

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 - 5225262

fax 076 - 5213812

email info@c5s.nl

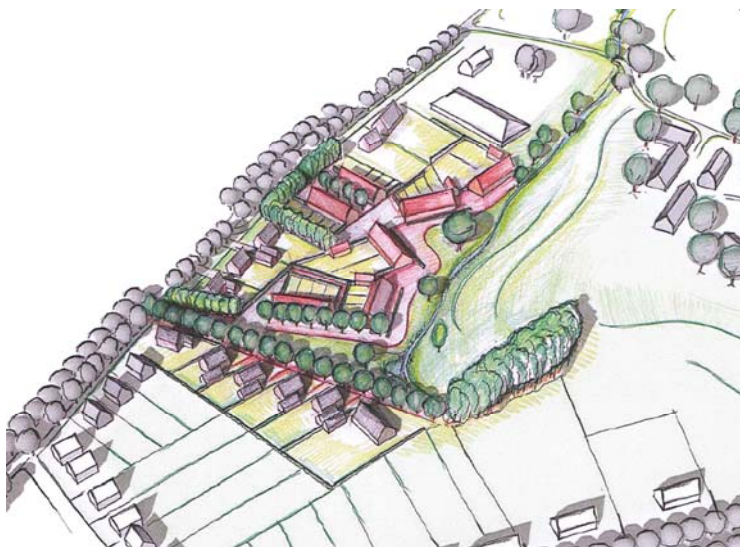
internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Eersel

Bestemmingsplan

‘De Poelenloop’



Gemeente Eersel

Ontwerp bestemmingsplan

‘De Poelenloop’

Inhoud

1. toelichting
2. bestemmingsplanregels
3. verbeelding

identificatienummer: NL.IMRO.0770.BPpoelenloop-vast

referentie:

01140.002bp17

opdrachtgever:

Gemeente Eersel

stedenbouwkundig ontwerp:

Th. Hendriks, Stedenbouwkundig team

Ruimte Gemeente Eersel

datum:

29 augustus 2013

status:

vastgesteld

Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	9
1.1	Aanleiding	9
1.2	Plangebied	9
1.3	Doel	9
1.4	Geldende bestemmingsplan	9
1.5	Leeswijzer	10
2	Bestaande situatie	11
3	Beleidsinventarisatie en analyse	13
3.1	Gemeentelijk beleid	13
3.2	Provinciaal beleid	16
4	Milieuhygiënische en planologische aspecten	21
4.1	Inleiding	21
4.2	Water	21
4.3	Flora en fauna	22
4.4	Archeologie	24
4.5	Cultuurhistorie	25
4.6	Bedrijfshinder	26
4.7	Geluid	27
4.8	Luchtkwaliteit	28
4.9	Bodemkwaliteit	29
4.10	Externe veiligheid	30
4.11	Obstakelvrije zone Eindhoven Airport	31
4.12	Energie en duurzaamheid	33
4.13	Verkeer	34
4.14	M.e.r.-beoordeling	34
5	Planbeschrijving	37
5.1	Hoofdpzet	37
5.2	Bebouwingsstructuur	39
5.3	Openbare ruimte	39
5.4	Beeldkwaliteit	39
5.5	Duurzaamheid	42
5.6	Verkeer en parkeren	42
5.7	Woningtypologie	42
5.8	Zandoerleseweg 12	43
6	Juridische planbeschrijving	45
6.1	Inleiding	45
6.2	Algemene toelichting verbeelding	45
6.3	Algemene toelichting regels	45
6.4	Toelichting bestemmingen	46
7	Economische uitvoerbaarheid	49
8	Overleg en inspraak	51
8.1	Vooroverleg	51
8.2	Inspraak	51

Bijlagen (afzonderlijke bijlagenbundel)

Bijlage 1	Waterparagraaf
Bijlage 2	Quickscan natuurwaarden
Bijlage 3	Archeologisch bureauonderzoek
Bijlage 4	Milieuhinder omliggende bedrijven en geur
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 6	Onderzoek luchtkwaliteit
Bijlage 7	Verkennde bodemonderzoeken
Bijlage 8	Quickscan externe veiligheid
Bijlage 9	Onderzoek energie en duurzaamheid
Bijlage 10	Onderzoek verkeersaantrekkende werking
Bijlage 11	Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan De Poelenloop

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Eersel heet het voornemen om maximaal 36 woningen te realiseren ten noordoosten van de kern Knegsel. De locatie zal zich ontwikkelen tot een nieuw buurtschap. Het betreft een uitbreidingslocatie die in de StructuurvisiePlus reeds aangewezen is als een mogelijkheid voor het realiseren van een dorpsontwikkeling en het maken van een goede dorpsafronding. De vrije ligging van de omliggende buurtschappen blijft hierbij gehandhaafd. In het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld wordt het gebied genoemd als een plaats waar kleinschalige woningbouw kan plaatsvinden in de vorm van reguliere woningbouw waarbij het behouden van de openheid van het gebied zeer belangrijk is.

Aanvullend vindt een functiewijziging plaats op het perceel Zandoerleseweg 12 van agrarisch naar bedrijf met mogelijkheden voor een bed & breakfast. Dit is van belang vanuit het oogpunt van milieuzonering (zie ook paragraaf 4.5).

De gewenste ontwikkeling is niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Daarom is het noodzakelijk een nieuw bestemmingsplan op te stellen voor deze ontwikkeling.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt ten noordoosten van de kern Knegsel (figuur 1). In het noorden wordt het plangebied begrensd door de "Zandoerleseweg", in het westen door de bebouwde kom en in het zuiden door een zandpad. Aan de zuidzijde is tevens de beek De Poelenloop, ook wel de Rijt genoemd, gesitueerd.

Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door de Wetering, een smalle weg die doorloopt tot de Veldhovenseweg. Hierdoor wordt ook een voormalig agrarisch bedrijfsperceel onderdeel van het plangebied.

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan vormt het planologisch kader voor de ontwikkeling en het beheer van maximaal 36 nieuwe woningen op een uitbreidingslocatie ten noordoosten van Knegsel. Tevens omvat het een bedrijfsperceel als gevolg van een functiewijziging.

Er is sprake van een ontwikkelingsgericht plan. De basis wordt gevormd door het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan.

1.4 Geldende bestemmingsplan

Momenteel vigeert binnen het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied', vastgesteld op 29 maart 2012. De gronden zijn hierin bestemd als 'Agrarisch met waarden - Landschap' met een aanduiding "specifieke vorm van agrarisch met waarden - cultuurhistorie". Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om de beoogde uitbreiding te realiseren.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie van het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een inventarisatie en analyse van het vigerende ruimtelijk beleid beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de milieuhygiënische aspecten, waarna in hoofdstuk 5 de planbeschrijving aan bod komt. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit inspraak en overleg.



Figuur 1 ligging plangebied in luchtfoto

2 Bestaande situatie

Het plangebied De Poelenloop is gesitueerd aan de rand van de bebouwde kom van de kern Knegsel en vormt daarmee de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Het plangebied grenst aan de noordkant aan de Zandoerleseweg en in het zuiden aan een zandpad gelegen in het landelijk gebied.

De omgeving wordt voornamelijk gekenmerkt door bebouwing met de functies wonen en landbouw. Er zijn binnen het plangebied geen sloten of vijvers aanwezig. Ten zuiden is de beek De Poelenloop, ofwel De Rijt, gelegen. Deze beek ontspringt ten noorden van Eersel bij het buurtschap Driehuis. Hier bevond zich in het verleden een moerassig gebied dat de Poelen werd genoemd. De Poelenloop stroomt via de gehuchten Sneidershoek en Hoekdries naar Knegsel.

Het plangebied is momenteel in gebruik als agrarische grond (weiland). Bebouwing is beperkt tot meest oostelijk gelegen perceel, waar een bedrijfswoning en (agrarisch) bedrijfsbebouwing is gesitueerd.



Figuur 2 uitsnede 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' met in wit de aanduiding van het plangebied

DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD STRUCTUURKAART

Gebiedstypen

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

Structuur-elementen

- Waterlopen
- Infiltratiegebied
- Waterwingebied
- Leefgebied kwetsbare soorten
- Leefgebiedstruweelvogels
- Centrumgebied
- Beschermde stads- en dorpsgezichten
- Bebouwingslint
- Boswonen
- Maatschappelijke voorzieningen
- Stroomweg A67
- Gebiedsontsluitingsweg met regionale functie
- Gebiedsontsluitingsweg

DUURZAAM RUIMTELIJK STRUCTUURBEELD STRATEGIEKAART (aanvullende elementen)

- Beschermingszone grondwater 100 jaar
- Zoekgebied waterberging
- Natuurontwikkelingsproject, beheers- en reservaatgebied (GHS)
- Ecologische verbindingzone (GHS)
- Robuuste verbinding
- Landschappelijk raamwerk
- Bestaande buitenplaats
- Grens regionale natuur- en landschapseenheid (RNLE)
- Landschappelijke buffer
- Zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden bestaande toeristische en recreatieve voorzieningen
- Herontwikkeling t.b.v. hotel-/motelaaccommodatie en landgoederen
- Ontwikkeling van hotel-/motel-/conferentieaccommodatie, opleidingsinstituten en hoogwaardige sportfaciliteiten
- Zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden wonen
- Zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden bedrijven
- Voorkeurslocatie Kempisch Bedrijvenpark
- Extra op- en afrit A67

RUIMTELIJK MODEL (aanvullende elementen)

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

3 Beleidsinventarisatie en analyse

3.1 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie 2011/StructuurvisiePlus 2002

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2011 vastgesteld. In de structuurvisie is het bestaande ruimtelijke beleid bijeengebracht en zijn de sectorale visies met elkaar verbonden, zodat ze in onderlinge samenhang tot uitvoer kunnen worden gebracht. Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is de bijdrage van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de landschappelijke kwaliteit, doordat de structuurvisie een relatie legt tussen de stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de voorgenomen ruimtelijke verbeteringsprojecten in het buitengebied. De StructuurvisiePlus, die is vastgesteld op 17 december 2002, maakt integraal deel uit van de Structuurvisie 2011. Ook het Landschapsontwikkelingsplan, dat is vastgesteld op 15 mei 2007, maakt deel uit van de nieuwe structuurvisie. De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus en het Landschapsontwikkelingsplan blijft daardoor richtinggevend voor de komende jaren.

In de StructuurvisiePlus (2002) heeft het gemeentebestuur haar integrale visie weergegeven voor de meest wenselijke ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente. De structuurvisie heeft als doel de ruimtelijke kwaliteiten van de gemeente te behouden, maar tegelijkertijd ook ruimte te bieden voor nieuwe duurzame ontwikkelingen. De volgende items zijn verder uitgewerkt en onderbouwd in de StructuurvisiePlus:

- Voor de realisering van nieuwe woningbouw in de kernen ter voorziening in de behoefte voor eigen aanwas tot 2015 bestaan in alle kernen voldoende mogelijkheden.
- Voorzieningen spelen een belangrijke rol in de leefbaarheid van de kernen.
- Realiseren van voorzieningen voor intramurale zorg in de kernen Eersel en Vessem.
- Uitbreiding van de bedrijventerreinen Meerheide in Eersel en Hoefseweg in Vessem. (Nader bepaald dat van ontwikkeling Hoefseweg wordt afgezien).
- Ontwikkeling van gebied Eersel-West voor maatschappelijke en dienstverlenende functies.
- Voldoende mogelijkheden voor landbouw.
- Ontwikkeling van een landschappelijk raamwerk in delen van de gemeente en inzetten op de realisatie van natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones.
- Recreatieve voorzieningen mogen kwalitatief worden verbeterd.
- Er zijn voldoende locaties voorhanden voor de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte-locaties voor extra woningbouw op grotere kavels.
- Veel zorg voor water.

Het uiteindelijke product van de SV+ is het zogenaamde ruimtelijke model in de vorm van een 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' (DRS). In dit structuurbeeld wordt het accent vooral gelegd op die elementen en structuren die tezamen het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk van de gemeente vormen. Deze elementen en de samenhang ertussen zijn van een dusdanige betekenis en kwaliteit dat zij in de ruimtelijke toekomst van de gemeente te allen tijde een duidelijke plaats dienen in te nemen.

