Aan archeologische resten worden vooral sporen van (paal)kuilen en greppels en vondsten van aardewerk, natuursteen en in mindere mate metaal verwacht.

Bij het verkennend booronderzoek zijn in het plangebied dekzanden aangetoond behorend tot de Formatie van Boxtel met daar bovenop een onverstoord plaggendek. Een duidelijk verschil in dikte en het aantal fases in het plaggendek en een ruimtelijke verdeling van donkerdere dan wel valere minerale eedlagen kan direct aan het historisch bekende landgebruik worden gekoppeld. Er zijn enkele archeologische indicatoren aangetroffen in de minerale eedlaag. Omdat er een vrijwel onverstoorde bodemopbouw is aangetroffen binnen het plangebied blijft de archeologische verwachting gehandhaafd. Om deze reden wordt geadviseerd om vervolgonderzoek te laten uitvoeren in de vorm van een proefsleuvenonderzoek.

Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Naar aanleiding van het vooronderzoek heeft vervolgonderzoek plaatsgevonden ("Een inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven in het plangebied Oogenlust te Eersel, gemeente Eersel", Zuidnederlandse Archeologische Notities, Amsterdam 2012, Archeologisch Centrum Vrije Universiteit - Hendrik Brunsting Stichting. Hierin zijn de volgende conclusies vervat:

Vanwege nieuwbouwplannen van het bedrijf Oogenlust heeft ACVU-HBS tussen 23 en 30 januari 2012 een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd in het plangebied Oogenlust te Eersel. Hierbij zijn in totaal 30 proefsleuven gegraven met een totaal oppervlakte van 3.835 m2. Binnen het plangebied zijn twee vindplaatsen aangetroffen.

Vindplaats A dateert uit de IJzertijd. Vermoedelijk betreft het begraving uit de Midden of Late IJzertijd en bewoning uit de Late IJzertijd. Een scherf die is aangetroffen in sleuf 1 dateert uit de Bronstijd of de Vroege IJzertijd.

Vindplaats B dateert uit de Nieuwe tijd. Het betreft de resten van de oude Eindhovense Weg en van een waterkuil en (percelerings)greppels langs de weg. De Eindhovense Weg is al op de oudste kadastrale kaarten aanwezig en gaat vermoedelijk tot zeker de middeleeuwen terug. Tussen 1953 en 1963 wordt de weg verplaatst naar de huidige locatie en raakt de oude weg buiten gebruik.

Waardering van deze vindplaatsen conform de KNA 3.2 leert dat vindplaats A als behoudenswaardig moet worden aangemerkt. Vindplaats B komt niet voor behoud in aanmerking. Op grond van de huidige bouwplannen zal het noordelijke deel van vindplaats A niet worden verstoord door de bouwwerkzaamheden.

Ter hoogte van het zuidelijke deel is de aanleg van een vijver gepland. Hierdoor zullen de archeologische resten vernietigd worden. Door aanpassing van de plannen voor de vijver is het evenwel mogelijk om deze resten ook in situ te behouden.

De gemeente heeft deze bevindingen besproken met de regio-archeoloog. Op basis van deze bevindingen is een selectiebesluit genomen, waarin is vastgelegd hoe de aangetroffen waarden afdoende beschermd worden. Dit heeft geresulteerd in een dubbelbestemming voor archeologie die is opgenomen in het gewijzigd vastgestelde bestemmingsplan.

4.4. Bedrijfshinder

Er is een akoestisch onderzoek ingesteld naar de geluidsbelasting op de omgeving als gevolg van het in bedrijf zijn van een inrichting aan de Hees te Eersel (Ecopart bv, nr. 15513, versie 1.0, d.d. 8 december 2011, zie bijlage).

Het gaat om een bedrijf dat is gespecialiseerd in het creëren van sfeer in allerlei soorten ruimten. Dit gebeurt zo veel mogelijk met plantaardige materialen. Aan de Hees wordt een nieuwe locatie gevestigd, die bestaat uit een winkel, een expositieruimte, een galerie, ontwerpstudio's en kantoren, een kookstudio, een magazijn, een kas, een kantine en een aantal werkplaatsen.

Aanleiding voor de uitvoering van dit onderzoek zijn de bouwplannen ter plaatse van de onderzoekslocatie. Hiervoor dient het bestemmingsplan te worden gewijzigd. Hiertoe zijn voor de gevels van de dichtstbijzijnde woningen van derden de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus en de maximale geluidsniveaus berekend. Tevens is de indirecte hinder, zijnde de geluidsbelasting als gevolg van het verkeer van en naar de inrichting, beschouwd.

Beoordeling en conclusie

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Wanneer de gemiddelde geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 45, 40 en 35 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, dan kan worden gesteld dat hier op alle beoordelingspunten aan kan worden voldaan.

Maximale geluidsniveaus

Wanneer de maximale geluidsniveaus worden getoetst aan het toetsingskader van respectievelijk 70, 65 en 60 dB(A) voor de dag-, avond- en nachtperiode, kan worden gesteld dat:

- gedurende de dag- en avondperiode kan worden voldaan aan de gestelde grenswaarden.

- gedurende de nachtperiode een overschrijding plaats vindt van 1 dB(A) op de beoordelingspunten 03, 04 en 08 en een overschrijding van 2 dB(A) op beoordelingspunt 05.
- deze overschrijdingen worden veroorzaakt door de vrachtwagens die 's nachts vertrekken voor werk op locatie. Deze geluidsniveaus komen maximaal twee maal per etmaal voor.

Gezien de beperkte geconstateerde overschrijding met 1 of 2 dB(A), het zeer incidentele karakter daarvan en de zeer korte duur ervan (enig kort moment in de nachtperiode) wordt deze door de gemeente als een acceptabele belasting beoordeeld. Dientengevolge acht men het treffen van maatregelen zoals het oprichten van geluidwerende voorzieningen etc. stedenbouwkundig en kostentechnisch niet noodzakelijk en ook niet in verhouding staan tot het te bereiken effect.

Verkeer van en naar de inrichting

Uit de berekeningen blijkt dat het ten gevolge van de inrichting optredende geluidsniveau van verkeer van en naar de inrichting, ter plaatse van de relevante woning aan de Hees 1 maximaal 37 dB(A) bedraagt. Deze geluidsbelasting voldoet aan de voorkeursgrenswaarde van 50 dB(A) volgens de circulaire.

4.5. Geur

De gemeente ligt binnen het concentratiegebied zuid en de locatie ligt buiten de bebouwde kom. Hier geldt in beginsel een wettelijk vastgestelde geurnorm die $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ bedraagt. De gemeente heeft een verordening te weten Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010, d.d. 10 juni 2010. De afwijking van de standaard geurnorm is in deze verordening bepaald en leidt tot een hogere norm voor woningbouw en industrieterrein.

Pouderoyen Compagnons heeft onderzoek gedaan naar het aspect geur in de vorm van een quickscan. Aan de hand van de web-based bronnenbestand van de provincie Noord-Brabant (web-bvb) zijn de gegevens van de omliggende bedrijven geraadpleegd.

In een straal van 2 km van het plangebied liggen 29 veehouderijen, waarvan 12 veehouderijen een vergunde geuremissie hebben. Uit de quickscan voorgrondbelasting blijkt dat de geurnorm niet overschreden wordt (maximaal $1,2 \text{ ou}_E/\text{m}^3$). De achtergrondbelasting zal de norm van $3,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ niet overschrijden.

