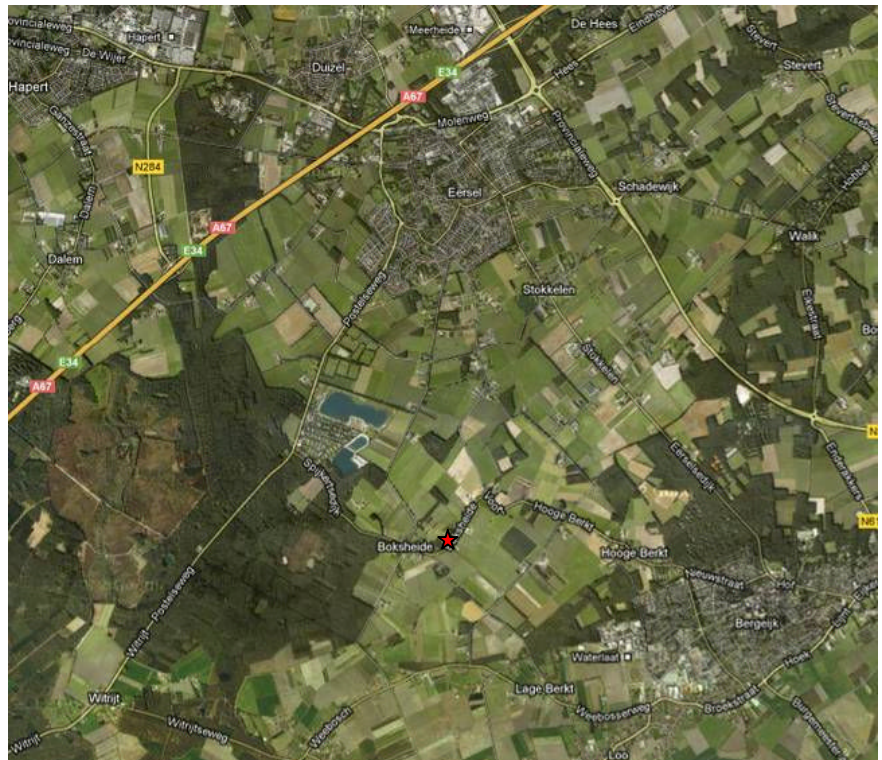


GEMEENTE EERSEL

Bestemmingsplan wijziging buitengebied, Boksheide 30A Eersel

Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Ligging plangebied	3
1.3.	Geldend bestemmingsplan	3
1.4.	Leeswijzer	4
2.	BESTAANDE SITUATIE	5
2.1.	Omgeving	5
2.2.	Plangebied	5
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1.	Nationaal beleid	9
3.2.	Provinciaal beleid	9
3.3.	Gemeentelijk beleid	15
4.	PLANBESCHRIJVING	19
4.1.	Initiatief	19
4.2.	Verkeer & parkeren	19
4.3.	Agrarisch gebruik	19
5.	MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN.....	21
5.1.	Milieu	21
5.2.	Waterhuishouding	27
5.3.	Archeologie	29
5.4.	Flora & fauna	29
5.5.	Leidingen	30
6.	JURIDISCHE REGELING	31
6.1.	Doelstellingen en planopzet	31
6.2.	Indeling	31
6.3.	Bebouwing	31
6.4.	Artikelgewijze bespreking	32
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	35
8.	OVERLEG	36
8.1.	Vooroverleg	36
8.2.	Zienswijzen	36



Globale ligging plangebied in groter verband (rode ster)

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

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Eersel heeft het verzoek binnengekregen om medewerking te verlenen aan de bouw van 1 vrijstaande woning op het perceel Boksheide 30A te Eersel in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling. In ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing op dit perceel en het intrekken van de milieuvergunning van de aanwezige intensieve veehouderij, wil de initiatiefnemer aan de straatzijde 1 woning oprichten. De gemeente is bereid hier medewerking aan te verlenen omdat met de voorgenomen ontwikkeling een bijdrage wordt geleverd aan het revitalisering van het landelijk gebied.

Omdat het initiatief niet past binnen het geldende bestemmingsplan, wordt voor de gronden in het plangebied een herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

1.2. Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Boksheide 30A in het buitengebied van de gemeente Eersel, tussen de kernen Eersel en Bergeijk, niet ver ten zuidoosten van recreatiecentrum Ter Spegelt.



Globale begrenzing plangebied (rode omkadering)

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

1.3. Geldend bestemmingsplan

Voor de gronden in het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied'. De gemeenteraad van Eersel heeft dit bestemmingsplan

gewijzigd vastgesteld (naar aanleiding van een uitspraak van de Raad van State) op 3 april 2012.

De gronden in het plangebied hebben de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap en natuur' (artikel 5) met de nadere aanduiding 'intensieve veehouderij' en vallen in zijn geheel binnen een bouwvlak. Binnen deze bestemming is de realisatie van een burgerwoning niet toegestaan. Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken moet daarom het bestemmingsplan voor de gronden in het plangebied worden herzien ex artikel 3.1 van de Wro.

Daarnaast heeft het plangebied de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5.2' en 'Waarde – Archeologie 6'. Binnen deze dubbelbestemmingen zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m² respectievelijk 25.000 m²;
- het bouwen betreft waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld respectievelijk 40 cm.

Op het aspect archeologie wordt nader ingegaan in paragraaf 5.3.

1.4. Leeswijzer

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De regels en de verbeelding vormen de juridisch bindende elementen van het bestemmingsplan. De toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2: geeft een beschrijving van de bestaande situatie;
- Hoofdstuk 3: beschrijft het beleidskader;
- Hoofdstuk 4: Hierin worden het plan en de uitgangspunten die eraan ten grondslag liggen beschreven;
- Hoofdstuk 5: bevat een toetsing aan de diverse milieu- en omgevingsaspecten;
- Hoofdstuk 6: bevat de juridische planopzet en een toelichting hierop;
- Hoofdstuk 7: gaat in op de economische uitvoerbaarheid;
- Hoofdstuk 8: hierin worden de resultaten van overleg en inspraak behandeld.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1. Omgeving

Ruimtelijk

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Boksheide, een bebouwingscluster op enige afstand ten zuiden van de kern Eersel. Dit historische cluster is ontstaan op het kruispunt van de Boksheidsedijk en de Spijkertsedijk. Het cluster is kleinschalig opgezet en heeft nabij het kruispunt een hoge bebouwingsdichtheid, wat richting het oosten afneemt. Ten zuidwesten van het cluster bevindt zich een uitgestrekt bos-/ natuurgebied.