Het DRS bestaat uit twee elkaar aanvullende kaartbeelden. Het eerste kaartbeeld, de structuurkaart, verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur. Het betreft een min of meer statisch beeld van de verschillende gebiedstypologieën en de samenhang ertussen. Het tweede

kaartbeeld van het DRS is de strategiekaart. Hierop staan de ontwikkelingsmogelijkheden van de elementen uit de structuurkaart voor de lange termijn en geeft daarmee een dynamisch beeld.

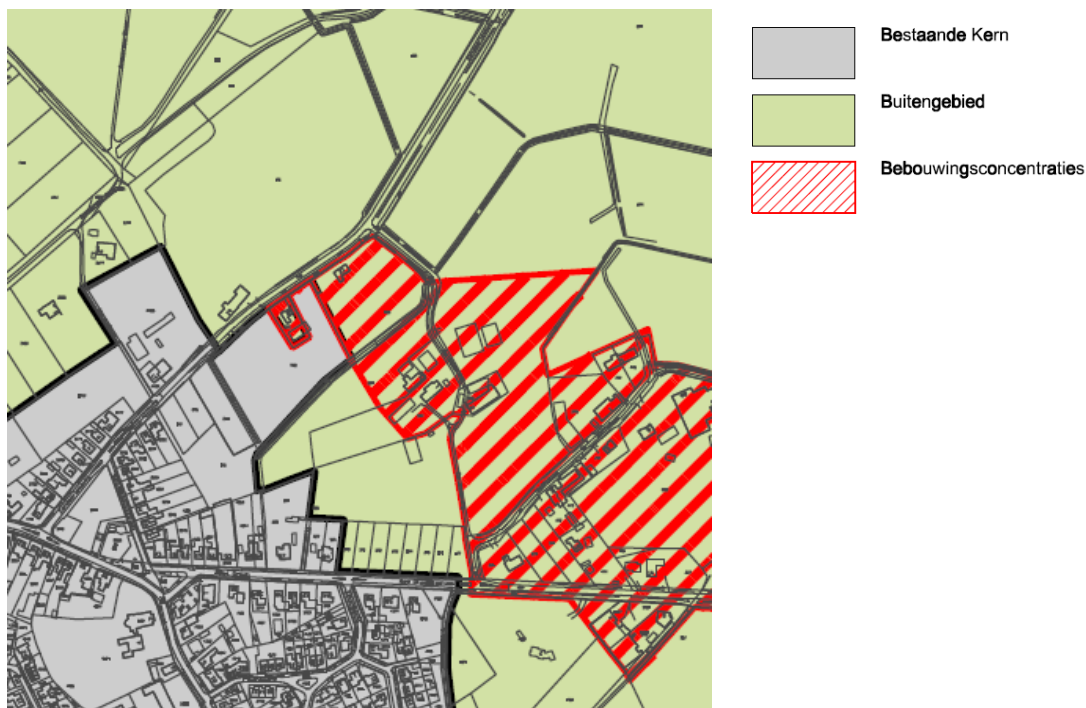
Het DRS kent een gebiedsgerichte benadering. Vanuit de verschillende raamwerken zijn ruimtelijk samenhangende landschapstypen onderscheiden, die in sterke mate het karakter van de gemeente Eersel bepalen. Het betreffen de volgende zes landschapstypen:

- Beekdalen en kwelgebieden
- Bossen met oude heidegebieden met vennen
- Half gesloten landschap
- Open landschap
- Recreatievoorzieningen
- Bebouwingskernen

Het plangebied is in het DRS omschreven als het gebied in de oksel van de Zandoerleseweg en de Veldhovenseweg waar nog historische wegenstructuren en oude boerderijensembles herkenbaar zijn. In dit gebied zou woningbouw kunnen plaatsvinden in de vorm van reguliere woningbouw waarbij het behouden van de openheid van het gebied zeer belangrijk is.

In de StructuurvisiePlus is het plangebied opgenomen als een mogelijkheid tot dorpsontwikkeling. De voorgenen ontwikkeling past binnen de StructuurvisiePlus.

In de verbeelding bij de (nieuwe) Structuurvisie 2011 is het grootste deel van het plangebied al aangeduid als onderdeel van de bebouwde kom. Het bedrijfsperceel maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie "Wolfshoek/De Wetering". Deze concentratie kan ruimte bieden aan lokale dorpsontwikkeling. De functiewijziging naar een niet-agrarisch bedrijf met een bed & breakfast is een vorm van lokale dorpsontwikkeling.



Figuur 3 aanduiding plangebied in verbeelding Structuurvisie 2011

Volkshuisvestingsbeleid

Het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid borduurt voort op het rijksbeleid en het provinciaal ruimtelijk beleid. In grote lijnen komt dit beleid neer op concentratie van woningbouw in stedelijke netwerken of stedelijke regio's. Stedelijke regio's zoals Eindhoven-Helmond zijn de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. De gebieden daarbuiten, de zogenaamde landelijke regio's, zijn gereserveerd voor laagdynamische functies als natuur, recreatie en landbouw. Woningbouw vindt in deze gebieden alleen plaats voor de eigen behoefte. Er is ruimte voor zoveel woningen als nodig voor de natuurlijke bevolkingsgroei ('bouwen voor migratiesaldo-nul'). Voor het aanwijzen van locaties geldt dat inbreiding voor uitbreiding gaat. Dat houdt in dat eerst de mogelijkheden binnen het bestaand stedelijk gebied moeten worden bekeken, voordat uitbreiding in het buitengebied plaatsvindt. In het Uitwerkingsplan heeft voor wat betreft de locaties voor woningbouw een bovengemeentelijke afweging plaatsgevonden op schaal van de vijf Kempengemeenten. Afspraken over het woningbouwprogramma zijn vastgelegd in het regionaal woningbouwprogramma van de SRE.

In maart 2012 heeft de gemeenteraad via de prioriteitsstelling woningbouw keuzes gemaakt met betrekking tot het aantal nog te realiseren woningen in Knegsel. Tot 2020 mogen er in principe maximaal 50 woningen worden gerealiseerd. Dit programma wordt voor een deel gerealiseerd in het voorliggend plan De Poelenloop. Het plan gaat uit van een divers woningbouwprogramma met huur- en koopwoningen en zal in fasen worden uitgevoerd.

Woonvisie 'Werkelijk en wenselijk wonen'

In de gemeentelijke woonvisie wordt prioriteit gegeven aan de beschikbaarheid van woningen voor starters en jonge gezinnen in de kernen. Ook speelt de woonvisie in op de vergrijzing, waarbij het accent ligt op woningen die specifiek voor zorg geschikt zijn.

Directe gemeentelijke invloed op de bestaande woningvoorraad is beperkt, met name doordat het grootste deel van de woningvoorraad in handen van particulieren is. Waar nieuwbouw aan de orde is, moet levensloopbestendig bouwen worden bevorderd. In de nabijheid van voorzieningen dienen nieuw te bouwen zorgwoningen te worden gerealiseerd, om de vergrijzing op te vangen. Dit betekent concentratie van voor zorg geschikte woningen in Eersel en, in mindere mate, in Vessem. Door gericht toewijzen van huurwoningen, door strategische nieuwbouw en ervoor te zorgen dat deze woningen ook beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep, moeten de financieel minder draagkrachtige starters aan bod komen.

De gemeente streeft ernaar de ontwikkelingen in de kernen nader af te stemmen op de leefbaarheid. Dit betekent dat niet langer ingezet wordt op een evenredige verdeling van de woningbouw over de kernen, maar op realisatie van woningbouw op projectbasis. Op dit moment worden extra mogelijkheden voor de 5 kleine kernen onderzocht. Bij deze plannen worden niet alleen woningen maar ook andere voorzieningen betrokken.

Sinds 2010 is de adviesraad Wmo actief en adviseert het college van burgemeester en wethouders bij de ontwikkeling, uitvoering en evaluatie van het Wmo-beleid. De adviesraad bestaat uit een vertegenwoordiging van belangeorganisaties die de doelgroepen senioren, mantelzorgers, vrijwilligers, mensen met een lichamelijke, verstandelijke, of een psychische beperking en de jeugd. De adviesraad vervangt de werkgroep huisvesting ouderen, gehandicapten en chronisch zieken. Deze adviesraad heeft in 2009 een notitie wonen, welzijn en zorg aan de gemeente aangeboden.

Welstandsnota (2009)

De architectonische verschijning van Eersel wordt gewaarborgd door middel van de gemeentelijke welstandsnota, die 16 juli 2009 in werking is getreden. De hoofdlijnen van het welstandsbeleid zijn:

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

Daarnaast worden voor de gebieden en/of locaties waarvoor de gemeenteraad een hoog ambitieniveau heeft, beeldkwaliteitplannen opgesteld, die prevaleren boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. In deze beeldkwaliteitplannen wordt duidelijk de richting van de gemeentelijke ambitie aangegeven en wordt aangegeven welke kwaliteiten daarbij horen.

De beeldkwaliteitplannen hebben betrekking op zowel de bebouwde als de onbebouwde omgeving. In de welstandsnota wordt, voor de gebieden die niet welstandsvrij zijn, gewerkt met sneltoetscriteria en gebiedscriteria. Voor bouwwerken die niet kunnen worden afgedaan met de sneltoetscriteria, zijn de gebiedsgerichte criteria van toepassing.

Binnen de gemeente worden zeven deelgebieden onderscheiden. Per deelgebied is een welstandsniveau aangegeven, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen een licht, een kritisch en een streng toetsniveau. Bouwplannen in een gebied met licht welstandsniveau worden slechts getoetst aan de in de welstandsnota benoemde hoofdaspecten (zoals situering en massavorm). Voor bouwplannen in een gebied met kritisch toetsniveau worden ook de deelaspecten (waaronder gevelindeling en vormgeving gevelelementen) beoordeeld.

Het plangebied is gelegen binnen het deelgebied 'Boerenerven, Agrarisch Buitengebied'. Bij het stedenbouwkundig ontwerp van de woningen en het ontwerp van de openbare ruimte is waar mogelijk rekening gehouden met hetgeen gesteld wordt in de welstandsnota.

Daarnaast wordt voor de ontwikkeling van het woongebied een specifiek beeldkwaliteitskader vastgesteld om de ruimtelijke kwaliteit te borgen.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Door Provinciale Staten is op 1 oktober 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Een van deze instrumenten is de Provinciale verordening (verordening Ruimte),

De provincie wil belangrijke en onvervangbare waarden beschermen. Behoud en ontwikkeling van het landschap staat centraal in de visie. Voor de Ecologische Hoofdstructuur, de cultuur- en aardkundige waarden en de bescherming van de kernkwaliteiten in de nationale landschappen

in Noord-Brabant stelt de provincie een beschermingsregiem op. Daarnaast is er ook ruimte voor ontwikkeling mits dat bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vindt het belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Bij ontwikkelingen wil de provincie dat hierbij zorgvuldig wordt omgegaan met de ruimte en de in een gebied aanwezige waarden. Daarnaast wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap waardoor het verlies aan omgevingskwaliteit wordt beperkt



Figuur 4, uitsnede Structurenkaart (structuurvisie Ruimtelijke Ordening Provincie Noord-Brabant) met aanduiding plangebied

Binnen de stedelijke structuur wordt onderscheid gemaakt in een tweetal ontwikkelingsperspectieven:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in dit stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overige stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe "bouwen voor migratiesaldo-nul".

Op de structurenkaart van de SVRO is het plangebied aangegeven als "zoekgebied verstedelijking". Dit betekent dat er mogelijkheden zijn voor ontwikkeling naar woningbouw. De voorwaarden die hieraan gesteld zijn zijn uitgewerkt in de Verordening ruimte.

Verordening ruimte

In de Verordening ruimte heeft de provincie Noord-Brabant regels opgesteld waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van bestemmingsplannen. De regels zijn een directe vertaling van het voormalige provinciale beleid en de structuurvisie.

Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. Hierin wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Gemeenten hebben daarbinnen de mogelijkheid om op

grond van lokale ruimtelijke afwegingen een eigen beleid te voeren. Stedelijke ontwikkelingen zoals de realisatie van een nieuw woongebied zijn in principe uitgesloten.

Het plangebied ligt daarnaast echter ook in een 'zoekgebied verstedelijking' behorende bij een kern in het landelijke gebied. Binnen deze gebieden is verstedelijking, zoals de realisatie van een woongebied, mogelijk mits dit verantwoord kan worden (artikel 3.3). Uit de verantwoording moet blijken:

- dat er financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde vorm van stedelijke ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied van één van de kernen binnen de gemeente te situeren;
- dat de ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en de naaste omgeving.



Figuur 5 kaart Verordening ruimte (stedelijke ontwikkeling)



Figuur 6 kaart Verordening ruimte (overige agrarische ontwikkeling)

Met de ontwikkeling wordt invulling gegeven aan de lokale woningbouwbehoefte. Deze kan niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd worden, maar sluit wel aan bij de bestaande dorpsstructuren en legt meer aandacht op de aanwezigheid van de beek De Poelenloop.

Daarnaast is bij elke ruimtelijke ontwikkeling buiten stedelijk gebied sprake van een zorgplicht. Conform artikel 2.1 van de Verordening ruimte dienen alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

In onderhavig te ontwikkelen woongebied wordt invulling gegeven aan het woningbouwprogramma. Diverse typen grondgebonden woningen worden op een zorgvuldige wijze ingepast met respect voor bestaande waarden. Het landelijke gebied wordt zichtbaar en beleefbaar gemaakt in het woongebied en waardevolle landschapselementen worden gehandhaafd. Er wordt een duurzaam woonmilieu nagestreefd met voldoende ruimte voor groen en water. Ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit zijn voor het project diverse planologische onderzoeken uitgevoerd. In hoofdstuk 4 van dit bestemmingsplan is beschreven dat rekening wordt gehouden met onder andere bodemkwaliteit, waterhuishouding, ecologische en archeologische waarden.

Om de woningen te kunnen realiseren is het van belang om de bestemming van het aangrenzende perceel Zandoerleseweg 12 te wijzigen van 'Agrarisch' naar 'Bedrijf'. Door het aanpassen van de regeling wordt de milieubelemmering beperkt en worden de bouwmogelijkheden verkleind. Hierdoor is sprake van bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Conform artikel 2.2 van de Verordening ruimte moet het bestemmingsplan ook een verantwoording bevatten van de wijze waarop is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Indien een kwaliteitsverbetering niet is verzekerd, dient een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds te worden gestort.

De ruimtelijke kwaliteitsverbetering in onderhavig plan bestaat uit de aanleg van natuurlijke oevers van de Poelenloop, het aanbrengen van een rietfilter, bomenlanen, singelbeplanting, hagen, ruige grasbermen en grasvelden. Deze maatregelen worden door de provincie afdoende bevonden om te dienen als kwaliteitsverbeterende investering en zijn vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelende partij.

Voor wat betreft de bestemmingswijziging op het perceel Zandoerleseweg 12 dient getoetst te worden aan artikel 11.6 lid a en b van de Verordening ruimte. Hierin is bepaald dat een ontwikkeling in agrarisch gebied kan voorzien in een VAB-vestiging mits de ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² en dat is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. De bestemming 'Bedrijf' wordt circa 4.400 m² groot, waarmee voldaan wordt aan de eisen uit de Verordening ruimte.

4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Inleiding

Ten behoeve van de planvorming zijn, in opdracht van de gemeente Eersel, door de SRE de diverse milieuhygiënische aspecten onderzocht. De samenvatting van de uitgevoerde onderzoeken is opgenomen in dit hoofdstuk. De rapportages van de uitgevoerde onderzoeken zijn als bijlagen bij de toelichting van dit plan toegevoegd.

4.2 Water

De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het uitvoeren van een watertoets betreft de waterbeheerders actief bij ruimtelijke besluitvormingsprocessen en geeft water een duidelijke plek binnen de ruimtelijke ordening. Hierdoor worden waterbeheerders actief betrokken bij de ruimtelijke besluitvormingsprocessen en krijgt water een duidelijke plek in de ruimtelijke ordening.

Door SRE Milieudienst is een waterparagraaf opgesteld. Deze is integraal bijgevoegd als bijlage 1. De waterparagraaf is het resultaat van deze watertoets met betrekking tot de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling De Poelenloop. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

Huidige situatie

Binnen het onderzoeksgebied liggen enkele schouwsloten, deze zullen (waarschijnlijk) niet gehandhaafd blijven. Verder loopt door het plangebied zijwatergang GE5. Nabij het onderzoeksgebied liggen nog enkele andere watergangen, waaronder de leggerwatergang gelegen aan de zuidoostkant van het onderzoeksgebied, GE4 ofwel De Poelenloop. Uit luchtfoto's blijkt dat De Poelenloop in het voorjaar droog staat.

Het huidige terrein is voornamelijk in gebruik als agrarisch gebied. Het grootste deel is onverhard en hoeft niet af te wateren op sloten of riolering. Het gebied kent geen ecologische functies en er zijn geen ecologische ambities. Ook ligt het niet in of nabij beschermd gebied.

De gemiddelde maaiveldhoogte bedraagt ongeveer 25,3 m+NAP. De hoogte loopt richting het noorden geleidelijk af. De GHG is in het veld vastgesteld op 1,25 m-mv.

In de omgeving zijn geen grondwateronttrekkingen ten behoeve van beregening aanwezig. Het gebied ligt niet in of nabij een waterwingebied, beschermingszone of boringvrije zone.

Toekomstige situatie

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt een nieuwe riolering aangelegd, waarbij de voorkeur uitgaat naar een gescheiden stelsel, zodat de vuilwaterafvoer aangesloten kan worden op het bestaande stelsel aan de Zandoerleseweg.

Het waterschap heeft de ambitie om de kwaliteit van het oppervlaktewater te verbeteren. Een belangrijk middel hierbij is het afkoppelen van schone oppervlakken en schoon hemelwater richting oppervlaktewater. Ten behoeve van hemelwater dient binnen het plangebied berging gerealiseerd te worden.

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen leidt tot een toename van het verhard oppervlak met 7.650 m^2 , er dient 135 m^3 hemelwater geborgen te kunnen worden. De gemeente Eersel heeft aangegeven ook de bergingscapaciteit van de te ontwikkelen Dorpskern van Kneghel in het plangebied onder te willen brengen. Hiervoor dient aanvullend voor 246 m^3 hemelwater, ruimte gecreëerd te worden.

Door de gemeente is een plan gemaakt voor herinrichting van De Poelenloop, waar ook de hemelwaterberging van de onderzoekslocatie in verwerkt is. De voorziening zal bestaan uit een open berging met infiltratie-mogelijkheid met een overgang naar De Poelenloop welke ter hoogte van het onderzoeksgebied opnieuw zal meanderen. De Poelenloop zal ter hoogte van het onderzoeksgebied deel uit maken van de bergingsvoorziening voor het plangebied en Dorpshart Kneghel.

De voorziening en watergang dienen een open bodemstructuur te hebben, ten behoeve van infiltratie. Het nieuw in te richten stromingsgebied krijgt een totaal oppervlak van circa 2.000 m^2 . In de voorziening en De Poelenloop is, bij een aanlegdiepte van 0,70 m-mv en een stijghoogte van 50 cm, dan ruimschoots voldoende ruimte voor de benodigde berging. Om een bui van $T = 100 + 10\%$ op te kunnen vangen, kan bij hevige neerslag een stijghoogte van 70 cm toegestaan worden. Gezien de ruime berging die ontstaat door herinrichting van het stroomgebied van De Poelenloop, is het mogelijk om, aanvullend, andere deelgebieden binnen het Dorpshart ook aan te sluiten op de berging in de Poelenloop.

Het onderzoeksgebied betreft een woonwijk met een lichte verkeerslast. De kans op verontreiniging is daarom beperkt. Om verontreiniging verder te beperken kan eventueel in de voorzieningen een toplaag aangebracht worden.

Ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast aan de Zandoerleseweg 12 neemt het verharde oppervlak met 100 m^2 toe. Bij dit extra verhard oppervlak is een bergingscapaciteit voor het afstromend regenwater nodig van 5 m^3 bij een bui $T=10+10\%$ en 7 m^3 bij een bui $T=100+10\%$ mag niet tot overlast leiden. Het vuilwater van het perceel dient te worden aangesloten op het vuilwaterriool aan de Zandoerleseweg. Voorstel is om deze bergingsvoorziening aan te laten sluiten op de reeds geplande berging. Ook kan nabij de bed & breakfast een zelfstandige voorziening worden gerealiseerd met een oppervlakte van 13 m^2 , een diepte van 60 cm en een talud van 1:3. Ook is een ondergrondse infiltratiekoffer mogelijk met een diepte van 0,8 m en een oppervlakte van 5 m^2 .

Om verslechtering van waterkwaliteit na realisatie van het plan te voorkomen, dienen geen uitlogende (bouw)materialen toegepast te worden, zoals zink, lood en koper.

4.3 Flora en fauna

De Nederlandse natuurbescherming kent twee aspecten, te weten gebieds- en soortbescherming. Een van de belangrijkste kaders voor gebiedsbescherming wordt gevormd door de Natuurbeschermingswet. Deze wet regelt de bescherming van gebieden die als staat- of beschermend natuurmonument zijn aangewezen. Wanneer in of in de directe nabijheid van een aangewezen gebied een activiteit plaatsvindt die nadelige gevolgen heeft voor het natuurgebied, dan dient hiervoor een vergunning te worden aangevraagd. Dankzij de Natuurbeschermingswet voldoet Nederland grotendeels aan de eisen van de Europese Habitatrichtlijn. Onder de Natuurbeschermingswet vallen dus de speciale beschermingszones volgens de Vogel- en Habitatrichtlijn, gebieden deel uitmakende van de Ecologische Hoofdstructuur en beschermde natuur- en staatsnatuurmonumenten.

Soortbescherming vindt zijn wettelijk kader in de Flora- en faunawet (Ffw). Hierdoor worden de in deze wet aangemerkte soorten beschermd ongeacht waar deze planten en dieren zich bevinden. Om de instandhouding van de beschermde soorten te waarborgen moeten negatieve effecten op de instandhouding worden voorkomen. Hiertoe zijn in de wet verschillende verbodsbepalingen geformuleerd en zijn de soorten onderverdeeld in drie categorieën:

- categorie 1: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffw. Er hoeft voor deze activiteiten geen ontheffing te worden aangevraagd;
- categorie 2: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als bestendig beheer en onderhoud of bestendig gebruik of ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor de soorten in deze categorie een vrijstelling voor artikel 8 t/m 12 van de Ffw, mits activiteiten worden uitgevoerd op basis van een door de minister van LNV goedgekeurde gedragscode. Deze gedragscode moet door een sector of ondernemer zelf worden opgesteld en ingediend voor goedkeuring. Is er geen goedgekeurde gedragscode aanwezig, dan dient ontheffing aangevraagd te worden;
- categorie 3: Bij activiteiten die te kwalificeren zijn als ruimtelijke ontwikkelingen, geldt voor soorten in deze categorie geen vrijstelling. Ook niet op basis van een gedragscode. Hiervoor is een ontheffing nodig.

Ontheffingaanvragen op basis van categorie 1 en 2 worden getoetst aan het criterium 'doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort' (de zogenaamde lichte toets). Ontheffingaanvragen op basis van categorie 3 krijgen te maken met de 'uitgebreide toets'. Dit houdt in dat wordt getoetst op drie criteria, te weten 1) er is sprake van een in of bij de wet genoemd belang, 2) er is geen alternatief en 3) doet geen afbreuk aan gunstige staat van instandhouding van de soort. Aan alle criteria moet worden voldaan.

Ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is door de SRE Milieudienst een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal bijgevoegd als bijlage 2.

Uit de quickscan blijkt dat het plangebied op ongeveer 4 kilometer afstand van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West ligt. Het plangebied van de Poelenloop is omringd door de EHS maar maakt zelf geen onderdeel uit van de EHS.

Verder blijkt dat in het onderzoeksgebied beschermde soorten voorkomen die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Dit zijn de grondgebonden zoogdieren die voorkomen op FFlijst 1. Voor deze soorten geldt een vrijstelling. Bij ruimtelijke ingrepen is het niet noodzakelijk om een ontheffing aan te vragen.

Mogelijk in het plangebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Door het realiseren van de woningen komt de gunstige staat van instandhouding van de vleermuizen niet in gevaar en is het niet nodig om een ontheffing aan te vragen.

Uit de gegevens van de provincie Noord-Brabant en het veldbezoek blijkt dat er diverse broedvogels gebruik maken van het gebied rondom De Poelenloop. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn en de Flora- en faunawet. Broedende vogels zijn opgenomen in categorie 3 (zware bescherming). De verbodsbepalingen beperken zich alleen tot de plaatsen waar gebroed wordt (nesten, holen e.d.) inclusief de functionele omgeving om het broeden succesvol te doen zijn en slechts gedurende de periode dat er gebroed wordt. Een richtlijn voor de duur van het broedseizoen is van 15 maart tot en met 15 juli. Het belangrijkste is dat er geen

broedgeval aanwezig is ongeacht de periode waarin de werkzaamheden worden uitgevoerd. Dit moet vooraf in het veld worden gecontroleerd.

Het perceel waar de bed & breakfast is voorzien is ingericht als siertuin. Door de recente aanleg is er nog geen goed biotoop aanwezig om beschermde soorten een habitat te bieden. Er zijn geen strijdigheden te verwachten met de Flora- en faunawet. De gunstige staat van instandhouding van soorten komt niet in gevaar. De zorgplicht blijft overigens wel van toepassing.

4.4 **Archeologie**

In oktober 2010 is door de SRE Milieudienst een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 3. Uit het onderzoek blijkt dat het plangebied ligt in een gebied met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting.

Volgens de geomorfologische kaart ligt het plangebied in een gradiënt of overgangszone in een beekdal. In deze zones worden met name sporen en vondsten verwacht daterend uit vroege prehistorie (Paleolithicum, Mesolithicum, Neolithicum) tot en met de Nieuwe tijd. De gespecificeerde verwachting is als volgt naar tijdsperiode opgedeeld:

Paleolithicum en Mesolithicum	middelhoog
Neolithicum, Vroege Bronstijd en Midden-Bronstijd	middelhoog
Late Bronstijd tot en met Midden-IJzertijd	laag tot middelhoog
Late IJzertijd en Romeinse tijd	middelhoog
Vroege Middeleeuwen	laag
Late Middeleeuwen en Nieuwe tijd	middelhoog tot hoog

Voor de hoge archeologische verwachting van de dekzandkop ten noorden van het plangebied, die bevestigd wordt door de vondstmeldingen die zijn gedaan, maakt de trefkans voor depositievondsten, nederzettingsafval en structuren die typisch zijn voor beekdalen (o.a. voorden, brugconstructies, steigers, beschoeiingen) hier groot. De verwachting is dat eventuele vindplaatsen hier goed geconserveerd zijn door de verwachte ophoging met een oud akkerdek.

Voor terreinen met een middelhoge tot hoge archeologische verwachting wordt duurzaam behoud nagestreefd. Het behoud in situ van archeologische vindplaatsen kan geschieden door fysieke bescherming door middel van inpassing in de inrichtingsplannen, in combinatie met een op het behoud afgestemd beheer. Bodemroeringen dieper dan 30 cm-mv die tot (fysieke) aantasting van archeologische waarden leiden, dienen zoveel mogelijk vermeden te worden. Indien in het plangebied bodemingrepen mogelijk worden gemaakt of plaatsvinden met een oppervlak groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm is vervolgonderzoek noodzakelijk. Daar waar de bodem niet wordt geroerd, dient een dubbelbestemming archeologie in het toekomstige bestemmingsplan te worden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.

Gezien de middelhoge tot hoge trefkans op archeologische resten in het plangebied, is geadviseerd om voorafgaand aan de bouw een Inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven uit te laten voeren. Het doel van dit onderzoek is het vaststellen en waarderen van de archeologische resten in het plangebied. Dit onderzoek is inmiddels uitgevoerd op basis van een door de gemeente goedgekeurd programma van eisen.

Omdat de resultaten van het proefsleuvenonderzoek nog niet bekend zijn en de grond dus nog niet vrijgegeven kan worden is in dit bestemmingsplan het gehele plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie'.

Voor wat betreft de realisatie van de bed & breakfast van maximaal 100 m² is archeologisch onderzoek niet nodig. Hoewel de archeologische verwachting hoog is, is de kans op archeologisch waardevolle vindplaatsen bij deze kleine oppervlakten klein te noemen. Er zullen veelal slechts flarden van bewoningssporen worden gevonden en geen complete huisplattegronden. Archeologisch onderzoek is daarom pas nodig bij bodemingrepen groter dan 500 m². Daarnaast is de verwachting dat de gronden ter plaatse van de bed & breakfast deels verstoord zijn door de aanleg van de vijverpartij met tuin.

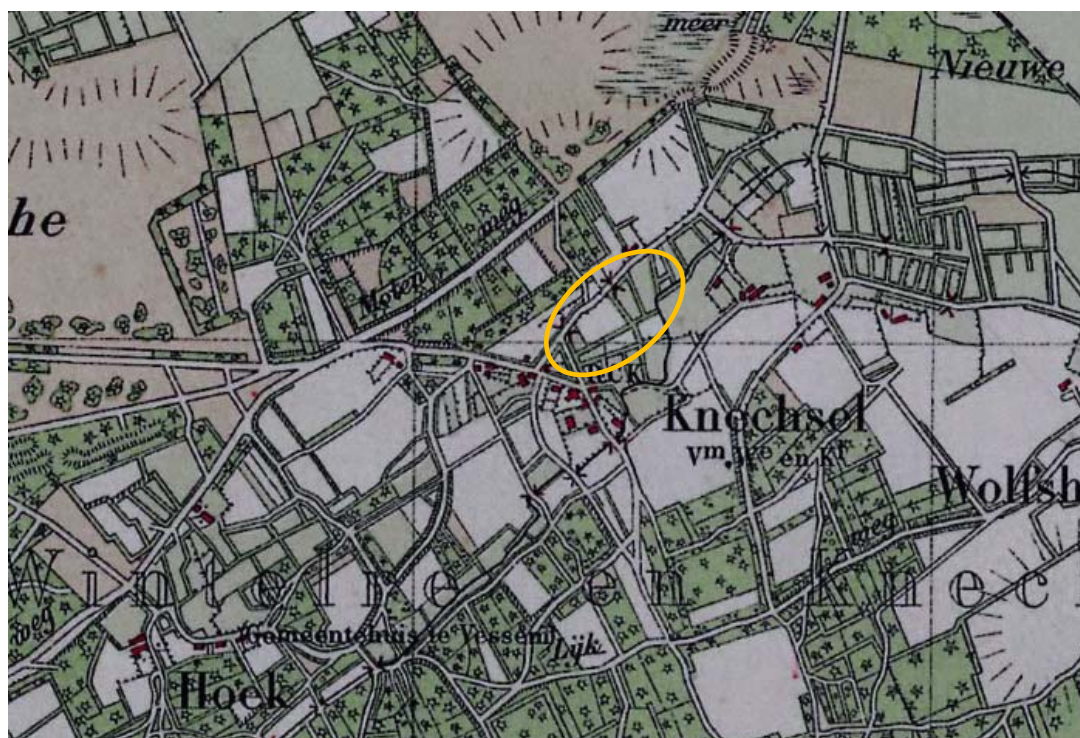
Conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' is het plangebied wel voorzien van een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' ter bescherming van de gronden bij eventuele meer omvangrijke ingrepen.

4.5 Cultuurhistorie

Per 1 juli 2011 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro per 1 januari 2012 (artikel 3.1.6, lid 2 gewijzigd). Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van ruimtelijke plannen dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het plan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen meegenomen te worden in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.



Figuur 7 Knegsel op historische kaart met aanduiding plangebied

Ook in de omgeving van het plangebied zijn cultuurhistorische waarden aanwezig, zowel landschappelijk als stedenbouwkundig. Het betreft de beek De Poelenloop, het buurtschap Wolfshoek en in het plangebied zelf de beekdalglooiing en de bolle akker. In hoofdstuk 5 is omschreven hoe met de ontwikkeling van het woongebied cultuurhistorische waarden gerespecteerd en versterkt worden. Het gaat dan onder andere om de stedenbouwkundige opzet en architectonische verschijningsvorm. Door de stedenbouwkundige opzet wordt De Poelenloop als waardevol cultuurhistorisch element beter beleefbaar.

4.6 Bedrijfshinder

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient gekeken te worden naar de verschillende milieuaspecten die hun invloed op het plan kunnen hebben. Denk hierbij aan geurcontouren van agrarische bedrijven, maar ook milieuhinder veroorzaakt door andere bedrijfstypen kan een rol spelen. Daarnaast kan het bouwplan zelf bedrijvigheid mogelijk maken, dat weer een (nadelige) invloed om de omgeving kan hebben. In deze paragraaf wordt, op basis van de door SRE Milieudienst opgestelde notitie een en ander nader beschreven aan de hand van de VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering" en de Wet geurhinder en veehouderij. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 4 bij dit bestemmingsplan. Achter dit onderzoek is een aanvullende memo opgenomen als actualisatie van het onderzoek.

Wet geurhinder en veehouderijen

Uit de rapportage blijkt dat in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling binnen het gebied en andersom de ontwikkelingen binnen het gebied geen belemmeringen vormen in het kader van deze wet. Tenslotte kan met betrekking tot geur opgemerkt worden dat de achtergrondbelasting van alle veehouderijen gezamenlijk ter hoogte van het plangebied zodanig is dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

VNG-lijst "Bedrijven en milieuzonering"

Uit het onderzoek blijkt dat de inrichtingen aan de Zandoerleseweg 12 en 17 in eerste aanleg beiden een hindercirkel hebben die over het plangebied ligt. De bedrijven belemmeren op basis van de huidige vergunde situatie een deel van de ontwikkeling in het plangebied. Daarom is voor beide bedrijven maatwerk verricht.

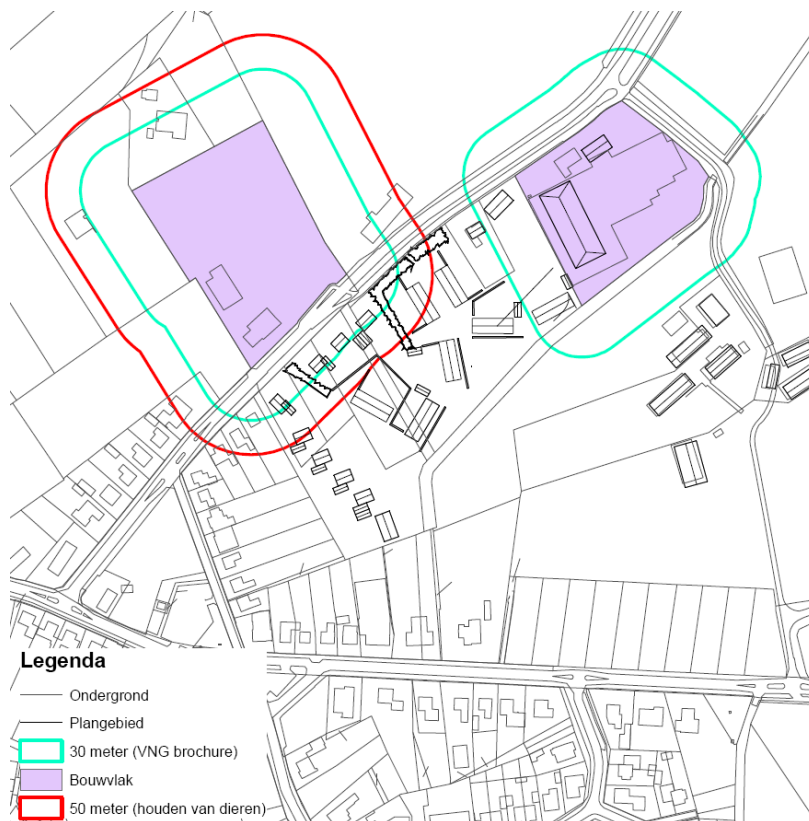
Voor de inrichting aan de Zandoerleseweg 12 (akkerbouwbedrijf) is in 2005 een melding van het besluit opslag en transport gedaan. Uit aanvullend onderzoek blijkt dat de geluidcontouren een belemmering vormen voor de ontwikkeling van woningbouw. Inmiddels is in een anterieure overeenkomst vastgelegd dat de melding en de daarbij behorende geluidscontouren actief worden ingetrokken na vaststelling van het bestemmingsplan. Daarmee is er geen belemmering meer vanwege industrielawaai.

De agrarische bestemming wordt in onderhavig bestemmingsplan omgezet in een bedrijfsbestemming waarbinnen alleen bedrijven in categorie 1 en 2 toegestaan zijn. Om in deze situatie een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen bedraagt de afstand tussen het dichtstbijzijnde bouwvlak met een bedrijfsbestemming en de bouwvlakken ten behoeve van de nieuwe woningen minimaal 10 meter. Deze afstand kan gehanteerd worden vanuit de maximaal toegestane milieucategorie en de ligging in gemengd gebied (een bebouwingsconcentratie).

Voor de realisatie van de bed & breakfast zijn er geen belemmeringen. Het betreft geen geluidgevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder.

Aan de Zandoerleseweg 17 is een akkerbouwbedrijf/veehouderij aanwezig. De vergunning voor deze inrichting is in overleg met de inrichtinghouder ingetrokken, waarmee ook de milieubelemmering is weggenomen.

Voor de overige inrichtingen in de omgeving van het plangebied kan geconcludeerd worden dat de VNG-bedrijfslijst niet leidt tot belemmeringen voor het bouwplan.



Figuur 8 ligging hindercontour bedrijvigheid

4.7 Geluid

Geluidhinder kan ontstaan door verschillende activiteiten. Hierbij kan gedacht worden aan weg- en railverkeer maar ook aan industriële activiteiten. De Wet geluidhinder, de Wet milieubeheer en het bouwbesluit geven normen weer voor de hoogst acceptabele geluidbelasting en minimale geluidwering bij geluidsgevoelige functies zoals woningen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen bestaande en nieuwe situaties.

Het plangebied is niet gelegen binnen de 35 KE-geluidcontour van Eindhoven Airport en ook niet binnen de zone van een spoorlijn of industrieterrein. Met betrekking tot de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling speelt dan ook alleen wegverkeerslawaaï een rol.

De normen met betrekking tot wegverkeerslawaaï zijn opgenomen in de Wet geluidhinder. De normen gelden alleen voor wegen met een maximum snelheid van 50 km/h of hoger. Het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Zandoerleseweg waar een snelheid van 60 km/uur is toegestaan. Overige wegen hebben een maximum snelheid van 30 km/u en een lage intensiteit en zijn daarom niet van belang.

Tevens dient in het kader van het Bouwbesluit getoetst te worden of de geluidbelasting op de woningen hoger is dan 53 dB, exclusief aftrek conform de Wet geluidhinder.

Hiervoor is door SRE Milieudienst een onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 5 bij dit bestemmingsplan opgenomen. De berekeningen in dit onderzoek zijn uitgevoerd met behulp van Standaard Rekenmethode I uit het Reken- en Meetvoorschrift Geluidhinder 2006.

Uit de berekeningen blijkt dat ten gevolge van het verkeer op het gezoneerde deel van de Zandoerleseweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van de woningen binnen het plangebied niet wordt overschreden. De overige wegen binnen het plangebied zijn niet gezoneerd, maar in het kader van een goede ruimtelijke ordening kan wel iets gezegd worden omtrent de kwalificatie van het woon- en leef klimaat ter hoogte van de woningen. De geluidbelasting ten gevolge van de andere wegen in en om het plangebied is door de lagere intensiteiten, grotere afstand en de aanwezige afscherming minder relevant. De geluidbelasting ten gevolge van deze wegen zal dan ook lager dan de voorkeursgrenswaarde zijn.

Tevens blijkt uit het onderzoek dat de gecumuleerde geluidsbelasting aan de voorzijde van de woningen varieert van 40 tot 52 dB. Aan de achterzijde van de woningen en ter plaatse van woningen, die verder weg zijn gelegen van de Zandoerleseweg, zal de geluidbelasting lager zijn dan 48 dB.

Aan de voorzijde van de woningen, die op korte afstand van de Zandoerleseweg zijn gelegen, is derhalve sprake van een woon en leefklimaat variërend van goed tot redelijk. Verderop in het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat geen hogere waarde benodigd is en dat geluidhinder niet leidt tot beperkingen voor de planontwikkeling.

4.8 Luchtkwaliteit

Voor een aantal stoffen in de lucht gelden wettelijke grenswaarden, welke zijn vastgelegd in het hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (de zogenaamde Wet luchtkwaliteit). De luchtkwaliteitseisen zijn vastgelegd in Bijlage 2 van deze wet. Voor NO₂ (stikstofdioxide) kent de wet tijdelijk verhoogde grenswaarden, ofwel plandrempels. Bij overschrijding van deze plandrempels dient een plan opgesteld te worden, waarin wordt aangegeven op welke wijze voldaan zal gaan worden aan de grenswaarden. Voor fijn stof (PM₁₀) zijn geen plandrempels meer van toepassing.

De normen zijn gesteld ter bescherming van de gezondheid van de mens. De luchtkwaliteit dient in zijn algemeenheid, met uitzondering van de werkplek, bepaald te worden. Het ontstaan van nieuwe knelpunten moet worden voorkomen. De gemeente toetst daartoe nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn

de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Ten behoeve van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is door SRE Milieudienst een luchtonderzoek uitgevoerd conform de Wet luchtkwaliteit. Dit onderzoek is integraal bijgevoegd als bijlage 6.

Op basis van het onderzoek kan op grond van de Wet milieubeheer het volgende worden geconcludeerd:

- Het project leidt 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg.
- De blootstelling aan luchtverontreiniging leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

Dit houdt in dat op grond van de Wet luchtkwaliteit (hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer) niet onderzocht hoeft te worden of er sprake is van een (dreigende) grenswaardenoverschrijding in (het invloedsgebied van) het plangebied. Er wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen op grond van de Wet milieubeheer.

4.9 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is. Voor het verkrijgen van een bouwvergunning moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden.

Door SRE milieudienst is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 7 bij dit bestemmingsplan.

Ter hoogte van het plangebied zijn boringen uitgevoerd. Uit deze boringen blijkt, dat de boven- en ondergrond licht zijn verontreinigd met kobalt. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, zink en naftaleen, matig verontreinigd met kobalt en koper en sterk verontreinigd met nikkel.

De hypothese "onverdacht" wordt niet bevestigd door de lichte verontreiniging met kobalt in de grond en de verontreiniging met sterke metalen en naftaleen in het grondwater.

Echter door de geringe overschrijdingen van de streefbaar in de grond is een aanvullend of nader onderzoek niet noodzakelijk. De sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater is te relateren aan de verhoogde achtergrondwaarden in het gebied. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

De verontreinigingen vormen, gezien het concentratieniveau en het ontbreken van directe contactmogelijkheden, geen gevaar voor de volksgezondheid en milieu. Op basis hiervan hoeven geen beperkingen aan het gebruik van het terrein te worden gesteld. Uit het onderzoek komt naar voren dat de grond geschikt is voor grondgebonden woningbouw.

Ook op het perceel waar de bed & breakfast gesitueerd wordt (Zandoerleseweg 12) is de bodemkwaliteit onderzocht. Hiervoor is in 2005 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 7 (bij het hiervoor behandelde bodemonderzoek). De bovengrond is licht verontreinigd met zware metalen (lood, koper en zink). In een mengmonster van de bovengrond is een licht verhoogde concentratie aan EOX en minerale olie aangetoond. Het grondwater is licht verontreinigd met cadmium, nikkel, zink en tetrachlooretheen en plaatselijk sterk verontreinigd met koper.

De hypothese “onverdacht” wordt niet bevestigd door de aangetroffen verontreinigingen. Echter door de geringe overschrijdingen van de streefwaarde in de grond is ook op deze locatie een aanvullend of nader bodemonderzoek niet noodzakelijk. De sterke verontreiniging met koper in het grondwater is te relateren aan de verhoogde achtergrondwaarden in het gebied. Het aangetroffen gehalte bevindt zich onder de achtergrondwaarde van de bodemkwaliteitskaart voor het buitengebied van Eersel. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Het onderzoek kan echter niet gebruikt worden voor het aanvragen van een omgevingsvergunning omdat het sterk is verouderd (2005). Daarvoor dient een nieuw onderzoek conform NEN 5740 uitgevoerd te worden.

Geconcludeerd kan worden dat de gronden in het plangebied niet belast zijn door een lokale bron. Er zijn dan ook geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanuit de bodemkwaliteit.

4.10 Externe veiligheid

In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVGS). Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

In de door SRE Milieudienst opgestelde quickscan externe veiligheid is in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom het plangebied. Het onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 8 bij dit bestemmingsplan.

Bedrijven

De risicovolle bedrijven binnen de gemeente Eersel zijn opgenomen op de Provinciale Risicokaart. Recentelijk is deze door de gemeente bijgewerkt. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat in de nabijheid van het plan geen risicovolle bedrijven zijn gelegen die van invloed kunnen zijn op het plan.

Transport over weg

De circulaire ‘Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen’ (2004) en de rapportage “Inventarisatie en advies wegvervoer gevaarlijke stoffen gemeente Eersel” (definitieve versie juli 2008) geven aan dat, op basis van de ligging van het plan ten opzichte van de significante routes, het transport van gevaarlijke stoffen over de weg als niet relevant is te beschouwen.

Transport over het spoor

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport over water

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden.

Transport door buisleidingen

Op basis van de informatie van de gemeente Eersel, de N.V. Gasunie, de “Stichting buisleidingenstraat Rotterdam” en “Stichting Klic” (Kabels en Leidingen informatiecentrum) bevinden zich geen ondergrondse buisleidingen, hogedruk aardgas of brandstof, in of nabij het plan.

Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plan bevinden zich geen hoogspanningslijnen.

Vliegverkeer

Het plan ligt buiten de direct gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en het burgervliegveld (Eindhoven Airport). Het plangebied ligt wel in het verstoringsgebied van het Instrument Landing System (ILS) van vliegbasis Eindhoven. Hierop wordt nader ingegaan in de volgende paragraaf.

GSM-antennes

Momenteel is een aanvraag voor een GSM-mast in behandeling maar gezien de afstand tot het plan of andere gevoelige objecten, is dit aspect niet relevant (circa 500 meter).

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkelingen.

4.11 Obstakelvrije zone Eindhoven Airport

De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit drie componenten.

Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanalen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 m boven NAP. In de onderstaande figuren zijn deze hoogtebeperkingen in relatie tot het plangebied weergegeven.

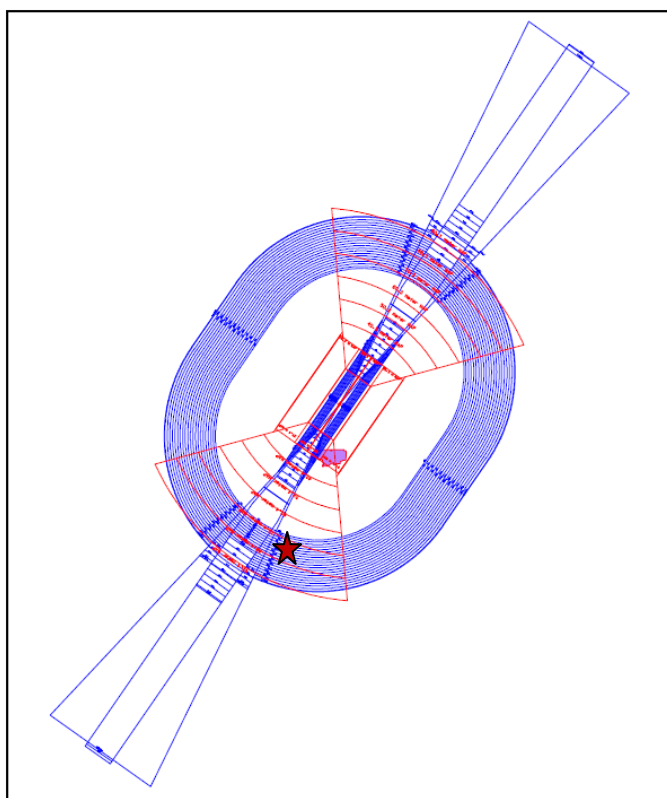
Hieruit blijkt dat deze funnels niet boven het plangebied liggen, maar ten westen van de kern Knegsel. Bovendien liggen de toegestane bouwhoogtes ruim boven de maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan (maximaal 9,5 m).

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

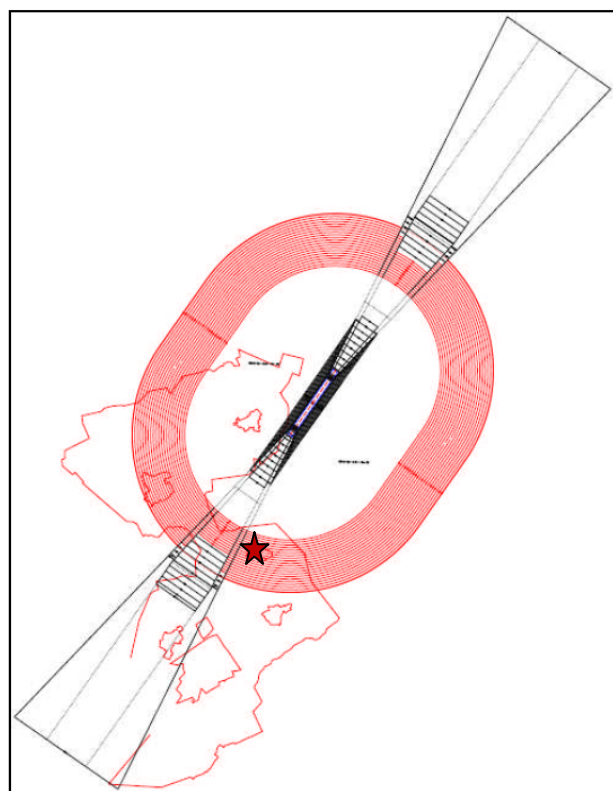
5% tot 166 m over een afstand van 2 km. De hoogtebeperkingen ten gevolge van de IHCS liggen boven de maximale bouwhoogtes (9,5 m) uit het bestemmingsplan (hoogtebeperking ligt boven de 20 m). Voor de volledigheid is de IHCS wel op de verbeelding en in de planregels opgenomen.

Tenslotte beschikt vliegbasis Eindhoven over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken (Instrument Landing System). Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen een bepaald gebied, alvorens een object op te richten, een toetsing te laten plaatsvinden. Dit gebied bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, en het plangebied maakt hier deel van uit. De hoogtebeperking van het ILS is er in eerste instantie niet op gericht bouwwerken hoger dan de genoemde hoogten bij de vlakken tegen te gaan, maar om een toetsing te laten plaatsvinden, zodat duidelijk is of de werking zou worden verstoord. Afwijking van deze maximum bouwhoogte is daarmee via ontheffing toegestaan na ontvangst van een positief advies van het Ministerie van Defensie, mits de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Het onderhavige bestemmingsplan staat geen bebouwing toe die de maximale bouwhoogte overschrijdt. Derhalve is een verdere toetsing in dit geval niet aan de orde. Voor de volledigheid is de ILS wel op de verbeelding en in de planregels opgenomen.



Figuur 9 De funnel (blauwe wiggen), IHCS (blauwe, ovale ringen) en ILS (rood) van Vliegbasis Eindhoven met plangebied ter plaatse van ster



Figuur 10 De ligging van deze zones ten opzichte van het plangebied (aangeduid met ster)

4.12 Energie en duurzaamheid

Energie en duurzaamheid zijn gedurende de afgelopen jaren belangrijke thema's geworden in het dagelijks leven. Ook bij ruimtelijke ontwikkelingen spelen deze onderwerpen een rol. Afhankelijk van de wensen van de initiatiefnemer is het mogelijk bij ruimtelijke ontwikkelingen een grote energiebesparings- of duurzaamheidswinst te boeken. Dit kan niet alleen door het gebruik van milieuvriendelijke materialen of waterbesparende maatregelen, maar bijvoorbeeld ook door rekening te houden met de oriëntatie van de bebouwing (opvang zonlicht en zonnewarmte).

Door SRE Milieudienst is een onderzoek naar het duurzaamheids- en energieaspect van deze uitbreiding uitgevoerd. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 9 bij dit bestemmingsplan.

Op 31 maart 2009 heeft de gemeente Eersel samen met de andere Kempengemeenten de Klimaatvisie Kempengemeenten vastgesteld, waarin de ambitie geformuleerd is om als Kempenregio in 2025 energieneutraal te zijn. Met inachtneming van deze klimaatvisie is voor de periode van 2010-2012 klimaatbeleid opgesteld en op 10 november 2009 door de raad vastgesteld. Om het klimaatbeleid tot uitvoering te brengen zijn de ambities voor de komende drie jaar (2010-2012) uitgewerkt in concrete doelen en activiteiten per sector.

In ruimtelijke ontwikkelingsplannen zal daarom rekening worden gehouden met de geëiste prestaties uit het klimaatbeleid. De ambities uit het thema woningbouw zijn er op gericht om tot 2012 bij nieuwbouw woningen te realiseren met een fors lagere Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC 25% lager dan de heersende wettelijke norm op het moment van vergunningaanvraag). Om dit te realiseren moet bij het ontwikkelen van woningbouwlocaties in het eerste stadium al rekening worden gehouden met duurzaamheid. Dit kan door de planologische indeling van het plan zo te realiseren dat gebruik gemaakt kan worden van de zon of gezamenlijke duurzame energievoorzieningen.

Bij de vaststelling van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met een aantal duurzaamheidsaspecten. De situering van de bouwblokken is zodanig dat rekening is gehouden met de stand en het draaien van de zon. Tevens zijn de dakhellingen zo gekozen dat zonnecellen op de daken optimaal gebruikt kunnen worden voor het realiseren van zonnepanelen.

Voor het plangebied is de gemeente voornemens om omliggende grotere dakoppervlakten, daar waar mogelijk, te gebruiken voor het opwekken van zonne-energie. Dit is mogelijk door het plaatsen van zonnepanelen op deze daken. De mogelijkheden hiervan worden in de verdere planuitwerking opgenomen.

Bij het verlenen van omgevingsvergunningen voor het bouwen zal er extra aandacht moeten zijn voor de fors lagere Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC 25% lager dan de heersende wettelijke norm op het moment van vergunningaanvraag).

In overleg met bouwpartijen wordt aansluiting gezocht bij het Regionaal Convenant Wonen. Dit dient gecommuniceerd te worden met belanghebbende partijen en waarbij afspraken gemaakt worden zodat ook deze partijen zich houden aan de afspraken.

Om een volledig en goed beeld van de mogelijk energie aspecten te krijgen wordt tot slot geconcludeerd dat voor de locatie De Poelenloop een uitgebreide duurzaamheids- en energiestudie uitgevoerd kan worden, waarin onderzocht wordt welke duurzaamheidsmaatregelen op wijkniveau genomen kunnen worden om van het plan De Poelenloop een duurzame wijk te maken en waarin realistische energieopties zijn verkend en uitgewerkt.

4.13 Verkeer

Om de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan te kunnen beschrijven, is door SRE Milieudienst een notitie opgesteld. Dit onderzoek is integraal opgenomen als bijlage 10 bij dit bestemmingsplan. Hierin wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. In deze publicatie worden kentallen en vuistregels beschreven waarmee voor woon- en werkgebieden de verkeersgeneratie kan worden bepaald. Deze kentallen en vuistregels zijn gebaseerd op data-analyses, raadpleging van literatuur en interviews met verkeerskundigen en stedenbouwkundigen.

De bepaling van de verkeersgeneratie is afhankelijk van het woonmilieutype. De kern Knegsel kan volgens deze publicatie getypeerd worden als zijnde "Landelijk, Centrum-Dorps". Het bouwplan heeft tot gevolg dat de ontsluitingswegen een beperkt aantal extra motorvoertuigen per dag krijgen te verwerken. Uiteindelijk zal het merendeel van het verkeer ontsluiten via de Zandoerleseweg. Op deze weg zal voor een werkdag een toename van 189 tot 355 motorvoertuigbewegingen plaatsvinden. Deze toename leidt niet tot een verslechtering van de verkeersveiligheid. Ook binnen het plangebied is sprake van een verkeersveilige situatie in het kader van Duurzaam Veilig.

4.14 M.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland) Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In het plangebied worden maximaal 36 woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct

een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied, de realisatie van 200.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarden ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r..

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. In en rond het plangebied zijn geen gevoelige gebieden aanwezig.

Het plangebied behoort ook niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied en er is geen sprake van nadelige milieugevolgen.

Er is geen aanleiding om ten behoeve van deze ontwikkeling een m.e.r.-procedure te doorlopen.

5 Planbeschrijving

5.1 Hoofdopzet

Knegsel bestaat van oudsher uit enkele gehuchten in het landelijk gebied. Deze structuur van kleinschalige bebouwingsconcentraties is ook bij latere uitbreidingen in tact gebleven, waardoor het huidige dorp nog steeds een kleinschalige dorpse opzet heeft. Woonbuurten worden van elkaar gescheiden door open groene ruimtes en enkele bospercelen. Hierdoor is duidelijk een organische groei van het dorp zichtbaar.

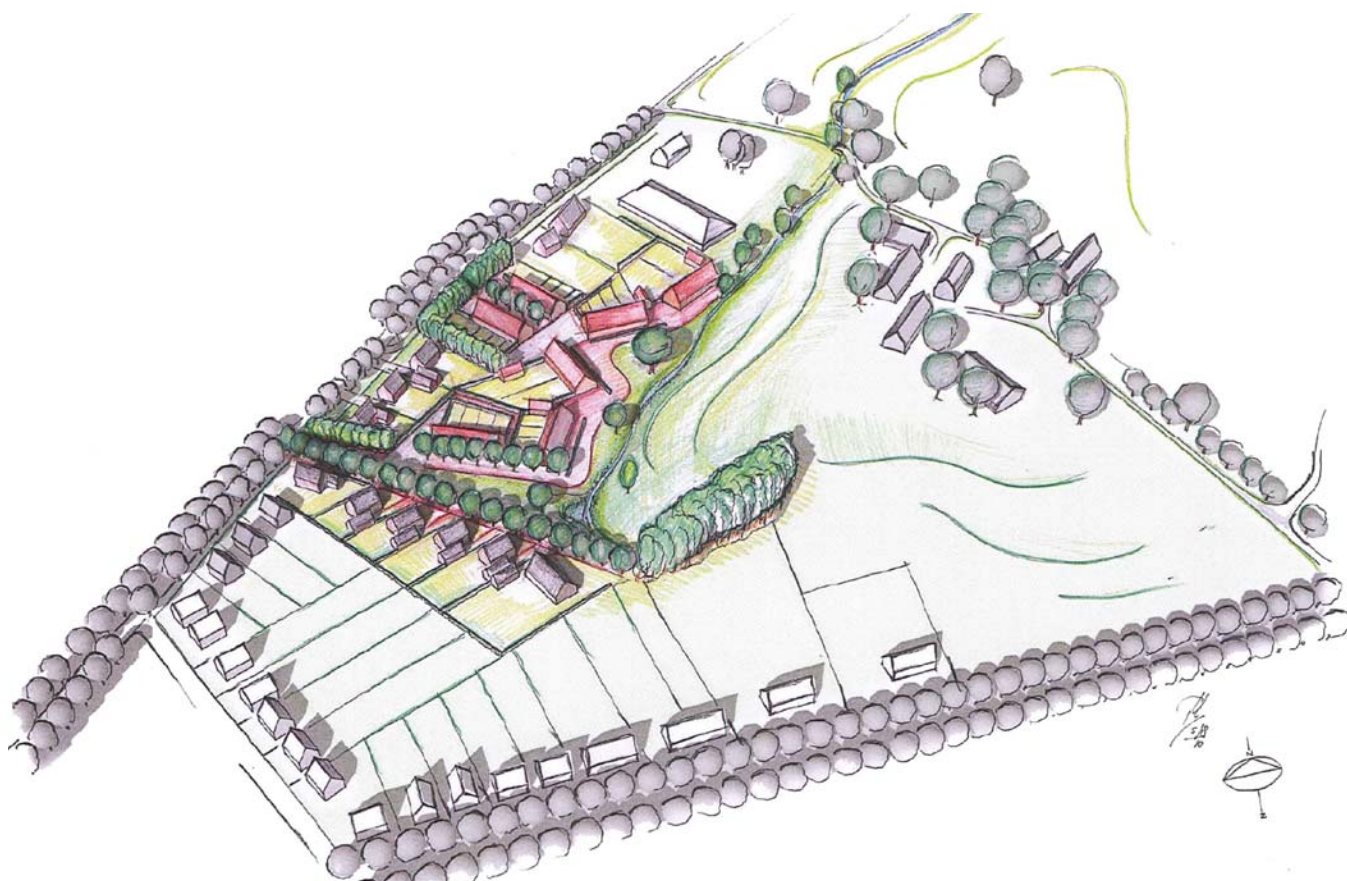
Met de ontwikkeling van het plangebied in de oksel van de Veldhovenseweg en de Zandoerleseweg wordt het dorp op een organische wijze verder uitgebreid. Met de realisatie van maximaal 36 woningen wordt een woongebied gerealiseerd dat in schaal vergelijkbaar is met eerdere planmatige uitbreidingen van Knegsel.

Het gebied wordt met respect voor de cultuurhistorische waarden in het landschap ingepast. Er wordt een nieuw buurtschap gevormd dat in typologie, maat en schaal een kopie vormt van de bebouwing van het aangrenzende buurtschap Wolfshoek. Aan de noordwestzijde vindt koppeling plaats aan één van de historische verbindingswegen, zoals ook de gehuchten ontstaan zijn. Aan de zuidoostzijde vindt een soepele overgang plaats naar De Poelenloop die de karakteristiek van het landschap ter plaatse bepaalt. Het landschap ter plaatse van het plangebied bestaat uit een bolle akker en een beekdalglooiing met daarin de beekloop. De beekdalglooiing blijft vrij van bebouwing en De Poelenloop zelf krijgt met de ontwikkeling van het plan de functie van ecologische verbindingzone.

Om de ontwikkeling ook vanuit oogpunt van milieu mogelijk te maken wordt de bestemming van het perceel Zandoerleseweg 12 gewijzigd van een agrarische naar een bedrijfsbestemming. Op het perceel wordt de mogelijkheid geboden om een bed & breakfast te realiseren (zie paragraaf 4.6).



Figuur 11 Huidige opbouw Knegsel in luchtfoto met aanduiding plangebied



Figuur 12 Impressie stedenbouwkundig plan

5.2 Bebouwingsstructuur

In het woongebied worden grondgebonden woningen voorgesteld die door een bouwhoogte van overwegend één bouwlaag met kap aansluiten op de bebouwingskarakteristiek van de omgeving. De oriëntatie van de woningen versterkt de bestaande en nieuwe stedenbouwkundige structuren. De Zandoerleseweg is momenteel voorzien van laanbeplanting en zal door de nieuw te realiseren woningen als lijnstructuur verder versterkt worden. Daar waar het plangebied ontsloten wordt zullen de woningen de entrees markeren. Daarnaast wordt de Poelenloop als bijzondere landschappelijke structuur geaccentueerd door de oriëntatie van woningen. Met per bouwblok gedraaide rooilijnen wordt het meanderende verloop van de beek gevolgd.

5.3 Openbare ruimte

De Poelenloop is een belangrijke landschappelijke drager voor de planontwikkeling. Er wordt een natuurlijke oever gecreëerd in combinatie met waterberging. In het droge deel van het plangebied vormen streekeigen karakteristieke bomenlanen, singelbeplanting, hagen en grasveld samen de groene dragers van het stedenbouwkundig plan. Twee bomenlanen vormen de entree van het gebied. Hagen zorgen voor een subtiele scheiding tussen wonen en verblijven. Singelbeplanting benadrukt het besloten karakter van het hofje en geeft het een groene besloten rug.

De wegen bestaan uit een duurzame verharding. De driehoekige wig bij de entree vormt een pleintje en wordt eveneens van duurzame verharding voorzien.

5.4 Beeldkwaliteit

Het plan De Poelenloop gaat zich ontwikkelen als een nieuw buurtschapje. Grenzend aan het beekdal van de 'Poelenloop' vormt het met zijn nieuwe bebouwing een ruimtelijke reflectie van het aangrenzende buurtschap de Wolfshoek.

De beekdalglooiing blijft vrij van bebouwing en zorgt door haar landschappelijke aansluiting voor een mooie integratie van de bebouwing.

De plaats van het (regen)water in het plan zorgt voor een aantrekkelijke beleving alsmede een streekeigen groene aankleding.

Het hart van het nieuwe buurtschapje wordt gevormd door een ensemble van langwerpige erfbouw. Het is de culturele trots van het buurtschapje. Deze zijn qua typologie, maat en schaal een kopie van de bebouwing op het aangrenzende buurtschap Wolfshoek. Langwerpige bouwmassa's geïnspireerd op de Kempische langgevelboerderij in een groene setting bepalen het ensemble van het nieuwe buurtschapje.

Aan de randen en langs de entree van het buurtschapje komen nieuwe reguliere vrijstaande dorpswoningen die het dorpslint aan de Zandoerleseweg op een informele wijze completeren. Het informele komt tot uitdrukking in de verspringende rooilijnen, het positioneren van de vrijstaande bijgebouwen en de lage goothoogtes die worden benadrukt door de doorlopende ruige grasbermen met laanbeplanting.

Het nieuwe buurtschapje wordt dus met drie ruimtelijke componenten vormgegeven:

1. Landschap
2. Erfbebouwing
3. Dorpslintbebouwing

Landschap

De landschapsonwikkeling bestaat uit een natte en een droge component.

Natte component

De beekloop de 'Poelenloop' is een belangrijke landschappelijke drager voor de planontwikkeling. Het creëren van een natuurlijke oever in combinatie met waterberging moet zorgen voor een nieuwe landschappelijke identiteit. De oeevervegetatie draagt bij aan een verbetering van de biodiversiteit.

Het regenwater wordt duurzaam opgevangen. Het verzamelpunt kan bestaan uit een rietfilter die is aangesloten op De Poelenloop.

Droge component

De streekeigen karakteristieke bomenlanen, singelbeplanting, hagen en grasveld vormen samen de groene dragers van het stedenbouwkundig plan.

De twee bomenlanen vormen de entree van het buurtschapje. De hagen zorgen voor een subtiele scheiding tussen wonen en verblijven. De singelbeplanting benadrukt het besloten karakter van het hofje en geeft het een groene besloten rug.

De wegen bestaan uit duurzame verharding. De driehoekige wig bij de entree van het buurtschapje vormt een pleintje en bestaat geheel uit duurzame verharding.

Dorpslintbebouwing

Het dorpslint volgt het profiel van de Zandoerleseweg en bestaat uit individuele vrije sector bebouwing die op een ontspannen wijze op het bouwperceel zijn ingepast. De rooilijn van de bebouwing is daarom ten opzichte van elkaar verspringend.

De architectonische verschijningsvorm is dorps. De woningen bestaan uit traditionele architectuur met bijzondere details die verwijzen naar de stijl uit de jaren '30. Van belang is dat er een duidelijke architectuurkeuze wordt gemaakt die consequent wordt uitgewerkt en past in een dorpslint. Het tweede dorpslint gaat het plangebied in. Het grenst aan de westzijde van de groene brink.

Randvoorwaarden voor de bouwmassa's aan de dorpslinten

- De bouwmassa's bestaan uit één bouwlaag met kap waarvan 70% van de gevelomtrek een goothoogte heeft lager of gelijk aan 3,5 meter hoog. 30% van de gevelomtrek mag worden ingezet als een architectonisch element met een hogere goothoogte tot maximaal 4,0 meter.
- Nokhoogte maximaal 9,5 meter.
- Gevels: baksteen in de kleur donker rood of rood/bruin in donkere kleur gevoegd.
- Daken: gebakken pan in de kleur antraciet passend bij de gekozen architectuurstijl of riet. Uitzonderingen zijn toegestaan mits deze bijdragen aan een verbetering van de beeldkwaliteit in de gehele straatwand.
- Gevelelementen en boeiboorden niet in kunststof maar in hout al dan niet geschilderd in kleur passend bij de architectuurstijl.

Erfbebouwing

Het hart van de bebouwing in het buurtschapje wordt gevormd door de 7 langwerpige bouwmassa's. Gezien de cruciale ruimtelijke betekenis van de bouwmassa's in het buurtschapje geniet het de voorkeur om deze onder de supervisie van één architect te ontwerpen.

De architectuur heeft qua massa het profiel van een kempische langgevelboerderij. De uitwerking kan zeer traditioneel of zeer eigentijds. Van belang is dat de typologie in beide uiterste herkenbaar blijft.

Randvoorwaarden voor de erfbebouwing

- De bouwmassa's bestaan uit één bouwlaag met kap waarvan de goothoogte lager of gelijk aan 3,5 meter is.
- Nokhoogte: maximaal 9,0 meter.
- Kapvorm: zadeldak of Franse kap.
- Gevels: baksteen in de kleur donker rood of rood/bruin in donkere kleur gevoegd of hout in een donkere kleur.
- Daken: gebakken pan in de kleur antraciet passend bij de gekozen architectuurstijl of riet. Uitzonderingen zijn toegestaan mits deze bijdragen aan een verbetering van de beeldkwaliteit van het gehele ensemble.
- Gevelementen en boeiboorden niet in kunststof maar in hout al dan niet geschilderd in kleur passend bij de architectuurstijl.
- Dakkapellen aan de achterzijde van de bouwmassa's. Zo nodig en indien de architectuurkeuze dit toelaat als architectonisch element over meerdere woningen.
- Dakkapellen aan de voorzijde van de bouwmassa's. Voorwaarde is dat de dakkapellen onderdeel zijn van de architectuur (esthetisch), maar wel van ondergeschikte betekenis (vorm) in het totale dakvlak. De dakkapellen mogen niet enkel bestemd zijn voor het creëren van ruimte (functioneel).
- Bijgebouwen aan de straatzijde in hout en uitgevoerd met een zadeldak.

Afwijkingsmogelijkheid nok- en goothoogte bij de erfbebouwing

Om het bijzondere mogelijk te maken is er in het bestemmingsplan op de goot- en bouwhoogte een vrijstellingsmogelijkheid opgenomen. Met deze vrijstelling is het mogelijk om accenten aan te brengen van 4 meter (goothoogte) en 9,5 meter (bouwhoogte). De vrijstelling is toepasbaar indien aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. Maximaal 30% van de omtrek van de gootlengte is hoger dan 3,5 meter;
2. Maximaal 30% van de noklengte is hoger dan 9 meter;
3. De verhoging van de goothoogte draagt bij aan een betere architectuur en sluit aan bij het totale ensemble van de erfbebouwing;
4. De karakteristiek van de Kempische langgevelmassa blijft overeind;
5. De vrijstelling(en) moet vanuit stedenbouwkundig oogpunt passen.

Beeldkwaliteit bed & breakfast

Ten behoeve van de realisatie van een bed & breakfast wordt op het perceel Zandoerleseweg 12 een nieuw gebouw mogelijk gemaakt. Dit gebouw dient een landelijke uitstraling te krijgen en in architectuurstijl te verwijzen naar een hooimijt. De maximale goothoogte bedraagt 3,5 meter en de maximale nokhoogte 9,5 meter.

Kwaliteitsbewaking

Om te komen tot een zorgvuldige afstemming tussen architectuur en landschap, zal er tijdens de planontwikkeling door de gemeentelijk stedenbouwkundige of door een door de gemeente goedgekeurde supervisor/architect een ruimtelijke supervisie worden gevoerd.

De taak van de supervisor is het geven van inspiratie, zorgen voor onderlinge afstemming en het bewaken cq. vasthouden van de beoogde plankwaliteit.

5.5 Duurzaamheid

Het duurzaamheidsbeleid neemt een belangrijke plaats in binnen de gemeente Eersel. Ook in het onderhavige plan zijn diverse duurzaamheidsaspecten verwerkt. Naast de bouwkundige maatregelen is gekozen voor een situering van de bouwblokken die aansluit op de stand en het draaien van de zon. Deze situering biedt de mogelijkheid om op de daken van de woningen (met een hellingshoek van 45 graden) zonnepanelen aan te brengen, zodat deze energiezuiniger gemaakt kunnen worden.

5.6 Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt direct ontsloten vanaf de Zandoerleseweg. Het volledige gebied wordt als een samenhangend en informeel verblijfsgebied vormgegeven en eindigt in een woonhofje. Voor langzaam verkeer is er vanuit het woonhofje een verbinding met het fietspad langs de Zandoerleseweg. Deze verbinding geldt daarnaast als calamiteitenroute.

Het parkeren vindt zowel op eigen terrein als in de openbare ruimte plaats. De te hanteren parkeernorm bedraagt 1,75 parkeerplaatsen per woning. Conform het gemeentelijke beleid geldt de volgende onderverdeling:

- Bij goedkope woningen worden alle parkeerplaatsen in het openbaar gebied gerealiseerd;
- Bij middeldure woningen wordt 1 parkeerplaats op eigen terrein en de rest in het openbare gebied gerealiseerd;
- Bij dure woningen dienen 2 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd te worden.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan dienen deze normen en eisen gehanteerd te worden.

5.7 Woningtypologie

In het plangebied worden maximaal 36 woningen in diverse types gerealiseerd. Het programma bestaat uit koop- en huurwoningen in de categorieën goedkoop, middelduur en duur met de volgende onderverdeling:

- | | |
|---------------------------------------|--------------------------|
| - goedkope/middeldure koop en/of huur | minimaal 10 woningen |
| - middeldure koop | afhankelijk van de vraag |
| - dure koop | circa 10 woningen |

Het definitieve aantal per woningtype hangt af van de specifieke vraag. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid hier flexibel mee om te gaan.

De aaneengebouwde woningen (rijwoningen en twee-onder-één-kap woningen) zijn in het centrale deel van het plangebied gesitueerd, zodat een goede ruimtelijke begeleiding van het woonhofje en de Poelenloop kan plaatsvinden.

De vrijstaande woningen liggen aan de rand van het plangebied. Enerzijds bevinden deze zich langs de Zandoerleseweg in aansluiting op de bestaande bebouwingsvorm langs deze weg. Anderzijds zijn deze langs de zuidwestrand gesitueerd, waar deze ruime percelen direct tegen de achtererven van bestaande vrijstaande woningen gelegen zijn. De spreiding en dichtheid van de woningen versterkt daarmee de hoofdopzet van het plan.

5.8 Zandoerleseweg 12

Voor het perceel Zandoerleseweg 12 is met dit bestemmingsplan een functiewijziging voorzien. De agrarische functie komt te vervallen en maakt plaats voor een bedrijfsbestemming. De maximale milieucategorie, conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering 2009' is 2. Mogelijke functies binnen categorie 1 en 2 zijn opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, zoals opgenomen als bijlage 1 bij de regels. Vanwege de ligging in gemengd gebied bedraagt de maximale hinderafstand 10 meter (zie paragraaf 4.5). Met deze functiewijziging wordt de milieubelemmering ten opzichte van het woongebied weggenomen. Tevens wordt op het perceel de mogelijkheid geboden om, tot een maximum oppervlak van 100 m² een bed & breakfast op te richten. Hierbij wordt als nevenactiviteit bij de bedrijfsfunctie logies en ontbijt verstrekt aan steeds wisselend publiek.

6 Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

In de voorgaande hoofdstukken is ingegaan op de aanwezige en toekomstige karakteristieken van het plangebied. De voorgenomen ontwikkeling dient, voor zover ruimtelijk relevant en mogelijk, juridisch vertaald te worden. Het aangewezen planologische instrument hiervoor is het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. In navolgende paragrafen komt de juridische planbeschrijving aan bod, waarbij ingegaan wordt op een algemene toelichting op de verbeelding en de regels, waarna kort wordt ingegaan op de in het plan gebruikte bestemmingen.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding is opgesteld conform de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). Voorts is de systematiek van verbeelden van het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' aangehouden. Als ondergrond is door de gemeente Eersel aangeleverde GBKN gebruikt, aangevuld met kadastrale informatie. Het door de raad vastgestelde stedenbouwkundig plan heeft als onderlegger gediend voor de opgenomen bouwvlakken en aanduidingen.

6.3 Algemene toelichting regels

In de planregels is aangegeven hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het plangebied en de omliggende gebieden. In Nederland zijn regels afgesproken over de naamgeving, de opbouw van de planregels en hoe deze worden verbeeld. Dit wordt de zogenoemde Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) genoemd. Dit alles om alle bestemmingsplannen in Nederland beter te kunnen vergelijken en ze ook digitaal uitwisselbaar te maken. Per 1 januari 2010 is deze digitalisering verplicht. Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld volgens deze landelijke richtlijnen en standaarden.

De juridische regeling bestaat uit vier hoofdstukken, te weten:

- Inleidende regels;
- Bestemmingsregels;
- Algemene regels;
- Overgangs- en slotregels.

Deze volgorde is gebaseerd op de indeling zoals deze is voorgeschreven in de SVBP.

In hoofdstuk 1 ('Inleidende regels') worden de in het bestemmingsplan voorkomende begrippen beschreven, die voor de leesbaarheid en de uitleg van het plan van belang zijn. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan wordt uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis. Daarnaast staat in dit hoofdstuk de wijze van meten, die aangeeft hoe hoogte- en andere maten die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

In hoofdstuk 2 ('Bestemmingsregels') wordt ingegaan op de bestemmingen en hun gebruik. De gebruikte bestemmingen worden nader toegelicht in paragraaf 6.4.

Daarna volgt hoofdstuk 3 ('Algemene regels') waar wordt ingegaan op de algemene regels, zoals algemene gebruiksregels, ontheffingsregels, wijzigingsregels en procedureregels die op vrijwel alle bestemmingen van toepassing zijn.

Algemene afwijkingsregels

Het plangebied is gelegen binnen de invloedssfeer van vliegbasis Eindhoven. In deze zone is een maximale bouwhoogte van 45 meter zonder meer toelaatbaar. Hoewel de hoogte van de in het plangebied gelegen gebouwen en bouwwerken ruim onder de 45 meter blijft, is de beschermende zone in de algemene afwijkingsregels opgenomen.

Hoofdstuk 4 ('Overgangs- en slotregels') gaat in op het overgangsrecht voor bestaand gebruik en bouwwerken en de citeertitel van het plan, zoals die overgenomen moeten worden uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

6.4 Toelichting bestemmingen

Bedrijf - 1

De gronden met de bestemming 'Bedrijf - 1' zijn bestemd voor bedrijven in milieucategorie 1 en 2, zoals genoemd in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ter plaatse van de aanduiding 'bed & breakfast' is, naast de algemeen toegestane bedrijven in milieucategorie 1 en 2, ook een bed & breakfast toegestaan.

Bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen mogen uitsluitend binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen ook buiten het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen', worden gerealiseerd.

In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Groen

Het structurele groen binnen het plangebied heeft de bestemming 'Groen' gekregen. De gronden zijn mede bestemd voor in- en uitritten, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – afschermend groen' is afschermd beplanting toegestaan. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan, met een maximale hoogte van 4m. Kunstobjecten zijn toegestaan tot een hoogte van maximaal 12 m.

Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden opgericht.

Wonen - 1

De voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen en aan-huis-verbonden beroepen alsmede lichte bedrijvigheid. Daarnaast maken tuinen, erven en paden, alsmede water en waterhuishoudkundige voorzieningen deel uit van de bestemming 'Wonen'. Door middel van aanduidingen zijn de woningtypen vastgelegd (vrijstaand, aaneengebouwd en twee-aaneengebouwd). Hoofdgebouwen dienen in de bouwvlakken te worden gesitueerd. Aan- en

bijgebouwen mogen in het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding bijgebouwen worden gebouwd. Op de verbeelding zijn de maximale goot- en bouwhoogtes weergegeven. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – bebouwingsaccent' is onder voorwaarden een hogere goot- en/of bouwhoogte mogelijk.

Verkeer – Verblijfsgebied

De gronden aangewezen voor 'Verkeer-Verblijfsgebied' zijn bestemd voor voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeren, groen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen uitsluitend gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen worden gebouwd. Voor het overige geldt dat er alleen passende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen worden gebouwd.

Waarde - Archeologie

De voor 'Waarde – Archeologie' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor de bescherming van te verwachten archeologische waarden (dubbelbestemming).

In gevallen waarin een omgevingsvergunning is vereist, geven burgemeester en wethouders (op basis van advies van de archeologisch deskundige) aan of zij Inventariserend Veldonderzoek noodzakelijk achten (en zo ja op welke wijze).

Dit is afhankelijk van de aard van de voorgestelde bodemingreep en van de specifieke archeologische vraagstelling die voor de locatie geldt. Als aanvullend onderzoek noodzakelijk is, wordt op basis van de resultaten daarvan beoordeeld of een omgevingsvergunning kan worden verleend.

Indien de ingreep waarvoor een omgevingsvergunning wordt gevraagd, kan leiden tot aantasting van archeologische waarden, kunnen voorwaarden aan het verlenen van de omgevingsvergunning worden verbonden. De voorwaarden kunnen zijn: planaanpassing, het nemen van technische maatregelen om aantasting van het bodemarchief tegen te gaan, het uitvoeren van een definitief archeologisch onderzoek, het archeologisch begeleiden van grondwerk of een combinatie daarvan.

7 Economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening:

1. de bouw van een of meer woningen;
2. de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
3. de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
4. de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
5. de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies tenminste 1.000 m² bedraagt;
6. de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de exploitatiekosten over de gronden anderszins verzekerd is, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

Door het sluiten van een overeenkomst over de grondexploitatie vóórdat onderhavig bestemmingsplan wordt vastgesteld is het verhaal van de kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd.

Gelet op het vorenstaande is er dan ook geen verplichting om tegelijkertijd met het plan een exploitatieplan op te stellen.

8 Overleg en inspraak

8.1 Vooroverleg

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is bij de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gevoerd met de VROM-inspectie, de Provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. Dit heeft geleid tot enkele aanpassingen in het bestemmingsplan:

- Op verzoek van de VROM-inspectie is de hoogtebeperking met betrekking tot het vliegveld opgenomen;
- Op verzoek van de provincie is in de toelichting meer aandacht besteed aan de toetsing aan de Verordening ruimte. Aangegeven is dat in het kader van de ruimtelijke kwaliteitsverbetering een overeenkomst is gesloten tussen de gemeente en de ontwikkelende partij;
- De opmerkingen van waterschap De Dommel zijn verwerkt in de waterparagraaf.

8.2 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft in het kader van de inspraakprocedure vanaf 3 maart 2011 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Er is één inspraakreactie binnengekomen. Als gevolg van deze inspraakreactie is het plangebied uitgebreid met een bedrijfsbestemming en is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de inspreker.

8.3 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 17 april 2013 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. Tegen het ontwerp bestemmingsplan zijn vier zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn samengevat en voorzien van een beantwoording in de Nota beoordeling zienswijzen en ambtelijke aanpassingen bestemmingsplan De Poelenloop. Deze is opgenomen als bijlage 11. Enkele zienswijzen hebben geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan, waardoor sprake is van een gewijzigde vaststelling.