Verder zijn er binnen een straal van 200 m rond het plangebied geen veehouderijen gevestigd waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissie is vastgesteld.

Geconcludeerd kan worden dat de geursituatie ter plekke goed is. Het aspect geur vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.6. Geluid

Er is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï ten behoeve van het bestemmingsplan Oogenlust verricht (Pouderoyen Compagnons, nr. 114020, d.d. december 2011, zie bijlage).

Het plan voorziet naast de realisatie van het bedrijfscomplex ook in de realisatie van een bedrijfswoning. Het bedrijf wordt als niet-geluidgevoelig aangemerkt, de bedrijfswoning is wel een geluidgevoelig object. De woning komt te liggen binnen de geluidszones van de autosnelweg A67 (Eindhoven – Antwerpen), de provinciale weg N284 en de Hees. De geluidszones bedragen 400 m voor de autosnelweg en de provinciale weg en 250 m voor de Hees.

De verkeersgegevens waarmee de geluidbelasting op de beoogde woning zijn bepaald, zijn verstrekt door Rijkswaterstaat en door de gemeente en verder zijn gegevens ontleend aan de website van Rijkswaterstaat en de provincie. De verkeersgegevens voor de autosnelweg zijn gebaseerd op het geluidsproductieplafond (beoogde inwerkingtreding van wet 1 januari 2012). Van de overige wegen is uitgegaan van het planjaar 2022.

De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor een nieuw te bouwen woning ten gevolge van een weg bedraagt 48 dB, de maximaal te ontheffen geluidbelasting bedraagt in een buitenstedelijke situatie 53 dB.

Uit het akoestisch onderzoek dat met standaard rekenmethode II (conform reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006) is verricht, blijkt dat de geluidbelasting als gevolg van de autosnelweg A67 49 dB bedraagt op de noordgevel, ten gevolge van de provinciale weg N284 bedraagt de geluidbelasting op de westgevel 53 dB. De wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt dus overschreden met respectievelijk 1 en 5 dB. Ten gevolge van de Hees wordt de wettelijke voorkeursgrenswaarde niet overschreden.

Zowel bron- als overdrachtsmaatregelen voor de autosnelweg als voor de provinciale weg zijn overwogen maar stuiten op verkeerskundige, landschappelijke en financiële bezwaren en zijn dus niet uitvoerbaar.

Blijft over dat het noodzakelijk is dat college van burgemeester en wethouders van Eersel hogere grenswaarden vaststellen voor de bedrijfswoning Oogenlust voor respectievelijk de autosnelweg (geluidbelasting op de noordgevel bedraagt 49 dB) en voor de provinciale weg (53 dB). De vaststellingsprocedure van deze hogere waarde dient parallel aan de ruimtelijke procedure te lopen.

4.7. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wijziging van de 'Wet milieubeheer' in werking getreden, die het 'Besluit luchtkwaliteit 2005' vervangt. De wet is één van de maatregelen die de overheid heeft getroffen om:

- negatieve effecten op de volksgezondheid als gevolg van te hoge niveaus van luchtverontreiniging aan te pakken;
- mogelijkheden voor ruimtelijke ontwikkeling te creëren ondanks de overschrijdingen van de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' van bijdraagt aan de luchtverontreiniging (meer dan 3% ten opzichte van de grenswaarde);
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat in werking treedt nadat de EU derogatie heeft verleend.

NIBM-grens bouwlocatie, 3% criterium:

< 1.500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, met een gelijkmatige verkeersverdeling;

< 100.000 m² bruto vloeroppervlak kantoorruimte bij minimaal 1 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het plan voorziet in de realisatie van 11.000 m² bedrijfsploeroppervlak van een samenhangend bedrijfscomplex voor Oogenlust bv onder meer bestaande uit een aantal magazijnen, een werkplaats, een kantine, kantoorruimte, een winkel annex showroom, een plantenkas, een galerieruimte, een kookstudio en een multifunctionele expositieruimte. Verder wordt ten noorden van dit bedrijfscomplex een woning mogelijk gemaakt. In de paragraaf 5.5 Verkeer en parkeren is de verkeersgeneratie berekend. Omdat de locatie buitenstedelijk is gelegen zijn de berekeningen uitgevoerd met het web-based programma CAR II.

Voor NO₂ neemt het jaargemiddelde met 0,2 ug/m³ toe in 2011, voor PM₁₀ is er geen toename waarneembaar. In de onderzochte jaren 2015 en 2020 is de toename vergelijkbaar of minder. Voor de stoffen benzeen, SO₂, CO en BaP gelden dezelfde conclusies. In de bijlage zijn de berekeningsbladen opgenomen. Geconcludeerd kan worden dat de NIBM-norm niet wordt overschreden.

4.8. Bodemkwaliteit

Op het terrein gelegen aan de Hees 4 te Eersel is een verkennend onderzoek verricht volgens de NEN 5740 richtlijnen voor onverdachte locaties (Ecopart, rapport 15512, versie 1.1, gedateerd 8 december 2011, zie bijlage). De onderzochte locaties zijn: het achterterrein (in gebruik als weiland) en het voorterrein (voormalig tuincentrum). De locaties zijn bekend onder kadastrale gemeente Eersel sectie M, perceelnummers 29, 30, 31 en 32. Naar aanleiding van de uitkomsten van het ingestelde onderzoek kan het volgende worden opgemerkt:

Achterterrein Hees 4 (weiland)

Veldwerkzaamheden:

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

Bovengrond: Uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond (MM1 t/m MM3) blijkt dat in MM1 voor cadmium en kobalt en in MM3 voor cadmium en kwik gehalten boven de generieke achtergrondwaarden zijn gemeten. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen.

Ondergrond: Uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond (MM4 t/m MM6) blijkt dat in MM4 voor kwik een licht verhoogde gehalte is gemeten. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen.

Grondwater: Uit de analyseresultaten van de grondwatermonsters blijkt dat in W1 voor nikkel een matig verhoogd gehalte is gemeten, terwijl voor barium, cadmium, koper, zink, naftaleen en tetrachlooretheen (per) licht verhoogde gehalten zijn gemeten. In W2 is voor nikkel een sterk verhoogd gehalte gemeten, voor tetrachlooretheen (per) is een matig verhoogd gehalte gemeten en voor cadmium, kobalt en 1,2-dichloorethenen (som) zijn streefwaarde-overschrijdingen aangetroffen. In grondwatermonster W3 zijn voor cadmium, nikkel, zink en tetrachlooretheen (per) gehalten boven de streefwaarden gemeten, terwijl in W4 voor barium, cadmium, koper en zink gehalten boven de streefwaarden zijn aangetroffen. De concentraties van de overige onderzochte stoffen zijn onder de streefwaarden gelegen.

Voorterrein Hees 4 (voormalig tuincentrum)

Veldwerkzaamheden:

Tijdens het verrichten van de veldwerkzaamheden zijn zintuiglijk geen afwijkingen waargenomen.

Bovengrond: Uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de bovengrond (MM7 t/m MM10) blijkt dat in MM7 voor kobalt en in MM8 en MM9 voor kobalt en kwik gehalten boven de generieke achtergrondwaarden zijn gemeten. In MM10 zijn voor cadmium en kobalt gehalten boven de generieke achtergrondwaarden aangetroffen. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen.

Ondergrond: Uit de analyseresultaten van de mengmonsters van de ondergrond (MM11 t/m MM13) blijkt dat in MM12 en MM13 voor kobalt licht verhoogde gehalten zijn gemeten. De gehalten van de overige onderzochte stoffen zijn onder de generieke achtergrondwaarden gelegen.

