

ONTWERPBESTEMMINGSSPLAN STOKKELEN 21 EN HEIBLOEM 16 GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & ing. M.J.M. Crijns

juli 2014

INHOUD

1. INLEIDING	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel	10
1.4 Geldend bestemmingsplan	10
1.5 Leeswijzer	10
2. BESTAANDE SITUATIE	11
2.1 Ruimtelijke structuur	11
2.1.1 Geomorfologie	11
2.1.2 Landschappelijke structuur	11
2.1.3 Bebouwingsstructuur	12
2.2 Functionele structuur	12
3. PLANBESCHRIJVING	13
3.1 Bestaande situatie	13
3.1.1 Stokkelen 21	13
3.1.2 Heibloem 16	15
3.2 Nieuwe ontwikkelingen	17
3.2.1 Stokkelen 21	17
3.2.2 Heibloem 16	18
3.3 Beeldkwaliteit	19
3.4 Parkeren	22
4. BELEIDSKADER	23
4.1 Rijksbeleid	23
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	23
4.2 Provinciaal beleid	24
4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	24
4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	24
4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014	25
4.3 Gemeentelijk beleid	29
4.3.1 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties	29
4.3.2 Bestemmingsplan	31
5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	33
5.1 Water	33
5.1.1 Inleiding	33
5.1.2 Relevant beleid	33
5.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen	37
5.1.4 Kwaliteit van te infiltreren hemelwater	38
5.2 Natuur	39

5.2.1	Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn	39
5.2.2	Flora en fauna	39
5.3	Cultuurhistorie en archeologie	41
5.3.1	Cultuurhistorie	41
5.3.2	Archeologie	43
5.4	Agrarische bedrijfshinder	45
5.4.1	Inleiding	45
5.4.2	Voorgrondbelasting	45
5.4.3	Achtergrondbelasting	51
5.4.4	Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	52
5.5	Niet-agrarische bedrijfshinder	53
5.5.1	Inleiding	53
5.5.2	Stokkelen 21	53
5.5.3	Heibloem 16	54
5.6	Geluid	54
5.7	Luchtkwaliteit	56
5.7.1	Inleiding	56
5.7.2	Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit	56
5.7.3	Luchtkwaliteit ter plaatse van plangebied	56
5.8	Bodem	59
5.9	Externe veiligheid	59
5.9.1	Inleiding	59
5.9.2	Bedrijven	59
5.9.3	Transport	60
5.10	Technische infrastructuur	60
5.11	Duurzaamheid	60
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	61
6.1	Inleiding	61
6.2	Algemene toelichting verbeeldingen	61
6.3	Algemene toelichting regels	61
6.4	Toelichting bestemmingen	61
6.4.1	Agrarisch	61
6.4.2	Bedrijf	62
6.4.3	Groen – Landschappelijke inpassing	62
6.4.4	Natuur	62
6.4.5	Wonen	62
6.4.6	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'	62
6.4.7	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'	63
6.4.8	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'	63
6.4.9	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'	63
6.4.10	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2'	64
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65

8. PROCEDURE	67
8.1 Inleiding	67
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	67

SEPARATE BIJLAGEN:

Bijlage 1: Quickscan flora en fauna

Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de Maatschap Van de Ven – Gilsing, vertegenwoordigd door de heer C. van de Ven, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Stokkelen 21 en Heibloem 16'. De locaties Stokkelen 21 en Heibloem 16 (en daaraan gekoppeld de locatie Heibloem 14) zijn thans in gebruik als intensieve veehouderijlocaties. Initiatiefnemer is voornemens beide locaties te herontwikkelen in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderijen.

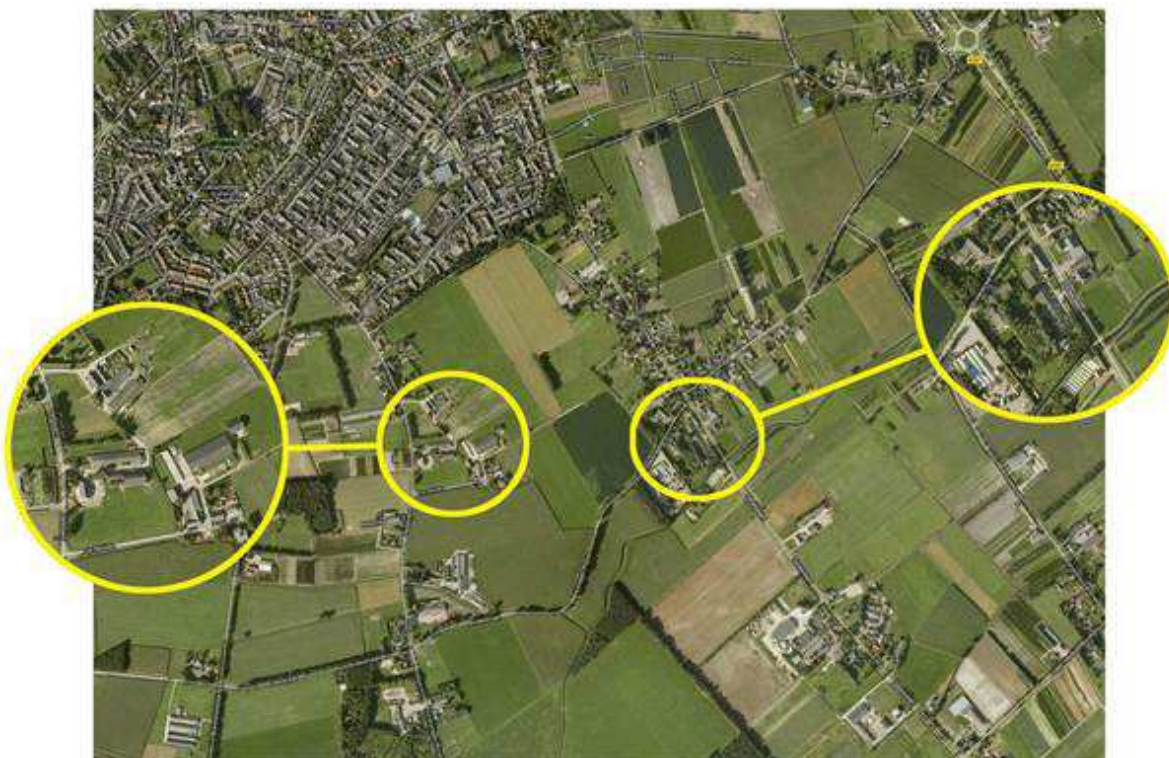
De intensieve veehouderijlocatie aan Stokkelen 21 is (conform de Verordening ruimte 2014) gelegen in stedelijk gebied. Beoogd wordt deze locatie te herontwikkelen middels sanering van de varkenshouderij en oprichting van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen, de bouw van één woning middels gebruikmaking van gemeentelijk contingent en de splitsing van de bestaande langgevelboerderij (de huidige bedrijfswoning). In samenhang met de herontwikkeling zal tevens natuur langs de Run worden gerealiseerd.

De intensieve veehouderij aan Heibloem 16 is (conform de Verordening ruimte 2014) in het zoekgebied verstedelijking gelegen. De aanwezige intensieve veehouderij zal worden gesaneerd, de stallen worden gesloopt. Ten zuiden van de woning aan Heibloem 16 wordt één Ruimte voor Ruimte woning gerealiseerd. Daarnaast zal aan de locatie Heibloem 16 deels een bedrijfsbestemming worden toegekend waarbij bij de woning aan Heibloem 16 statische opslag mogelijk wordt gemaakt in de bestaande machineloods met een oppervlakte van 660 m². Tevens wordt een mantelzorgwoning mogelijk gemaakt middels een reguliere afwijkingsprocedure van de Wabo.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken dient voor de betreffende percelen het bestemmingsplan te worden herzien. Het bestemmingsplan 'Stokkelen 21 en Heibloem 16' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

De locaties Stokkelen 21 en Heibloem 16 zijn ten zuiden van de kern Eersel gelegen. Navolgende figuren geven een luchtfoto en een topografisch overzicht van het plangebied weer.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied



Figuur 2: Topografisch overzicht van het plangebied

Het plangebied bestaat uit een negental kadastrale percelen verdeeld over twee locaties. De locatie Stokkelen 21 betreft de percelen kadastraal bekend als Eersel, sectie L, nummer 456 en nummer 455. Navolgend figuur geeft een kadastraal overzicht van deze locatie.



Figuur 3: Uitsnede kadastrale kaart waarop het plangebied aan Stokkelen 21 is aangeduid

De projectlocatie Heibloem 16 omvat de percelen kadastraal bekend als Eersel, sectie M, nummers 1627, 1628, 1629, 1677, 1681, 1940 en 1941. Navolgend figuur geeft een kadastraal overzicht van de locatie Heibloem 16.



Figuur 4: Uitsnede kadastrale kaart waarop het plangebied aan Heibloem 16 is aangeduid

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locaties Stokkelen 21 en Heibloem 16 te Eersel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Stokkelen 21 en Heibloem 16' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel is op 29 maart 2012 vastgesteld.

1.5 Leeswijzer

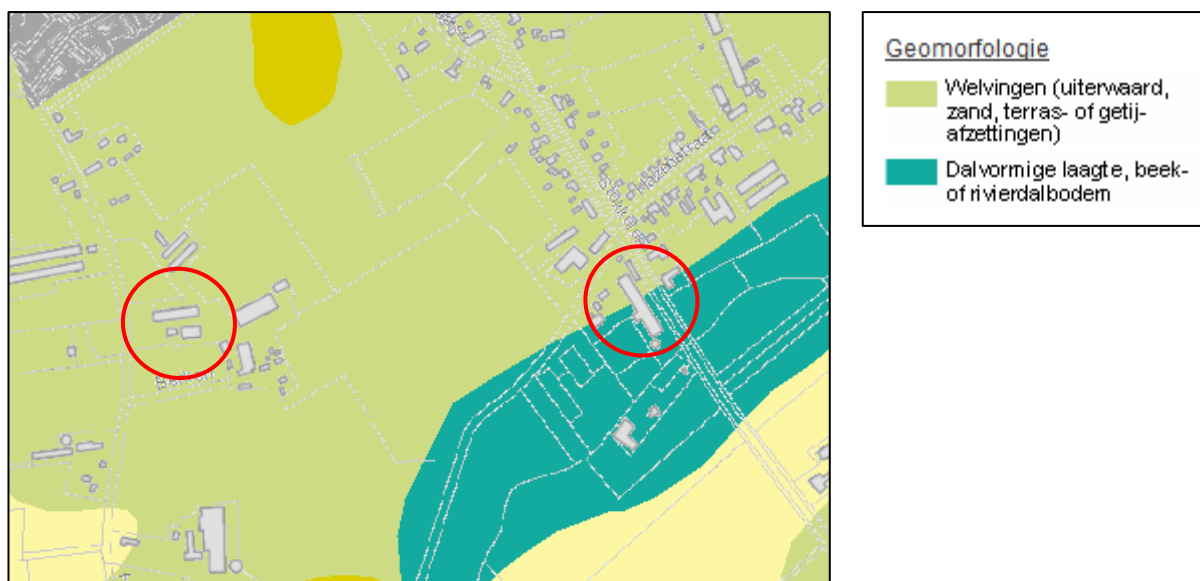
Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het geldende beleidskader weergegeven. Het relevante Europees- en Rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale en het gemeentelijke beleid wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de beoogde herontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 8 wordt de procedure nader toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Geomorfologie

Geomorfologie is de wetenschap die de vormen van het aardoppervlak en de processen die daarbij een rol spelen of hebben gespeeld, bestudeert. Geomorfologische verschijnselen geven inzicht in de ontstaanswijze en gebruiks(on)mogelijkheden van het landschap. Ter plaatse van de planlocaties is sprake van 'terrasafzettingen met dekzand'. Het zuidelijke gedeelte van de planlocatie aan Stokkelen 21 is gelegen in een dalvormige laagte (beekdal van de Run).



Figuur 5: Geomorfologie plangebied

De cultuurhistorische ontwikkeling van een gebied hangt nauw samen met de opbouw van de ondergrond en de hiervan afgeleide waterhuishouding. De eerste nederzettingen in Noord-Brabant zijn bijvoorbeeld ontstaan op de overgang van de beekdalen naar de hogere dekzandgronden. De locatie aan Stokkelen 21 is gelegen op een dergelijke overgang tussen de zuidelijk gelegen laagte en noordelijk gelegen dekzandgronden. De locatie aan Heibloem 16 is gelegen op hogere dekzandgronden.

2.1.2 Landschappelijke structuur

De structuur van het landschap van Eersel wordt vooral bepaald door de richting van de beekdalen van de Kleine Beerze, de Gender en de Run. De locatie aan Stokkelen 21 is gelegen in het beekdal van de Run, welke in noordoostelijke richting loopt. Beekdalen worden gekenmerkt door een meanderende loop van de beek en een oeverzone die begrensd wordt door hogere terreindelen. Het grootste deel van het beekdal bestaat uit graslanden. De gronden grenzend aan de beek zijn van oudsher veelal in gebruik als grasland vanwege de bodemeigenschappen en waterhuishoudkundige situatie.

De locatie aan Heibloem 16 is gelegen in een oud cultuurlandschap. Oude cultuurlandschappen zijn terug te vinden rond de kernen en op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden. De structuur van deze gronden is te herkennen aan vrij onregelmatige blokvormige verkaveling en een bochtige wegenstructuur. De oude bouwlanden zijn door de eeuwenoude ophoging met plaggen vaak hoger gelegen en hebben soms een bolle ligging.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

Beide locaties zijn gelegen in het buitengebied van Eersel. De locatie aan Stokkelen 21 maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Stokkelen, die zich uitstrekt langs een uitvalsweg in zuidelijke richting tussen de bestaande dorpsrand en de beek de Run. Deze bebouwingscluster is door de ligging langs een weg te karakteriseren als een lintbebouwing met op de kruising met de Broekstraat en Hazenstraat een clustering. Deze bebouwingsconcentratie is in vergelijking met andere bebouwingslinten in de gemeente Eersel veel intensiever bebouwd en heeft dan ook een stedelijk karakter. De zuidelijke begrenzing van de bebouwingscluster wordt gevormd door het beekdal van de Run. Het merendeel van de bebouwingsconcentratie is in gebruik voor burgerbewoningen. Deels betreft dit tot woning verbouwde oude boerderijen. In de concentratie komen evenwel ook nog enkele agrarische bedrijven evenals twee niet-agrarische bedrijven voor.