Functioneel

De bebouwing bestaat hoofdzakelijk uit burgerwoningen, maar er bevinden zich ook nog 3 agrarische bedrijven (waarvan 1 intensieve veehouderij) en 2 niet agrarisch bedrijven.

Infrastructuur

De oost-west gelegen wegen, de Boksheide en de Spijkertsedijk, zijn smal. De Boksheide wordt grotendeels door een dubbele laanbeplanting begeleid, de Spijkertsedijk enkel- of tweezijdig door bos. De noord-zuidroute is breder van opzet en wordt enkelzijdig door bomen begeleid.

2.2. Plangebied

De enige intensieve veehouderij in de bebouwingsconcentratie is gelegen in het plangebied. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen, op de veldschuur na, is gesloopt en ook de veldschuur zal verdwijnen na de bouw van de woning.

Er bevonden zich 3 agrarische opstallen in het plangebied: een grote stal van circa 890 m² achter op het perceel, een kleine stal van circa 110 m² in het zicht van de straat en een veldschuur van circa 105 m² daar direct achter. In totaal circa 1.105 m². Er is geen bedrijfswoning aanwezig.

Hierna volgt een impressie van de het plangebied voorafgaand aan de sloop:



Direct ten noordoosten van het plangebied is een burgerwoning gelegen met daarin een 'bed en boterham'.



En direct tegenover het plangebied, aan de zuidzijde van de Boksheide, een niet-intensief agrarisch bedrijf met bedrijfswoning:



3. BELEIDSKADER

3.1. Nationaal beleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. De SVIR stelt geen nadere eisen aan onderhavig plan.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

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

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

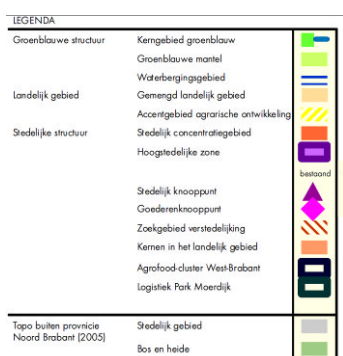
De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft aan welke ambities de provincie heeft op het gebied van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De structuurvisie is één van de 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 de groenblauwe structuur.

Hierna is een uitsnede opgenomen van de structurenkaart behorende bij de structuurvisie waarop het plangebied is aangemerkt als 'groenblauwe mantel'.



Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water(-beheer) en landschap is een belangrijke opgave in de groenblauwe mantel.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. Het beleid in de groenblauwe mantel is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt. Ontwikkelingen moeten qua aard en schaal passen bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en rekening houden met omliggende waarden.

Een (verdere) ontwikkeling van kapitaalintensieve functies, zoals stedelijke ontwikkelingen, (bezoekers)intensieve recreatie en concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties zijn strijdig met

de doelen die in de groenblauwe mantel worden nagestreefd. De ontwikkelingsmogelijkheden voor deze intensievere functies zijn dan ook beperkt.

Door de voorgenomen functieverandering wordt een intensieve agrarische functie uit de groenblauwe mantel verwijderd. In ruil hiervoor mag een ruimte-voor-ruimtewoning worden gebouwd. De kwaliteit van de groenblauwe mantel neemt hierdoor toe. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling passend binnen het provinciale beleid uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening.

Verordening ruimte

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening ruimte staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen.

Regels voor ruimte-voor-ruimtekavels

In artikel 11.2 is opgenomen dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw kan voorzien in de nieuwbouw van 1 of meer woningen mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- de betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- en mag niet zijn gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied (LOG) of een vestigingsgebied glastuinbouw;
- er wordt voldaan aan de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006;
- er is geen sprake van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte.

Het plangebied maakt onderdeel uit van de bebouwingsconcentratie Boksheide, is gelegen in de groenblauwe mantel en binnen verwevingsgebied. Het betreft tevens een solitaire ontwikkeling, waar geen sprake is van de aanzet tot een stedelijke ontwikkeling. In de volgende subparagraaf zal aangetoond worden dat ook aan de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 wordt voldaan.

Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In artikel 2.2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

In de Verordening ruimte is in artikel 11.2 onder 2a uitdrukkelijk bepaald dat bij de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels de bepaling inzake kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 2.2 niet van toepassing is. Wel dient de ruimte-voor-ruimte woning landschappelijk te worden ingepast. Deze inpassing dient ook verankerd te worden in de planregels en op de verbeelding. Hiertoe wordt in de planregels de situering van de woning op voldoende afstand van de weg vastgelegd, alsmede de situering van bijgebouwen achter de woning.

Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006

In de Verordening ruimte is aangegeven dat voldaan moet worden aan nadere regels inzake ruimte-voor-ruimte kavels. Vooralsnog wordt daarbij verwezen naar de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. De beleidsregel heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door, zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. De beoogde ontwikkeling is gebaseerd op toepassing van deze beleidsregel. De beleidsregel wordt hierna per punt besproken en toegepast op de beoogde herontwikkeling.

1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.

Ten behoeve van de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning worden op de bedrijfslocatie van initiatiefnemer alle stallen gesloopt die ten dienste staan van de intensieve varkenshouderij. De oppervlakte hiervan is met ruim 1.100 m² meer dan de vereiste 1.000 m².

2. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een Structuurvisie door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Binnen de bebouwingsconcentratie is een verscheidenheid aan functies aanwezig. Alle bebouwing ligt in een lint aan de weg, gebouwen zijn vrijstaand en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte past binnen deze bebouwingsstructuur. De ruimte-voor-ruimte woning wordt ingepast in het straatbeeld ter plaatse en aansluiting wordt gezocht bij de voorgevelrooilijn van het aangrenzende woonperceel.

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De bebouwingsconcentratie waarin het plangebied is gelegen, is een bebouwingsconcentratie met daarin woon- en bedrijfsbestemmingen, die ruim van opzet zijn en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling ruimte-voor-ruimte past binnen deze bebouwingsstructuur.

4. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan.

De groene hoofdstructuur is met de vaststelling van de Verordening ruimte komen te vervallen. De bouw van een ruimte-voor-ruimte woning is toegestaan op locaties gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel of agrarische gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie, in de groenblauwe mantel en binnen verwevingsgebied.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

In deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan met de beoogde herontwikkeling. De genoemde waarden worden juist versterkt door de sloop van stallen en de landschappelijke inpassing van de woning.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.

De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar hangt samen met de sloop van stallen in het plangebied en de intrekking van milieurechten ten behoeve van de intensieve veehouderij.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknót.

Bij de opstelling van dit plan is rekening gehouden met de geurcontouren van agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied. Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknót in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen overwegende negatieve invloed op het leefklimaat in het plangebied. In paragraaf 5.1 van deze toelichting is dit uitgewerkt.

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning wordt opgericht in een landelijke stijl en zal aansluiten bij de directe omgeving. De voorwaarden voor bouw van de woning zijn verankerd in de regels van het bestemmingsplan. De welstandcommissie beoordeeld de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen.

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

De te slopen bedrijfsgebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarden. Een sloopvergunning is reeds verleend en gebouwen zijn gesloopt.

10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

De stallen zijn inmiddels gesloopt (voor oppervlakte zie onder 1). Het plangebied is bouwrijp opgeleverd en milieurechten zijn ongetrokken.

11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.

De intensieve veehouderij in het plangebied is gesaneerd. De bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en het plangebied krijgt deels de agrarische bestemming zonder bouwvlak, gelijk aan die van de omliggende gronden en aan de straatzijde de bestemming wonen, afgestemd op de woning. De aanduiding 'intensieve veehouderij' en het agrarisch bouwvlak verdwijnen van de verbeelding. Hierdoor kunnen geen nieuwe agrarische bedrijfsgebouwen meer worden opgericht.

12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

De bouwtitel wordt verkregen door toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte. In ruil voor de sanering van een intensieve varkenshouderijtak wordt de mogelijkheid geboden een woning te realiseren. De woningbouwtitel maakt de sanering van de intensieve

veehouderij in het plangebied financieel mogelijk. Langs enige andere wijze kan niet tot sanering worden gekomen.

13. Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde voorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het Pact van Brakkenstein (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouw kavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

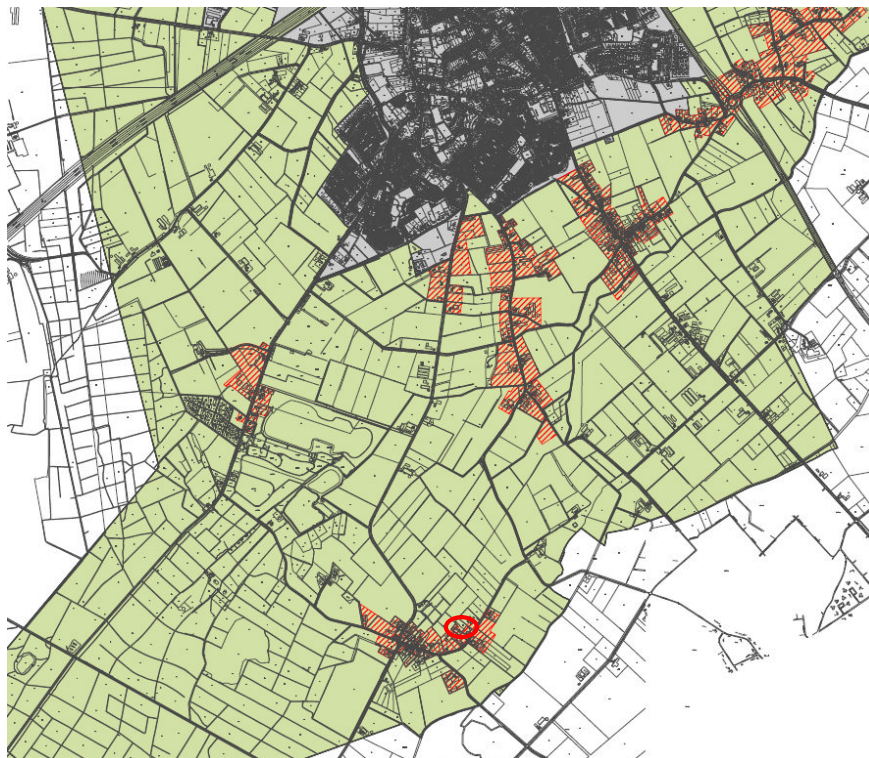
Het bestemmingsplan waarin de beoogde ontwikkeling wordt opgenomen zal ter toets worden voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Zij kunnen nadere regels stellen.

Uit de bespreking van alle punten uit de beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006 blijkt dat de functieverandering passend is binnen dit provinciale beleidskader en aan alle randvoorwaarden voldoet. De gemeente heeft in aanvulling hierop een overeenkomst gesloten met initiatiefnemer, waarin voorliggende aspecten zijn vastgelegd.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Eersel 2011

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad van Eersel de Structuurvisie 2011 vastgesteld.



Uitsnede Structuurvisiekaart Eersel 2011 met globale ligging plangebied (rode cirkel)

Het doel van deze Structuurvisie is om 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. Voor het plangebied geldt dat deze in de bebouwingsconcentratie Boksheide ligt in het buitengebied van Eersel. In bebouwingsconcentraties worden ruimere mogelijkheden geboden voor transformatie en nevenactiviteiten dan in het overige buitengebied.

Voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied is als onderdeel van de structuurvisie 2011 een gebiedsvisie bebouwingsconcentraties opgesteld. In deze gebiedsvisie is opgenomen welke ontwikkelingen (on)gewenst zijn.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Het cluster Boksheide ligt op enige afstand van de kern Eersel, in de luwte van het bos en buitengebied. Hierdoor is dit een fraaie groene en rustige omgeving. Door de ligging nabij en in natuurgebied, zijn de mogelijkheden hier echter beperkt (situering binnen de EHS). Dit geldt zeker voor de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van het nog aanwezige intensieve veehouderij bedrijf (dat nu gesaneerd wordt: zie roze cirkel). Voor bestaande (agrarisch) bedrijvigheid kan wellicht een kleinschalige functieverandering worden toegestaan mits aan landschappelijke en ecologische randvoorwaarden wordt voldaan.

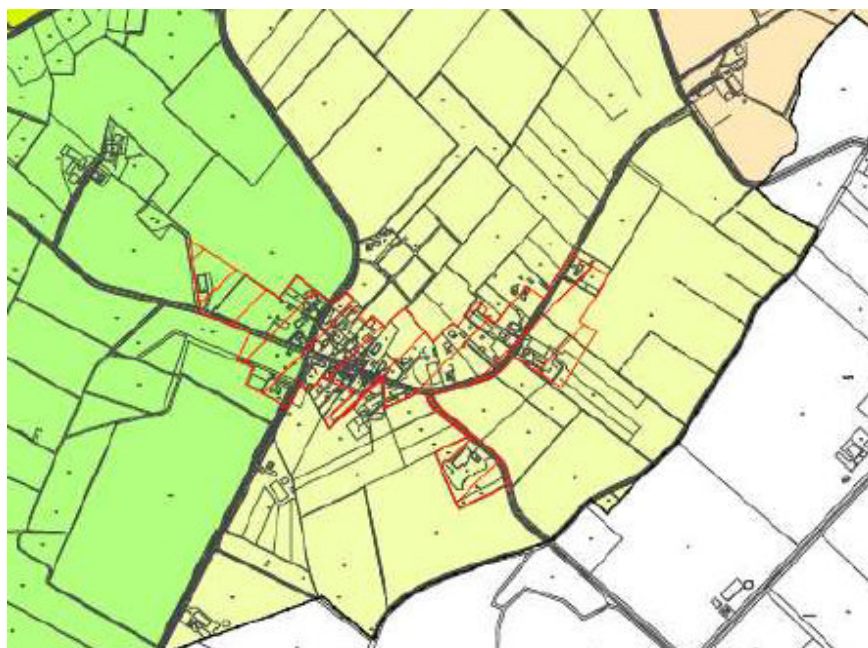


Visie

Het oostelijk gedeelte van deze bebouwingsconcentratie, waarvan het plangebied onderdeel uitmaakt, is op onderstaande visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Ter plekke worden enkel kleinschalige recreatie gerelateerde activiteiten mogelijk geacht, zoals bijvoorbeeld verblijfmogelijkheden als kamperen bij de boer of een B&B of wellicht een agrarische nevenactiviteit als een zorgboerderij. De aanwezige open ruimten rondom de concentratie dienen gehandhaafd te blijven. Het meest westelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als bos en natuur. Hier zijn slechts zeer beperkte mogelijkheden.

LEGENDA

	Beekdal
	Bos en natuur
	Recreatieve voorzieningen
	Primair agrarisch gebied
	Agrarisch overgangsgebied
	Recreatie schakelzone
	Dorpsontwikkeling



Door het intrekken van de milieuvergunning van de intensieve veehouderij, het wegbestemmen van het agrarisch bouwvlak, het slopen van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing in ruil voor de bouw van een ruimte-voor-ruimtewoning en de landschappelijke inpassing hiervan treedt een verbetering op van de landschappelijke en ecologische waarden ter plaatse.

Hiermee is de voorgenomen functieverandering passend binnen het gemeentelijke beleidskader.

4. PLANBESCHRIJVING

4.1. Initiatief

In ruil voor de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, het intrekken van de milieuvergunning voor de intensieve veehouderij wordt in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling een nieuwe vrijstaande woning opgericht aan de straatzijde met een inhoud van maximaal 1.500 m³ en een bijgebouw van maximaal 150 m².

Er is nog geen concreet bouwplan, maar het plan zal moeten passen binnen de kaders van dit bestemmingsplan.

Inmiddels zijn overigens de grote stal (circa 890 m²) achter op het perceel en de kleine stal (circa 110 m²) voor op het perceel gesloopt. De veldschuur (circa 105 m²), direct achter de kleine stal, blijft voorlopig staan en moet gesloopt zijn binnen 3 jaar na ondertekening van de aanvullende overeenkomst.

4.2. Verkeer & parkeren

De ontsluiting van het plangebied vindt plaats via de bestaande inrit op de Boksheide.

Uitgangspunt is dat voor de woning 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd. Het perceel is hiervoor ruim voldoende groot.

Door de bedrijfsbeëindiging en vervangende bouw van 1 woning neemt in beginsel de verkeersbelasting af; deze was als gevolg van de voormalige agrarische functie overigens reeds zeer beperkt. De locatie is direct op de weg ontsloten en goed bereikbaar. Er zijn geen aanvullende maatregelen nodig.

4.3. Agrarisch gebruik

De achterste helft van het voormalige bouwvlak waarbinnen de stallen en verhardingen aanwezig waren, zal worden herbestemd als agrarisch gebied zonder bouwvlak en als zodanig gebruikt kunnen worden. Hiermee neemt de omvang van bebouwing en verharding aanzienlijk af en wordt geborgd dat de vervangende bebouwing geconcentreerd wordt op de voorste perceelshelft, evenwel nog altijd op voldoende afstand van de weg voor een goede ruimtelijke inpassing.

5. MILIEU- & OMGEVINGSASPECTEN

5.1. Milieu

Bodem

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma Geotechniek Zuid bv, nr. 66129, d.d. 23 mei 2013).

Doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek". Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen die tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid.

In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:

Medium	Verontreinigingen Parameter	Toetsing
<i>Bovengrond</i>		
MM1	-	-
B103A	minerale olie	> achtergrondwaarde
<i>Ondergrond</i>		
MM2	-	-
<i>Grondwater</i>		
B1	-	-

- geen overschrijding

Ter plaatse van de bovengrondse tanks is in de bovengrond een lichte verhoging aan minerale olie aangetroffen. In het grondwater ter plaatse zijn geen verhogingen gemeten. De onderzoekshypothese "verdacht" dient derhalve te worden aanvaard. Opgemerkt wordt dat het hier slechts een marginale verhoging betreft.

Omdat er ter plaatse van het overige terreindeel geen verhogingen zijn aangetroffen in de bodem, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden aanvaard.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging. Gezien de aard en mate van de aangetroffen verontreiniging is nader onderzoek niet noodzakelijk. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de geplande bestemmingswijziging en vervolgens voor de nieuwbouw.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden.

In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Wegverkeerslawaaï

Er is een quickscan wegverkeerslawaaï (Pouderoyen Compagnons, nr. 114-023, d.d. maart 2013) uitgevoerd ten behoeve van de bouw van een nieuwe woning in het plangebied.

Van toepassing is de Wet geluidhinder. Woningen zijn geluidsgevoelig. De wettelijke voorkeursgrenswaarde voor woningen binnen een geluidszone van een weg bedraagt 48 dB. De woning komt te liggen in de geluidszone van de Boksheide Hertheuvelsehoef. De weg heeft maximaal 2 rijstroken, is buitenstedelijk gelegen en heeft een zone van 250 m.

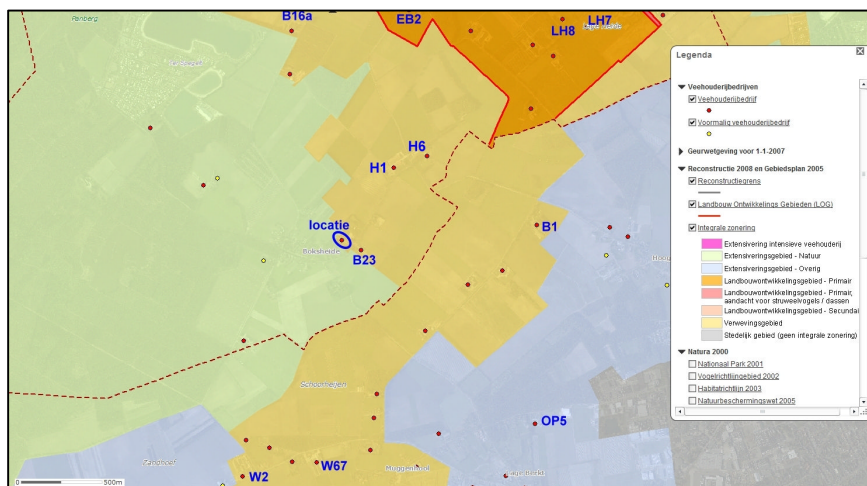
Van de weg zijn geen verkeersgegevens bekend. Wel kan geconstateerd worden dat de weg geen ontsluitende functie heeft van gebieden, wel van woningen, veehouderijen en landbouwgronden. De wegbreedte bedraagt minder dan 4,0 m. Uit vuistregels van het handboek wegontwerp erftoegangswegen, blijkt dat de maximale intensiteit (ter voorkoming van bermshade) op wegen met een breedte tot 4,0 m, 575 motorvoertuigen per etmaal kan bedragen. In werkelijkheid zal de verkeersintensiteit dus lager zijn. De maximum snelheid bedraagt 60 km/uur en het wegdek is asfalt. De woning is geprojecteerd op de voorgevelrooilijn.

De berekeningen van de quickscan met het programma Geomilieu versie 2.13 zijn uitgevoerd conform het Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012. Uit de berekeningen blijkt dat de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Geur

Van toepassing is de Wet geurhinder en veehouderij. De gemeente Eersel is gelegen in het concentratiegebied zuid (volgens bijlage 1 behorende bij de Meststoffenwet. Voor veehouderijen in het buitengebied en gelegen in een concentratiegebied geldt een geurbelasting op een geurgevoelig object van $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Daarnaast dient een afstand van 50 m in acht te worden genomen tussen het bouwvlak van een veehouderij en een geurgevoelig object indien de veehouderij diercategorieën heeft waarvoor geen geuremissie is vastgesteld. Ook moet een afstand van 25 m in acht te worden gehouden tussen de dichtstbijzijnde dierenverblijven en een geurgevoelig object. Van al deze waarden kan afgeweken worden indien een gemeente een gebiedsvisie geur heeft vastgesteld.

De gemeente Eersel heeft een gebiedsvisie geur vastgesteld, d.d. 9 september 2009. Deze visie heeft in het bijzonder betrekking op gronden binnen de bebouwde kom. Voor het buitengebied, waar het plangebied is gelegen, zijn geen andere normen vastgesteld in de bijbehorende geurverordening (d.d. 10 juni 2012).



In het plangebied is op dit moment een veehouderij gevestigd. Het betreffende bedrijf heeft een vergunning met een geuremissie van 18.400 ou_E/s. Door de beëindiging zal de geurbelasting in de omgeving sterk verbeteren. In onderstaande afbeelding is een uitsnede weergegeven van de web-bvb Brabant. Dit is een kaart met alle bestaande en beëindigde veehouderijen in de provincie Noord-Brabant:

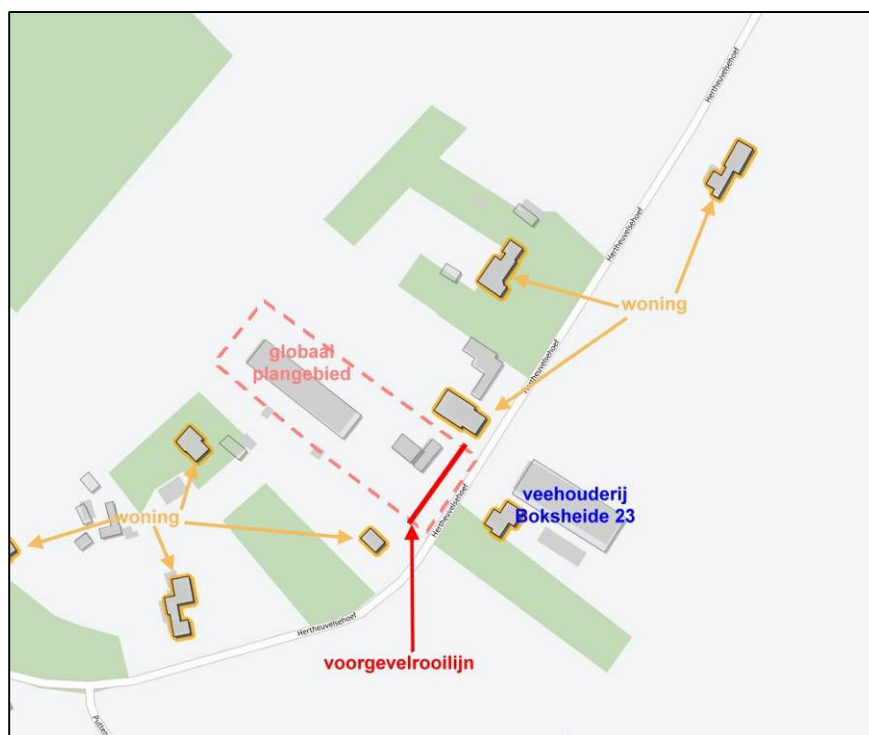
Er zijn 6 relevante bedrijven gelegen in de gemeente Eersel en 4 relevante bedrijven binnen de gemeente Bergeijk. In de volgende tabel staan de adressen en de vergunde geuremissies en de geurbelasting op de geprojecteerde woning beschreven:

Nr.	Adres	Vergunde emissie	Geurbelasting
B23	Boksheide 23	0 ou _E /s	0,0 ou _E /m ³
H1	Hertheuvelsehoef 1	0 ou _E /s	0,0 ou _E /m ³
H6	Hertheuvelsehoef 6	0 ou _E /s	0,0 ou _E /m ³
B16a	Boksheidedijk 16a	36.735 ou _E /s	0,2 ou _E /m ³
LH7	Lage Heide 7	27.439 ou _E /s	0,1 ou _E /m ³
LH8	Lage Heide 8	15.831 ou _E /s	0,4 ou _E /m ³
W2	Weebosch 2 Bergeijk	29.600 ou _E /s	0,5 ou _E /m ³
W67	Weebosserweg 67 Bergeijk	38.200 ou _E /s	0,7 ou _E /m ³
OP5	Oude Postelseweg 5 Bergeijk	14.923 ou _E /s	0,2 ou _E /m ³
B1	Berkterbeemden 1 Bergeijk	71.956 ou _E /s	1,1 ou _E /m ³

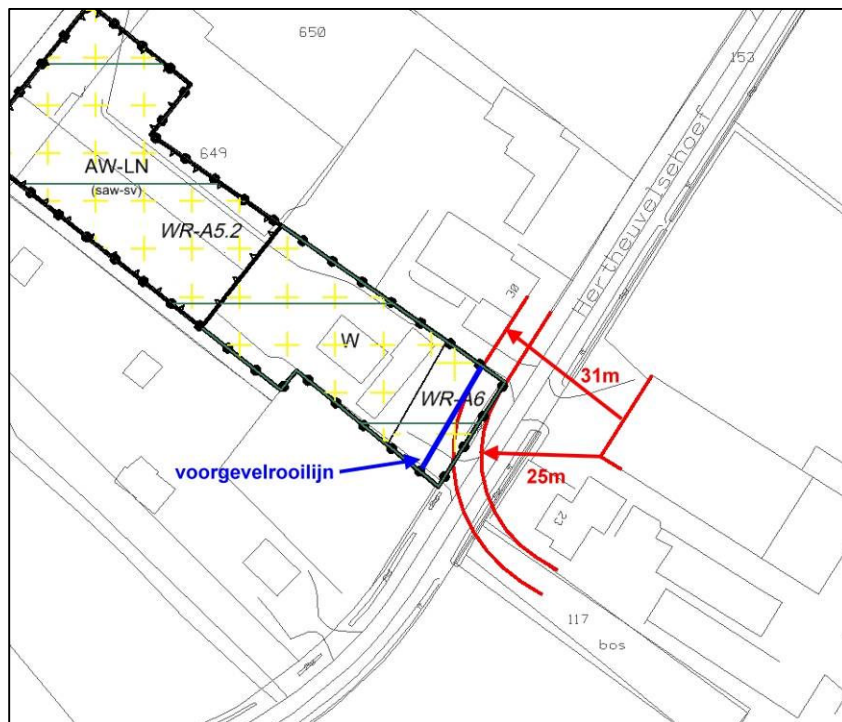
Uit de tabel blijkt dat de geurbelasting op de geprojecteerde woning niet wordt overschreden.

De geuremissie van Boksheide 23 bedraagt 0 ou_E/s, dit houdt in dat op dit adres diercategorieën gehouden worden waarvan de geuremissie niet is vastgesteld. In principe dient ten opzichte van het bouwvlak van deze veehouderij een afstand van 50 m aangehouden te worden.

Zoals uit onderstaande afbeelding blijkt zijn er in de directe omgeving diverse woningen aanwezig. Direct naast het plangebied ligt de woning Boksheide 30. Deze woning is tegenover de diervverblijven van de veehouderij aan de Boksheide 23 gelegen. Deze woning is dan ook maatgevend wat betreft de afstand tussen het bouwvlak en de gevoelige bestemming.

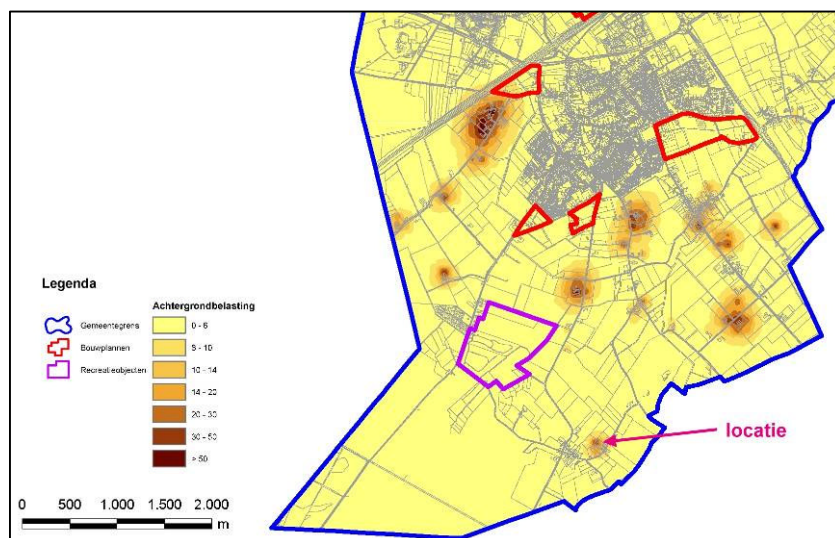


De afstand tussen de dierenverblijven en deze reeds bestaande woning bedraagt circa 31 m. Indien de geprojecteerde woning op of achter de voorgevelrooilijn wordt gesitueerd dan is de woning Boksheide 30 in alle gevallen maatgevend voor eventuele uitbreidingen van de veehouderij Boksheide 23.



Zoals te zien op bovenstaande afbeelding wordt de afstand van 25 m tussen de dierenverblijven op nr. 23 en de nieuwe geprojecteerde woning in acht genomen.

In onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting weergegeven van de huidige situatie in de gemeente Eersel:



Uit de afbeelding blijkt de geuremissie van de voormalige veehouderij Boksheide 30 nog goed zichtbaar is. Daarnaast bedraagt de achtergrondbelasting in de omgeving minder dan $6 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Conclusie:

Uit het bovenstaande blijkt dat de geurnorm op de nieuwe woning niet wordt overschreden en dat de nieuwe woning ook niet belemmerend is voor eventuele uitbreidingen van de tegenovergelegen veehouderij.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam 'Wet luchtkwaliteit'.

Het Besluit 'niet in betekende mate' (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. In dit geval is het project 'niet in betekende mate', aangezien er sprake is van de ontwikkeling van slechts 1 nieuwe woning. Bovendien wordt ter plaatse een intensieve veehouderij gesaneerd, zodat per saldo zelfs een verbetering van de luchtkwaliteit zal optreden. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

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 (GR) en een plaatsgebonden risico (PR). Afstand dient gecreëerd te worden tussen (beperkt) kwetsbare objecten en risicovolle bedrijven. Woningen worden tot de categorie kwetsbare objecten gerekend.

Om een beeld te krijgen van aanwezige risicobronnen in of bij het plangebied is de risicokaart van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Uit onderstaande uitsnede blijkt dat het plangebied zich niet bevindt binnen de risicocontouren van een risicovol object, zoals buisleidingen en LPG-tankstations, en ook niet aan een transportroute voor gevaarlijke stoffen.



Tenslotte zijn volgens de Netkaart van het RIVM ook geen hoogspanningsleidingen in en om het plangebied aanwezig.

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

Milieuzonering

In de directe omgeving van het plangebied komen, behalve het agrarische bedrijf aan de Boksheide 23 direct ten zuiden van het plangebied (zie eerder onder de subkop geur) geen bedrijven voor die een belemmering kunnen vormen voor de nieuw op te richten woning.

Ten gevolge van dit agrarisch bedrijf vinden transportbewegingen plaats. Uit de melding Besluit landbouw milieubeheer (d.d. 6 maart 2009) blijkt dat per week gemiddeld 29 voertuigen het agrarisch bedrijf bezoeken, waarvan 20 bezoekers met alleen een personenauto. De verkeersbewegingen vinden alleen overdag en 's avonds (tussen 19.00 uur en 22.00 uur) plaats en slechts in geval van calamiteiten ook 's nachts (tussen 22.00 uur en 06.00 uur). Dit aantal verkeersbewegingen is dusdanig laag, dat dit geen beperking vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.2. Waterhuishouding

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een plan.

Beleid

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap is uiteengezet in een aantal beleidsdocumenten:

- Waterbeheerplan (2009);
- Notitie ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (2006);
- Handreiking watertoets (juni 2010).

Het waterbeheerplan 'Krachtig Water' is een strategisch document voor de periode 2010 - 2015, waarin de doelen en inspanningen van het waterschap zijn beschreven. Er zijn 2 prioriteiten benoemd:

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

Het waterbeheerplan vormt geen direct toetsingskader voor deze watertoets.

De notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Deze HNO-tool is niet gebruikt bij het opstellen van voorliggende watertoets omdat ter plaatse sprake is van een forse afname van de hoeveelheid bebouwing en verharding in het plangebied.

Watertoets

In het kader van de watertoets zijn de volgende aspecten voor deze planherziening van belang:

(kwantitatief)

- In de nieuwe situatie vindt de afvoer van het regenwater niet via het rioolstelsel plaats. Het streven is om het regenwater van het dak van de nieuwe woning ter plekke te infiltreren. De bodem is hiervoor geschikt;
- Ten gevolge van het initiatief vindt in het plangebied een forse afname van het oppervlak aan bebouwing plaats. Dit betekent dat er geen bergingsopgave bestaat.

(kwalitatief)

- Bij de bouw van de woning is het van belang geen uitlogende materialen te gebruiken. Het vuilwater wordt gescheiden afgevoerd via het riool.

Infiltratie voorziening

De keuze voor het soort infiltratievoorziening is momenteel nog niet gemaakt. Het waterschap stelt een aantal mogelijkheden voor, te weten:

- Een grindkoffer, eventueel als een gangboord langs de gebouwen; in dit geval dient wel rekening te worden gehouden met een extra omvang in verband met het grind dat ook ruimte in neemt;
- Een zaksloot aan de randen van de percelen;
- Een natuurlijke vijver / poel.

Reeds is duidelijk dat er een eenvoudige oplossing wordt gekozen in de vorm van een zaksloot of vijver. De omvang van bebouwing en verharding in de nieuwe situatie bedraagt naar schatting 400 m²; een zaksloot of vijver met een bergend oppervlak van 40 tot 80 m² zou aldus ruimschoots voldoende zijn. Op dit moment is er nog geen concreet bouwplan en inrichtingsplan voor de tuin. Bij de vergunningaanvraag voor de bouw van de woning en bijgebouwen zal een definitieve keuze voor het soort infiltratievoorziening worden gemaakt.

Reeds nu kan worden geconstateerd dat op eigen terrein voldoende ruimte is voor hemelwaterinfiltratie. In de voormalige situatie, met aanzienlijk meer bebouwing en verharding, deden zich geen knelpunten met wateroverlast voor, ook niet bij langdurige of intensieve regenval.

Naar aanleiding van de reactie van het waterschap op het ontwerpplan is voorliggende paragraaf aangepast. De infiltratievoorziening is naar aard en omvang nader omschreven. De regels borgen de waterbelangen afdoende.

5.3. Archeologie

Op grond van het Europese Verdrag van Malta (1992) en de Wet op de archeologische monumentenzorg (2007) dient in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met het archeologische erfgoed. Concreet betekent dit dat gronden - voorafgaande aan alle grondwerkzaamheden en bodemingrepen die het aanwezige archeologisch erfgoed kunnen beschadigen - dienen te worden gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed.

Uit de archeologische beleidskaart van de gemeente Eersel, die via de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie' is overgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied', blijkt dat de gronden in het plangebied verstoord mogen worden tot een oppervlakte van maximaal 2.500 m² en een diepte tot 0,5 m zonder dat onderzoek verricht hoeft te worden. Gezien het feit dat de bodem ter plaatse van de locatie waar de nieuwe woning geprojecteerd is al is geroerd en de perceelsoppervlakte van circa 1.000 m² ruim onder de oppervlakte van 2.500 m² ligt, hoeft geen nader onderzoek uitgevoerd te worden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief. Wel worden de dubbelbestemmingen uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen in onderhavig plan. Hiermee wordt alsnog een toetsingsverplichting opgelegd indien de planlocatie in de toekomst ooit als onderdeel van een groter gebied verstoord mocht worden.

5.4. Flora & fauna

Het plangebied is onlangs bouwrijp gemaakt, waarbij alle agrarische opstallen, op een kleine veldschuur na, op het perceel zijn gesloopt. Hiervoor is een sloopvergunning verleend. Er bevindt zich in het plangebied ook geen beschermde beplanting. In het plangebied zijn daarom geen indicaties voor de aanwezigheid van beschermde soorten. De gemeente acht een nader onderzoek dan ook niet noodzakelijk in het kader van de voorbereiding van dit bestemmingsplan. Wel geldt altijd het algemene zorgplichtartikel. Dit wil zeggen dat bij de bouw en/of sloop (van laatste resterende veldschuur) van gebouwen altijd zorgvuldig gehandeld moet worden.

Dit wil zeggen dat er gedurende de uitvoering van de activiteiten er geen wezenlijke invloed is op beschermde diersoorten en dat schade aan soorten zoveel mogelijk moet worden voorkomen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

5.5. Leidingen

In het plangebied zijn geen leidingen met een planologisch relevante beschermingszone gelegen, noch overlapt een beschermingszone van een planologisch relevante leiding het plangebied.

6. JURIDISCHE REGELING

6.1. Doelstellingen en planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding (plankaart). De basis voor de verbeelding 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 aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

Uitgangspunt voor de regels is het bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Eersel. De regels van dit bestemmingsplan zijn vervolgens aangepast aan de vereisten op grond van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008) en aan de specifieke situatie in het plangebied.

6.2. Indeling

De regels zijn opgedeeld in 4 hoofdstukken:

- *Hoofdstuk 1* bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.
- *Hoofdstuk 2* bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.
- *Hoofdstuk 3* bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels.
- *Hoofdstuk 4* bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.3. Bebouwing

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de woning, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot:

Goot- en bouwhoogte

De goot- en bouwhoogte van woningen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, wordt in de regels vastgelegd.

Situering gebouwen

Teneinde de situatie eenduidig te kunnen reguleren, is de bebouwing “gezoneerd”. Voor bouwwerken is met betrekking tot de situering op de kaart en in de regels onderscheid gemaakt door het gebruik van de

aanduiding “bouwvlak”. De woning mag uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak.

In de regels is een bevoegdheid voor burgemeester en wethouders opgenomen voor het stellen van nadere eisen over de situering en beeldkwaliteit van nieuw op te richten bebouwing en de situering van in- en uitritten.

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn zowel binnen als buiten het bouwvlak toegestaan.

6.4. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een gedeelte van de begrippen is aansluiting gezocht bij de SVBP 2008, de overige begrippen zijn afkomstig uit het bestemmingsplan van het buitengebied en zijn in de gemeente gebruikelijke definities.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

Dit betreft de reeds bestaande perceelsbestemming uit het vigerende plan, welke is overgenomen en ontdaan is van het agrarische bouwvlak en niet langer relevante afwijkings- en wijzigingsmogelijkheden.

Wonen

Voor regulering van de woonfunctie kan grotendeels verwezen worden naar paragraaf 6.3. Voor de nieuw te bouwen woning is een bouwvlak opgenomen. Binnen het bouwvlak is maximaal één woning toegestaan. De goot- en bouwhoogte van deze woning is in de regels vastgelegd op respectievelijk 3,5 en 9,0 m, met een maximale inhoud van 1.500 m³. Voor bijgebouwen geldt dat binnen het bestemmingsvlak maximaal 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan.

Binnen de woonfunctie worden onder voorwaarden nevenactiviteiten toegelaten, die qua functie hieraan ondergeschikt zijn, waaronder aan huis verbonden beroepen.

Waarde – Archeologie 5.2 en Waarde – Archeologie 6

Ook deze dubbelbestemmingen zijn uit het vigerende bestemmingsplan buitengebied overgenomen en zien toe op bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden, waarbij een onderzoeksplicht geldt voorafgaand aan eventuele grootschalige bodemverstoring. De bepalingen zijn overeenkomstig het gemeentelijk archeologiebeleid.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Met de anti-dubbeltelregel 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. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening.

Algemene bouwregels

In dit artikel is de afwijkingenregeling opgenomen, welke ervoor zorgt dat bestaande, legaal gebouwde, bouwwerken welke hoger zijn dan toegestaan op grond van deze regels positief worden bestemd en niet onder het overgangsrecht vallen..

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De ontwikkelingskosten komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Hiertoe is voorafgaand aan de planologische procedure met de initiatiefnemer een realisatieovereenkomst afgesloten. Voor de realisatie van het plan hoeft door de gemeente geen investering gedaan te worden. De kosten die door de gemeente gemaakt worden voor het voeren van de planologische procedure zijn verrekend in de leges. Eventuele extra gemeentelijke kosten worden gedekt door de realisatieovereenkomst.

In de realisatieovereenkomst is tevens opgenomen dat eventuele planschade voor rekening van de initiatiefnemer komt.

8. OVERLEG

8.1. Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat de gemeente bij de voorbereiding van een ruimtelijke ontwikkeling overleg moeten 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.

Over het plan is reeds vooroverleg gevoerd met de provincie Noord-Brabant in het kader van de procedure voor het plan Rosheuvel-Boksheidsdijk.

8.2. Zienswijzen

Er zijn 2 zienswijzen ingediend op het ontwerpplan. Op basis van de provinciale reactie is het Ruimte voor ruimtedossier gecompleteerd. De verwerking van de beoordeling door het waterschap is in de waterparagraaf toegelicht. Verwezen wordt naar de zienswijzennota voor een meer inhoudelijke toelichting.