Grondwater: Uit de analyseresultaten van de grondwatermonsters (W29, W30 en W31) blijkt dat in W29 voor barium, cadmium, nikkel, zink, naftaleen, 1,2-dichloorethenen (som) en tetrachlooretheen (per) gehalten boven de streefwaarden zijn aangetroffen. In W30 zijn voor zink, 1,1-dichlooretheen en tetrachlooretheen (per) gehalten boven de streefwaarden gemeten, terwijl in W31 voor zink en tetrachlooretheen (per) gehalten boven de streefwaarden zijn aangetroffen. De concentraties van de overige onderzochte stoffen zijn onder de streefwaarden gelegen.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat de bovengrond op de onderhavige locatie plaatselijk licht is verontreinigd met cadmium, kobalt en kwik. De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met kwik, kobalt en minerale olie. In het grondwater is plaatselijk voor nikkel een matig tot sterk verhoogd gehalte gemeten.

Tevens is in het grondwater voor tetrachlooretheen (per) een matig verhoogd gehalte gemeten en zijn voor barium, cadmium, kobalt, koper, nikkel, zink, naftaleen, 1,1-dichlooretheen, 1,2-dichloorethenen (som) en tetrachlooretheen (per) licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Formeel dient bij gehalten welke boven de tussen- / interventiewaarde liggen een nader onderzoek uitgevoerd te worden. In het nader onderzoek zal de omvang van de aangetroffen verontreiniging, zowel in horizontale als in verticale richting, moeten worden bepaald.

Ten aanzien van het matig tot sterk verhoogd nikkelgehalte in het grondwater is uit informatie van de gemeente gebleken dat in het grondwater binnen de gemeente (zowel het centrum als het buitengebied) voor nikkel vaker verhoogde achtergrondgehalten worden aangetroffen. Mede vanwege het ontbreken van bronlocaties op het terrein, worden het matig tot sterk verhoogd aangetroffen nikkelgehalten als verhoogde achtergrondwaarde beschouwd. Omdat er sprake is van een natuurlijke verhoging, is nader onderzoek niet noodzakelijk.

De licht tot matig verhoogde gehalten aangetroffen gehalten VOCL in het grondwater is afkomstig van de aangetroffen grondwaterverontreiniging met VOCL in de omgeving van de onderzoekslocatie.

Het is niet aannemelijk dat de geconstateerde verontreinigingen van de bodem risico's voor de volksgezondheid met zich meebrengen. Uit milieuhygiënisch oogpunt is de aanwezigheid van verontreinigende stoffen ongewenst. Indien het geheel aan onderzoeksresultaten echter wordt beoordeeld in het licht van de geplande terreinbestemming c.q. -inrichting, lijkt hier sprake van een aanvaardbare situatie.

De overwegingen hierbij zijn onder andere de slechts licht verhoogde gehalten, de min of meer diffuse verspreiding, de te verrichten inspanning om te komen tot een strikt multifunctioneel bodemkwaliteitsniveau en een zienswijze vanuit een risicobenadering (ontbreken blootstellings- of verspreidingsroutes in de toekomstige situatie).

Gelet op het bovenstaande is er vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen bezwaar tegen het gebruik van de locatie inzake de voorgenomen herziening van het bestemmingsplan op deze locatie.

Uitgegaan wordt van de ontwikkeling van de locatie met een gesloten grondbalans. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen bij eventuele afvoer van grond beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond, omdat dan andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

4.9. Externe veiligheid

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de normen van externe veiligheid met betrekking tot bedrijven met gevaarlijke stoffen vastgelegd. Deze normen zijn uitgedrukt in een groepsrisico (GR¹) en

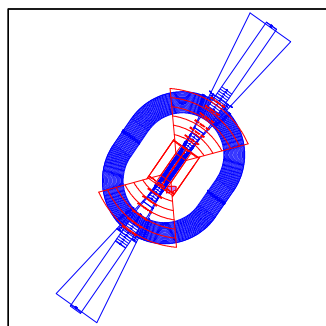
¹ In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat meerdere personen buiten het inrichtingsterrein overlijden als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (groepsrisico). Voor het groepsrisico wordt een oriëntatiewaarde gegeven en geldt voor nieuwe situaties een verantwoordingsplicht voor het bevoegd gezag.

een plaatsgebonden risico (PR^2). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven.

De bij het Bevi behorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) werkt de afstanden, de referentiepunten en de wijze van berekenen van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico verder uit ter uitvoering van het Bevi. Daarnaast zijn de Handleiding Verantwoording Groepsrisico van VROM en de Handleiding externe veiligheid inrichtingen hulpmiddelen voor de wijze waarop volgens het Bevi met het externe veiligheidsrisico's moet worden omgegaan.

Het Bevi verplicht het bevoegd gezag op basis van de Wet milieubeheer om veiligheidsafstanden aan te houden tussen gevoelige objecten en risicovolle bedrijven. In het besluit zijn gevoelige objecten gedefinieerd als kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten.

Geraadpleegd is de risicokaart van de provincie Brabant. Uit de risicokaart blijkt dat, op circa 500 m afstand (ten zuidwesten van het plangebied) een LPG-tankstation ligt. Het invloedsgebied bedraagt 150 m. Er bestaat dus geen overlap met het plangebied. Op 750 m ten noordwesten van het plangebied ligt het chemisch bedrijf KLG Europe. Het invloedsgebied van het bedrijf bedraagt maximaal 220 m. In dit geval bestaat dus ook geen overlap met het plangebied.

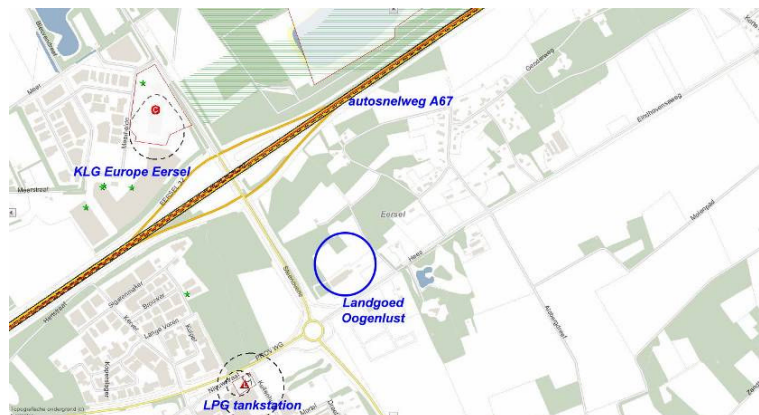


*De funnel (blauw trapezium),
IHCS (blauwe, ovale ringen) en
de ILS (rode arcering) van
Vliegbasis Eindhoven*

Op 390 m van het plangebied ligt de autosnelweg A67. Hiervoor is het Basisnet Weg geraadpleegd. De autosnelweg heeft een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 m uit de weg. Er bestaat dus geen overlap met het plangebied. Binnen 200 m uit de weg dienen in verband met de veiligheidszone, plannen getoetst te worden. Het onderhavige plan kent dus geen overlap met de veiligheidszone.

Geconcludeerd kan worden dat er geen belemmeringen voor dit aspect bestaat.

² In het Bevi zijn normen opgenomen voor de kans dat één persoon buiten het inrichtingsterrein overlijdt als gevolg van een calamiteit bij het bedrijf (plaatsgebonden risico).