De locatie aan Heibloem 16 maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Heibloem/Voort. Het betreft eveneens een bebouwingslint aan een van de zuidelijke uitvalswegen van de kern Eersel. De concentratie wordt gekenmerkt door een afwisselend open en gesloten karakter met veel landschapselementen als houtwallen, bosschages en singels. Laanbeplanting is voornamelijk enkelzijdig en niet altijd continu. Deze bebouwingsconcentratie heeft een kleinschaliger karakter. Het afwisselend open en gesloten karakter van deze concentratie is behoudenswaardig. Derhalve dient zorgvuldig omgegaan te worden met verdere verdichting. De planlocatie is gelegen aan de noordzijde van de bebouwingsconcentratie op enige afstand van de dorpsrand van Eersel.

2.2 Functionele structuur

Beide locaties zijn gelegen in een gemengde functionele structuur. Voorheen had de agrarische functie binnen de bebouwingsclusters de overhand. Thans is dat in het bebouwingscluster Heibloem/Voort de woonfunctie. Ook in het bebouwingscluster Stokkelen neemt de woonfunctie een steeds grotere rol in. Daarnaast zijn in beide clusters ook agrarische- en bedrijfsfuncties aanwezig.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Bestaande situatie

3.1.1 Stokkelen 21

Op de locatie aan de Stokkelen 21 is thans een intensieve veehouderij gevestigd. Ter plaatse zijn bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ruim 1.980 m² en een bedrijfswoning (langgevelboerderij) aanwezig. Het bedrijfsgebouw (varkensstal) is gesitueerd in de lengterichting met de weg mee. De stal is daarmee over de volledige lengte direct vanaf de weg beleefbaar. Ter plaatse zijn geen doorzichten aanwezig naar het achtergelegen open gebied (beekdal). Op deze locatie is de volgende vergunning aanwezig:

5521 NC, Stokkelen 21, EERSEL

Beschikingsdatum: 20-01-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1

Stalgroepen												
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)	
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.15.4.2		bedrijf	0,53	1390	737	993	61	8062	43	
					Totale	1390	737	993	61	8062	43	
										Sluit venster		

Sluit venster

Figuur 6: Milieuvergunning Stokkelen 21 (bron: BVB)

Navolgende figuur geeft een overzicht van de planlocatie aan Stokkelen 21. De woning Stokkelen 21 is zeer dicht op de weg gelegen.



Figuur 7: Overzicht planlocatie Stokkelen 21

Navolgend figuur geeft foto's van het plangebied weer.



Figuur 8: Foto's plangebied Stokkelen 21

3.1.2 Heibloem 16

Op de locatie aan de Heibloem 16 is thans een intensieve veehouderij gevestigd. De locatie is gekoppeld aan de locatie Heibloem 14. Ter plaatse zijn bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van ruim 2.500 m² (waarvan 1.850 m² voor de intensieve veehouderij) en een bedrijfswoning aanwezig. Op de locaties Heibloem 16 en Heibloem 14 zijn de volgende vergunning aanwezig.

5521 PA, Heibloem 14, EERSEL

Beschikingsdatum: 13-09-1994
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/Jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/Jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/Jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	3	14	0	4	0	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	3	1080	3240	1080	47	24840	165
					Totalen	1083	3254	1080	51	24840	165
										Sluit venster	

Sluit venster

5521 PA, Heibloem 16, EERSEL

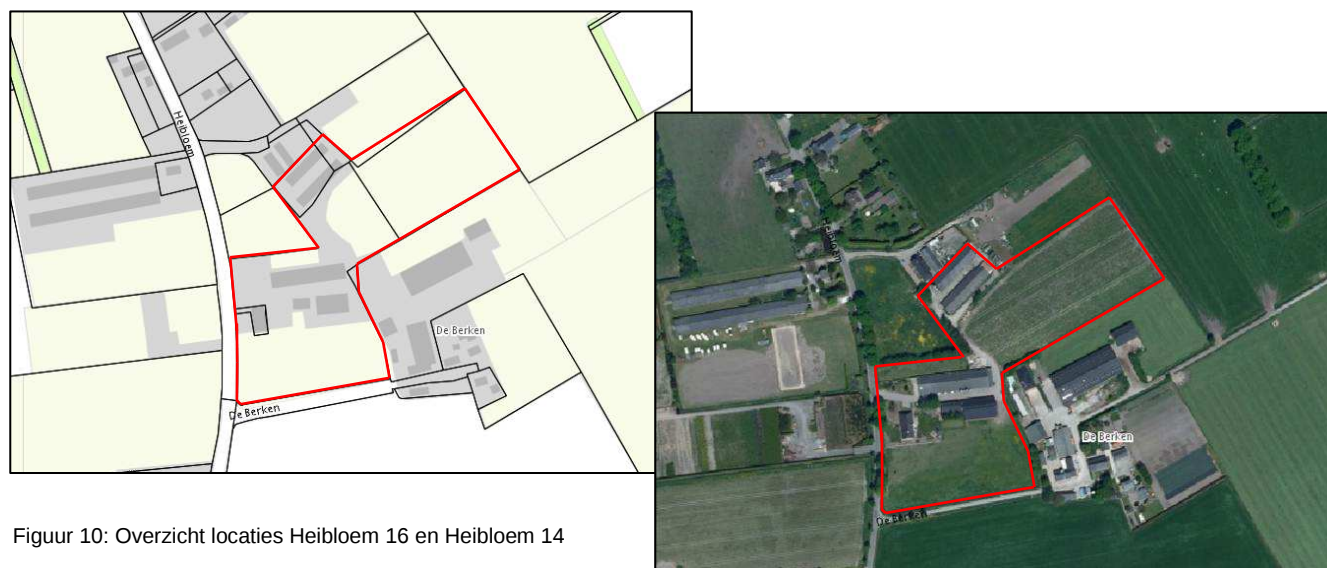
Beschikingsdatum: 18-11-2009
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.9.2		bedrijf	0,23	1168	269	53	0	5022,40	35
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.18		bedrijf	8,30	63	523	42	16	1757,70	10
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.10		bedrijf	2,50	18	45	8	5	275,40	1
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.6		bedrijf	1,30	248	322	59	65	2554,40	17
D2	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.1		bedrijf	1,70	3	5	2	1	38,10	0
D3	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.8.2		bedrijf	1,10	40	44	29	2	508	2
Totalen						1540	1208	193	89	10156,00	65

Sluit venster

Figuur 9: Milieuvergunning Heibloem 14 en 16 (bron: BVB)

Navolgend figuur geeft een overzicht van de planlocatie aan Heibloem 16 en de daaraan gekoppelde locatie Heibloem 14.



Figuur 10: Overzicht locaties Heibloem 16 en Heibloem 14

Navolgend figuur geeft foto's van plangebied weer.



Figuur 11: Foto's plangebied Heibloem 16

3.2 Nieuwe ontwikkelingen

3.2.1 Stokkelen 21

Beoogd wordt deze locatie te herontwikkelen middels sanering van de varkenshouderij en oprichting van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen, de bouw van één woning middels gebruikmaking van gemeentelijk contingent en de splitsing van de bestaande langgevelboerderij (de huidige bedrijfswoning). In samenhang met de herontwikkeling zal tevens natuur langs de Run worden gerealiseerd. Navolgend figuur geeft een overzicht van de te slopen, te handhaven en nieuw te bouwen bebouwing en aan te leggen landschapselementen.

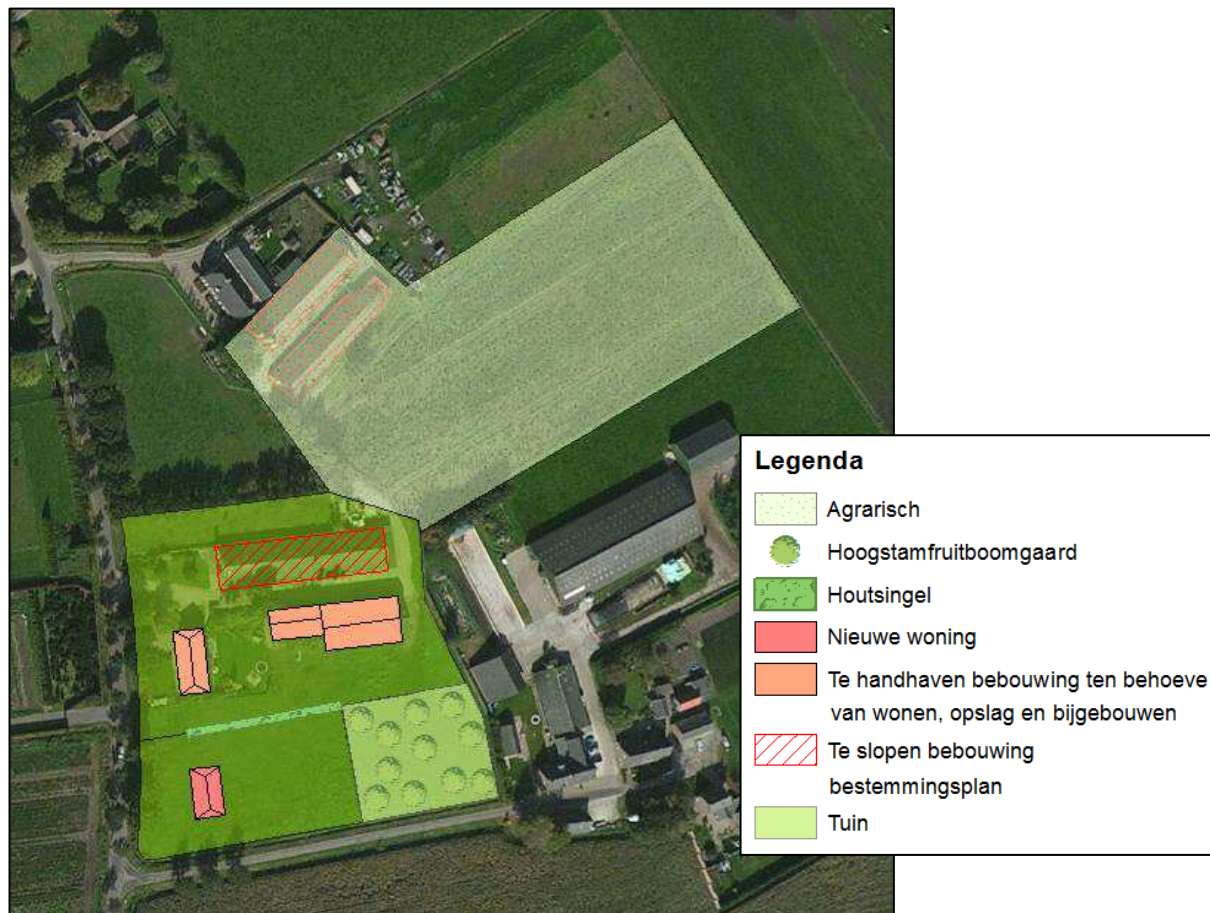


Figuur 12: Impressie toekomstige situatie Stokkelen 21

In de nieuwe situatie zal de langgevelboerderij worden omgevormd naar een tweetal woningen. Daarnaast wordt een soortgelijk bouwvolume (met eveneens twee wooneenheden) opgericht. Een kleiner haaks volume (met daarin één wooneenheid) sluit de cluster bij de beek af. Tussen de woningen door is het achtergelegen gebied zichtbaar. Het beekdal wordt ecologisch en landschappelijk verbeterd door het toevoegen van een poel en een bosschage. In overleg met het waterschap De Dommel kunnen natuuroevers ingericht worden. De woningen worden onderling afgescheiden door kenmerkende houtsingels.

3.2.2 Heibloem 16

Beoogd wordt de aanwezige intensieve veehouderij te saneren door de sloop van 1.850 m² varkensstallen. De reeds aanwezige loods welke in gebruik is geweest voor de akkerbouw, zal behouden blijven. Deze loods, met een oppervlakte van 660 m², zal in gebruik worden genomen voor statische opslag. Aan dit gedeelte van het plangebied zal dan ook een bedrijfsbestemming worden toegekend. Tevens zal op de locatie Heibloem, ten zuiden van de huidige bedrijfswoning, één Ruimte voor Ruimte woning worden gerealiseerd. Navolgend figuur geeft een overzicht weer van de te slopen, te handhaven en nieuw te bouwen bebouwing en aan te leggen landschapselementen ter plaatse van Heibloem 16 en de daaraan gekoppelde locatie Heibloem 14.



Figuur 13: Impressie toekomstige situatie Heibloem 16

De bestaande te behouden loods aan Heibloem 16 krijgt een functieaanduiding t.b.v. statische opslag. Naast de te handhaven bedrijfswoning zal een nieuwe woning worden gebouwd. Zo wordt de bebouwing meer geclusterd rondom “de Berken” en ontstaat een breder doorzicht tussen Heibloem 14 en 16. Met de aanleg van een hoogstamboomgaard tussen de nieuwe woning en de boerderij ‘de Berken’ wordt de centrale plaats binnen dit cluster benadrukt. De boomgaard refereert aan een historisch erf en biedt ruimte voor doorzichten. Bij de bestaande bedrijfswoning wordt binnen de gemeentelijke kaders een mantelzorgwoning gerealiseerd.

Voor beide locaties geldt dat waardevolle bestaande beplanting waar mogelijk zal worden gehandhaafd.

3.3 Beeldkwaliteit

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande bebouwing in de omgeving van beide locaties bestaat voornamelijk uit de bebouwingstypologie langgevelboerderij. Navolgende figuren geven de bebouwing op en in de omgeving van de planlocaties aan Stokkelen 21 en Heibloem 16 weer.



Figuur 14: Bebouwing omgeving planlocatie Stokkelen 21



Figuur 15: Bebouwing op en in omgeving planlocatie Heibloem 16

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen is derhalve te omschrijven als: rechthoekig grondplan en gedekt met een zadeldak. Dit betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Bijgebouwen mogen aangebouwd worden uitgevoerd (langgevelboerderij met woon- en 'stal'-gedeelte). Vrijstaande bijgebouwen zijn echter ook toegestaan. De woningen dienen te worden uitgevoerd als woningen met 1 of 1,5 laag met kap.

Gezien de landelijke ligging wordt ingezet op een ambachtelijke uitstraling van de nieuwbouw. Ten behoeve van een stedenbouwkundige inpassing zal worden aangesloten op de stedenbouwkundige kwaliteit van nu aanwezige woningbouw ter hoogte van het plangebied. De woning zal derhalve worden gebouwd met één bouwlaag met kap.