Uitsnede risicokaart plangebied met globale aanduiding plangebied (blauwe cirkel)

4.10. Technische infrastructuur

In het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen zoals riooltransport- en hogedruk gastransportleidingen aanwezig. Ook zijn er geen planologisch relevante leidingen buiten het plangebied aanwezig waarvan de beschermingszone een overlap kent met het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat het thema technische infrastructuur geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

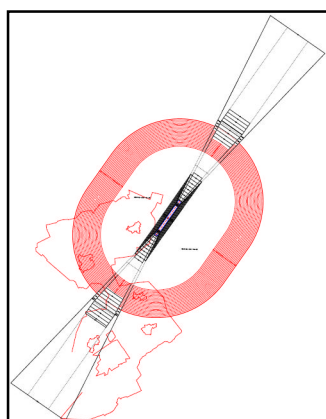
4.11. Overige zoneringen

Obstakelvrije zone Eindhoven Airport

De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit 3 componenten, zie de afbeeldingen hiernaast.

Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijanten, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 m boven NAP. Uit beide afbeeldingen blijkt dat het plangebied buiten een zogenaamde invliegfunnel ligt. De invliegfunnel ligt niet over het plangebied.

Daarnaast bestaat de zone uit de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van hoger dan 66 m boven NAP rondom de gehele luchthaven (horizontaal vlak met een straal van 4 km rond de landingsdrempels). Dit vlak gaat over in een conisch vlak waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan. De maximale hoogte loopt op met een helling van 5 % tot 166 m over een afstand van 2 km.



De ligging van deze zones ten opzichte van het de gemeente Eersel

De hoogtebeperkingen ten gevolge van de IHCS liggen boven de maximale bouwhoogte (van 10 m) uit het bestemmingsplan (hoogtebeperking ligt boven de 20 m). De IHCS ligt niet over het plangebied.

Tenslotte geldt een obstakelvrije zone ter voorkoming dat de werking van het Instrument Landing System (ILS) gestoord wordt. Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger uitvoeren van naderingen door het vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Voor het goed functioneren van het ILS is het noodzakelijk dat geen verstoring optreedt in een gebied rondom de start- en landingsbaan. Dit verstoringsgebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is. Objecten die beneden de toegestane hoogte blijven, leveren geen belemmeringen op voor het ILS en zijn daarom zonder meer toelaatbaar. Objecten die hoger zijn dan de toelaatbare hoogte moeten worden getoetst op eventuele verstoringseffecten. Het ILS ligt niet over het plangebied.

4.12. Energie & duurzaamheid

Klimaatvisie Kempengemeenten, energieneutraal in 2025

De Kempengemeenten hebben samen een Kempenbrede visie opgesteld ten aanzien van energie en klimaat die zorgt voor gebundelde inspanningen en een gelijk speelveld voor alle maatschappelijke actoren in de Kempen. Op 31 maart 2009 is de klimaatvisie Kempen gemeenten vastgesteld. De Kempengemeenten trekken samen op om deze grensoverstijgende ambitie te bereiken.

Klimaatbeleid gemeente Eersel 2010 - 2012

Met inachtneming van de klimaatvisie is het klimaatbeleid opgesteld. In het klimaatbeleid zijn de ambities en prestaties (beleidskaders) voor deze 3 jaar verwoord en vastgesteld. Deze kaders zijn na vaststelling leidend geweest voor het door het college van burgemeester en wethouders opgestelde uitvoeringsprogramma met klimaatprojecten voor de periode 2010 - 2012. Tijdens de themabijeenkomst van 1 september 2009 heeft de raad onderstaande ambities geuit met betrekking tot de verschillende thema's. Bij de benoeming van de verschillende thema's is aansluiting gezocht bij de thema's van de Rijksoverheid die verwoord zijn in de uitkering Stimulering Lokaal Klimaatinitiatieven (SLoK).

Binnen het klimaatbeleid zijn de volgende thema's nader uitgewerkt:

1. Gemeentelijke gebouwen;
2. Woningbouw;
3. Utiliteitsbouw;
4. Bedrijven;
5. Verkeer en vervoer;
6. Duurzame energie;
7. Organisatieversterkende randvoorwaarden.

Bedrijven

Uit de klimaatvisie blijkt dat binnen het energiebesparingsbeleid de Kempengemeenten zich richten op de thema's (gemeentelijke gebouwen, woningbouw, utiliteitsbouw, bedrijven en verkeer en vervoer) die overeenkomen met de sectoren die in de Kempen het meeste energie gebruiken. Met 1 % bij kantoren, 15 % bij de handel en horeca, 10 % bij de landbouw en 27 % bij industrie van het totale verbruik is het thema Bedrijven een belangrijke besparingsmogelijkheid.

Bij het thema bedrijven gaat het voornamelijk over de bewustwording van de ondernemers met het gemeentelijk klimaatbeleid. Dit kan bereikt worden door het geven van actieve voorlichting over energiebesparingen en het gebruik van duurzame energie. Daarnaast kan de gemeente een extra inspanning leveren om energiebesparing en duurzame energie in deze sectoren te bevorderen. Daarbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan voorlichting over en het uitvoeren van energiebesparings- en duurzame energiescans.

Voor het thema bedrijven zal een ambitieniveau 2 worden nagestreefd. Verder kan de gemeente de bedrijven ondersteunen bij het uitvoeren van energieonderzoeken.

Onderhavige planontwikkeling betreft onder meer de ontwikkeling van een zo duurzaam mogelijk bedrijfsgebouw, als ondersteuning van het bedrijfsconcept. Duurzaamheidsprincipes zullen worden uitgewerkt in het kader van de bouwplanuitwerking. In het kader van duurzaamheid is het een aanmerkelijke verbetering dat het bedrijf Oogenlust vanuit meerdere dislocaties zal verplaatsen naar één nieuwe hoofdlocatie, waardoor het aantal interne vervoersbewegingen zal afnemen.

4.13. Totaalbeeld aspecten

Uit de onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische en planologische aspecten zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1. Planconcept

Oogenlust is een uniek bedrijfsconcept dat internationale vermaardheid geniet. Het bedrijf is zeker geen traditione(e)l(e) tuincentrum of 'bloemenwinkel', maar ontwerpt, verkoopt en verhuurt groene en niet levende inrichtingen voor binnen- en buitenruimten, voor zowel permanente als tijdelijke situaties. Daarnaast draagt het bedrijf in de vorm van ontwerpen, cursussen, workshops en lezingen haar kennis en creativiteit uit op het gebied van de inrichting van gebruiksruidten.

Oogenlust ontwerpt ceremonies: ingrediënten daarvan zijn meubilering, belichting en aankleding met bijzondere ontwerpen en geselecteerde items.

Oogenlust bv wenst, tot op zekere hoogte net als de traditionele tuincentra, een totaalaanbod te bieden waarbij de klant op zijn gemak kan rondkijken, geïnformeerd en geïnspireerd wordt en keuze heeft uit een uitgebreid assortiment. Het wil daarbij echter een specifieke niche in de markt invullen, meer gebaseerd op inspiratie en recreatie. Hiervoor moet de huidige bedrijfsopzet op de locatie grondig worden aangepast. Doel is een minder grote maar wel meer specifieke, bovenregionale doelgroep dan bij een regulier tuincentrum. De kern van bebouwing is daarbij aanzienlijk geringer in omvang dan de bijbehorende groene buitenruimte.

De toegevoegde waarde zit, in tegenstelling tot bij traditionele tuincentra, niet zo zeer in de verkoop van materialen (detailhandel) maar in de verkoop van kennis, creativiteit en inspiratie, waarbij de bedrijfsbebouwing en ruime natuurlijke omgeving een belangrijke twee-eenheid vormen. Het omliggende landschap is in feite het visitekaartje en de omgeving waarin het aangeboden product tot uitdrukking komt. Onderdeel van de bedrijfsformule is dan ook een ruime groene omgeving waarin natuurlijke processen en culturele inmenging in balans zijn. Dit leidt tot een groot groengebied dat openbaar toegankelijk is, met ecologische, recreatieve en culturele betekenis, waarin de bedrijfsbebouwing als cultuurdrager is opgenomen. Deze bedrijfsformule heeft planologisch veel parallellen met de provinciale landgoedbenadering en rood-voor-groen regelingen.

Functioneel zal Oogenlust vanwege zijn doelgroep leiden tot bovenregionale, gespreide publieksaantrekking, wat in vergelijking met een traditioneel tuincentrum weliswaar leidt tot meer bezoek van veraf, maar wel minder bezoekersintensief.

Dit leidt tot de volgende uitgangspunten voor het plan:

- Er is een duidelijke scheiding tussen het afsluitbare werkterrein en het openbaar park Oogenlust.
- De bestaande structuur zoveel mogelijk (her)gebruiken.
- Nieuwe wandelroutes en fietsroutes als vanzelfsprekend opnemen in het gebied.

5.2. Programma

Het programma voor het samenhangend bedrijfscomplex voor Oogenlust bv bestaat uit de volgende onderdelen (oppervlakten zijn afgerond en een deel van de oppervlakte wordt op verdiepningsniveau gerealiseerd):

Magazijnen	7.000 m ²
Werkplaatsen (inclusief projectkantoor)	1.100 m ²
Kantine	200 m ²
Ontwerpstudio's en Kantoren	500 m ²
Winkel/ Showroom	600 m ²
Plantenkas	1.800 m ²
Galerieruimte	450 m ²
Kookstudio (op verdieping)	350 m ²
Multifunctionele expositieruimte	500 m ²
Bedrijfswoning	200 m ²

5.3. Stedenbouwkundige opzet

Voor een uitgebreide plantoelichting op de bouw- en inrichtingsplannen voor Oogenlust wordt verwezen naar het Voorlopig ontwerp, uitgewerkt door Van Hees Tuin- en Landschapsarchitectuur (zie bijlage) en de plantoelichting van en-en-Architecten (zie bijlage).

Algemeen

Het voorlopig ontwerp voor de buitenruimte van Oogenlust is een bijzondere bijdrage aan een gebouw dat in feite de basis is voor een eigentijds landgoed. Het gebouw met grote begroeide groene 'gevels' en een open, op de omgeving georiënteerde structuur, verbindt zich op bijzondere wijze met het prachtige landschap. Het maakt van de locatie een uitzonderlijke plek. Het gebouw is als het ware een uitnodiging voor een bezoek aan de locatie én de omgeving daarvan.

Buitenruimte

Het voorlopig ontwerp voor de invulling van het terrein rondom de gebouwen van Oogenlust maakt gebruik van het bestaande landschap en de aanwezige structuren daarin.

Met het plan is op die wijze beoogd om duurzaam om te gaan met de omgeving. Het plan omvat op hoofdlijnen de volgende onderdelen:

- Vijver;
- Voorhof;
- Wandelas;
- Logistiek terrein;
- Buitendepot;
- Beheerderswoning;
- Velden.

De onderdelen zijn in het Voorlopig Ontwerp toegelicht op respectievelijk het beoogde beeld en de werking.

Legenda

	plangrens
	bebouwing
	bebouwing overkapping
	bebouwing kas
	mogelijke bebouwing kas buiten RO procedure
	bebouwing buiten plangrens
	verharding betonnen looper
	verharding betonklinkers
	verharding klinkers
	vlonder
	halfverharding gravel
	halfverharding gras
	vijver
	greppel
	taludlijnen
	hoge haag
	lage haag
	klimplanten
	oeverbeplanting
	bermen, heide, gras en bloemenweide
	bos en houtwallen
	bomen

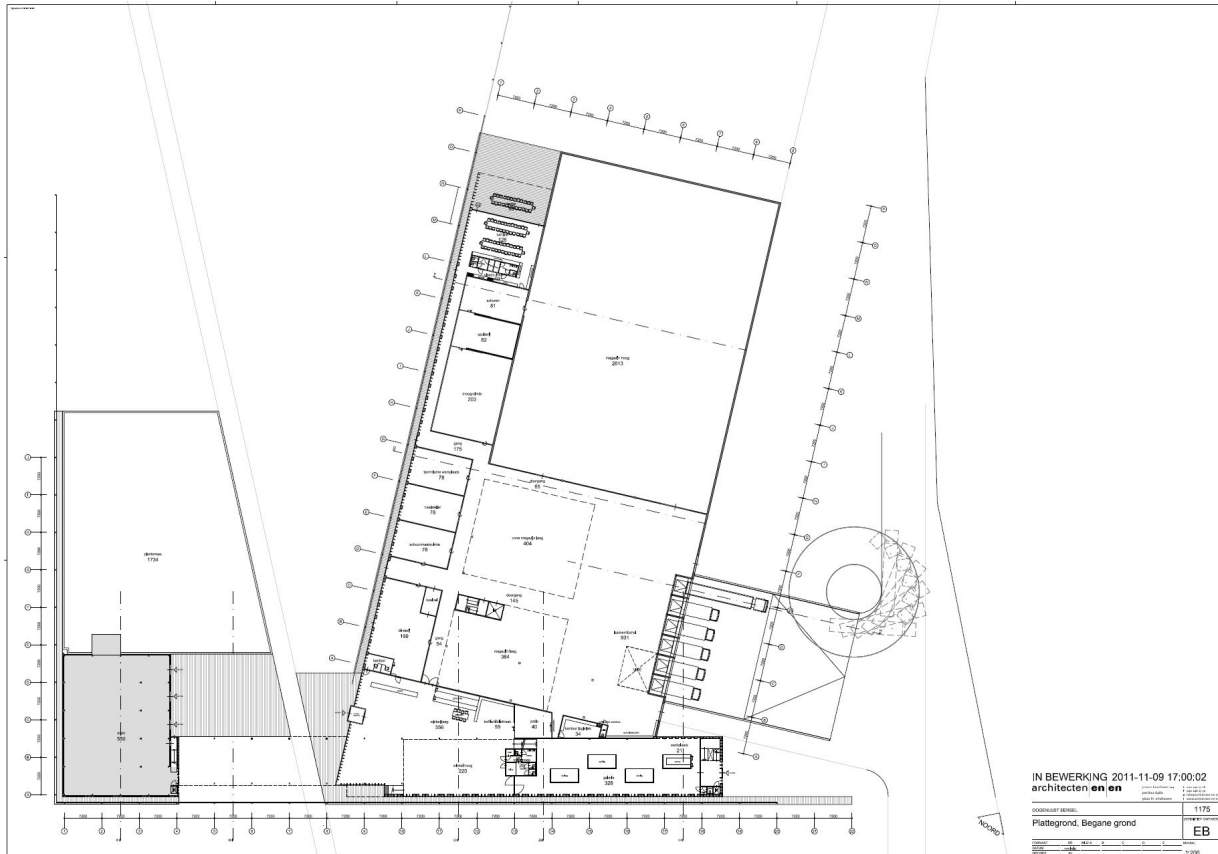


Voorlopig Ontwerp (Bron: VHTL, 9 december 2011)