De woning dient te worden bedekt met pannen of (gedeeltelijk) met riet. De kleur van de dakpannen dient rood of (donker)grijs te zijn. Dakkapellen aan de voorzijde worden toegestaan, mits de dakkapel niet dominant is ten opzichte van de hoofdmassa en een onderdeel vormt van de totale architectuur van het hoofdgebouw. De dakkapel is bescheiden en bedoeld om de lichttoevoer te verbeteren en het bruikbaar woonoppervlak te vergroten.

De woning dient traditioneel in steen te worden opgetrokken. De kleur van de toe te passen baksteen kan variëren. Alleen de kleuren wit, geel en grijs zijn uitgesloten. De voorkeur gaat uit naar natuurlijke aardtinten. Het is daarnaast ook mogelijk -delen van- de gevel in hout uit te voeren. Gevelbekleding in de vorm van hardkernplaten, metaal of glaspanelen zijn niet toegestaan. De materialisering van de geveldelen aan de achterzijde is vrij.

Ondersteunend aan het ambachtelijke karakter van de nieuwe woning is de toepassing van een plint tot de onderkant van de ramen. Deze plint kan bestaan uit hetzelfde materiaal als de rest van de gevel, maar in een ander patroon of metselverband. Ook kan de plint uitgevoerd worden in hetzelfde materiaal, maar in een andere kleur.

Het ambachtelijke karakter kan versterkt worden door de toe te passen deuren en kozijnen. De voorkeur gaat uit naar het toepassen van ramen met een bovenlicht of met een roedeverdeling. Het toepassen van een bovenlicht boven de voordeur is ook mogelijk. Het toepassen van (houten of hardstenen) lijstwerk rondom raamkozijnen heeft niet de voorkeur, maar is bij voldoende kwaliteit van het geheel mogelijk. Het werken met rollagen in het metselwerk ter ondersteuning van de gevelopeningen wordt als passend beschouwd. Rondom deuren is de toepassing hardstenen lijsten niet wenselijk. Betonnen of stalen lateien dienen in de zichtgevels te worden bedekt door het gevelvlak en kunnen eventueel bedekt worden door een rollaag of een vlak metselwerk in afwijkend verband. Het kleurgebruik voor ramen, deuren en kozijnen is vrij. Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van passende bebouwing op de planlocaties.



Figuur 16: Sfeerimpressies passende bebouwing op Planlocaties



Figuur 17: Sfeerimpressie passende bebouwing t.b.v. opslag Heibloem 16

3.4 Parkeren

Binnen het plangebied wordt op eigen perceel ruimte gevonden voor parkeren. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, exclusief garage.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: “Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig”. De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

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

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies (‘decentraal, tenzij...’) en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument “De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's ‘Samenhang als uitgangspunt’, ‘Economie’, ‘Natuur, landschap en water’, en ‘Leefbaarheid en gezondheid’. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben PS diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de ‘Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014’. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de ‘Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers’, het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de ‘transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020’ zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;

- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening ruimte wordt hierna besproken.

4.2.3 Verordening ruimte Noord-Brabant 2014

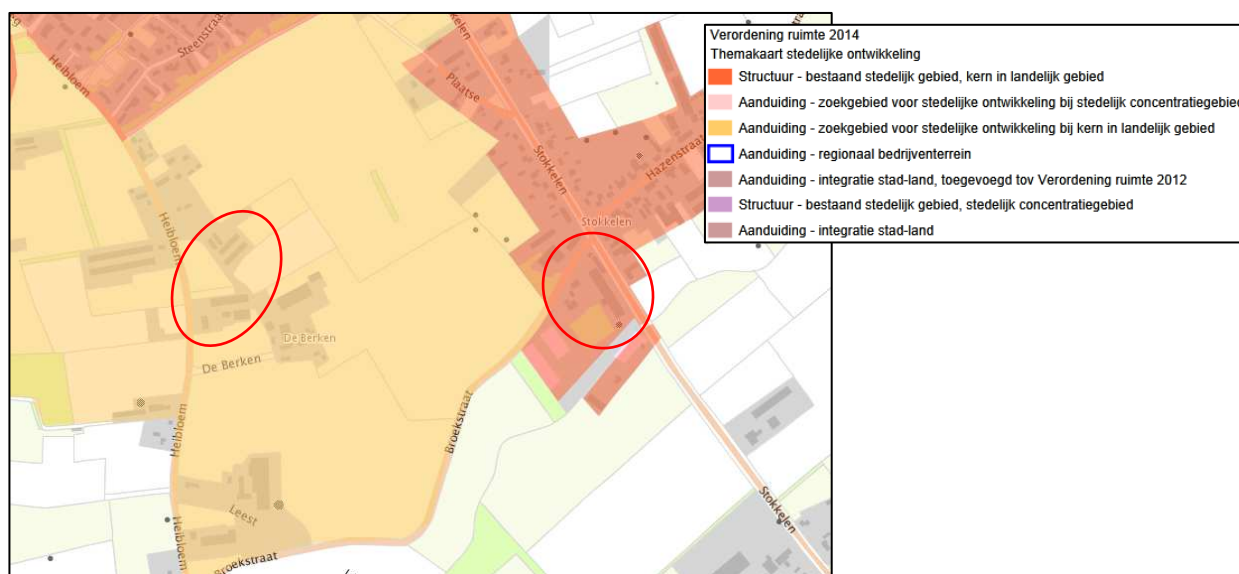
4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

4.2.3.2 Aanduidingen plangebied

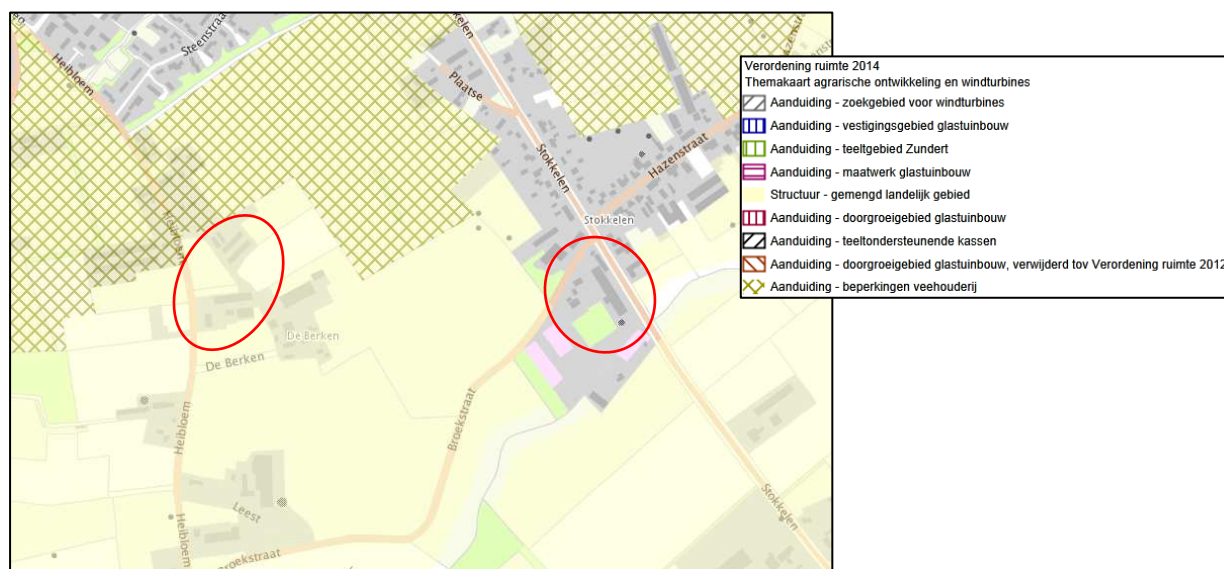
Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 18: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'

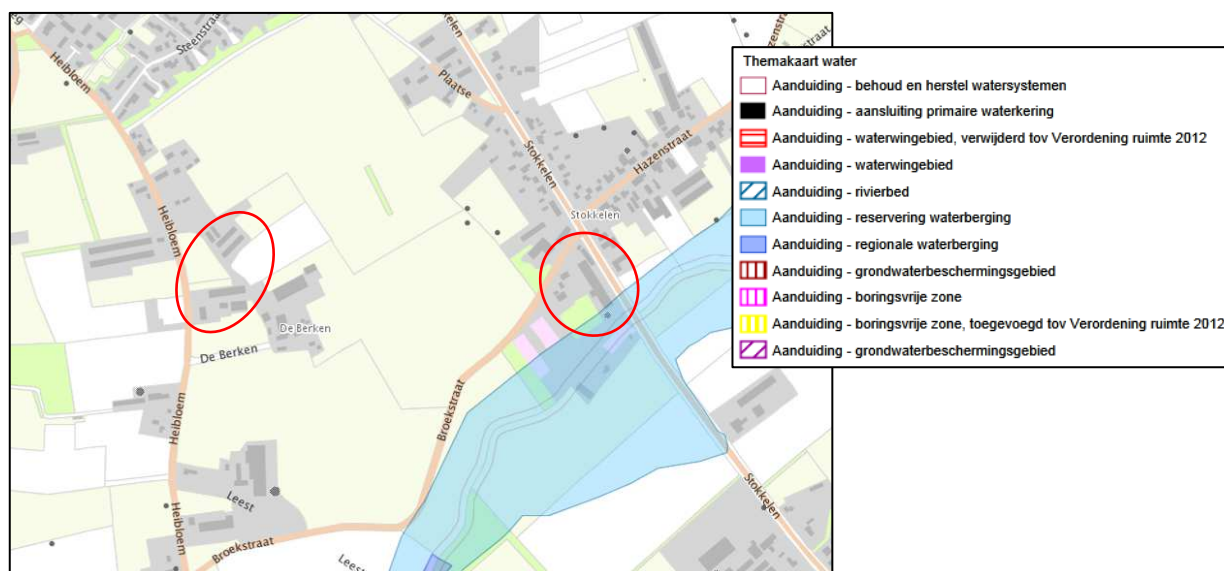
De planlocatie aan Stokkelen 21 is gelegen binnen de aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Binnen de als zodanig aangewezen gebieden is de gemeente in het algemeen vrij om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

De planlocatie aan Heibloem 16 is gelegen binnen de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied'. Binnen deze gebieden liggen, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden voor nieuw ruimtebeslag.



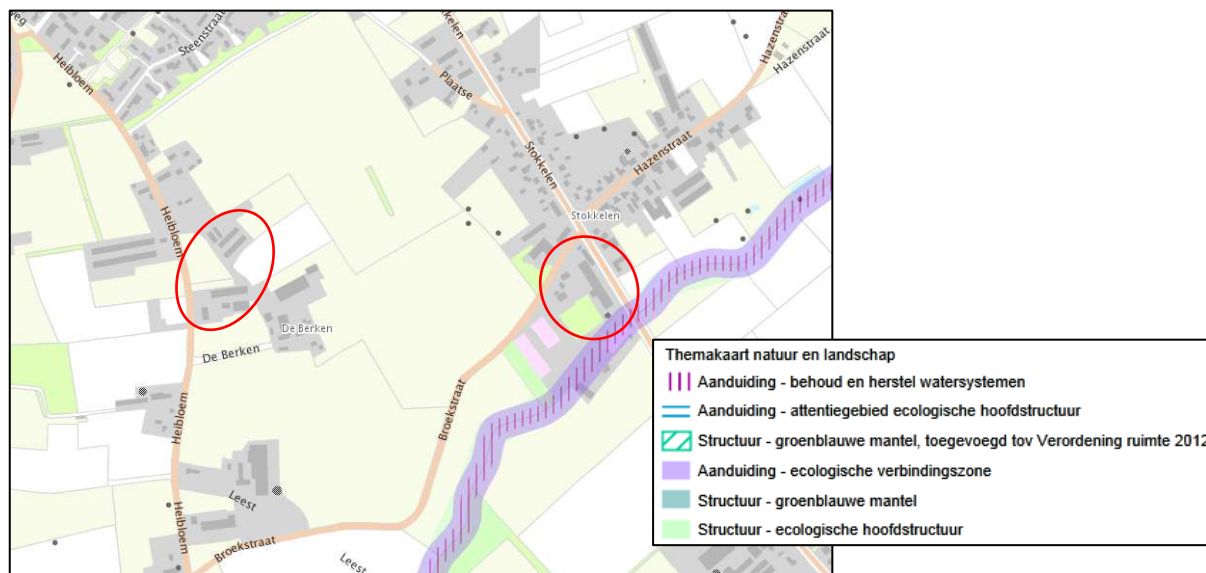
Figuur 19: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'

De planlocatie Heibloem is aangeduid als gelegen in 'gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie.



Figuur 20: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Water'

De locatie aan Stokkelen 21 is gedeeltelijk binnen de aanduiding 'reservering waterberging' gelegen. Het beleid van de Verordening ruimte is erop gericht activiteiten die ten koste kunnen gaan van waterbergend vermogen van het gebied tegen te gaan. In de beoogde inrichting is hiermee rekening gehouden door ter plaatse van deze aanduiding een natuurzone langs de bestaande waterloop te realiseren. De woningen zijn buiten deze zone geprojecteerd.



Figuur 21: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Natuur en landschap'

Beide locaties kennen geen nadere aanduiding in het kader van 'Natuur en landschap'. Wel is het gebied van De Run direct ten zuiden van de locatie aan Stokkelen 21 aangeduid als 'ecologische verbingszone' en 'behoud en herstel van watersystemen'. Sanering en herontwikkeling van de locatie Stokkelen 21, waarbij een natuurzone wordt ingericht, is een passende ontwikkeling in de nabijheid van dergelijke gebieden.

4.2.3.3 Regels Verordening Ruimte

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren.

Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt. In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

Artikel 4 Bestaand stedelijk gebied

Hoofddregel van het beleid uit de Verordening ruimte is dat stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied plaatsvindt. Alleen als daarvoor geen mogelijkheden bestaan, kan een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaande stedelijke gebied plaatsvinden binnen daarvoor in de verordening aangeduide zoekgebieden.

De beoogde herontwikkeling van de locatie Stokkelen 21, welke in 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied' gelegen is, vindt deels plaats met gebruikmaking van gemeentelijk contingent. Dit is passend binnen de regels van de Verordening ruimte.

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen.

In artikel 7.9 zijn regels opgenomen voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. Aangegeven is dat op locaties in bebouwingsconcentraties binnen gemengd landelijk gebied woningbouw kan plaatsvinden op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. Voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling hebben Gedeputeerde Staten in 2006 een beleidsregel vastgesteld. Hierin zijn de voorwaarden neergelegd waaronder aan de regeling deel genomen kan worden. In de Verordening ruimte is bepaald dat de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 is aan te merken als nadere regels voor bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel. Onderhavig bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van woningen in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling mogelijk. Ten behoeve van deze ontwikkeling zullen bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden overlegd, welke voldoen aan de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan de regels van de Verordening ruimte 2014.