Bebouwing

Het bedrijfscomplex zal bestaan uit een aantal magazijnen, een laad- en loshal, een werkplaats, enkele kantoorruimten, een winkel annex showroom, een plantenkas, een galerie, een naaiatelier, een kookstudio, een multifunctionele expositieruimte en een kantine. De in het plangebied aanwezige landschapselementen worden zoveel mogelijk bewaard om te komen tot een landgoed met een natuurlijk karakter waarin het bedrijfscomplex is ingebed. Zo is het gebouw dusdanig gepositioneerd dat het bosblok centraal in het plangebied ongeroerd kan blijven. Het vormt daarmee een fraai decor waar het gebouw als het ware omheen grijpt. De beeldkwaliteitseisen voor bebouwing zijn vertaald in de bijlagen Voorlopig ontwerp (Van Hees Tuin- en Landschapsarchitectuur) en de plantoelichting van en-en-Architecten (zie bijlage).

Op navolgende afbeelding is de voorlopige indeling van het gebouw aangegeven. Het bestemmingsplan kent een bouwvlak dat ruimer is getrokken dan de bestaande voorlopige bouwplannen. Dit om tijdens de verdere uitwerking en uitvoering van de bouwplannen nog enige ruimte te behouden.



5.4. Landschappelijke inpassing

De aandachtspunten c.q. harde eisen uit de provinciale verordening ruimte VR zijn in de plannen als volgt uitgewerkt:

- Extensieve recreatieve mogelijkheden (artikel 2.2 lid 1 VR); *Het bedrijfsconcept voegt recreatieve mogelijkheden toe, bijvoorbeeld in de vorm van expositie, cursussen en demonstraties, en inspiratie in de gebouwen en de buitenruimte. Het overgrote deel van het studiegebied behoudt zijn recreatieve betekenis als gebied voor paardensport en stedelijk uitloopgebied. Voor de wandelaar wordt de recreatiewaarde versterkt door een groter gebied openbaar toegankelijk te maken, paden en voorzieningen aan te leggen en kunstobjecten te plaatsen.*

- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen (artikel 2.2 lid 3 VR);
Bestaande waardevolle groenopstanden worden gespaard, gebiedsvreemde relictten van het tuincentrum worden verwijderd, terreinen worden opgeschoond en gebiedseigen landschapselementen worden hersteld of gerealiseerd (zie Voorlopig Ontwerp VHTL).
- Activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen (artikel 2.2 lid 3 VR);
In het plangebied betreft dit met name terreinen. Bestaande landschapsstructuren en elementen en een cultuurhistorische analyse van de locatie en de omgeving hebben geresulteerd in het Voorlopig Ontwerp voor de buitenruimte en plaatsbepaling en vormgeving van de gebouwen.
- Wegnemen van verharding (artikel 2.2 lid 3 VR);
Overtollige voormalige verhardingen worden verwijderd en alleen waar nodig worden nieuwe verhardingen gerealiseerd. Zo wordt de ruimtelijke centrale as in het studiegebied grotendeels als onverhard element uitgevoerd, waardoor binnen de bestaande weide en bospercelen geen verhardingen worden aangelegd.
- Slopen van bebouwing (artikel 2.2 lid 3 VR).
Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt.

De wijze waarop initiatiefnemers niet alleen de bedrijfsontwikkeling voorstaan binnen het bestemmingsvlak maar ook de verbeterde inrichting van een veel ruimer groengebied rond het bedrijf, heeft de gemeente overtuigd van de juiste wijze waarop invulling gegeven wordt aan de zorgplicht.

Direct effect van de omvorming van een traditionele tuincentrumlocatie naar een bedrijf als Oogenlust is dat omgevingseffecten als gevolg van een afnemende bezoekersstroom positief zullen afnemen. Daarnaast is Oogenlust gebaat bij een kwalitatief hoogwaardige groenomgeving aangezien dit het visitekaartje is voor het bedrijf. Men is daarom bereid geweest om met de gemeente afspraken te maken over landschapsversterking en recreatieve openstelling en ook het duurzaam onderhouden van hetgeen wordt gerealiseerd.

In de toelichting bij het Voorlopig Ontwerp is aangegeven dat de kwaliteit, duurzaamheid en milieuvriendelijkheid van Oogenlust afstraalt op de zorg waarmee het met de omgeving wil omgaan. Oogenlust wil met haar vestiging in Eersel een stimulans geven aan natuur en cultuur in zorgvuldige samenhang en balans.

Voor de omgeving van Oogenlust zijn er vanuit die invalshoek gedachten, om in overleg met belanghebbenden en betrokkenen, waar mogelijk de natuur te versterken en te ontwikkelen. Daarnaast zijn er ideeën voor bijzondere toevoegingen in het culturele vlak.

Het beeld is een gezamenlijke aanwezigheid van natuur met bijzondere toevoegingen van cultuur, in een landgoedachtige omgeving, met de afwisseling van bos, open plekken en velden. Het idee is dat de wandelas in het landschap buiten de locatie wordt doorgetrokken en eindigt bij een markant kunstwerk nabij de snelweg (dat vooralsnog geen onderdeel uitmaakt van voorliggend bestemmingsplan).

De as vanuit Oogenlust zet zich als bijzondere lijn voort in de omgeving. Met aan het einde ervan, bij de snelweg, een bijzonder object, een landmark voor de omgeving.

Vanaf de as zijn er paden die uitnodigen het gebied verder te bewandelen. Doet men dat, dan ziet men te midden van de natuur en het prachtige landschap bijzonderheden. Nabij en verder weg gelegen, in het bos of het veld. Met de paden en bijzondere toevoegingen is de natuur ontzien. De as kan bijvoorbeeld als houten brug over de gevarieerde onderbeplanting van het bos voeren.

De activiteiten met de paarden kunnen deel uit maken van deze bijzonderheden, maar te denken valt bijvoorbeeld ook aan bijenkasten, kunstwerken en banken. Voorzieningen en objecten soms meer natuurlijk, soms meer kunstig. Steeds in het thema, de natuur en het landschap versterkend in hun aanwezigheid. Ook een fietspad kan uit de omgeving over de locatie voeren en zelfs door het plangebied. Waardoor een afwisselende fietsroute door de omgeving een aantrekkelijk rustpunt krijgt.

De uitvoering van deze gedachten voor de omgeving, samen met anderen, kan een belangrijke uitbouw geven van de meerwaarde die Oogenlust met haar de inrichting op eigen terrein realiseert. Een inrichting die inspeelt op landschap en natuur, duurzaamheid en milieu.

Het Voorlopig Ontwerp is een van de documenten die opgesteld zijn voor de wijziging van het bestemmingsplan. Voor de realisatie van de plannen een feit zijn zullen voor de terreininrichting de volgende stappen volgen. Het Voorlopig Ontwerp zal worden uitgewerkt in een Definitief Ontwerp en in bescheiden voor uitvoering van een en ander, zoals tekeningen en bestek. Een beeldrichtlijn voor onderhoud en beheer wordt daarbij uitgewerkt.

Oogenlust biedt ruimte voor duurzaamheid, milieu, natuur en landschap. Het zal daarbij vanuit ambacht en vakmanschap, vindingrijk zijn met de uitwerking van plannen met bijzondere materialen en toevoegingen. Voor de omgeving is afstemming vereist om hierbij goed aan te sluiten met de eigen terreininrichting en met de mogelijke uitwerking van ideeën voor de ruimere omgeving van het plangebied.

In het kader van deze afstemming is al een eerste presentatie voorzien op korte termijn, met Natuurmonumenten. Nadien zullen verdere overleggen en afspraken kunnen volgen ook met andere betrokkenen en belanghebbenden.

De input uit deze vervolgstappen zal niet alleen voor het Definitief Ontwerp worden benut maar ook voor de aanpassing van het voorontwerp bestemmingsplan tot ontwerp en uiteindelijk tot het vast te stellen bestemmingsplan.

5.5. Verkeer en parkeren

Parkeren

Voor de berekeningen van de parkeerbalans is de CROW-publicatie 182, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering gehanteerd. De gemeente Eersel is (conform de adressenomgevingsdichtheid van het CBS) een niet stedelijke gemeente.

Aan de hand van de genoemde publicatie kan het volgende worden geconstateerd. Er wordt een bouwvlak voor een gebouw van ongeveer 11.000 m² mogelijk gemaakt, hiervan mag 50 % worden gebruikt voor detailhandel. Het bouwvlak is bestemd als bedrijf (specifieke vorm van bedrijf -8: tuincentrum en bedrijf gericht op het inrichten van binnen- en buitenruimten). In onderstaande tabel is de vertaling naar de functies voor de publicatie parkeerkencijfers en de gemeentelijk parkeernorm opgenomen.

Tabel: parkeerbehoefte aan de hand van regels

<i>functie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Kencijfer</i>	<i>Per</i>	<i>Parkeer-behoefte</i>
tuincentrum	5.500	m ² bvo	2,5 p.p.	100 m ² bvo	138 p.p.
Overig ¹⁾	5.500	m ² bvo	0,8 p.p.	100 m ² bvo	44 p.p.
Totaal	11.000	m ² bvo			182 p.p.

¹⁾ hiervoor is arbeids- en bezoekersextensief bedrijf aangehouden

Geconstateerd kan worden dat, indien de bedrijfsmogelijkheden voor detailhandel, zoals opgenomen in dit bestemmingsplan, maximaal benut zouden worden, er binnen het bestemmingsvlak en buiten het bouwvlak ruim voldoende ruimte aanwezig is om te voorzien in de parkeernorm op eigen terrein.

De initiatiefnemer heeft evenwel aangegeven dat het bedrijf (zoals dat in Veldhoven gevestigd is) minder bezoekers aantrekt en ook minder personeel in dienst heeft dan een traditioneel tuincentrum. Dit komt door het exclusieve karakter van het bedrijf. In de volgende tabel is deze vertaling hiervan gemaakt.

Tabel: parkeerbehoefte aan de hand van karakter bedrijf

<i>functie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Kencijfer</i>	<i>Per</i>	<i>Parkeer-behoefte</i>
Oogenlust ¹⁾	5.000	m ² bvo	0.8	100 m ² bvo	40 p.p.
Waarvan magazijn	6.000	m ² bvo	0.2	100 m ² bvo	12 p.p.
Totaal	11.000	m ² bvo			52 p.p.

¹⁾ hiervoor is arbeids- en bezoekersextensief bedrijf aangehouden

De buitenterreininrichting is dusdanig gekozen dat aan de voorzijde reeds zo'n 60 auto's geparkeerd kunnen worden en er is een overloop op het logistieke buitenterrein aan de oostzijde van het gebouw. Parkeren op eigen terrein is daarmee voldoende mogelijk.

Verkeer

Aan de hand van de CROW-publicaties 256 en 272, verkeersgeneratie woon- en werkgebieden en voorzieningen is de verkeersgeneratie berekend. Deze berekening is eveneens geschoold op de juridische mogelijkheid van het plan. In de volgende tabel is de berekening weergegeven.

Tabel: verkeersgeneratie aan de hand van regels

<i>functie</i>	<i>Aantal</i>	<i>Eenheid</i>	<i>Kengetal</i>	<i>Per</i>	<i>Verkeers-generatie</i>
tuincentrum	5.500	m ² bvo	15,5	100 m ² bvo	853
Overig ¹⁾	5.500	m ² bvo	214	Ha terrein	118
Totaal	11.000	m ² bvo			970

¹⁾ hiervoor is gemengd bedrijven terrein aangehouden

De initiatiefnemer heeft aangegeven dat het bedrijf (zoals die in Veldhoven gevestigd is) niet veel bezoekers aantrekt en ook niet veel personeel in dienst heeft. Dit komt door het exclusieve karakter van het bedrijf. In de volgende tabel is deze vertaling hiervan gemaakt.

Tabel: maximaal mogelijke verkeersgeneratie aan de hand van karakter bedrijf

<i>functie</i>	<i>Personen-auto's</i>	<i>Bestelauto Busjes</i>	<i>vrachtwagens</i>	<i>Totaal</i>
Oogenlust	126	67	36	229
Totaal				

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1. Inleiding

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijhorende verbeelding. De basis voor verbeelding, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren en letteraanduidingen weergegeven. Voorts zijn de aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Met ingang van 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Op basis van deze wet, zijn in het bestemmingsplan de benamingen van enkele begrippen veranderd en gelden een aantal standaardbepalingen. In de regels zijn voorts wettelijk voorgeschreven bepalingen opgenomen inzake het overgangsrecht en een anti-dubbeltelbepaling. Een algemene gebruiksbepaling en strafbepaling zijn niet meer in de regels opgenomen: in de op 1 oktober 2010 in werking getreden Wet algemene bepalingen omgevingsrecht is nu in artikel 2.1 een algemeen gebruiksverbod voor gebruik in strijd met de bestemming opgenomen, alsmede een strafbaarstelling voor overtreding van het verbod.

6.2. Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is getekend conform de RO-standaarden 2008, waarbij voor de verbeelding in het bijzonder het Informatiemodel Ruimtelijke Ordening (IMRO) 2008 en de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008 van belang zijn.

De RO-standaarden 2008³, die vanaf 1 januari 2010 verplicht zijn voor bestemmingsplannen die na deze datum in ontwerp ter visie gelegd worden, schrijven een verplichte indeling en kleurvoering van de verbeelding voor. Ook wordt een vaste naamvoering van aanduidingen en bestemmingen voorgeschreven.

6.3. Algemene toelichting regels

De regels zijn opgebouwd volgens het SVBP 2008 en onderverdeeld in vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1: "Inleidende regels" bevat een artikel met begripsbepalingen. Daarnaast zijn in een apart artikel enkele bepalingen opgenomen omtrent de "wijze van meten". Die bepalingen zijn van belang voor een juiste interpretatie van de bouwregels en zijn deels overgenomen uit het SVBP 2008.