In artikel 7.11 zijn regels opgenomen voor niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in gemengd landelijk gebied. Deze regels zijn van toepassing op de bedrijfsontwikkeling in de vorm van statische opslag aan Heibloem 16. Dergelijke ontwikkelingen zijn mogelijk indien sprake is van een VAB-vestiging. De beoogde ontwikkeling aan Heibloem 16 betreft een VAB-vestiging. Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' zal een oppervlakte hebben van 5.000 m². Overtollige bebouwing op de locatie zal worden gesloopt, de ontwikkeling leidt tot een bedrijf behorend tot categorie 2 en leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven dan wel een zelfstandige detailhandelsvoorziening of kantoorvoorziening.

Artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Het plangebied aan Heibloem 16 is in een dergelijk zoekgebied gelegen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

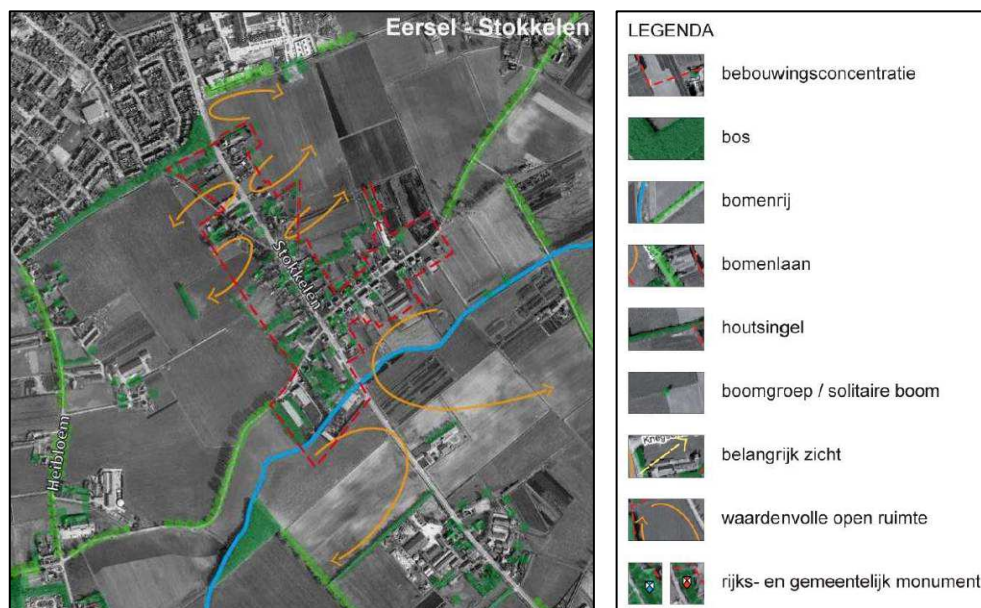
De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie kan het (nieuwe) beleid van de provinciale Verordening Ruimte worden geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld.

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat een integrale analyse van buitengebied en een bepaling en analyse van de bebouwingsconcentraties. Per landschappelijke zone en bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd. In het tweede deel is per bebouwingsconcentratie een analyse en een ruimtelijke en functionele visie opgenomen.

In het eerste deel van de gebiedsvisie is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in functiezones. In het tweede deel van de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' is een analyse uitgevoerd van alle aangewezen bebouwingsconcentraties. Uit deze analyse zijn kwaliteiten en knelpunten gedestilleerd, die samen met de analyse aan de basis staan voor de ruimtelijke en functionele visie op de verschillende concentraties. De planlocatie aan Stokkelen 21 is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Stokkelen'. In de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' is de volgende visie op deze bebouwingsconcentratie weergegeven:

Het gehele cluster is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied. Woningbouw ten behoeve van de lokale dorpsontwikkeling kan enkel in het meest noordelijk gedeelte aan de rand van de kern plaatsvinden, mits aanwezige open ruimte gerespecteerd worden en dient kwalitatief hoogwaardig te zijn. Daarnaast kan voor de aanwezige (agrarische) bedrijvigheid functieverandering worden overwogen, die meer passend is bij de omringende woonomgeving.

Voor de bebouwingsconcentratie Stokkelen is de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' tevens een kaartbeeld met daarin de analyse en het wensbeeld opgenomen. Navolgend figuur geeft dit kaartbeeld weer. Ter plaatse van de planlocatie is geen specifieke aanduiding aanwezig.



Figuur 22: Het wensbeeld voor de bebouwingsconcentratie Stokkelen

De beoogde ontwikkeling van meerdere nieuwe woningen (waaronder twee Ruimte voor Ruimte woningen) ter plaatse van Stokkelen 21 hangt direct samen met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. De locatie van de nieuw te bouwen woningen is zodanig gekozen dat er een visuele geleiding in de bestaande lintbebouwing komt door de bestaande langgerekte stallen te vervangen door twee losstaande volumes. Met het initiatief worden de bestaande openingen in het lint niet verder verdicht, maar ontstaat juist meer doorzicht. Het initiatief voldoet derhalve aan de eisen voor nieuwe ontwikkelingen zoals gesteld in de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'. Bijkomend voordeel is dat met de sanering van betreffende intensieve veehouderij het mogelijk wordt om parallel aan de woningbouw een natuurzone langs de waterloop Run te realiseren. Daarmee worden ook waterdoelen en natuurdoelen gerealiseerd.

De planlocatie aan Heibloem 16 is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Heibloem/Voort'. In de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' is de volgende visie op deze bebouwingsconcentratie weergegeven:

Deze concentratie kan (met name in het noordelijke gedeelte) ruimte bieden aan lokale dorpsontwikkeling, waaronder eventueel ook incidentele woningbouw. Een en ander enkel voor zover het gebied onderdeel uitmaakt van het dorpsontwikkelingsgebied, conform de visiekaart. Het overgrote deel van deze bebouwingsconcentratie biedt vanwege de ligging in dan wel in de directe nabijheid van het landbouwontwikkelingsgebied nagenoeg geen ruimte voor functiewijzigingen. Betreffende gronden zijn op de visiekaart dan ook aangeduid als primair agrarisch gebied.

Navolgend figuur geeft een kaartbeeld met daarin de analyse en het wensbeeld weer.

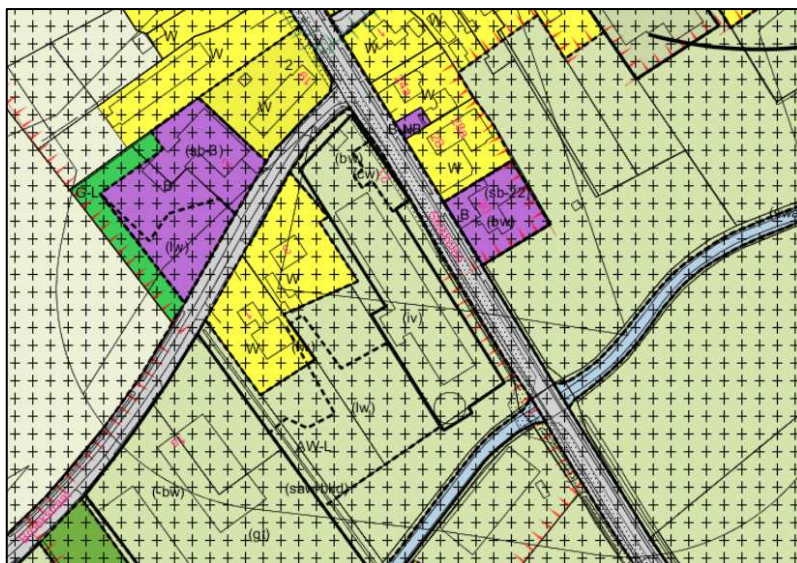


Figuur 23: Het wensbeeld voor de bebouwingsconcentratie Heibloem/Voort

De beoogde ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte woning en functiewijziging van de agrarische bedrijfswoning en opstallen ter plaatse van Heibloem 16 hangt direct samen met de sanering van de intensieve veehouderij ter plaatse. Het initiatief is gesitueerd aan de noordzijde van het bebouwingscluster. De beoogde ontwikkeling leidt tot een verdere clustering van woonbebouwing, waarbij tevens de, diep in de centrale ruimte instekende, stallen worden gesaneerd. De waardevolle open ruimtes worden hierdoor versterkt.

4.3.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Buitengebied' is op 29 maart 2012 vastgesteld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van de planlocatie Stokkelen 21.



Figuur 24: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van locatie Stokkelen 21

De locatie Stokkelen 21 is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap' en met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. De locatie kent de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Aan de locatie zijn de functieaanduidingen 'cultuurhistorische waarden', 'bedrijfswoning', 'intensieve veehouderij' en 'specifieke vorm van agrarisch met waarden – beekdal' toegekend. Op de locatie is tevens een bouwvlak aanwezig.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van de planlocatie Heibloem 16.



Figuur 25: Uitsnede plankaart bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van locatie Heibloem 16 en de gekoppelde locatie Heibloem 14

De locatie Heibloem 16 is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' en met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2'. De locatie kent de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied'. Aan de locatie zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'intensieve veehouderij' toegekend. Op de locatie is tevens een bouwvlak aanwezig. De locatie is planologisch gekoppeld met de locatie aan Heibloem 14, waar eveneens een bouwvlak met een aanduiding 'intensieve veehouderij' is gelegen.

De herontwikkeling van het plangebied is niet mogelijk binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied' is onderhavig bestemmingsplan opgesteld.

5. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

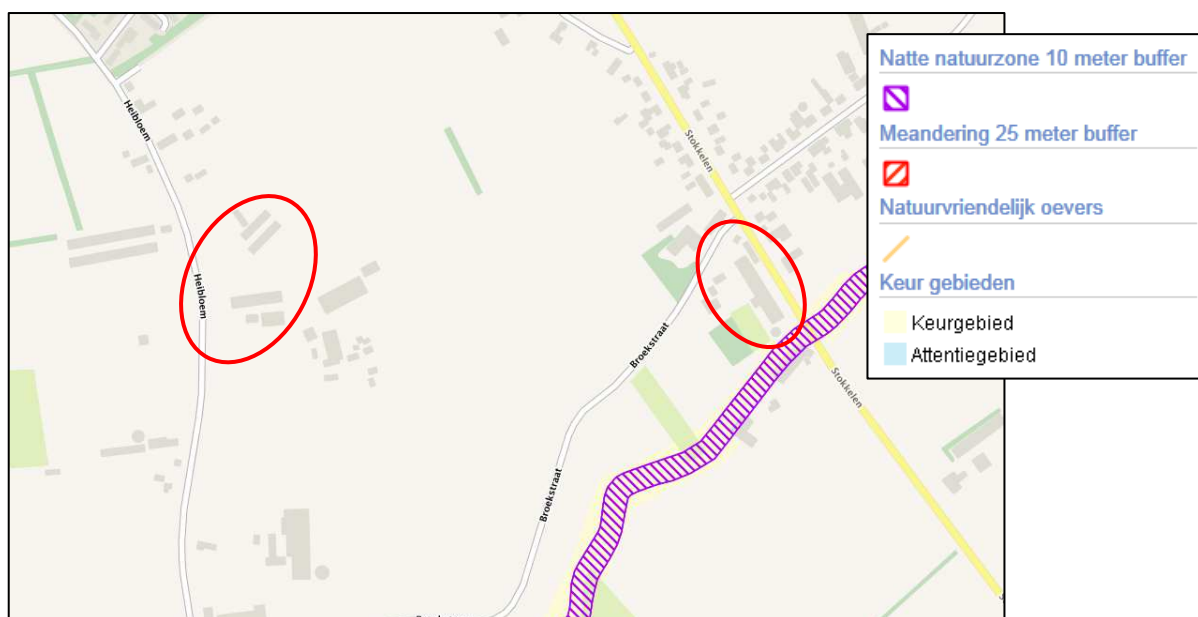
5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van de oprichting van de woning binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2013' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.



Figuur 26: Keurkaart Keur 2013

De planlocatie aan Heibloem 16 is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' niet aangewezen als gelegen in keurbeschermingsgebied of attentiegebied. Het zuidelijk gedeelte van de planlocatie aan Stokkelen 21 betreft een 'Keurgebied' en een 'Natte natuurzone 10 meter buffer'. Ook is een gedeelte van deze planlocatie gelegen in een 'Keurbeschermingsgebied' waar een anti-verdrogingsbeleid geldt gericht op behoud en/of herstel van het watersysteem. De woningbouw op de locatie Stokkelen 21 vindt plaats buiten de in het kader van de Keur nader aangeduide gebieden. De in het kader van de Keur aangeduide gebied zijn in onderhavig bestemmingsplan bestemd als 'Natuur'. In de regels van deze bestemming is opgenomen dat gronden binnen een strook van 10 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als 'Water' bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden. De herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de 'Keur Waterschap De Dommel 2013' derhalve geen bezwaar.

5.1.2.2 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten. Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel. Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen). Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

5.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van zes kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema Natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Ontwerp

Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen.

Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurd materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

5.1.2.4 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleids-uitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

5.1.2.5 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

5.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen

5.1.3.1 Inleiding

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool.

5.1.3.2 Verhard oppervlak

Door de ontwikkelingen op beide locaties neemt de verharde oppervlakte sterk af. Voor de nieuw op te richten woningen wordt een verhard oppervlak van circa 280 m² per woning verwacht, bestaande uit 200 m² hoofdbouw en 80 m² bijgebouwen.

Op de locatie Heibloem 16 wordt één nieuwe woning opgericht. De bestaande bedrijfswoning en loods blijven behouden. Op de locatie Stokkelen 21 worden drie nieuwe woningen opgericht. De bestaande langgevelboerderij blijft behouden.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van T=10+10%. Daarnaast mag er in een T=100 jaar geen wateroverlast door overstroming optreden. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/ha. De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +29 meter. De GHG ter plaatse van de planlocatie Stokkelen 21 betreft 40-60 cm-mv. De GHG ter plaatse van de planlocatie Heibloem 16 betreft 60-80 cm-mv.

Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 280 m² van de op te richten woningen bij T=10+10% 13 m³ bedraagt per woning. De benodigde berging bij T=100+10% bedraagt 18 m³ per woning.

Kenmerken projectgebied		Kenmerken infiltratievoorziening	
Bestaand verhard oppervlak	0 m ²	Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	13 m ³
Toekomstig verhard oppervlak	280 m ²	Extra volume hemelwater T100+10%	5 m ³
Afvoercoëfficiënt projectgebied	0.67 l/s/ha	Porositeit	90 %
Infiltratiesnelheid	1 m/dag		
GHG	28.4 m +NAP		
Huidig maaiveldniveau	29 m +NAP		
Toekomstig maaiveldniveau	29 m +NAP		

Figuur 27: Resultaat berekening HNO-tool

5.1.3.3 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Op basis van voorgaande berekening dient rekening te worden gehouden met een bergingsruimte van 13 m² voor de locatie Heibloem 16 en 39 m³ voor de locatie Stokkelen 21.

In de nieuwe situatie zal het schone hemelwater dat valt op daken van de nieuw op te richten woningen en bijgebouwen via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af. Deze afvoer kan plaatsvinden naar een infiltratieveld, infiltratiesloot, infiltratiekratten of een grindkoffer. Infiltratie dient boven de GHG plaats te vinden. De infiltratievoorziening dient zodanig te worden gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (T=100+10%) kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Voorbeelden van manieren van infiltreren zijn weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 28:
Voorbeelden van
infiltratiemogelijkheden

5.1.4 Kwaliteit van te infiltreren hemelwater

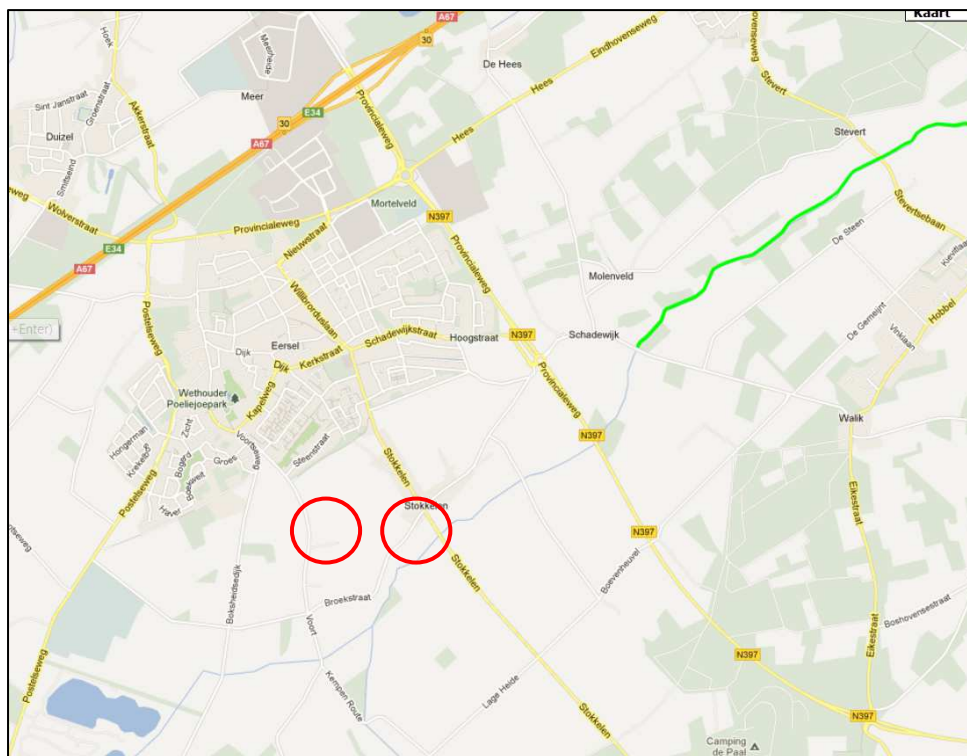
Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2 Natuur

5.2.1 Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

De dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreffen 'Kempenland-West' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. In navolgend figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000-gebieden 'Kempenland-West' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' weergegeven.



Figuur 29: Ligging plangebied t.o.v. Natura 2000-gebied 'Kempenland-West' en 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'

Het plangebied aan Stokkelen 21 en Heibloem 16 is op een dusdanige afstand van de Natura 2000-gebieden gelegen dat de herontwikkeling geen negatieve invloed heeft op dit gebied.

5.2.2 Flora en fauna

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijk beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden.

Welke soorten beschermd zijn staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermden soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Ten behoeve van de herontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De bijbehorende onderzoeksrapportage d.d. 6 maart 2014 met rapportnummer 03-14 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies uit de onderzoeksrapportage zijn navolgend weergegeven.

5.1 Beschermde gebieden

De plangebieden liggen op 7- 8 km van een Natura 2000-gebied. Ook zijn ze geen van beiden gelegen in een EHS. Het plangebied Stokkelen grenst aan de EVZ De Run. Door de beoogde landschappelijke inpassing met een natuurlijk grasland, een poel en een klein bosje sluit het plangebied aan de zuidzijde naadloos aan de EVZ. Herinrichting heeft geen nadelig effect op beschermde gebieden. Herinrichting plangebied Stokkelen zal na de herinrichting zeker een hogere natuurwaarde herbergen.

5.2 Beschermde soorten

Soorten van FFlijst 1 (Licht beschermde soorten)

In beide plangebieden zijn (sporen van) lichtbeschermde soorten aangetroffen zoals Konijn, Mol en Egel. De aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van FFlijst 2/3 (zwaarder en strikt beschermde soorten)

Vogels

Mitigerende en compenserende maatregelen:

Huismus locatie Heibloem

Mitigerende maatregelen om de ecologische functionaliteit te waarborgen:

- Extra nestgelegenheid aanbieden in de vorm van nestkasten.
- Plaatsen van vogelvides in de nieuw te realiseren woning(en).

Maatregelen om aan de zorgplicht te voldoen:

- De werkzaamheden moeten worden uitgevoerd buiten de kwetsbare periode van de voortplanting (half maart tot half augustus).
- Voor werkzaamheden die winterslaapplekken beïnvloeden moet buiten de koude periode worden gewerkt.

Steenuil locatie Heibloem

Mitigerende en compenserende maatregelen:

- Er zullen landschapselementen worden aangelegd die zullen leiden tot verbetering van het steenuilenhabitat. Een deel van één van de paardenweiden zal worden ingericht met hoogstamfruitbomen, en er wordt een extra houtsingel aangelegd, hierdoor zullen binnen het plangebied meer beschutting en fourageermogelijkheden beschikbaar zijn.

Maatregelen om aan de zorgplicht te voldoen:

- De werkzaamheden moeten uitgevoerd worden buiten de kwetsbare periode van voortplanting (februari t/m juli)

Vleermuizen locatie Stokkelen

Aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen wordt geadviseerd.

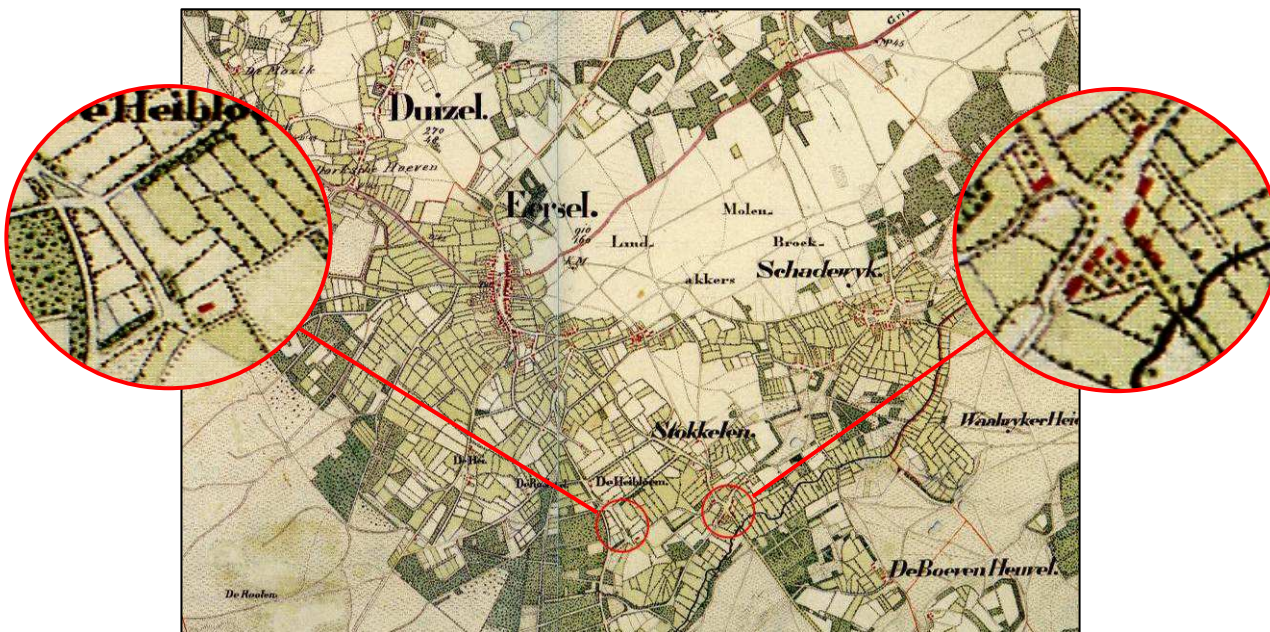
Dit om duidelijkheid te verschaffen over de functies van het plangebied voor vleermuizen.

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure wordt een aanvullend onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in de huidige bedrijfswoning aan Stokkelen 21 uitgevoerd conform het vleermuisprotocol (Vleermuisvakberaad Netwerk Groene bureaus 2013). Indien uit dit onderzoek blijkt dat er vaste rust- of verblijfplaatsen zijn, dan dient de functionaliteit te worden gewaarborgd. Dit houdt in dat er op gepaste wijze gesloopt en verbouwd wordt en dat er in de nieuwbouw mogelijk een vleermuizenverblijf wordt gecreëerd. Eventueel aanwezige vaste rust- en verblijfplaatsen kunnen binnen het plan worden gemitigeerd (verzacht). Zo zal geen er geen ontheffing op art. 11 FF wet (verbod op verstoren van vaste rust- of verblijfplaatsen) nodig zijn als functionaliteit van het plangebied voor vleermuizen behouden kan worden.

5.3 Cultuurhistorie en archeologie

5.3.1 Cultuurhistorie

Op de historische kaart van Eersel en omgeving is het gehucht Stokkelen reeds te herkennen aan de wegkruising nabij de dan nog meanderende beekloop van de Run. Navolgend figuur geeft een historische kaart uit 1836 weer.



Figuur 30: Ligging planlocaties op de kaart van 1836

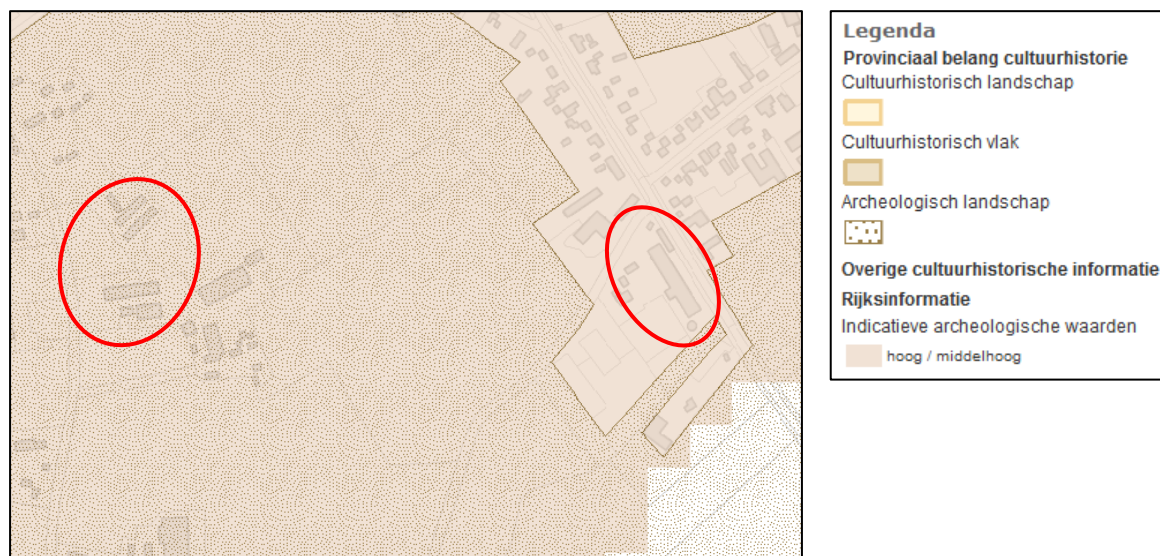
Ter plaatse van het pand Stokkelen 21 is reeds een gebouw ingetekend op de kaart. De bestaande langgevelboerderij (een hallehuis-type) heeft cultuurhistorische waarde. Dit geldt overigens niet voor de op de planlocatie aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing. Het gehucht Stokkelen is gelegen direct ten zuiden van het grote akkercomplex tussen Eersel en Steensel. Het gehucht heeft een eigen kleiner akkercomplex ten noordoosten van de bebouwing. Heel kenmerkend zijn de, aan de zuidzijde van Stokkelen langs de waterloop, gelegen weidegronden met een verkaveling min of meer haaks op de Run.

Ook de naam 'Heibloem' is terug te vinden op de kaart van 1836 als de naam van een ontginning met boerderij direct ten noorden van de planlocatie. Direct tegen de planlocatie is de boerderij genaamd "de Berken" reeds aanwezig evenals de boerderij genaamd "de Leest" richting het beekdal van de Run. Op de planlocatie zelf is nog geen bebouwing aanwezig in 1836. Hier verschijnt pas bebouwing rond 1900 (Heibloem 14). De planlocatie zelf wordt pas bebouwd in de jaren '80. De bebouwing op de planlocatie is te beschouwen als een uitbreiding van de oude kampontginning van de hoeve "de Berken". De huidige bebouwing heeft geen enkele cultuurhistorische waarde. De straat genaamd Heibloem vormde voorheen de grens tussen het ontgonnen gebied van Eersel en de gemeenschappelijke heide. Opvallend is het contrast tussen de kleinschalige verkaveling met weilandjes en akkerpercelen aan de oostzijde en de bosblokken en het grote akkercomplex aan de westzijde.

5.3.2 Archeologie

5.3.2.1 Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.



Figuur 31: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

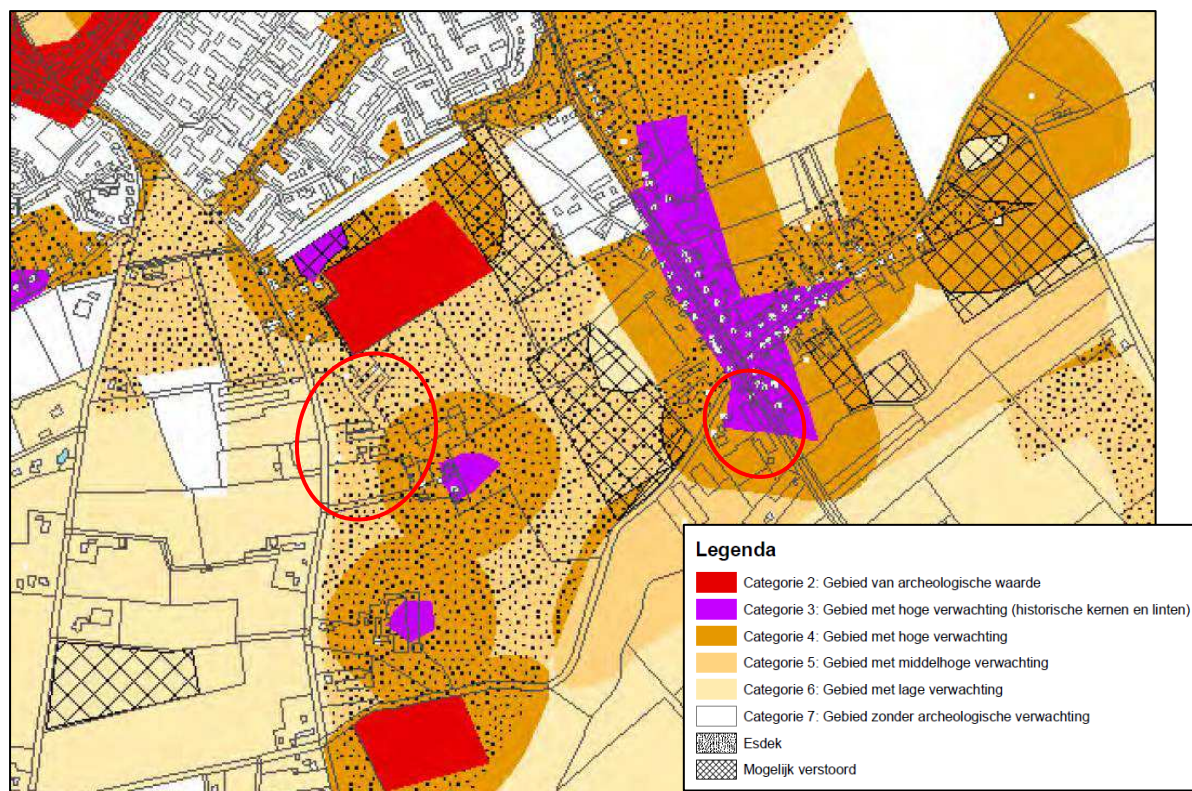
Op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is de planlocatie aan Heibloem 16 aangeduid als gelegen in een 'archeologisch landschap'. Aan het gehele plangebied is de indicatieve archeologische waarde 'hoog/ middelhoog' toegekend.

Het archeologisch landschap waarin de planlocatie Heibloem 16 gelegen is, omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

5.3.2.2 Gemeentelijke archeologische beleidskaart

Sinds 2003 werken de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden intensief samen op diverse gebieden, zo ook op het gebied van archeologie. In het ruimtelijk beleid van de vijf Kempengemeenten speelt het behoud van waardevolle relictten uit het verleden een belangrijke rol.

De samenwerking van de Kempengemeente heeft geleid tot een archeologische beleidskaart. Aan de hand van deze kaart kunnen concrete beleidskeuzes worden gemaakt over het in te stellen beschermingsniveau. Dit omvat bijvoorbeeld een nadere bepaling bij welke omvang van het project (uitgedrukt in vierkante meters) in samenhang met de mate van bodemverstoring (uitgedrukt in meters diepte ten opzichte van het maaiveld), er archeologisch onderzoek is vereist. De waardering van cultuurhistorische elementen en structuren is van belang voor het beheer van die nog resterende cultuurhistorische waarden en dient ook de mogelijkheid te scheppen met die waarden bij planontwikkeling op een verantwoorde wijze om te gaan.



Figuur 32: Archeologische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten

Op de 'archeologische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten' is de planlocatie Stokkelen 21 gedeeltelijk aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten en gedeeltelijk als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'.

De planlocatie aan Heibloem 16 is gedeeltelijk aangeduid als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting' en gedeeltelijk als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. De gehele planlocatie aan Heibloem 16 is aangeduid als 'esdek'.

In een categorie 3 gebied is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakte van gebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 30 cm-mv. In categorie 4 gebieden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 30 cm-mv of 50 cm-mv wanneer er sprake is van een esdek, wat op de locatie Heibloem 16 het geval is. In categorie 5 gebieden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 30 cm-mv of 50 cm-mv wanneer er sprake is van een esdek.

De nieuw op te richten bouwmassa's aan Stokkelen 21 worden gerealiseerd ter plaatse van de bestaande stal. De bodem is hier vanwege de aanwezigheid van mestputten verstoord tot een diepte van 150 cm–mv. Archeologisch onderzoek wordt hier dan ook niet zinvol geacht. De nieuwe bebouwing aan Heibloem 16 is kleiner dan 500 m². Ook hier is derhalve een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

Aan het plangebied zijn in onderhavig bestemmingsplan verschillende dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie X' opgenomen, waarbij aangesloten is bij het bepaalde in de toelichting op de 'archeologische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten'. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is bepaald dat indien de voorwaarden uit de toelichting op de 'archeologische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten' worden overschreden, een rapport overlegd dient te worden waarin de archeologische waarde van het terrein in voldoende mate is vastgesteld. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zullen de plannen getoetst worden aan de regels van onderhavig bestemmingsplan, waaronder de regels betreffende de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie X'. Eventuele archeologische waarden binnen het plangebied zijn derhalve voldoende gewaarborgd.

5.4 Agrarische bedrijfshinder

5.4.1 Inleiding

Binnen een straal van 500 meter van de planlocatie Stokkelen 21 zijn 4 veehouderijen gelegen, te weten:

- Stokkelen 7;
- Stokkelen 34;
- Hazenstraat 9;
- Hazenstraat 14a.

Binnen een straal van 500 meter van de planlocatie Heibloem 16 zijn 3 veehouderijen gelegen, te weten:

- Heibloem 13;
- Leest 2;
- Berken 6.

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De boogde nieuwe woningen mogen ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

5.4.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object.

In aanvulling op de Wgv heeft de gemeente Eersel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' vastgesteld. De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. Voor het plangebied is geen afwijkende geurnorm vastgesteld en geldt derhalve een geurnorm van 14 oue/m³. Daarnaast is in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' bepaald dat in de bebouwde kommen van de gemeente Eersel de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

5.4.2.1 Locatie Heibloem 16 en gekoppelde locatie Heibloem 14

De intensieve veehouderij Heibloem 16 en de gekoppelde locatie aan Heibloem 14 worden in samenhang met de oprichting van één Ruimte voor Ruimte woning gesaneerd. Deze veehouderij wordt derhalve niet meegenomen in de beoordeling van de geurbelasting op de planlocatie aan Heibloem 16. Op de overige omliggende veehouderijbedrijven zijn de volgende dierenaantallen vergund:

5521 PA, Heibloem 13, EERSEL

Beschikingsdatum: 27-10-1999
RAV-tabelversie: Tabel 1999-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.4.1		bedrijf	2,50	600	1500	600	26	13800	92
Totalen						600	1500	600	26	13800	92

Sluit venster

Figuur 33: Milieuvergunning Heibloem 13 (Bron: BVB)

5521 PC, Berken 6, EERSEL

Beschikingsdatum: 06-11-1997
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	89	783	0	107	0	11
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	54	211	0	14	0	2
Totalen						143	994	0	121	0	13

Sluit venster

Figuur 34: Milieuvergunning Berken 6 (Bron: BVB)

5521 PB, Leest 2, EERSEL

Beschikingsdatum: 18-11-2008
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.6.1		bedrijf	9,50	182	1729	0	219	0	21
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	94	367	0	24	0	4
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	5	25	0	7	0	0
Totalen						281	2121	0	250	0	25

Sluit venster

Figuur 35: Milieuvergunning Leest 2 (Bron: BVB)

5521 PB, Leest 2BIJ, EERSEL

Beschikingsdatum: 18-11-2009
RAV-tabelversie: RAV 2007-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	0	0	0	0	0	0
Totalen						0	0	0	0	0	0

Sluit venster

Figuur 36: Milieuvergunning Bij Leest 2 (Bron: BVB)

Op de veehouderijen aan Berken 6, Leest 2 en bij Leest 2 worden dieren (rundvee en paarden) gehouden waarvoor in de Wgv geen geuremissie is vastgesteld maar waarvoor een vaste afstand geldt. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom is gelegen, tenminste 50 meter te bedragen. Indien de woning binnen de bebouwde kom is gelegen, geldt een vaste afstand van 100 meter.

Navolgende figuur geeft de afstand van 50 meter vanaf de rand van de agrarisch bouwvlakken tot de locatie van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning weer.



Figuur 37: Afstand vanaf agrarische bouwvlakken Berken 6 (links) en Leest 2 tot Ruimte voor Ruimte woning waarbij de woning in rood is weergegeven.

Beide veehouderijen zijn op een afstand van meer dan 50 meter ten opzichte van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning gelegen. Derhalve wordt hiermee voldaan aan de vaste afstand.

Voor de veehouderij Heibloem 13, die op bijna 100 meter afstand van de planlocatie aan Heibloem 16 is gelegen, is met het programma V-stacks een geurhinderberekening gemaakt waarin de voorgrondbelasting van het agrarische bedrijf is weergegeven ten opzichte van de meest dichtbij gelegen hoek van de kavel voor de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Onderstaand zijn de resultaten van deze berekening weergegeven.

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Heibloem 13	150 141	373 046	6,0	6,0	0,50	4,00	13 800

Geurgevoelige locatie → nieuwe RvR-woning bij Heibloem 16:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
1	20 m uit rand v/d weg	150 204	373 112	14,0	11,0

Indien de Ruimte voor Ruimte woning nabij Heibloem 16 op 20 meter uit de rand van de weg gebouwd wordt, overschrijdt de voorgrondbelasting op de planlocatie de geurnorm van 14 oue/m³ niet en is herontwikkeling van de planlocatie naar woningbouwlocatie in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar. De afstand van 20 meter uit de rand van de weg voor de Ruimte voor Ruimte woning is gelijk aan de afstand van de bestaande bedrijfswoning Heibloem 16 tot de rand van de weg.

5.4.2.2 Locatie Stokkelen 21

De intensieve veehouderij op de planlocatie Stokkelen 21 zal in samenhang met de oprichting van vier nieuwe woningen (twee Ruimte voor Ruimte woningen en twee extra woning uit reguliere gemeentelijke woningvoorraad waaronder één woning voor de boerderijsplitsing) gesaneerd worden. Deze veehouderij wordt derhalve niet meegenomen in de beoordeling van de geurbelasting op de planlocatie. Op de overige omliggende veehouderijbedrijven zijn de volgende dieren aantallen vergund:

5521 NB, Stokkelen 7, EERSEL

Beschikingsdatum: 16-12-2008

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	52	421	52	9	1851,20	9
Totalen						52	421	52	9	1851,20	9

Sluit venster

Sluit venster

Figuur 38: Milieuvergunning Stokkelen 7 (Bron: BVB)

5521 ND, Stokkelen 34, EERSEL

Beschikingsdatum: 28-01-2008

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.1		bedrijf	3	1040	3120	1040	45	23920	159
Totalen						1040	3120	1040	45	23920	159

Sluit venster

Sluit venster

Figuur 39: Milieuvergunning Stokkelen 34 (Bron: BVB)

5521 NH, Hazenstraat 9, EERSEL

Beschikingsdatum: 15-10-2008

RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.9		bedrijf	8,30	32	266	21	8	892,80	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.5		bedrijf	4,20	125	525	42	33	2337,50	22
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.8		bedrijf	0,60	478	287	43	21	3728,40	35
Totalen						637	1089	107	63	6996,10	62

Sluit venster

Figuur 40: Milieuvergunning Hazenstraat 9 (Bron: BVB)

Deze bedrijven zijn op afstanden van respectievelijk 140 meter (Hazenstraat 9), 270 meter (Stokkelen 34) en 340 meter (Stokkelen 7) van de planlocatie aan Stokkelen 21 gelegen.

Voor de veehouderijen aan Stokkelen 7, Stokkelen 34 en Hazenstraat 9 is met het programma V-stacks een geurhinderberekening gemaakt waarin de voorgrondbelasting van de agrarische bedrijven is weergegeven ten opzichte van de meest dichtbij gelegen hoek van de kavels voor de beoogde woningen. Onderstaand zijn de resultaten van deze berekeningen weergegeven.

Stokkelen 7

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Stokkelen 7	150 666	373 576	6,0	6,0	0,50	4,00	1 852

Geurgevoelige locatie Stokkelen 21:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Noord midden	150 872	373 242	14,0	0,1

Stokkelen 34

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Stokkelen 34	151 111	373 036	6,0	6,0	0,50	4,00	23 920

Geurgevoelige locatie Stokkelen 21:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Zuidoost hoek	150 931	373 181	14,0	4,9

Ontwerp

Hazenstraat 9

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uitr. snelh.	E-Aanvraag
Hazenstraat 9	150 987	373 316	6,0	6,0	0,50	4,00	6 997

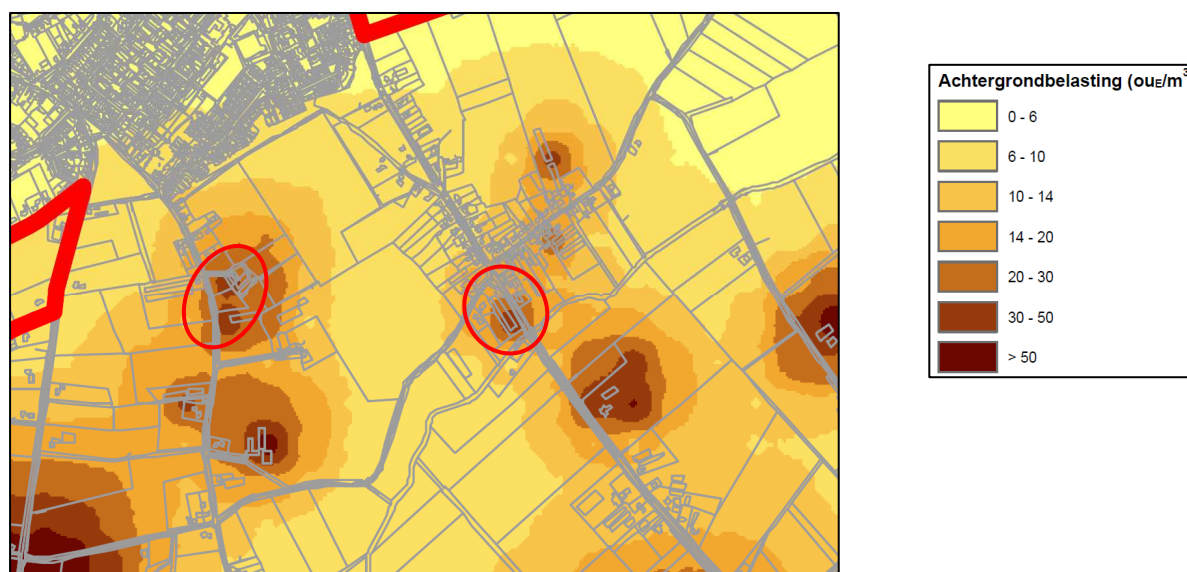
Geurgevoelige locatie Stokkelen 21:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Noordoost hoek	150 889	373 252	14,0	3,7

Aangezien de voorgrondbelasting van de veehouderijen aan Stokkelen 7, Stokkelen 34 en Hazenstraat 9 op de planlocatie de geurnorm van 14 oue/m³ niet overschrijdt, is herontwikkeling van de planlocatie naar woningbouwlocatie in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

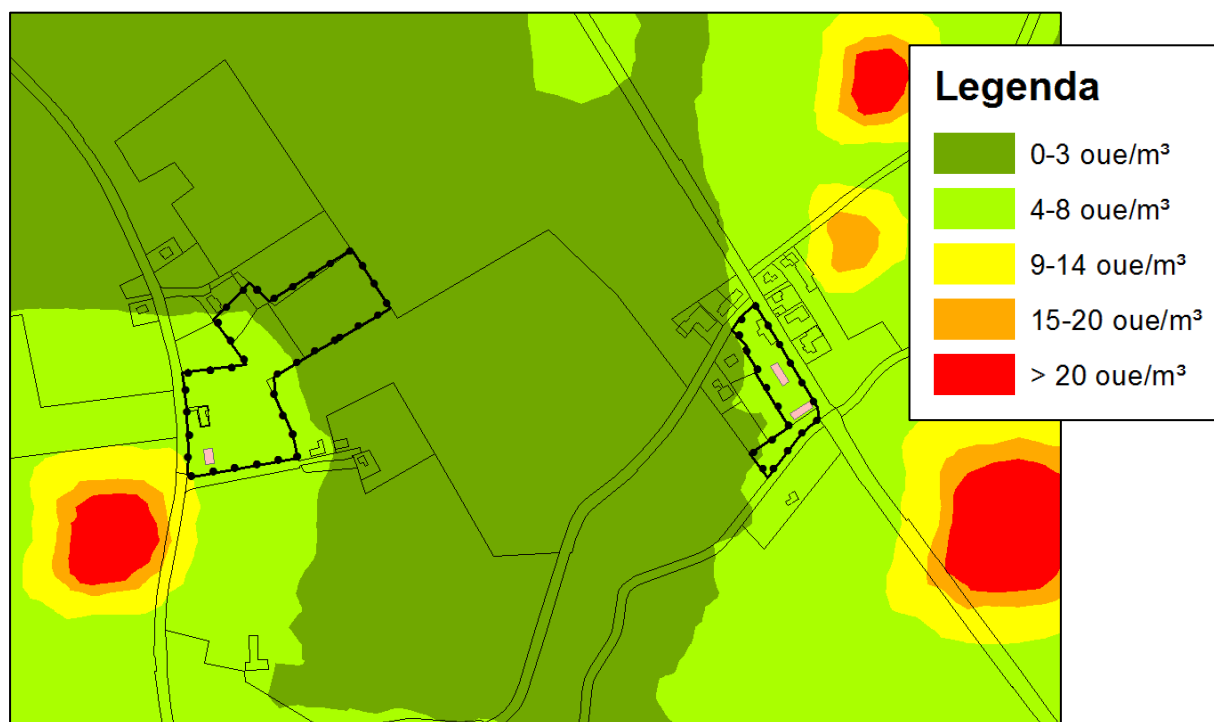
5.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. In de 'Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij' van gemeente Eersel uit 2009 (opgesteld door SRE Milieudienst) is de achtergrondbelasting op basis van verschillende scenario's berekend. De huidige 'Verordening geurhinder en veehouderij' komt overeen met scenario 2. Navolgend figuur geeft de achtergrondbelasting op basis van scenario 2 weer.



Figuur 41: Uitsnede kaart achtergrondbelasting bij scenario 2

In de berekening van de achtergrondbelasting is de huidige emissie van de te saneren bedrijven binnen het plangebied meegenomen. De achtergrond ter plaatse van de planlocaties ligt thans tussen de 14 oue/m³ en 50 oue/m³. Als gevolg van de sanering van beide bedrijven zal de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocaties en de directe omgeving daarvan sterk afnemen. Navolgend is de achtergrondbelasting ter plaatse van de planlocaties weergegeven na sanering van de intensieve veehouderijlocaties Heibloem 14, Heibloem 16 en Stokkelen 21.



Figuur 42: Achtergrondbelasting ter plaatse van planlocaties na sanering intensieve veehouderijen Heibloem 14, Heibloem 16 en Stokkelen 21

Na sanering van de intensieve veehouderijlocaties binnen het plangebied zal ter plaatse van het plangebied sprake zijn van een achtergrondbelasting van 4-8 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 4 - 8 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 6% - 10%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 6% - 10% sprake is van een 'goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.4.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Herontwikkeling van de planlocaties Stokkelen 21 en Heibloem 16 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen in de omgeving van de planlocatie Stokkelen 21 zijn al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen de planlocatie en de veehouderijen. Dit geldt ook voor de planlocatie aan de Heibloem. Tevens dient op grond van de (indicatieve) lijst "Bedrijven en Milieuzonering" uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ten aanzien van bedrijven waar rundvee, en overige graasdieren worden gehouden en gefokt in het kader van stof en geluid een afstand tot 30 meter te worden aangehouden. Ten aanzien van bedrijven waar varkens en pluimvee worden gehouden en gefokt dient in het kader van geluid en stof een afstand van maximaal 50 meter te worden aangehouden. De afstanden tussen de veehouderijen in de omgeving van de planlocaties en de uiterste grens van de gevels van de beoogde woningen bedraagt in alle gevallen meer dan 50 meter. Ook hierbij geldt dat reeds woningen op kortere afstand van de omliggende veehouderijen zijn gelegen dan de beoogde woningen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.5 Niet-agrarische bedrijfshinder

5.5.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is, binnen een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind. In het plangebied is er sprake van een gemengd gebied.

5.5.2 Stokkelen 21

In de omgeving van de planlocatie Stokkelen 21 zijn een vijftal niet-agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven, gelegen binnen een straal van 800 meter rondom de planlocatie nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor een gemengd gebied.

Adres	Omschrijving	SBI code	Cat.	Grootste richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Broekstraat 1	Constructiewerkplaats/smederij	284B1	3.1	30 meter	50 meter	Geen beperkingen
Broekstraat 1a	Tuinbouwbedrijf	112	2	10 meter	65 meter	Geen beperkingen
Broekstraat/Stokkelen 2/19	Productverpakkingbedrijf	5138	2	10 meter	40 meter	Geen beperkingen
Stokkelen 30	Statische opslag	6312B	2	10 meter	15 meter	Geen beperkingen
Stokkelen 31	Grondverzet- en transportbedrijf	5153.4	3.2	50 meter	360 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van de planlocatie aan Stokkelen 21 is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

5.5.3 Heibloem 16

In de omgeving van de planlocatie Heibloem 16 zijn een zevental niet-agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven, gelegen binnen een straal van 800 meter rondom de planlocatie nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor een gemengd gebied.

Adres	Omschrijving	SBI code	Cat.	Grootste richtafstand gemengd gebied	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Broekstraat 1	Constructiewerkplaats/smederij	284B1	3.1	30 meter	560 meter	Geen beperkingen
Broekstraat 1a	Tuinbouwbedrijf	112	2	10 meter	500 meter	Geen beperkingen
Broekstraat/Stokkelen 2/19	Productverpakingsbedrijf	5138	2	10 meter	450 meter	Geen beperkingen
Stokkelen 30	Statische opslag	6312B	2	10 meter	600 meter	Geen beperkingen
Voort 9/9a	Houtverwerkingsbedrijf en handel	202	3.2	50 meter	460 meter	Geen beperkingen
Rosheuvel 7	Grondwerken, sloopwerken, asbestsanering, zand- en grindhandel en container-verhuur	5153.4	3.2	50 meter	320 meter	Geen beperkingen
Voortseweg 45a	Bouw en timmerbedrijf	45	3.2	50 meter	675 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van de planlocatie aan Heibloem 16 is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

Op de planlocatie Heibloem 16 wordt statische opslag met een oppervlakte van maximaal 660 m² mogelijk gemaakt. Ten aanzien van statische opslag dient binnen een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter aangehouden te worden. Binnen een afstand van 10 meter vanaf de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf' zijn geen woningen gelegen. De uitoefening van de bedrijfsactiviteit 'statische opslag' is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

5.6 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De bijbehorende onderzoeksrapportage d.d. 3 maart 2014 met rapportnummer 1311/091/RV-01 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek zijn navolgend weergegeven.

Voor wegverkeerslawaai is het deelplan aan de weg Stokkelen gelegen binnen de geluidzone van de wegen Broekstraat, Stokkelen en Hazenstraat. Het deelplan aan Heibloem is enkel gelegen binnen de zone van deze weg.

Voor de wegen Hazenstraat en Broekstraat geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Voor de weg Stokkelen geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde op enkele gevels van de vier woningen overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen. Voor de nieuwe woning aan de weg Heibloem geldt dat enkel op de voorgevel de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt niet overschreden.

Derhalve is het ook voor deze woning mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek op de weg Stokkelen geldt dat deze maatregel niet doelmatig is. Voor de weg Heibloem geldt dat deze bronmaatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere grenswaarden te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen te worden meegenomen. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting bij alle vijf nieuwe woningen hoger is dan 53 dB dient er voor deze woningen een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woningen een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte hebben. Bij de verdere uitwerking van het bouwplan dient er rekening mee te worden gehouden dat aan deze geluidluwe gevel een verblijfsruimte dient te worden gesitueerd.

Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling wordt een procedure voor een besluit hogere waarden in het kader van de Wet geluidhinder doorlopen.

5.7 Luchtkwaliteit

5.7.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

5.7.2 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Aangezien het plan slechts (de bouw van) vijf nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.7.3 Luchtkwaliteit ter plaatse van plangebied

De beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied zijn conform het Besluit NIBM vrijgesteld van toetsing aan de grenswaarden uit de EU-richtlijnen voor luchtkwaliteit. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ter plaatse van het plangebied sprake te zijn van een goed woon- en leefklimaat. Hiervoor moet de luchtkwaliteit in de omgeving van de planlocatie nader worden bekeken. Voor de bepaling van de luchtkwaliteit zijn de concentraties van fijn stof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2 , jaargemiddelde) het meest maatgevend.

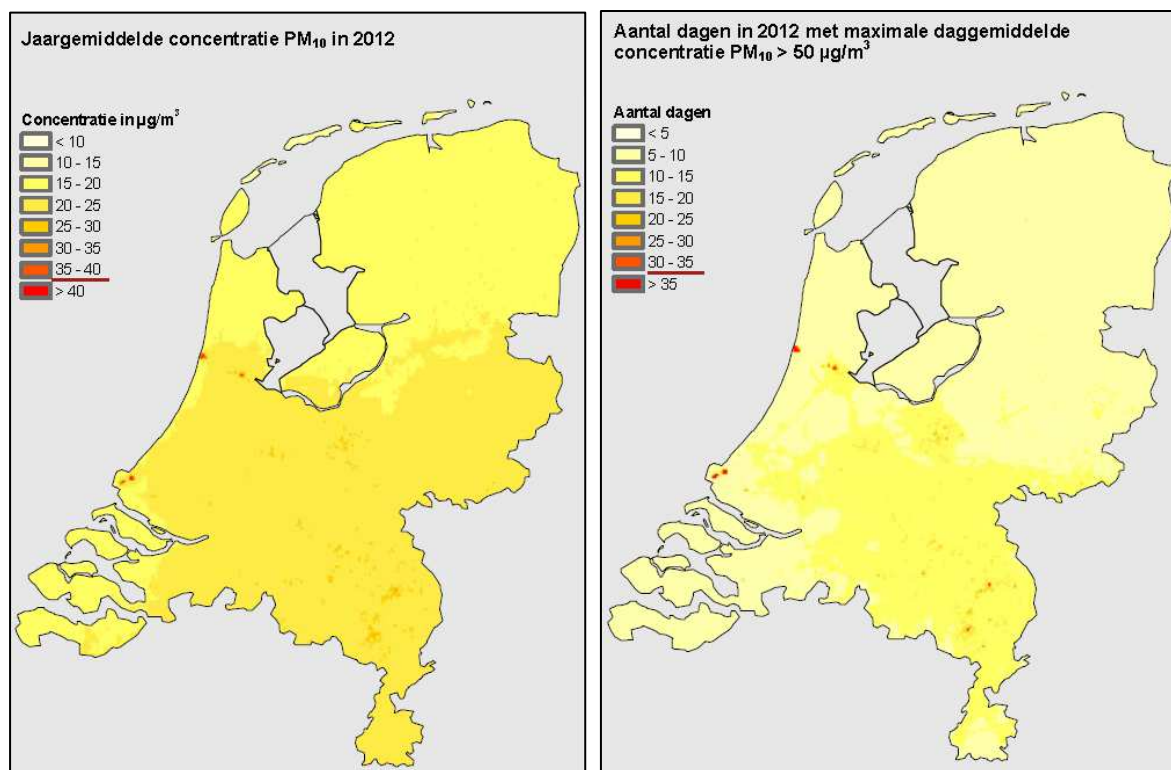
Op 3 september 2013 heeft het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM) het Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2012 uitgebracht. Hierin staat welke concentraties fijnstof, stikstofdioxide en andere luchtvervuilende stoffen in 2012 zijn gemeten door de meetstations van het RIVM, de GGD Amsterdam en de Milieudienst Rijnmond (DCMR).

Fijn stof

Volgens EU-normen mag de daggemiddelde concentratie fijn stof niet meer dan 35 dagen per jaar hoger zijn dan $50 \mu g/m^3$. Voor het jaargemiddelde geldt een norm van $40 \mu g/m^3$. Uit het 'Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2012' van de RIVM blijkt dat de grenswaarde van $40 \mu g/m^3$ voor het jaargemiddelde slechts op een beperkt aantal locaties overschreden wordt. Deze locaties bevinden zich in de regio IJmond en de Maasvlakte, waar de aanwezige industrie een belangrijke bijdrage levert.

In de provincie Noord-Brabant leveren veehouderijen een belangrijke bijdrage in de verhoging van de PM₁₀-concentraties. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt sanering van de veehouderij aan Stokkelen en de veehouderij aan Heibloem 16 en de daaraan gekoppelde locatie Heibloem 14 plaats. Deze veehouderijen hebben een totale PM₁₀ emissie van 273 kg/jaar welke als gevolg van de beoogde ontwikkelingen komt te vervallen.

Navolgend figuur geeft de jaargemiddelde concentratie fijn stof en het aantal dagen met daggemiddelde concentratie fijn stof hoger dan 50 µg/m³ weer.



Figuur 43: Jaargemiddelde concentratie fijn stof en aantal dagen met daggemiddelde concentratie fijn stof hoger dan 50 µg/m³ (bron: Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2012, RIVM, 3 september 2013)

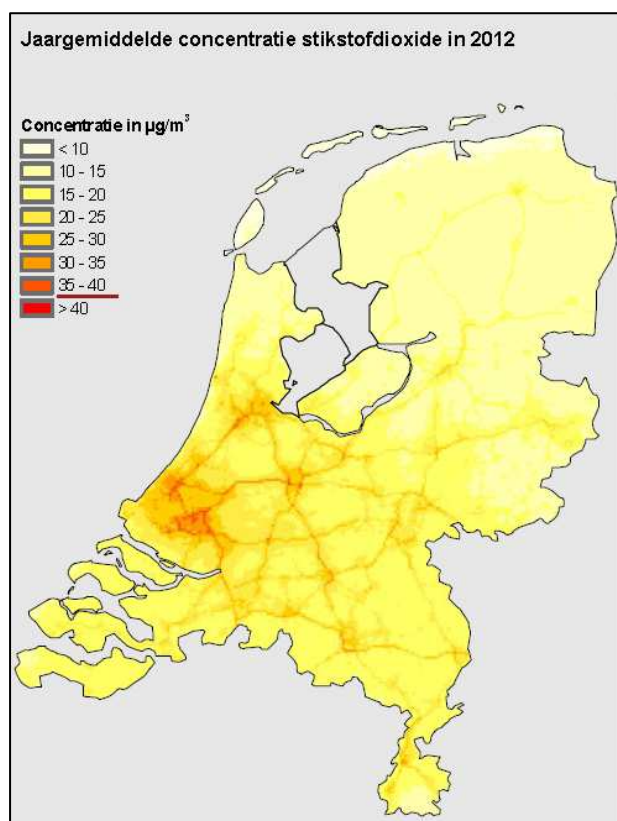
Uit deze figuur blijkt dat ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de EU-normen wat betreft de daggemiddelde en jaargemiddelde concentraties fijn stof. Ter plaatse van het plangebied is op basis van het 'Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2012' van de RIVM sprake van een goed woon- en leefklimaat wat betreft fijn stof. De beoogde ontwikkelingen leveren slechts een positieve bijdrage aan de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied.

Stikstofdioxide

De norm voor de blootstelling van de bevolking aan piekconcentraties van stikstofdioxide bestaat uit een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan achttien maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurige blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie.

Op basis van de plannen binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) heeft Nederland derogatie gekregen. Gedurende de derogatie (tot 1 januari 2015) geldt een tijdelijke verhoogde grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Uit het 'Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2012' van de RIVM blijkt dat berekende waarden onder de verhoogde grenswaarde van $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$, die gedurende de derogatieperiode geldt, blijven. Navolgend figuur geeft de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide weer.



Figuur 44: Jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (bron: Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2012, RIVM, 3 september 2013)

Uit deze figuur blijkt dat ter plaatse van het plangebied voldaan wordt aan de (toekomstige) EU-normen wat betreft de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide. Ter plaatse van het plangebied is op basis van het 'Jaaroverzicht luchtkwaliteit 2012' van de RIVM sprake van een goed woon- en leefklimaat wat betreft stikstofdioxide.

Door het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) is de 'Regionale Rapportage Luchtkwaliteit 2011' d.d. 15 februari 2013 opgesteld. In de 'Regionale Rapportage Luchtkwaliteit 2011' wordt de lokale luchtkwaliteit van 2011 voor de 21 gemeenten binnen de SRE-regio in beeld gebracht. Uit deze rapportage blijkt dat binnen de gemeente Eersel de jaargemiddelde concentratie van NO_2 de wettelijke grenswaarde ($40 \mu\text{g}/\text{m}^3$) niet overschrijdt. Ook de wettelijke grenswaarden voor PM_{10} wordt binnen de gemeente Eersel niet overschreden. De beoogde ontwikkelingen zijn derhalve in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar.

5.8 Bodem

In het kader van onderhavig bestemmingsplan zal voor vaststelling van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden uitgevoerd waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is en geschikt is voor de toekomstige functie.

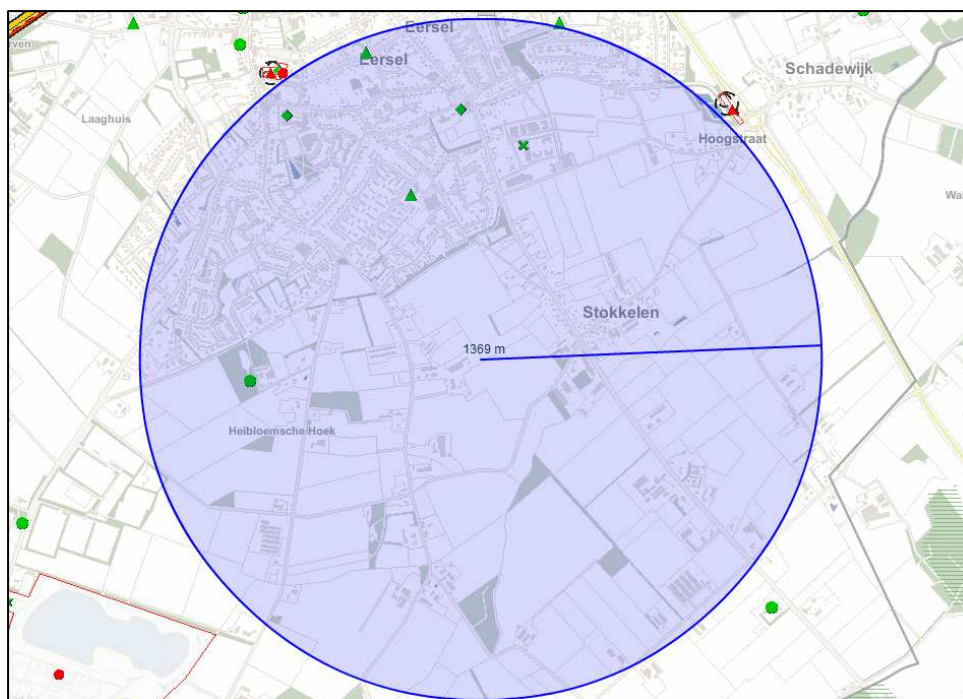
5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen. Deze aspecten worden in de volgende paragrafen nader toegelicht.

5.9.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. De op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-objecten zijn op een afstand van circa 1.100 meter van het plangebied gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van de risico-objecten in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 45: Ligging plangebied ten opzichte van risico-objecten in de omgeving

Het plangebied is niet gelegen in de risico-contouren van deze bedrijven.

5.9.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Eersel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A67. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleidingen zijn op een afstand van circa 4 kilometer van het plangebied gelegen. Het plangebied is niet in de risicocontour van deze buisleidingen gelegen.

Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.10 Technische infrastructuur

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatshebben. Het plangebied is niet in een beschermingszone van een in de omgeving gelegen leiding gelegen. De technische infrastructuur levert geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

5.11 Duurzaamheid

De gemeente Eersel stimuleert de bouw van duurzame gebouwen. De gemeente heeft daarom het programma “GPR-gebouw” ter beschikking gesteld. Met het programma GPR-gebouw kan een woning getoetst worden op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde om bij nieuwbouw en bij grote verbouwingen aan bestaande woningen inzicht te geven in de duurzaamheid van een gebouw. De gemeente Eersel heeft voor het onderdeel energie eisen gesteld aan de score dat een gebouw behaalt bij de toetsing. Daarnaast heeft de gemeente Eersel de ambitie gebouwen te realiseren met een 25% scherpere energieprestatie dan wettelijk vereist.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Stokkelen 21 en Heibloem 16' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Algemene toelichting verbeeldingen

De analoge verbeelding bestaat uit twee planverbeeldingen. De locatie Stokkelen 21 is weergegeven op blad 1 en getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De locatie Heibloem 16 is weergegeven op blad 2 en getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2000. De bestemmingen 'Agrarisch', 'Bedrijf', 'Groen – Landschapselement', 'Natuur' en 'Wonen' zijn aangegeven alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2', 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 5.2'. Op de verbeeldingen zijn een plangrens en de aanduiding 'bouwvlak' opgenomen. Daarnaast zijn op de verbeeldingen de gebiedsaanduiding 'reconstructiewetzone – verwervingsgebied', de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - statische opslag' en 'bedrijfswoning' en de bouwaanduidingen 'nokrichting' en 'twee-aaneen' opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch

Een deel van gronden van de voormalige intensieve veehouderij aan Heibloem 16 is agrarisch bestemd. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, nevenactiviteiten (voor zover via een omgevingsvergunning kan worden toegestaan), extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Dit met bijbehorende voorzieningen waaronder perceelontsluitingen en sloten. Op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van het agrarisch grondgebruik worden opgericht.

6.4.2 Bedrijf

Een gedeelte van de locatie Heibloem 16 is bestemd voor 'Bedrijf', waarbij bedrijvigheid in de vorm van statische opslag is toegestaan. De huidige woning aan Heibloem 16 is daarbij als bedrijfswoning toegestaan. De statische opslag is slechts toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'statische opslag', waarbij een gebruiksoppervlakte van maximaal 660 m² is toegestaan.

6.4.3 Groen – Landschappelijke inpassing

Een deel van gronden van de voormalige intensieve veehouderij aan Heibloem 16, aan de oostzijde van de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning, is bestemd voor 'Groen – Landschapselement'. Deze gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van erfafscheiding.

6.4.4 Natuur

De gronden ten zuiden van de locatie Stokkelen 21, grenzen aan De Run, zijn bestemd voor 'Natuur'. Deze gronden zijn bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke waarden, natuurwaarden, cultuurhistorische waarden en de bestaande biotopen. Daarnaast zijn deze gronden bestemd voor het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten, het behoud en bescherming van aardkundige waarden, water, waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik en agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming toegestaan.

6.4.5 Wonen

De overige gronden op de planlocaties zijn bestemd voor 'Wonen'. Dit betreffen de twee voormalige bedrijfswoningen en daarnaast drie bestemmingsvlakken. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Dit met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Binnen deze bestemming zijn woningen met een inhoud van 1.000 m³ en daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m² toegestaan. Ter plaatse van de voormalige bedrijfswoning aan Stokkelen 21 en het bestemmingsvlak ten oosten daarvan zijn uitsluitend twee-aaneen gesloten woningen toegestaan, waarbij twee het maximaal toegestane aantal woningen is.

6.4.6 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de

oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.7 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.8 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.9 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'

De voor 'Waarde - Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en

gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.10 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2'

De voor 'Waarde - Archeologie 5.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 2.500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Eersel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Dit is met de initiatiefnemer kortgesloten worden middels een overeenkomst.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn de vooroverlegreacties van beide instanties samengevat weergegeven en de gevolgen voor onderhavig bestemmingsplan aangegeven.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte ontbreken.

Voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zullen de bewijsstukken Ruimte voor Ruimte worden overlegd.

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat er op de locatie Heibloem 16 geen volledige sloop van gebouwen die op het intensieve veehouderijbedrijf in gebruik waren worden gesloopt, doordat de loods ten behoeve van de beoogde statische opslag wordt behouden. Tevens is de beoogde woonbestemming gelet op de beoogde bedrijfsmatige activiteiten geen passende herbestemming.

Alle bedrijfsgebouwen welke in gebruik zijn geweest ten behoeve van de intensieve veehouderij zullen worden gesloopt. De reeds aanwezige loods was in gebruik voor de akkerbouwtaak van het bedrijf, in deze loods zijn nooit dieren gehouden. Deze loods zal behouden blijven en bestemd worden voor statische opslag. Aan de locatie zal een bedrijfsbestemming worden toegekend. Artikel 4 'Bedrijf' is toegevoegd aan de regels van onderhavig bestemmingsplan.

De provincie Noord-Brabant geeft aan dat in de regeling voor mantelzorg de bepaling ontbreekt dat het bevoegd gezag de omgevingsvergunning intrekt als niet meer wordt voldaan aan de voorwaarden voor mantelzorg.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is deze bepaling toegevoegd aan artikel 4.6.2 en artikel 7.5.2.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel verzoekt expliciet op te nemen met welke bergingsruimte in de toekomstige situatie rekening gehouden dient te worden.

In paragraaf 5.1.3 'Hydrologisch neutraal bouwen' is dit expliciet vermeld.

Waterschap De Dommel geeft aan dat de locatie Stokkelen 21 gedeeltelijk binnen beschermd gebied in het kader van de Keur en de legger gelegen is. Ter plaatse van de Run ligt een profiel van vrije ruimte met een breedte van 10 meter gerekend vanaf de boven insteek van de Run. Verzocht wordt hiermee voldoende rekening te houden.

Een zone van minimaal 17 meter vanaf de boven insteek van de Run is bestemd als 'Natuur'. In de regels van deze bestemming is opgenomen dat gronden binnen een strook van 10 m aan weerszijden vanaf de insteek van de als Water bestemde watergangen zijn tevens bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden.

Waterschap De Dommel verzoekt het begrip 'water' toe te voegen aan de begrippen.

In artikel 1 is het begrip 'water' opgenomen met navolgende begripsomschrijving: al het oppervlaktewater zoals sloten, vijvers, kanalen en beken.