³ De RO-standaarden 2008 zijn te vinden op: <http://ro-standaarden.geonovum.nl/>

Hoofdstuk 2: “Bestemmingsregels”. In dit hoofdstuk zijn artikelsgewijs de regels behorende bij de specifieke bestemming neergelegd. De artikelen zijn opgezet volgens een vast stramien (conform SVBP 2008), in zoverre deze relevant zijn voor het betreffende artikel:

- *Bestemmingsomschrijving*
hierin is bepaald voor welke doeleinden de gronden bestemd zijn (m.a.w. voor welk gebruik de gronden zijn gereserveerd);
- *Bouwregels*
in deze bepaling is aangegeven aan welke maatvoeringseisen de bebouwing binnen de betreffende bestemming moet voldoen en op welke plek gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gebouwd mogen worden;
- *Nadere eisen*
in deze bepaling is een mogelijkheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om nadere eisen te stellen aan situering en maatvoering van bebouwing;
- *Afwijken van de bouwregels*
in deze bepaling zijn afwijkingsbevoegdheden toegekend aan het bevoegd gezag (meestal burgemeester en wethouders) ten aanzien van bepaalde bouwregels;
- *Specifieke gebruiksregels*
in de bestemmingsregelingen is in bepaalde situaties expliciet aangegeven welk gebruik in ieder geval in strijd wordt geacht met de aan de gronden gegeven bestemming. Een dergelijk gebruiksverbod is een nadere invulling van het algemeen gebruiksverbod, zoals opgenomen in artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;
- *Afwijken van de gebruiksregels*
deze bepaling bevat afwijkingsbevoegdheden van gebruiksregels;

Hoofdstuk 3: “Algemene regels” bevat bepalingen die van toepassing zijn op het gehele plangebied. De volgende artikelen zijn in dit hoofdstuk opgenomen:

- *Anti-dubbeltelbepaling*
Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe omgevingsvergunning voor het bouwen mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.
- *Algemene afwijkingsregels*
In dit artikel zijn algemene afwijkingsbepalingen opgenomen.

Hoofdstuk 4: “Overgangs- en slotregel” bevat bepalingen die min of meer losstaan van de bestemmingsplanbepalingen, en worden om die reden in een apart hoofdstuk opgenomen. Hierin staan opgenomen:

- *Overgangsrecht*

in dit artikel is onder meer aangegeven dat de bestaande bouwwerken dan wel vergunde rechten tot het oprichten van een bouwwerk worden gerespecteerd, ook al wijken deze af van het onderhavige bestemmingsplan. Deze bouwwerken mogen gedeeltelijk worden vernieuwd en veranderd. Het is dus niet toegestaan om een bouwwerk af te breken en geheel te vernieuwen. Evenmin is het toegestaan om een bouwwerk geleidelijk aan helemaal te vernieuwen. In het geval dat een bouwwerk door een calamiteit verloren is gegaan, mag wel tot gehele nieuwbouw worden overgegaan, mits de omgevingsvergunning voor het bouwen binnen een termijn van twee jaren na de calamiteit is aangevraagd. Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de bepaling dat bestaande afwijkingen niet mogen worden vergroot voor een uitbreiding van maximaal 10%.

Illegale bouwwerken zijn uitgesloten van het overgangsrecht. Voor gebruik van gronden en opstallen is eveneens bepaald dat het gebruik dat strijdig is met het onderhavige plan, mag worden gecontinueerd.

Verandering van het gebruik is niet toegestaan, tenzij de afwijking naar haar aard en omvang wordt verkleind.

Indien gebruik voor een periode van langer dan 1 jaar wordt onderbroken, mag dit gebruik niet meer worden hervat.

Een uitzondering wordt gemaakt voor het gebruik dat reeds strijdig was met het voor het onderhavige bestemmingsplan ter plekke van kracht zijnde plan. Het overgangsrecht is op deze situaties niet van toepassing.

- *Slotregel*

in deze bepaling is de officiële benaming van het plan vastgelegd.

6.4. Toelichting bestemmingen

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

Bedrijf

Voor de bestemming 'Bedrijf' is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij het in 2009 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het voorgaande houdt onder meer in dat voor het perceel wederom de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 8' is opgenomen, met dien verstande dat de toegestane functies zijn aangepast gelet op de specifieke werkzaamheden van 'Oogenlust'.

In verband met deze specifieke werkzaamheden is opgenomen dat naast een tuincentrum tevens een bedrijf gericht op het inrichten van binnen-

en buitenruimten met voornamelijk plantaardige materialen is toegestaan, met inbegrip van de volgende functies:

- atelier-, galerie- en expositieruimtes, alsmede een kookstudio;
- ondersteunende horeca;
- magazijnen, kantoorruimten, werkplaatsen en plantenkassen;
- één en ander met inbegrip van functies en werkzaamheden die qua inhoud vergelijkbaar zijn met de hierboven beschreven functies.

Voor detailhandel is opgenomen dat de verkoopvloeroppervlakte in gebruik voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 5.500 m² van de oppervlakte van het bouwvlak.

Op de verbeelding zijn verder de aanduidingen 'groen' en 'water' opgenomen. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' zijn bestemd voor landschappelijke groenvoorzieningen, waarbij maximaal 10 % van het oppervlak van de aanduiding mag worden verhard.

De gronden ter plaatse van de aanduiding 'water' zijn onder meer bestemd voor waterberging en waterhuishoudkundige voorzieningen. Om deze waterberging te garanderen is opgenomen dat de oppervlakte aan verhardingen niet meer mag bedragen dan 20 % van het aanduidingsvlak.

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat deze uitsluitend zijn toegestaan binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Daarnaast is de maximale oppervlakte aan gebouwen in de regels gemaximeerd op maximaal 11.000 m², met dien verstande dat in deze oppervlakte niet de oppervlakte van de bedrijfswoning en de bijgebouwen behorende bij de bedrijfswoning zijn meegenomen. De bouwhoogte van bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan op de plankaart is aangegeven.

Een bedrijfswoning is uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

Voor de groenschermen, welke rondom de bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd, is in de bouwregels opgenomen dat de bouwhoogte maximaal 12 m mag bedragen. Het voorgaande echter met dien verstande dat deze groenschermen uitsluitend binnen het bouwvlak zijn toegestaan.

Waarde – Archeologie 2

De dubbelbestemming Waarde – Archeologie 2 is opgenomen om op de gronden waarop nog nader archeologisch vervolgonderzoek moet plaatsvinden, een beschermende regeling te leggen. Uit voorafgaand onderzoek is gebleken dat er nog een archeologische verwachting is

gelegen vanaf een diepte van 50 cm onder maaiveld. Dit geldt voor iedere genoemde ingreep op een grotere diepte. Uit dit onderzoek blijkt dat er geen van onderzoek vrijgestelde oppervlakte geldt.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkeling van de plannen en de daarmee samenhangende kosten van de voorliggende planherziening zijn geheel en al voor risico van de initiatiefnemers. Hiervoor heeft de gemeente een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemers afgesloten.

De gemeente acht de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan derhalve voldoende verzekerd.

8. OVERLEG & INSPRAAK

8.1. Overleg

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg moet plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en rijk die betrokken zijn bij de zorg voor ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De ingekomen vooroverlegreacties zijn samengevat in de bijlage Nota vooroverleg en inspraak. Daarin is aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is aangepast.

8.2. Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage gelegen.

De ingekomen inspraakreacties zijn samengevat in de bijlage Nota vooroverleg en inspraak. Daarin is aangegeven op welke onderdelen het bestemmingsplan is aangepast.

8.3. Zienswijzen

De voorbereiding van het besluit omtrent de vaststelling van het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende 6 weken voor een ieder ter visie gelegen.

De ingediende zienswijzen zijn van een gemeentelijke reactie voorzien in de Nota zienswijzen en zijn betrokken bij de besluitvorming. Op basis van de ingediende zienswijzen is het ontwerpplan niet gewijzigd. Wel leidt het uitgevoerde archeologisch onderzoek tot een gewijzigde vaststelling, waarbij een regeling wordt opgenomen voor bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden.