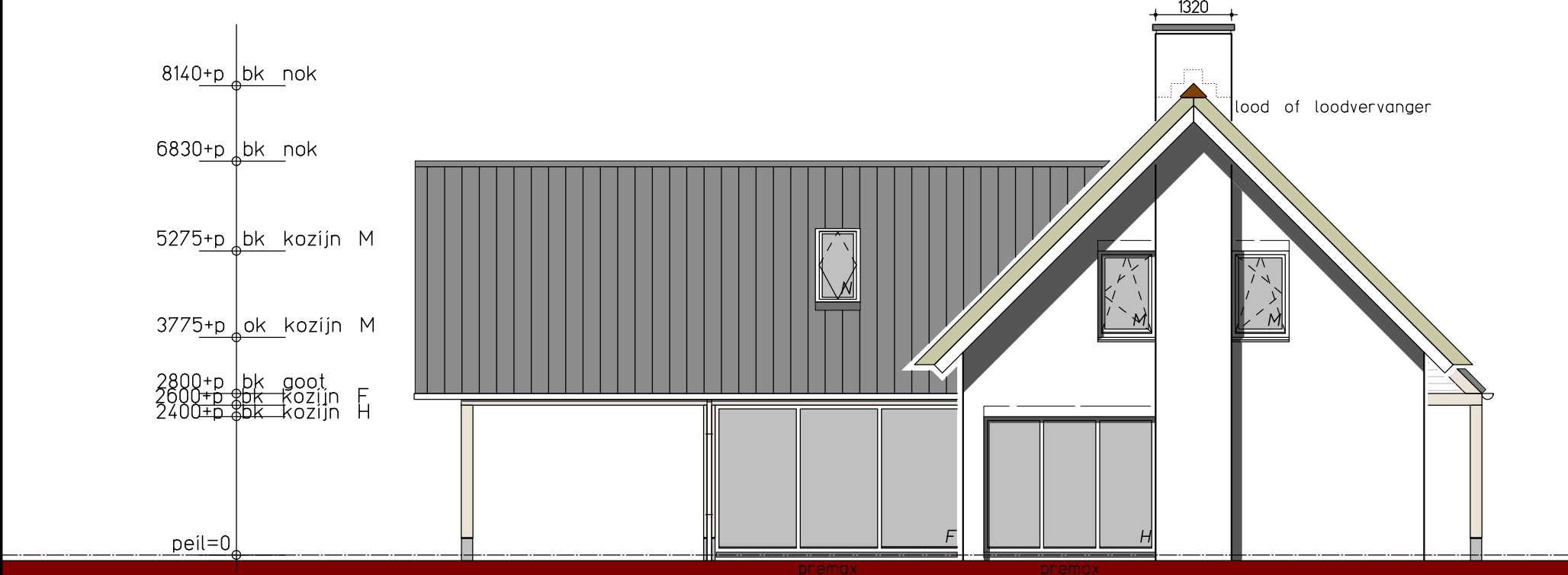


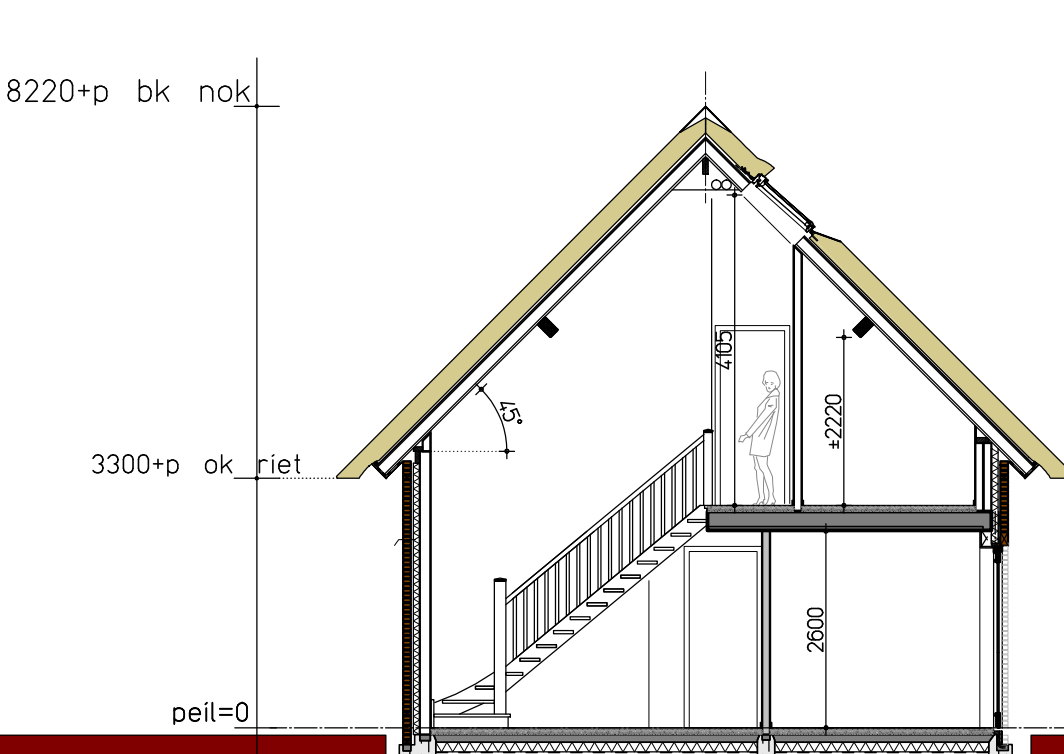
-Voorgevel-

-Rechter zijgevel-

-Achtergevel-



-Linker zijgevel-



-Doorsnede-

Bruto oppervlakte

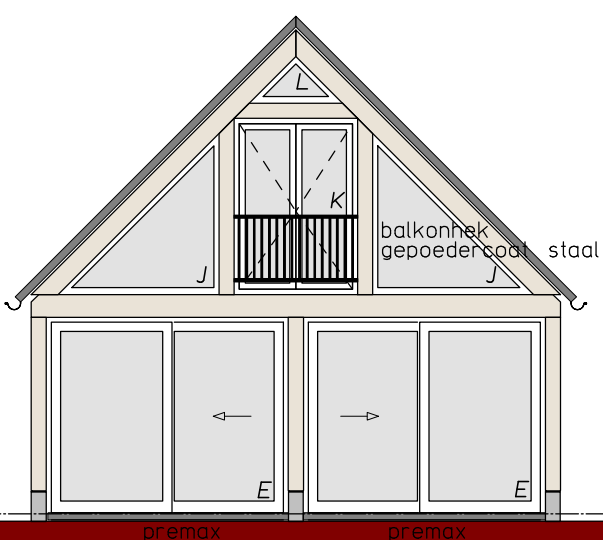
Begane grond	163 m2
Verdieping	163 m2
Overkapping	35 m2
Totaal	361 m2

Inhoud

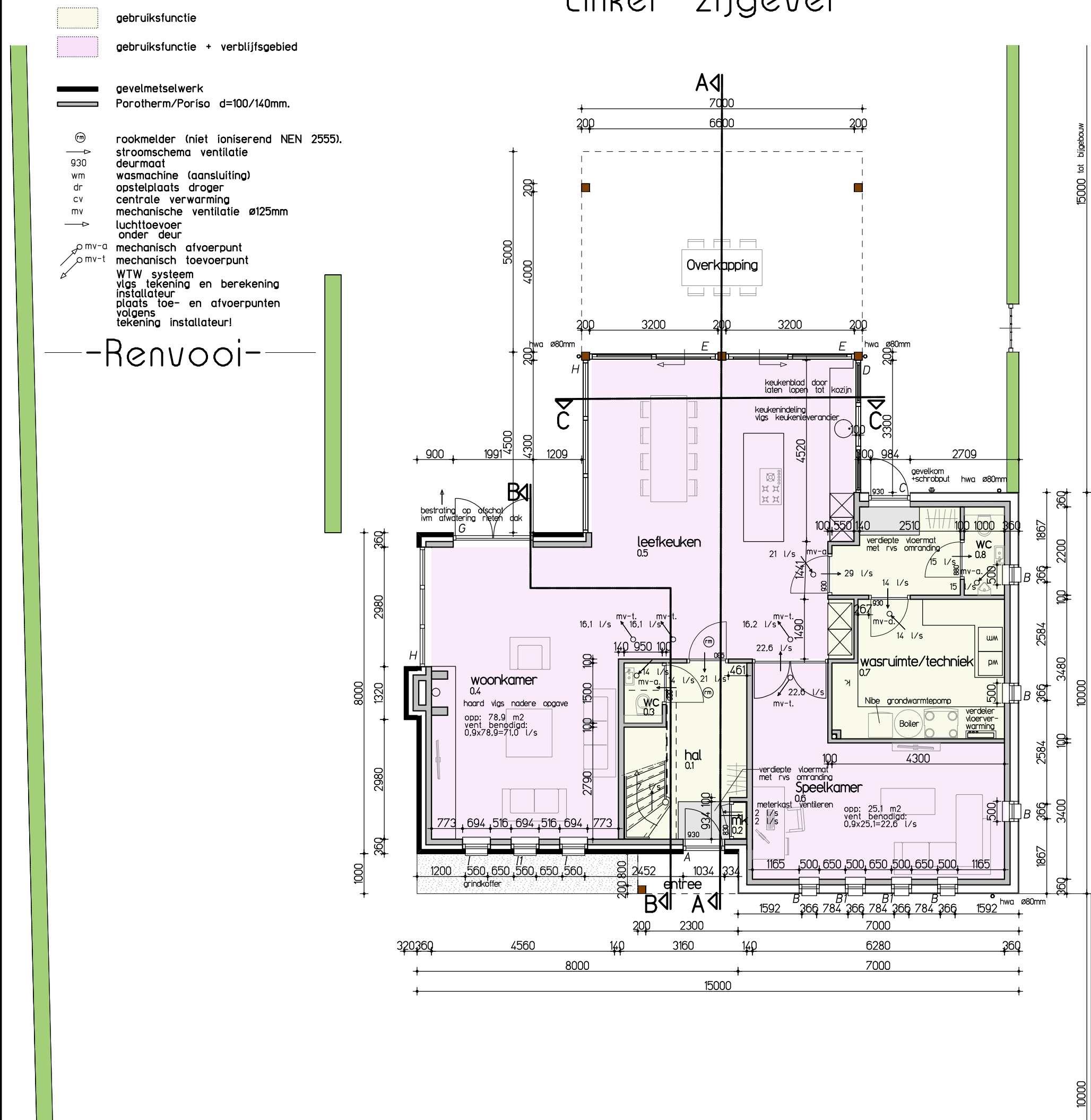
Woonhuis	905 m3
Overkapping	90 m3

-Oppervlakte + inhoud-

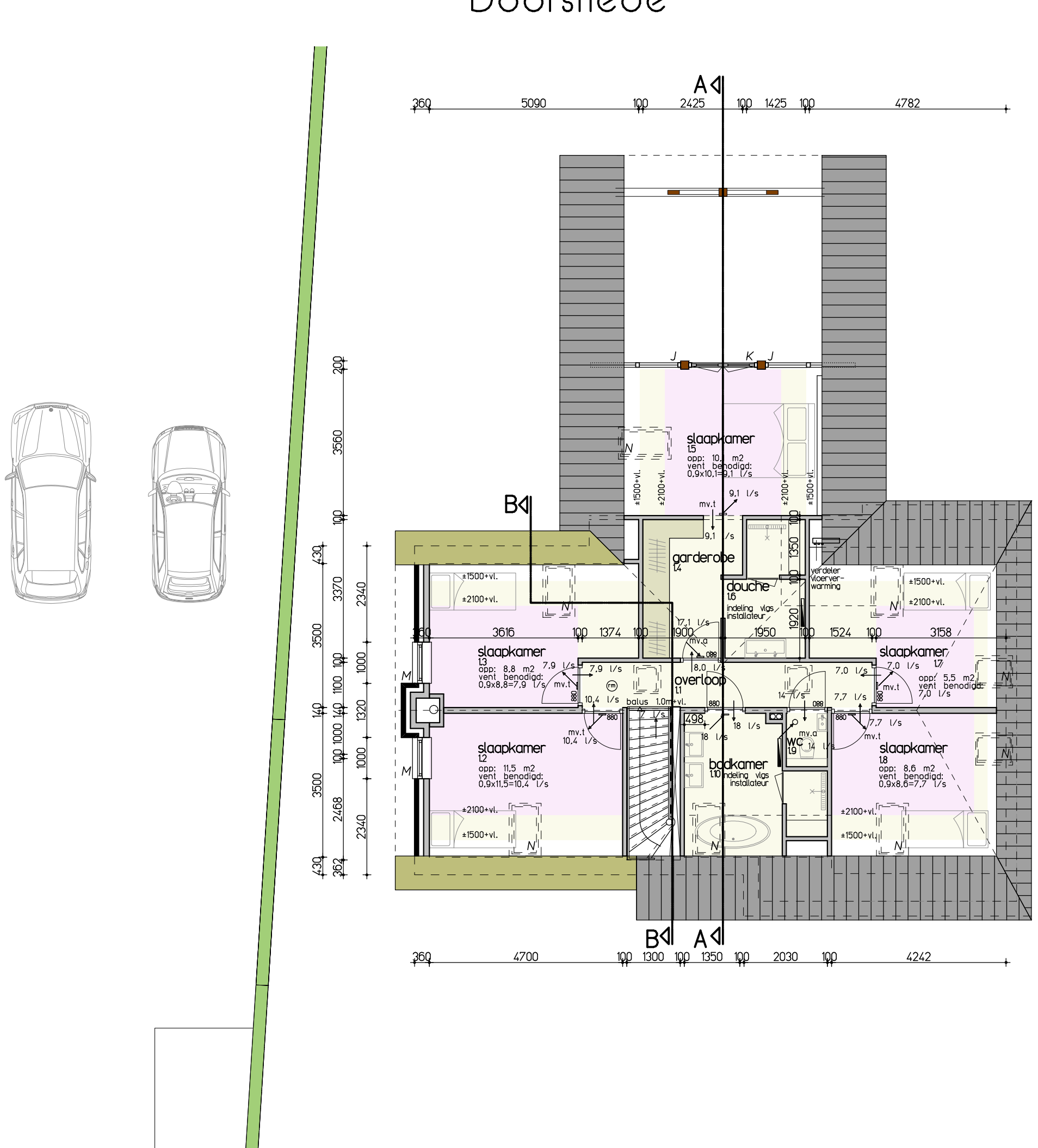
- gevels (1)
voegwerk gevel
gevels (2)
plint (2)
- kolommen/liggers
sokkels
kozijnen
ramen
kozijnen (achter gevel)
ramen (achter gevel)
deuren
voordeur
waterslagen
schuin dak (1)
schuin dak (2)
windveer
goot
hemelwaterafvoeren
balkonhekje slaapkamer
- baksteen, rood-bruin genuanceerd, wildverband
4mm, terugliggend, donker grijs, poilterband
houten delen Douglas, zwart, gepotdekseld
hardsteen, blauwgrijs
- eiken
hardsteen, blauwgrijs
hout, schilderwerk antraciet RAL 7016
hout, schilderwerk antraciet RAL 7016
hout, schilderwerk antraciet RAL 7016
hout, schilderwerk antraciet RAL 7016
hout, schilderwerk antraciet RAL 7016
hardsteen, blauwgrijs
Riet bedekking
OVH Nelskamp H14, blauw gesmoord
Eternit, Equitone lectiva wit
zinken mosgoot M37
zink met bladvoangers
gepoedercoat staal antraciet RAL 7016



-Achtergevel-
-pui onder overkapping-



-Begane Grond-



-Verdieping-

Technische grondslagen bouwconstructies
Eurocode 0, NEN 1990/1991 belastingen en vervormingen
technische grondslagen bouwconstructies
Eurocode 5, NEN 1997 houtconstructies
algemene voorschriften voor leidinginstallaties
IAWQ 2002 NEN 1006
thermische isolatie van gebouwen NEN 1068 en NPR 2058
veiligheidsbestemmingen NEN 1078
dichtteit voor woonfuncties NEN 2057
rookmelders volgens NEN 2555:2008
metermeter woning NEN 2768:2005
riolering NEN 225 en NTR 329
geluidwering woning NEN 5077
verlichting woning NEN 2778
ventilatie van gebouwen (nieuwbouw) NEN 1087:2001
ventilatie van woningen en woongebouwen NPR 1088
rookgasafvoer NEN 2757
buitendeuren en ramen voorzien van isolerende
HR+ beglazing U-waarde min. 1,0 W/m2K
alle binnendeuren zijn 235mm hoog.
de trap moet voldoen aan art. 2.5 artikel 2.33 en tabel 2.33
van het bouwbesluit (oprede maximaal 188mm,
aanrede minimaal 220mm)
Ter plaatse van de traptreden die zich meer
dan 1 meter boven de vloer bevinden moet
een afscheiding worden aangebracht die voldoet
aan afdeling 2.3, artikel 2.8 en 2.7 van het bouwbesluit
Deuren, ramen en kozijnen die bereikbaar zijn
overeenkomstig NEN 5087 moeten,
beoordeld overeenkomstig NEN 5006 aan
weerstandsklasse voor inbraakwerendheid
hebben van tenminste 2. (Politiekeurmerk Vrij Wonen)

De "MAATREGELEN" ter Duurzaam Bouwen dienen overgenomen
te worden van de gemeente.
De "AANBEVELINGEN" ter Duurzaam Bouwen dienen indien
mogelijk te worden overgenomen.
Een scheidingconstructie van een toilet- of badruimte heeft
aan een zijde die grenst aan de ruimte tot 1,2m hoogte boven
vloer van de ruimte een volgens NEN 2778 bepaalde
wateraanname die gemiddeld niet groter is dan 0,01 kg/(m2.s1/2)
en op geen enkele plaats groter dan 0,2 kg/(m2.s1/2).
Ter plaatse van een bad of douche geldt dit over een lengte
van ten minste 3m tot een hoogte van 2,1m
boven vloer van de ruimte.
Een voorziening van de afvoer van rook bepaald
volgens NEN 6062 moet brandveilig zijn.
Een constructie-onderdeel moet aan een zijde die
niet grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065
bepaalde bijdrage tot brandvoortplanting hebben,
die voldoet aan klasse 4.
Een constructie-onderdeel niet zijnde een deur, raam, een kozijn
of een daarmee gelijk te stellen constructie-onderdeel, moet aan een
zijde die grenst aan de buitenlucht, een volgens NEN 6065 bepaalde
bijdrage tot brandvoortplanting hebben, die voldoet aan klasse 4.
Een gebruiksfunctie heeft, t.a.v. een uitwendige scheidingconstructie,
een scherm tot een vanaf het aansluitende terrein gemeten diepte van
tenminste 0,6m. Het scherm heeft geen openingen die breder zijn dan 0,01m.
Alle hemelwaterafvoeren dienen te worden voorzien van bladafschers.

-Renvooi-

-Materialen-



-Situatie-

alle maten in het werk te controleren
gegevens constructeur zijn te allen tijde maatgevend
maten in mm tenzij anders aangegeven

OMGEVINGSVERGUNNING

keeris architecten bna
Dijk 14 5521 AX Eersel | T: 0497-514480 | F: 0497-518014

Dhr. T. van Genugten
Stokkelen 3
5521 NB Eersel
T: 06 51470429

Plan voor het bouwen van een woonhuis aan de Stokkelen 3 te Eersel

Bestektekening

get: ir PK / ing LK	aanvang: 12-07-2018	werkn: W17010
schaal: 1:100	datum:	tekening: 401

www.keerisarchitecten.nl info@keerisarchitecten.nl



-Voorgevel-



vloeropbouw op zand:
afwerking vlgs opdrachtgever
70mm zand/cementvloer w.i.
krimwapening ø5-200mm w.a.
PERT vloerverwarmingsbuizen
100mm betonvloer w.i.
krimwapening ø6-150mm
130mm EPS SE-100 isolatie
PE folie
zuiver zandpakket

beton C20/25, dikte straken en poeren 300mm, tenzij anders aangegeven.
milieuklasse XC2, dekking: straken en poeren 70mm (onder), vloeren 70mm (onder)
wapening ø8-150, tenzij anders aangegeven
aanlegdiepte 800-p, tenzij anders aangegeven
max. grondwaterstand 1000mm -peil
rechtstand uitvoeren met isotras vlgs fabrikant

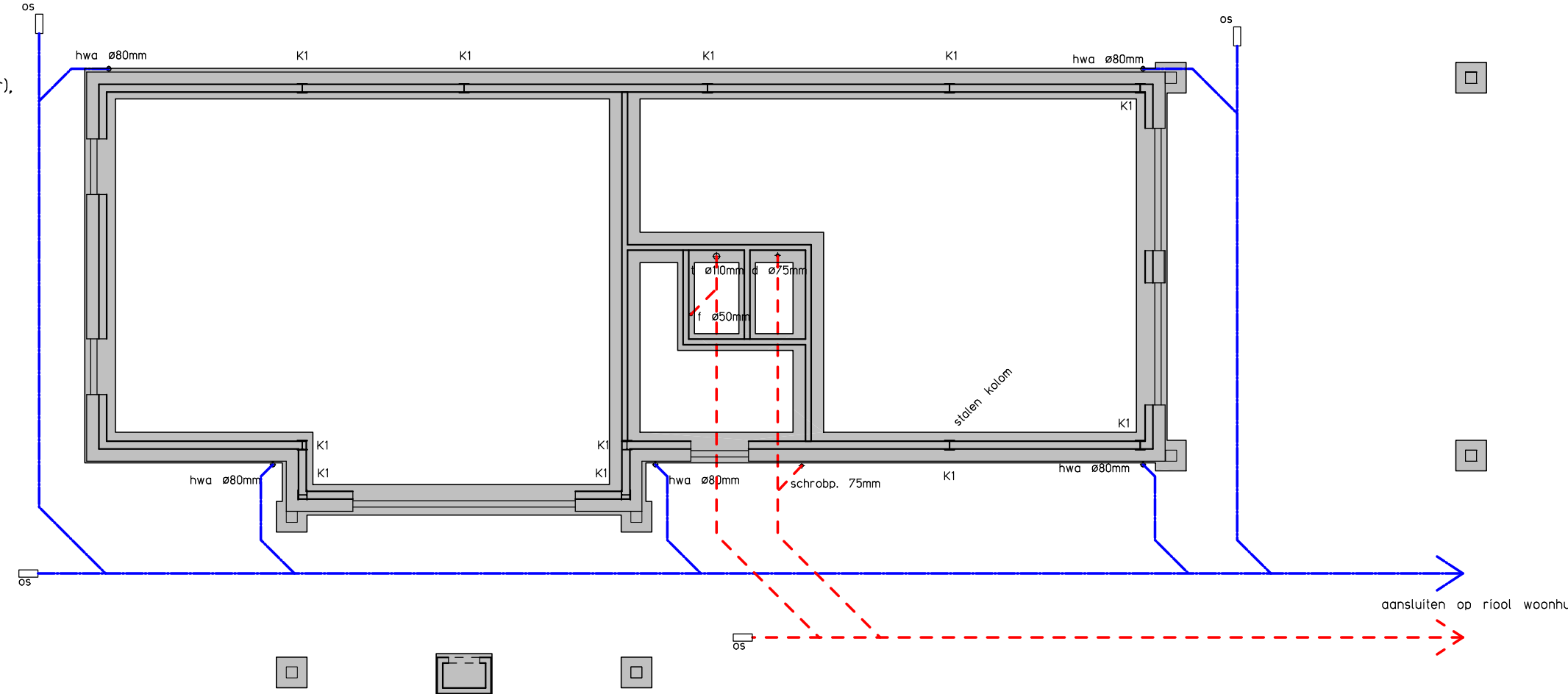
rioolstelsel aansluiten op bestaand gemeentelijk o.s. ontstoppingsstuk
v.v. vloerverwarming
geen pvc zonder terugname-garantie toepassen
betonstaal Feb500 HWL/HKN

--- vuilwater afvoer
--- hemelwater afvoer

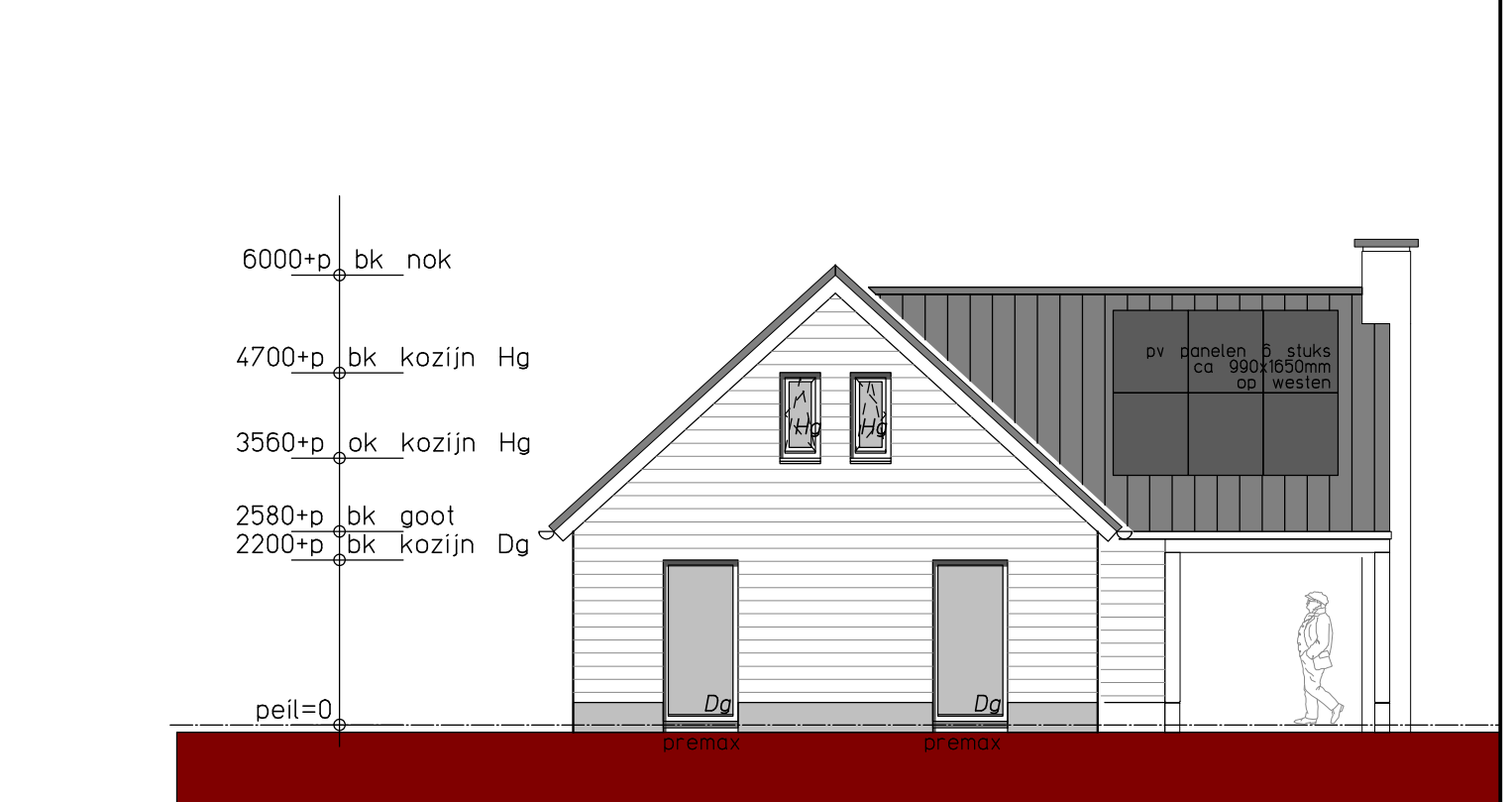
hwa hemelwaterafvoer zink
t toilet
f fontein
d douche
sp schrubputje
os ontstoppingsstuk

K1 = stalen kolom HEA180

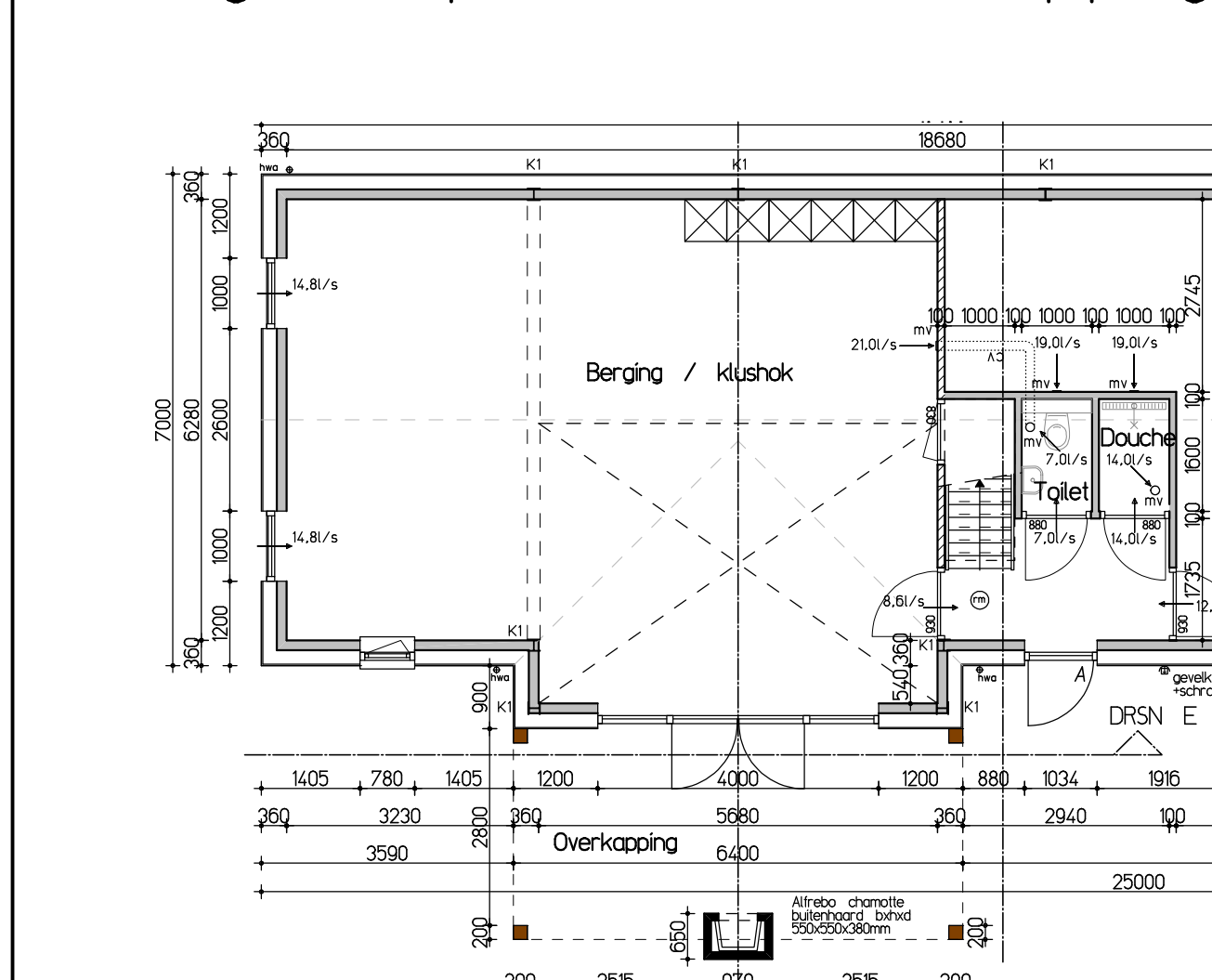
-Rechter zijgevel-



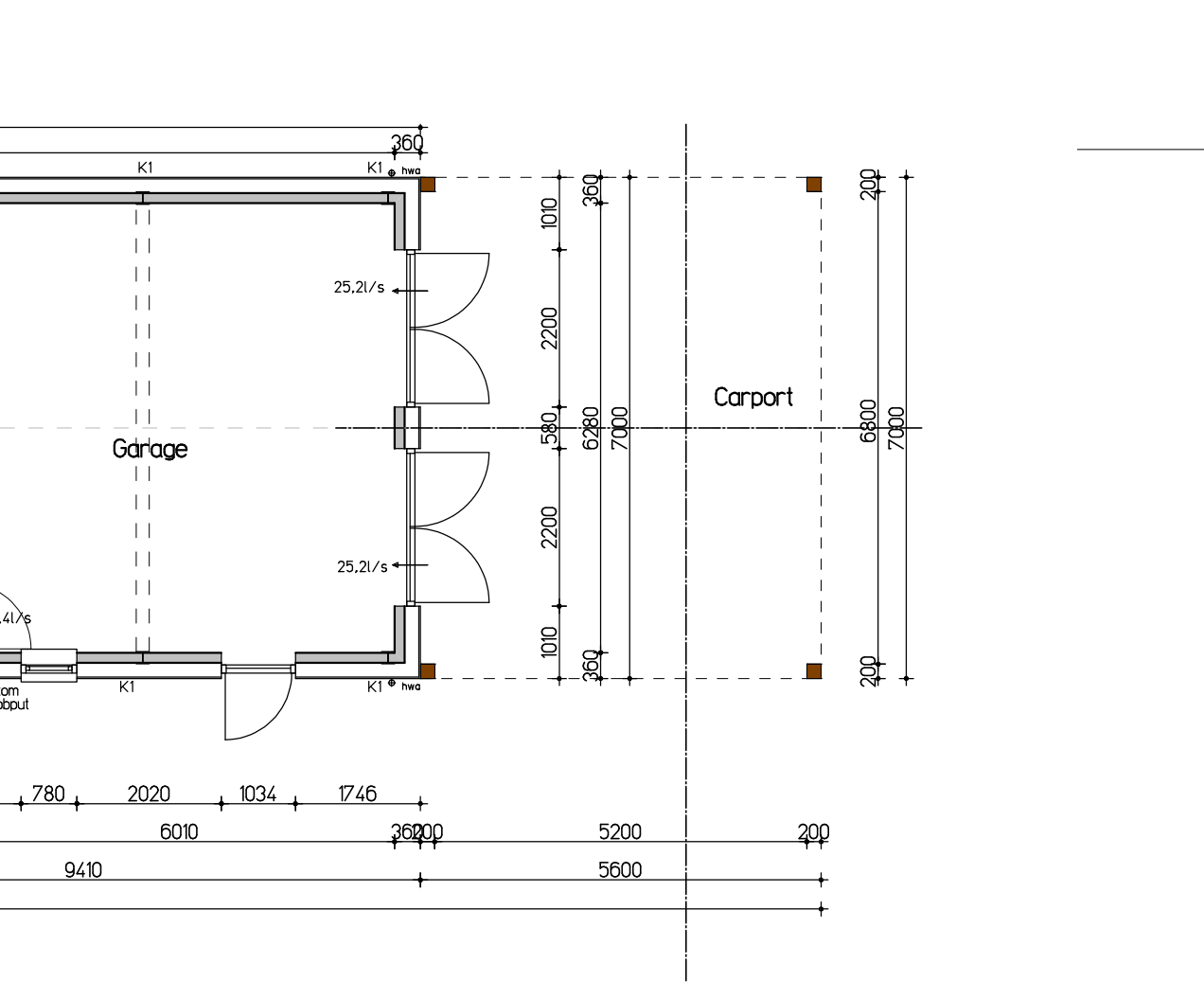
-Achtergevel-



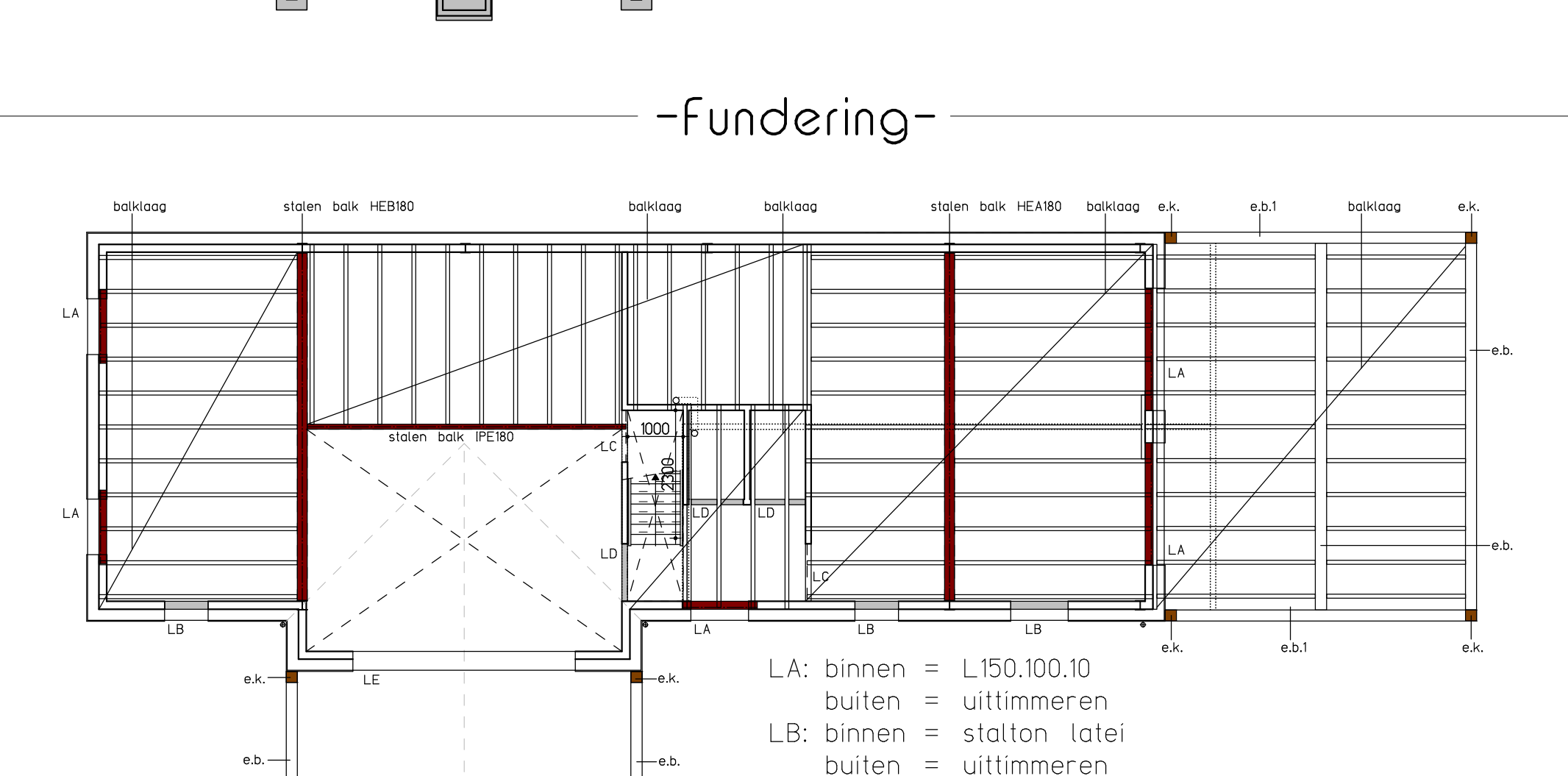
-Voorgevel pui onder overkapping-



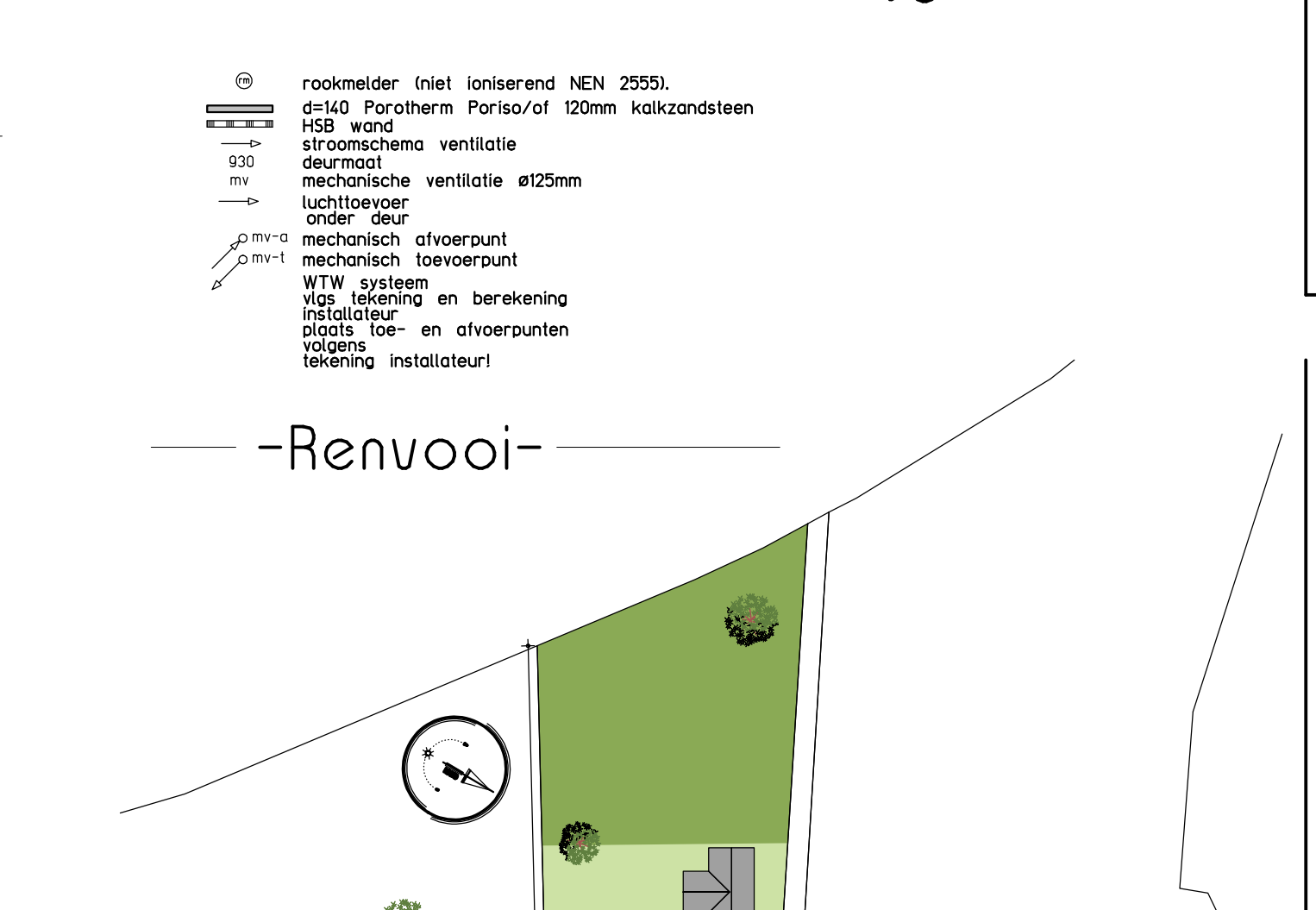
-Rechter zijgevel-



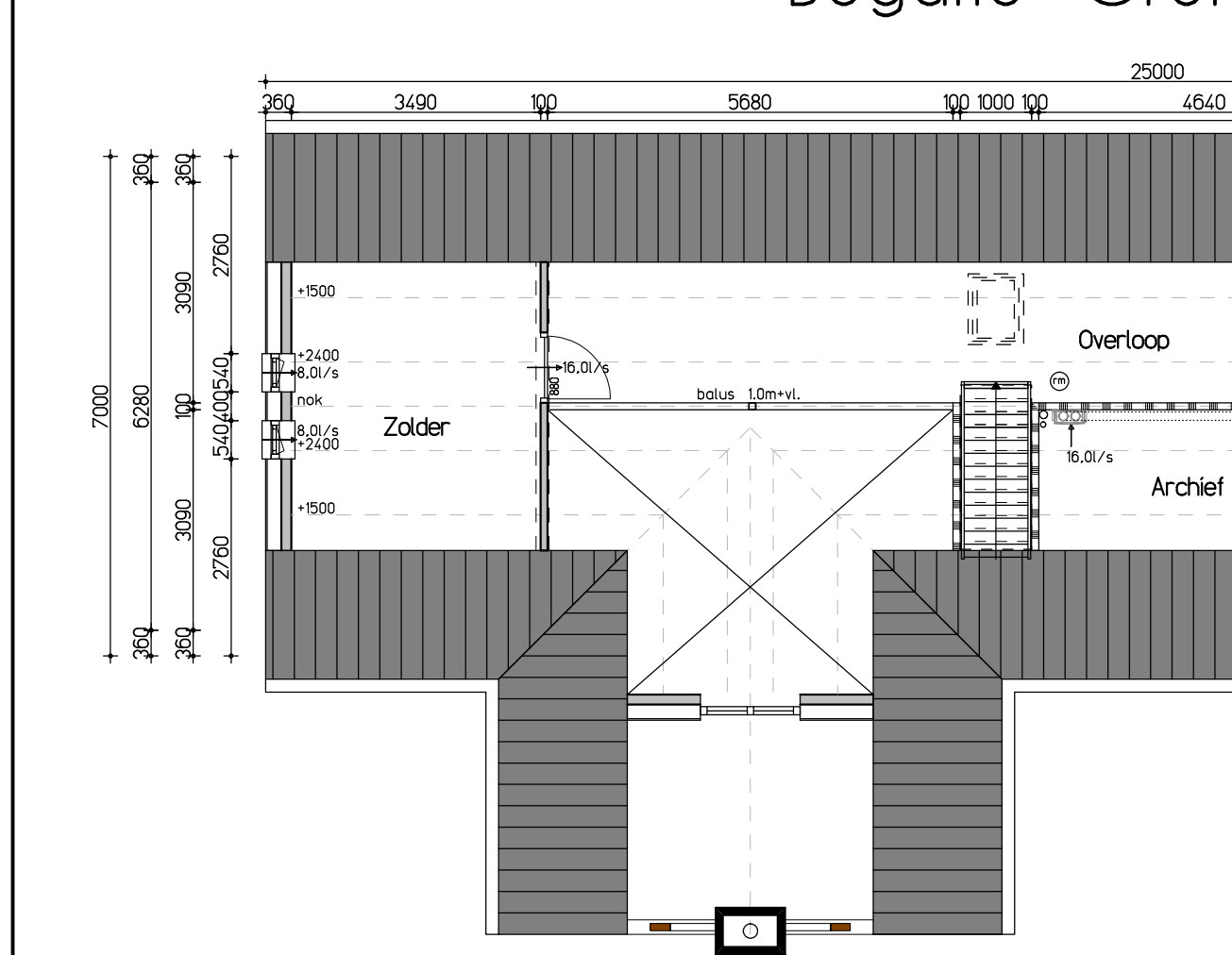
-Fundering-



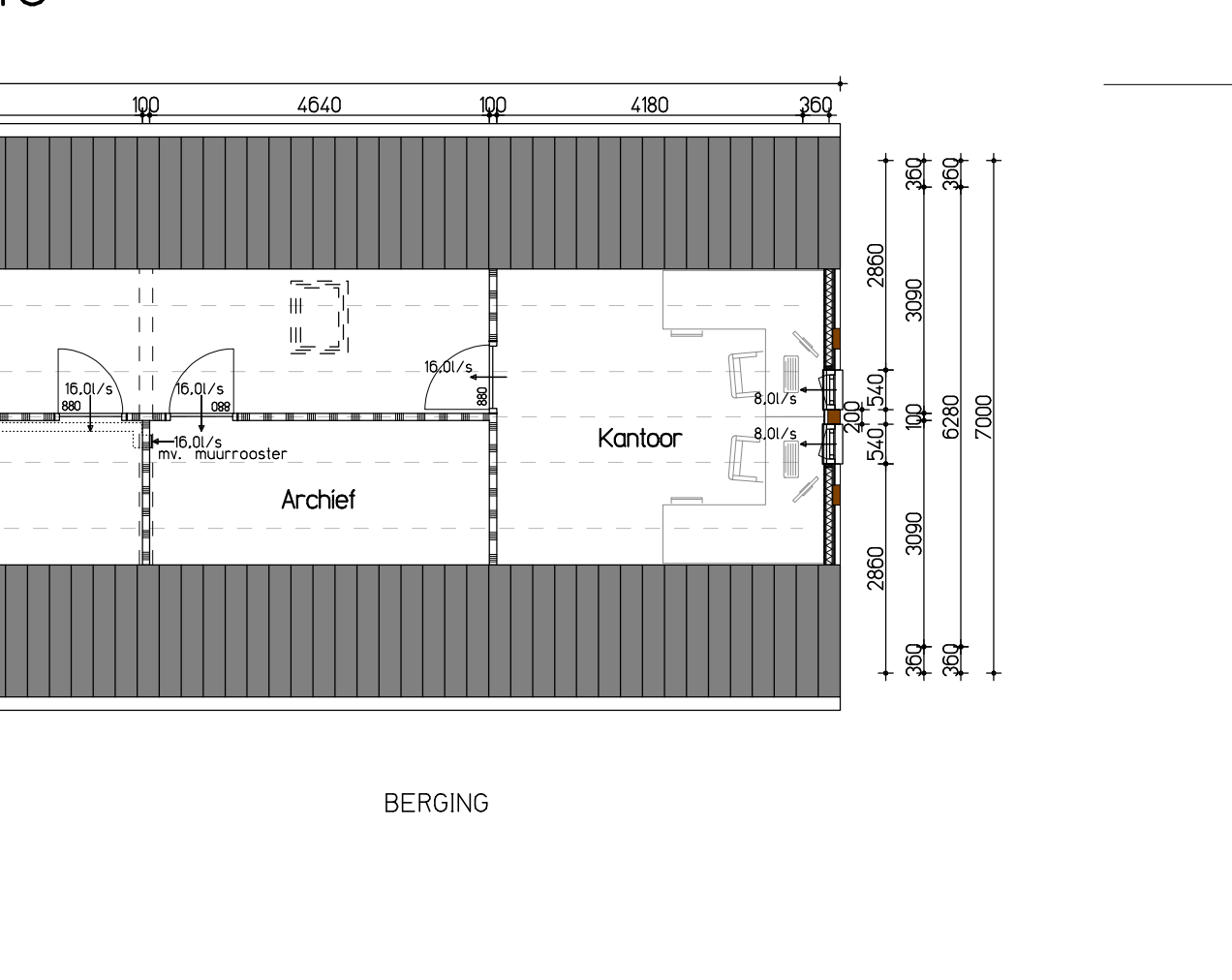
-Linker zijgevel-



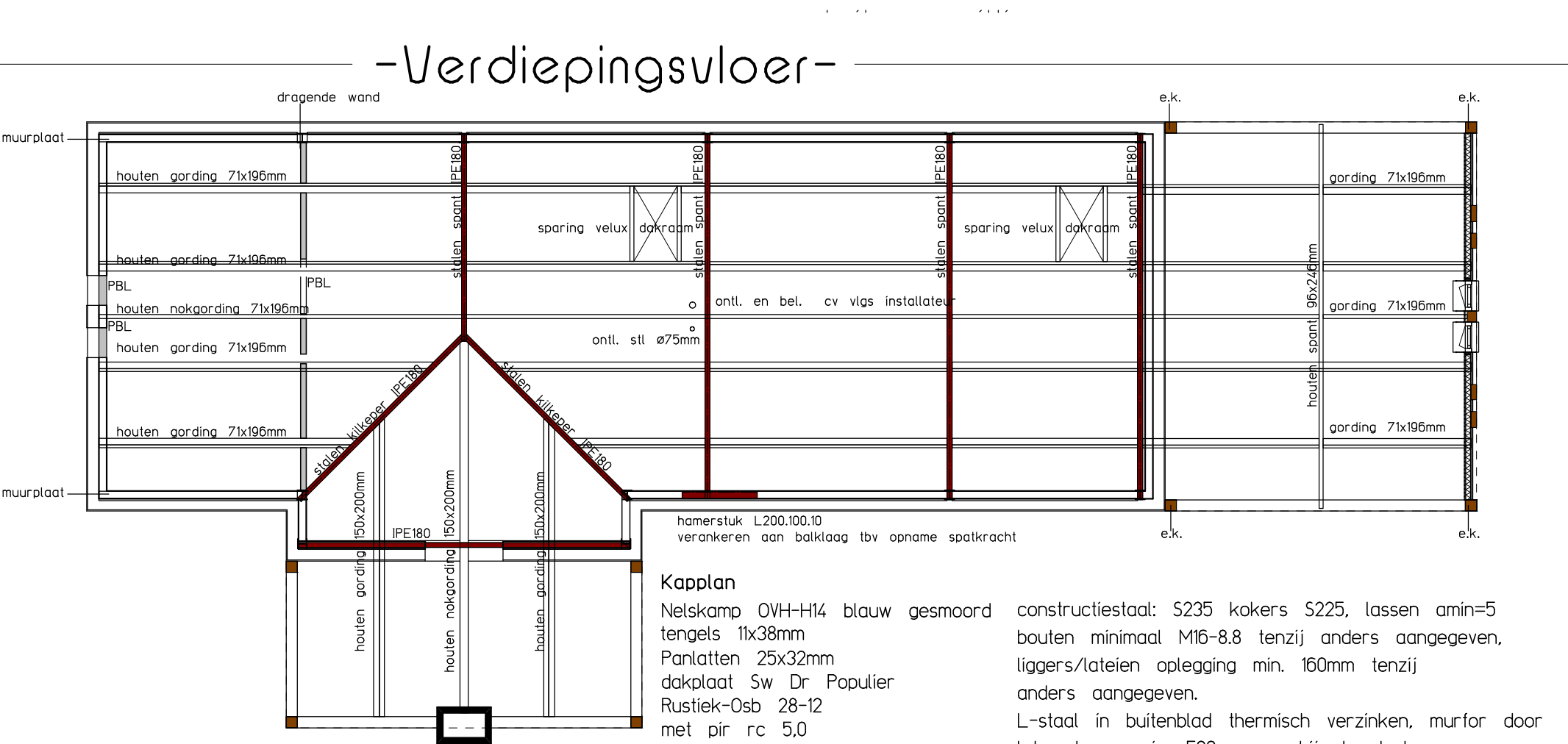
-Begane Grond-



-Rechter zijgevel-



-Verdiepingsvloer-



-Renvooi-



-Verdieping-



-Inhoud/oppervlakte-

BERGING		Inhoud	
Berging	142 m2	Berging	915 m3
Overkapping	19 m2		
Carport	39 m2		
Totaal	200 m2		

-Kapplan-



-Situatie-



Formulierversie
2018.01

Aanvraaggegevens

Publiceerbare aanvraag/melding

Aanvraagnummer	3792425
Aanvraagnaam	Nieuwbouw woonhuis+bijgebouw Stokkelen Eersel
Uw referentiecode	W17010
Ingediend op	20-07-2018
Soort procedure	Onbekend
Projectomschrijving	Plan voor het bouwen van een woonhuis + bijgebouw aan de Stokkelen 3 te Eersel
Opmerking	-
Gefaseerd	Nee
Blokkerende onderdelen weglaten	Nee
Kosten openbaar maken	Nee
Bijlagen die later komen	nvt
Bijlagen n.v.t. of al bekend	nvt
Bevoegd gezag	
Naam:	Gemeente Eersel
Bezoekadres:	Dijk 15 5521 AW EERSEL
Postadres:	Postbus 220 5520 AE EERSEL
Telefoonnummer:	0497-531300
Faxnummer:	0497-531350
E-mailadres:	vergunningen@kempengemeenten.nl
Website:	www.eersel.nl
Contactpersoon:	VTH de Kempen, team Vergunningen

Overzicht bijgevoegde modulebladen

Aanvraaggegevens

Locatie van de werkzaamheden

Werkzaamheden en onderdelen

Woning bouwen

- Bouwen

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

- Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Bijlagen

Formulierversie
2018.01

Locatie

1 Adres

Postcode	5521NB
Huisnummer	3
Huisletter	-
Huisnummertoevoeging	-
Straatnaam	Stokkelen
Plaatsnaam	Eersel
Gelden de werkzaamheden in deze aanvraag/melding voor meerdere adressen of percelen?	☐ Ja ☒ Nee

Bouwen

Woning bouwen

1 Woonboten en drijvende objecten

Betreft de woning een woonboot
of ander drijvend object met een
woonfunctie?

- ☐ Ja
☒ Nee

2 Woning

Gaat het om de bouw van één of
meer woningen?

- ☒ Ja
☐ Nee

Voor welke functie wordt de woning
gebouwd?

- ☒ Eigen bewoning
☐ Zorgwoning
☐ Anders

Is er sprake van particulier
opdrachtgeverschap?

- ☒ Ja
☐ Nee

3 De bouwwerkzaamheden

Wat is er op het bouwwerk van
toepassing?

- ☒ Het wordt geheel vervangen
☐ Het wordt gedeeltelijk vervangen
☐ Het wordt nieuw geplaatst

Eventuele toelichting

Betreft de bouw van een hoofgebouw + bijgebouw.

Hebt u voor deze
bouwwerkzaamheden al eerder
een vergunning aangevraagd?

- ☐ Ja
☒ Nee

4 Plaats van het bouwwerk

Waar gaat u bouwen?

Terrein

5 Bruto vloeroppervlakte bouwwerk

Verandert de bruto
vloeroppervlakte van het bouwwerk
door de bouwwerkzaamheden?

- ☒ Ja
☐ Nee

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in m2
voor uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

326

Wat is de bruto vloeroppervlakte
van het bouwwerk in
m2 na uitvoering van de
bouwwerkzaamheden?

561

6 Bruto inhoud bouwwerk

- Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 965
- Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 1910

7 Oppervlakte bebouwd terrein

- Verandert de bebouwde oppervlakte van het terrein na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? ☒ Ja
☐ Nee
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 271
- Wat is de bebouwde oppervlakte van het terrein in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 400

8 Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

- Gaat het om een seizoensgebonden bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee
- Gaat het om een tijdelijk bouwwerk? ☐ Ja
☒ Nee

9 Gebruik

- Waar gebruikt u het bouwwerk en/of terrein momenteel voor? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Waar gaat u het bouwwerk voor gebruiken? ☒ Wonen
☐ Overige gebruiksfuncties
- Wat wordt de gebruiksoppervlakte van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 249
- Wat wordt de vloeroppervlakte van het verblijfsgebied van de woning in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden? 149

10 Huurwoningen

- Wat is het aantal huurwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0
- Wat is het aantal huurwooneenheden waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 0

11 Koopwoningen

- Wat is het aantal koopwoningen waarvoor een vergunning wordt aangevraagd? 1

Wat is het aantal
koopwooneenheden waarvoor een
vergunning wordt aangevraagd?

0

12 Algemeen

Bent u na voltooiing van de
werkzaamheden bewoner van het
bouwwerk?



Ja



Nee

13 Uiterlijk bouwwerk/welstand

Beschrijf van de onderstaande onderdelen de materialen en kleuren die u voor het bouwwerk gebruikt. U mag het veld leeg laten als u materialen en kleuren in de bijlagen vermeldt

Onderdelen	Materiaal	Kleur
Gevels	zie blad 401	zie blad 401
- Plint gebouw		
- Gevelbekleding		
- Borstweringen		
- Voegwerk		
Kozijnen		
- Ramen		
- Deuren		
- Luiken		
Dakgoten en boeidelen		
Dakbedekking		

Vul hier overige onderdelen en
bijbehorende materialen en kleuren
in.

-

14 Mondeling toelichten

Ik wil mijn bouwplan
mondeling toelichten voor
de welstandscommissie/
stadsbouwmeester.



Ja



Nee

Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

1 Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening

Met welke regels voor ruimtelijke ordening zijn de voorgenomen werkzaamheden in strijd?

- ☒ Bestemmingsplan
- ☐ Beheersverordening
- ☐ Exploitatieplan
- ☐ Regels op grond van de provinciale verordening
- ☐ Regels op grond van een AMvB
- ☐ Regels van het voorbereidingsbesluit

Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen werkzaamheden in strijd zijn met de regels voor ruimtelijke ordening.

Bestaande arbeiders woning en losse bijgebouwen worden gesloopt.
Nieuwbouw van woonhuis en 1 bijgebouw op te richten.
Plan is in strijd met de regels van ruimtelijke ordening inzake inhoud nieuw te bouwen woning.
DMV van een L.I.R. (zie ruimtelijke onderbouwing) kan hier vrijstelling voor worden gegeven.

Beschrijf het huidige gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen

Beschrijf het beoogde gebruik van de gronden of het bouwwerk.

Wonen

Beschrijf de gevolgen van het beoogde gebruik voor de ruimtelijke ordening.

Nihil. Welstand akkoord (zie bijlage voor goedkeuring)

Is het beoogde gebruik tijdelijk van aard?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Hebt u een rapport nodig waarin de archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord in voldoende mate is vastgelegd?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Wordt er afgeweken van het exploitatieplan?

- ☐ Ja
- ☒ Nee

Bijlagen

Formele bijlagen

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
402_12-09-2018_.pdf	402_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
403_12-09-2018_.pdf	403_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
404_12-09-2018_.pdf	404_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
405_12-09-2018_.pdf	405_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
406_12-09-2018_.pdf	406_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
410_12-09-2018_.pdf	410_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
411_12-09-2018_.pdf	411_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
412_12-09-2018_.pdf	412_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
413_12-09-2018_.pdf	413_12-09-2018-.pdf	Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
bouwbesluit_daglicht_12-07-2018_.pdf	bouwbesluit_daglicht_12-07-2018-.pdf	Gezondheid	2018-07-20	In behandeling
EPC_12-07-2018_.pdf	EPC_12-07-2018-.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2018-07-20	In behandeling
mpg_12-07-2018_.pdf	mpg_12-07-2018-.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2018-07-20	In behandeling
RC-berekening_-12-07--2018_.pdf	RC-berekening_-12-07--2018-.pdf	Energiezuinigheid en milieu	2018-07-20	In behandeling
18148_B01_.pdf	18148_B01.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling

Naam bijlage	Bestandsnaam	Type	Datum ingediend	Status document
18148_B02_pdf	18148_B02.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
18148_Statische_berkening_pdf	18148 Statische berekening.pdf	Constructieve veiligheid complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
uwing_Keeris_Stokkelen_16_april_2018_pdf	0 Ruimtelijke onderbouwing Keeris Stokkelen 16 april 2018.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
bijlage_1_inrichtingsplan_pdf	bijlage 1 inrichtingsplan.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
ge_2_kostenbegroting_inrichtingsplan_pdf	bijlage 2 kostenbegroting inrichtingsplan.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
bijlage_3_raming_kosten_pdf	bijlage 3 raming kosten.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
Bijlage_4_verkennen_d_bodemonderzoek_pdf	Bijlage 4 verkennend bodemonderzoek-.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
Bijlage_5_quick_scan_flora_en_fauna_pdf	Bijlage 5 quick scan flora en fauna.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
_6_informele_goedkeuring_C_Looijmans_pdf	Bijlage 6 informele goedkeuring C.Looijmans.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
ijlage_7_welstandgoedkeuring-pag_1--2_pdf	Bijlage 7_welstandgoedkeuring-pag 1-2.pdf	Gegevens Handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening	2018-07-20	In behandeling
401_12-09-2018_pdf	401_12-09-2018-.pdf	Gezondheid Plattegronden, doorsneden en detailtekeningen bouwen complexere bouwwerken	2018-07-20	In behandeling
_plan_V_Genugten_Stokkelen_te_Eersel_pdf	Documentenlijst plan V Genugten Stokkelen te Eersel.pdf	Anders	2018-07-20	In behandeling

Ruimtelijke onderbouwing

Stokkelen 3, Eersel



I.O.V.
Dhr. T. van Genugten en
Mevrouw S. van Hoof
Stokkelen 3
5521 NB Eersel

16 april 2018

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	2
1.3	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	3
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	4
2.1	Gebiedsprofiel	4
2.2	Projectprofiel	6
3	BELEIDSASPECTEN	7
3.1	Gemeentelijk beleid	7
3.2	Doorwerking provinciaal beleid	11
3.3	Doorwerking Rijksbeleid	13
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	14
4.1	Milieu	14
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.3	Kabels en leidingen	23
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	24
6	MOTIVERING ONDERBOUWING	25
7	PROCEDURE	26

Bijlagen:

Bijlage 1 inrichtingstekening

Bijlage 2 kostenbegroting inrichtingsplan

Bijlage 3 raming kosten

Bijlage 4 bodemonderzoek

Bijlage 5 quick scan ecologie

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Stokkelen 3 te Eersel. De eigenaar heeft het voornemen om op dit perceel de bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen te slopen en te vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen.

De huidige woning op het perceel voldoet niet aan de woonwensen van de initiatiefnemer. Om die reden is een bouwplan ontwikkeld om de bestaande woning te slopen en tot nieuwbouw over te gaan. Ook de bijgebouwen zijn gedateerd. Daarnaast wenst de initiatiefnemer een andere situering van de bijgebouwen op het perceel. Deze zullen dus worden vervangen waarbij de oppervlakte van de bijgebouwen zal afnemen tot 200 m².

Om het bouwplan te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wabo wordt verleend, danwel het bestemmingsplan wordt aangepast.

Deze toelichting is opgesteld ter motivering van de afwijking van het geldende bestemmingsplan.

1.2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel ligt direct buiten de bebouwde kom van de gemeente Eersel. Het openbaar gebied heeft een relatief gesloten karakter met een aantal doorkijken naar het achterliggende buitengebied. De aanwezige percelen zijn veelal omzoomd door bosschages of hagen. Het perceel grens aan de rechterzijde aan de groene omzoming van de kern en aan de linkerzijde is een onbebouwd agrarisch perceel gelegen. Aan de overzijde is een beperkte lintbebouwde structuur aanwezig.

In functionele zin bestaat de directe omgeving vooral uit woningen, afgewisseld met onbebouwde agrarische gronden en een enkel grondgebonden agrarisch bedrijf.

Stokkelen is een van de toegangswegen van de kern van Eersel. Hij functioneert als de verbindingsweg tussen Eersel en Bergeijk.

Het plangebied is een bestaand woonperceel waarop momenteel een burgerwoning en 230 m² aan bijgebouwen aanwezig is.



Ligging

1.3 OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd.

In hoofdstuk 5 wordt een onderbouwing van de financiële haalbaarheid gegeven.

De motivering voor het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6. Het laatste hoofdstuk (7) beschrijft het vervolg van de procedure.

2.1 GEBIEDSPROFIEL

Ruimtelijk

In het vervolg van deze onderbouwing zal het perceel steeds worden aangeduid als “het plangebied”.

Het plangebied bevindt zich direct buiten de bebouwde kom van Eersel.

Eersel is van oorsprong een landbouwdorp in de Noord-Brabantse Kempen. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Eersel en is een van de “acht zaligheden”. De kern telt rond de 12.500 inwoners. Stokkelen maakt onderdeel uit van de wegenstructuur van het buitengebied. De weg leidt naar de kern Eersel en verbindt deze met de omliggende kernen. Stokkelen is onderdeel van de oorspronkelijke wegenstructuur van Eersel en verbond destijds de kern Eersel met Bergeijk. Deze functie heeft het nog altijd. De weg kenmerkt zich vanuit zijn oorsprong vooral door de vrijstaande bebouwing met daartussen gelegen open ruimtes. Daarnaast grenzen de bebouwde percelen aan de achterzijde aan de agrarische gronden. De aanwezige functies bestaan enerzijds uit ruime woonpercelen, in een lintbebouwde structuur en een incidenteel (agrarisch) bedrijf.



Kadasterkaart 1840

Groene elementen

Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door de onbebouwde agrarische percelen, afgewisseld met kleine bospercelen en burgerwoonkavels. Nagenoeg alle percelen zijn geheel of gedeeltelijk voorzien van een beplantingssingel. Daarnaast is in het openbare gebied aan de weerszijden van de weg openbaar groen aangelegd in de vorm van een berm tussen de rijbaan en het vrijliggende fietspad. Dit geheel geeft de omgeving een groene uitstraling. De bouwkavels sluiten alle aan de achterzijde aan op het agrarische gebied.

Ontsluiting

Stokkelen maakt onderdeel uit van het wegennet van Eersel. Deze weg verbindt de kern Eersel met de kern Bergeijk.

Stokkelen bestaat uit 2 rijbanen. Aan weerszijden van de rijbanen zijn vrijliggende fietspaden gelegen, die op bepaalde plaatsen van de rijbaan worden gescheiden door een berm en een incidentele boom. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximale snelheid 50 kilometer per uur.



Wegaanzicht

Functioneel

In functionele zin maakt het plangebied onderdeel uit van een omgeving waarin vooral de functie wonen aanwezig is met (zeer) incidenteel een (agrarisch) bedrijf en een aantal door onbebouwde agrarische percelen. Het plangebied is op zeer korte afstand van de kern Eersel gelegen.

Parkeren

De woonpercelen beschikken allemaal over voldoende parkeervoorzieningen t.b.v. eigen voertuigen en voertuigen voor bezoekers. Alle percelen zijn door middel van uitritten op Stokkelen ontsloten.

Ruimtelijk

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Stokkelen 3 te Eersel. De eigenaar heeft het voornemen om op dit perceel de bestaande woning met bijbehorende bijgebouwen te slopen en te vervangen door een nieuwe woning met bijgebouwen.

De huidige woning op het perceel voldoet niet aan de woonwensen van de initiatiefnemer. Om die reden is een bouwplan ontwikkeld om de bestaande woning te slopen en tot nieuwbouw over te gaan. De nieuwe woning zal een inhoudsmaat krijgen van 1000 m³, hetgeen in strijd is met het bestemmingsplan. Ook de bijgebouwen zijn gedateerd. Daarnaast wenst de initiatiefnemer een andere situering van de bijgebouwen op het perceel. De bestaande bijgebouwen zullen dus worden vervangen door een nieuw bijgebouw. Daarbij zal de oppervlakte van de bijgebouwen afnemen van 230 m² tot 200 m².

De initiatiefnemer wil deze activiteiten vormgeven binnen het bestaande bouwperceel.

Teneinde het geheel landschappelijk in te passen heeft hij een landschapsplan opgesteld, waarin een aantal groenelementen is opgenomen. In het vervolg wordt daarop teruggekomen.

Functioneel

Het initiatief van de nieuwe woning past binnen de bestemmingsbeschrijving van de geldende bestemming. Dit geldt eveneens voor de op te richten bijgebouwen.

Ontsluiting en parkeren

Het perceel grenst aan het openbare gebied en wordt ontsloten door middel van een inrit aan de noordzijde van het perceel.

Voor de woning is aan de noordzijde van het perceel voldoende verharding aanwezig voor minimaal 3 personenvoertuigen. Daarmee wordt ruimschoots aan de parkeereisen van de gemeente Eersel voldaan.

In het hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsaspecten die relevant zijn voor het plangebied.

3.1 GEMEENTELIJK BELEID

Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld d.d. 3 april 2012 en onherroepelijk 20 maart 2013). Het plangebied heeft daarin de bestemming “wonen”. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor woningen, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed en breakfast en water, niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteiten en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Binnen het bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, zoals woningen met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

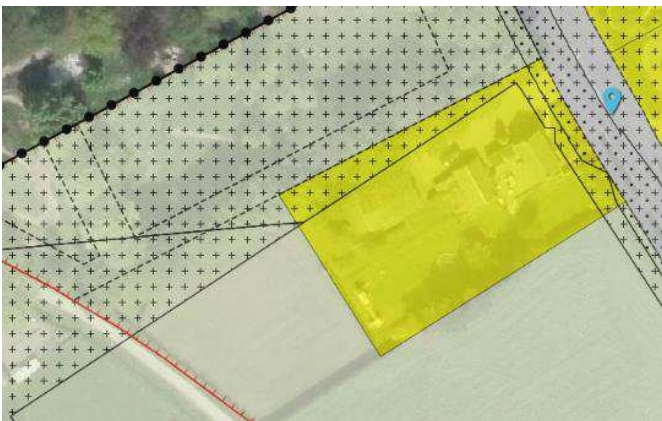
Met betrekking tot de inhoud van de woningen geldt onder meer dat deze maximaal 650 m³ mag bedragen, exclusief aangebouwde bijgebouwen. Daarnaast dient de woning tenminste een afstand te hebben ten opzichte van de aansluitende weg van 15 meter. Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

1. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamente van de woning;
2. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
3. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

De gezamenlijke oppervlakte per bouwvlak voor bijgebouwen mag maximaal 80 m² bedragen, tenzij de bestaande oppervlakte meer bedraagt, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum. De maximale afstand van de bijgebouwen ten opzichte van de woning mag 15 meter bedragen, tenzij de bestaande afstand al groter is.

Ter plekke geldt voor het meest noordelijke gedeelte en het oostelijke gedeelte de dubbelbestemming “waarde-archeologie 4.2”. Voor het meest oostelijke gedeelte geldt bovendien de dubbelbestemming “leiding-water”.

Omdat de woning een inhoudsmaat krijgt van 1000 m³ is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Immers op grond van de bestemmingsbeschrijving is een maximale inhoud van 650 m³ toegestaan. De bijgebouwen hebben een totale oppervlakte van 200 m². Dit is 30 m² meer dan de oppervlakte van de bestaande bebouwing. De betreffende bouwactiviteiten vinden niet plaats op het gedeelte van het perceel waar de betreffende dubbelbestemmingen gelden.



Uitsnede plankaart

Conclusie

Het bouwplan voor de uitbreiding van de woning past niet binnen de maximaal toegelaten inhoudsmaat. Het aantal vierkante meters aan bijgebouwen past niet binnen de maximale oppervlaktemaat. Daardoor is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” heeft momenteel de status van vastgesteld plan. Dit plan is bestemmingsplan is vastgesteld op 6 maart 2018. Ten tijde van het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwplan, zal het bestemmingsplan in werking zijn getreden.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet vooral in het actualiseren van de regelgeving. Voor het plangebied zijn de mogelijkheden nagenoeg gelijk aan die van het geldende bestemmingsplan. En daarmee heeft het nieuwe beleid van de gemeente geen invloed op de beoordeling van het onderhavige plan.

Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van Eersel heeft op 3 april 2012 een structuurvisie vastgesteld, waarin de raad zijn beleid voor de komende 10 jaar heeft opgenomen.

Deze structuurvisie is kaderstellend voor planinitiatieven. Bij initiatieven wordt een maatwerkoplossing uitgewerkt, met als belangrijkste toetsingskader: de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die verbetering te bereiken stelt de gemeente eisen aan de inrichting en stedenbouwkundige opzet van een plan. Landschappelijke inpassing en behoud en versterking van cultuurhistorische waarden zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

De gemeente vraagt in het geval van dergelijke initiatieven een zodanige invulling, dat er daadwerkelijk per saldo sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze verbetering zal in de meeste gevallen bereikt moeten worden op het eigen perceel.

De ruimtelijke visie voor de gemeente Eersel is geschreven op basis van de bestaande beleidsdocumenten. In de visie wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties. De beoordeling van de ontwikkelingen vindt plaats op basis van de beleidsdocumenten die specifiek betrekking hebben op deze gebieden. Aangezien het onderhavige plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie zijn de volgende beleidsstukken voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid relevant:

- Bestemmingsplan Buitengebied;
- de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties .

Aan nieuwe ontwikkelingen worden daarnaast de volgende inhoudelijke eisen gesteld:

Ruimtelijk

- Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een passende landschappelijke en/ of stedenbouwkundige inpassing. De verplichte aanleg van erfbepanting of andere landschapselementen is situatie- en locatieafhankelijk. Er kunnen aanvullende architectonische eisen worden gesteld aan de plannen.
- De nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Aanwezige cultuurhistorische- en landschapswaarden moeten hierbij behouden of versterkt worden.

- Zorgvuldig ruimtegebruik; indien mogelijk dient de ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak plaats te vinden. Daarnaast dient bebouwing waar mogelijk geclusterd te worden.
- Overtollige bebouwing moet gesloopt worden. Onder voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de sloopstimuleringsregeling.
- Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt, conform de provinciale Verordening Ruimte, voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Planologisch

- In een ruimtelijke onderbouwing dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan alle relevante beleidsvoorwaarden. Indien nodig dient het plan te worden aangepast op de randvoorwaarden voortvloeiend uit het beleid. Het plan dient in ieder geval in overeenstemming te zijn met de Verordening Ruimte.
- In het kader van ‘goede ruimtelijke ordening’ dienen relevante ruimtelijke en milieuaspecten als bodem, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en geluid, bedrijven en milieuzonering, geur etc. te worden onderzocht. Bij bedrijfsmatige ontwikkeling dient een bedrijfsplan te worden geschreven.
- In een anterieure overeenkomst worden indien nodig de afspraken vastgelegd.

Financieel

- De aanleg van erfbeplanting vindt plaats op kosten van de initiatiefnemer.
- Eventuele planschadekosten worden door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer.
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit (bv. sloop van bebouwing) kunnen onder voorwaarden deels gefinancierd worden door de gemeente.

Het woon- en leefklimaat in de gemeente Eersel is sterk afhankelijk van de aantrekkelijkheid van het buitengebied en de recreatiegebieden. De gemeente wil dan ook zuinig omgaan met het buitengebied en de aanwezige kwaliteiten verder versterken. De visie voor het landschap, zoals opgenomen in de ruimtelijke visie (en het daaraan ten grondslag liggende landschapsonwikkelingsplan), is gebaseerd op de kwaliteiten van de afzonderlijke landschapstypes en op landschapselementen.

In Eersel is een viertal landschapstypen te onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het landschapstype “oude cultuurgronden”. De strategie voor dit landschapstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, bospercelen en solitair liggende buurtschappen.

De kenmerkende kleinschaligheid dient in stand te worden gehouden. Deze wordt bepaald door kleine percelen, gebogen vormen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbeplantingen en kleinschalige bosjes). De essen worden van oorsprong begrensd door hakhoutsingels. Deze vegetatie dient laag te blijven, eventueel met boomvormers.

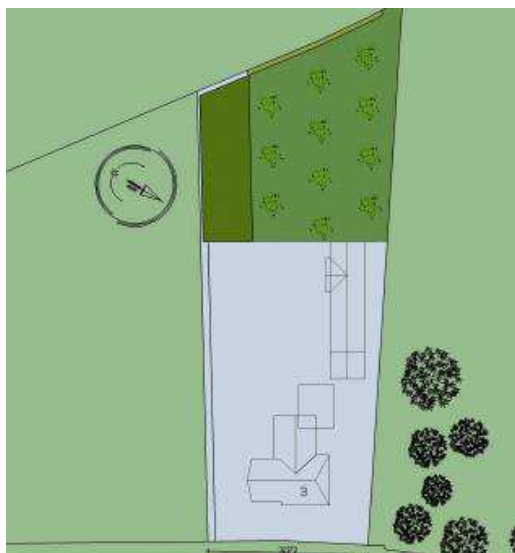
Door het bouwplan wordt het bestaande landschap niet nadelig beïnvloed. De bebouwing vindt plaats binnen het bouwvlak en de buiten het bouwvlak gelegen agrarische gronden worden zodanig ingericht dat meer aansluiting wordt gezocht bij de historische productiefunctie van de gronden namelijk het kleinschalig agrarische bedrijf. Aangezien het plangebied onderdeel uitmaakt van een zone die zich kenmerkt als uitloophet gebied vanuit de kern Eersel is het van belang om de belevingswaarde te behouden.

Met het planinitiatief wordt t.b.v. de landschapsinvesteringsregeling aan de noordwestzijde voorzien in een landschapssingel/houtwal van 10 meter breedte met inheemse beplanting. Daarnaast wordt het noordelijke gedeelte van het perceel ingericht als boomgaard. Hiermee wordt aangesloten aan de wijze

waarop in het verleden de agrariërs hun kleinschalige gemengde bedrijf voerden. Een landschapssingel werd gebruikt voor het buitenhouden van 'indringers' maar deed tegelijkertijd dienst als geriefbosje. Het hakhout werd gebruikt voor het aanmaken van de houtkachel en het meer stevige hout werd gebruikt voor het gereedschap en herstelwerkzaamheden in en rond de boerderij. De boomgaard voorzag de boeren van het fruit t.b.v. het eigen gezin. Het fruit dat overrijp was diende als voedsel voor het eigen vee.

Met de voorgestelde voorzieningen wordt het aanwezige landschapstype versterkt en de belevingswaarde vergroot.

Ook de natuurwaarden worden behouden en mogelijk zelfs versterkt. Door te kiezen voor inheemse plantensoorten en vanwege de robuustheid van de beplantingssingel wordt een geschikt gebied geschapen voor struweelvogels.



Conclusie

De ontwikkeling past in het beleid dat is vastgelegd in de structuurvisie.

Landschapsinvesteringsregeling

Op 24 augustus 2012 heeft de gemeente Eersel de landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Met deze regeling wil de gemeente uitvoering geven aan de bepalingen van de provinciale verordening inzake kwaliteitsverbetering (huidige artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening 2014).

De gemeente heeft overeenstemming met Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dat, indien toepassing wordt gegeven aan deze regeling, daarmee wordt voldaan het bepaalde in de genoemde artikelen.

De gemeente heeft de ontwikkelingen die in het buitengebied kunnen plaatsvinden ingedeeld in 3 categorieën. Voor de berekening van de benodigde investering moeten beide plannen worden onderscheiden. Hieronder zal worden ingegaan op de noodzakelijke investering t.b.v. het bouwplan te weten de overschrijding van de in het bestemmingsplan toegestane inhoudsmaat.

Op dit moment is er sprake van een woning met een inhoudsmaat van 650 m³. Met het beoogde bouwplan zal deze worden uitgebreid naar 1000 m³. Dit betekent een toename van 350 m³. Daarnaast zal het op te richten bijgebouw een grotere oppervlakte krijgen dan het geldende bestemmingsplan toestaat (200 m² in plaats van 170 m²) en daarmee een extra inhoud van 135 m³. Op grond van de landschapsinvesteringsregeling is (de combinatie van de beide afwijkingen) een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent een verplichte investering van € 20,-- per m³ toename boven de reeds toegestane m³. Dit

betekent daarmee dat voor de uitbreiding van de woning en het bijgebouw op grond van artikel 3.2 van de provinciale verordening en de daarop gebaseerde landschapsinvesteringsregeling een investering in het landschap dient te worden gedaan van € 9700,--

In de landschapsinvesteringsregeling wordt de initiatiefnemer de keuze gelaten op welke wijze hij in het landschap wil investeren. De regeling heeft daartoe een aantal opties beschreven. De aanvrager heeft gekozen voor een landschappelijke inpassing van het bouwperceel in de omgeving met beplanting die tevens kan worden gezien als landschapselement ter versterking van de aanwezige landschapsstructuur. Dit is in de vorige paragraaf al uitvoering beschreven. Voor de uitvoering van het landschappelijke inpassingsplan is een inrichtingsplan opgesteld. Dit is als bijlage 1 bij deze onderbouwing gevoegd. Ook is een kostenbegroting van het inrichtingsplan opgesteld. Daaruit blijkt dat de totale kosten van aanleg € 10.996,10 bedragen. Deze kostenbegroting is toegevoegd als bijlage 2. Daarnaast is een raming opgesteld van de op grond van de L.I.R. te plegen investeringen in het landschap. Deze komt uit op totaal € 9700,--. De raming is bijgevoegd als bijlage 3. Met het inrichtingsplan en de daarmee gepaard gaande kosten wordt op een passende wijze voldaan aan de betreffende landschapsinvesteringsregeling.

Conclusie

Met het bouwinitiatief wordt ruimschoots voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling en daarmee enerzijds aan de zorgplicht uit artikel 3.1 van de verordening en anderzijds aan de fysieke inspanning tot het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit op grond van artikel 3.2 van de verordening.

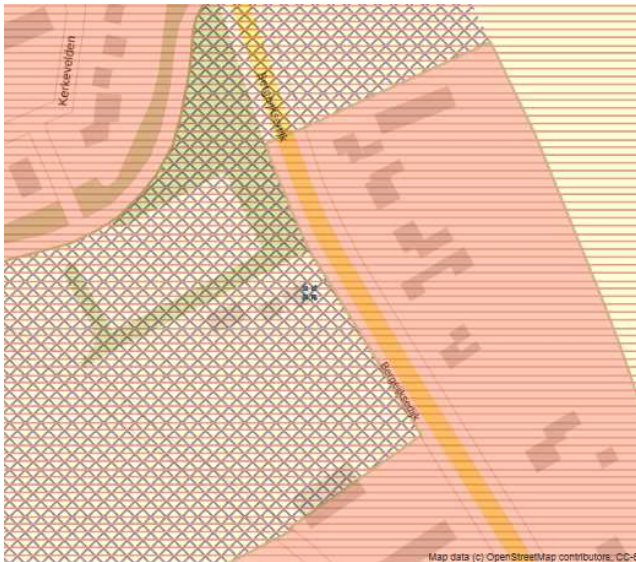
3.2 DOORWERKING PROVINCIAAL BELEID

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben in maart 2014 een nieuwe verordening ruimte vastgesteld, die sindsdien op onderdelen is aangepast. Dat betekent, dat, voordat medewerking aan het initiatief kan worden verleend, voldaan moet worden aan de van toepassing zijnde bepalingen van deze verordening.

De betreffende verordening is zodanig opgebouwd, dat voor het plangebied een aantal planregels van toepassing is. Allereerst moet worden voldaan aan de algemene bepalingen in de artikelen 3.1 en 3.2 van de verordening. Verder blijkt uit de bij de verordening behorende verbeelding dat het plangebied is gelegen in de structuur “gemengd landelijk gebied”. Daarmee zijn de daarop van toepassing zijnde bepalingen eveneens van toepassing.

Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat een bijzonder aanduiding heeft.



Uitsnede kaart provinciale verordening

Het planinitiatief voldoet aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening. Immers het initiatief draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving, onder meer door het realiseren van het landschapsplan. Door de uitvoering daarvan wordt voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Eersel, die daarover afspraken heeft gemaakt in het RRO met Gedeputeerde Staten. Met de beoogde ontwikkeling is ook rekening gehouden met de gevolgen voor de in de omgeving aanwezige gronden op onder meer het gebied van bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie, cultuurhistorie, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Enerzijds, zijn deze gevolgen al bij het toekennen van een bouwvlak op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en in procedure zijnde bestemmingsplan “Buitengebied 2017” afgewogen. Anderzijds wordt hierop in het vervolg van deze onderbouwing nog nader aandacht geschonken, voor zover dat nog relevant wordt geacht.

Door het vergroten van de woning zal de verkeersaantrekkende werking gelijk blijven aan de huidige situatie en kan deze plaats blijven vinden binnen het bestaande wegennet, dat daarvoor ook geschikt is. Met betrekking tot de omvang van de beoogde ontwikkeling, kan worden gesteld dat deze ruimtelijk binnen de visie van Eersel past. De bestaande functie wijzigt niet en blijft daarmee aanvaardbaar. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat aan de behoefte aan een woning van 1000 m³ gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwvlak en daarmee dus tot een hergebruik van bestaande bouwmogelijkheden wordt gekomen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee binnen het daartoe aangewezen toegestane ruimtebeslag.

Naast het moeten voldoen aan de regels uit de artikelen 3.1 en 3.2, dient voor het bouwplan ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur ‘gemengd landelijk gebied’.

In het onderhavige geval is met name artikel 7.7., lid 3 relevant. Daarin is onder meer bepaald, dat een bestemmingsplan kan voorzien in de bouw van een woning mits is verzekerd, dat de bestaande woning zal worden gesloopt. De nieuwe woning voor het grootste gedeelte worden gerealiseerd op de plaats waar de huidige woning staat. Deze zal daarmee voorafgaand aan de bouw van de nieuwe woning worden gesloopt. Daarmee is voldoende geborgd dat ter plekke slechts een woning zal worden gerealiseerd.

Voor de locatie geldt ook nog de aanduiding ‘zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling’. Gelet op het huidige planinitiatief zijn de betreffende bepalingen in dit kader niet relevant.

Conclusie:

De bouwplannen passen binnen de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden.

Conclusie:

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het rijksbeleid, gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik en past binnen de duurzame plattelandsontwikkeling zoals het rijk dit nastreeft.

Aan de hand van de volgende aspecten zal aanvullend inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

- milieu;
- cultuurhistorie en archeologie;
- kabels en leidingen.

4.1 MILIEU

Bodem

Ten aanzien van de geplande nieuwbouw is door Ingenieursbureau Lankelma een verkennend bodemonderzoek volgens de NEN-5740 uitgevoerd op d.d. 23 februari 2018.(bijlage 4)

Uit de onderzochte grondmonsters blijkt dat in de boven- en ondergrond zijn geen verhogingen aangetoond t.o.v. de onderzochte parameters. De boven- en ondergrond kunnen als zijnde geschikt wordt aangemerkt voor beoogd gebruik.

In het grondwatermonster zijn licht verhoogde gehalten met cadmium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden maar niet de interventiewaarden. Nader aanvullend onderzoek is daarom niet vereist.

Verder is in het grondwater kobalt matig verhoogd en nikkel sterk verhoogd aangetoond. Na herbemonstering van het grondwater is opnieuw een matige verhoging met kobalt en sterke verhoging met zink aangetoond. Nader onderzoek hiernaar is niet zinvol omdat noch in de boven- en noch in de ondergrond verhogingen met kobalt en/of zink is aangetoond. Dergelijke verontreinigingen met zware metalen in het freatisch grondwater komen in de Kempen veelvuldig voor zonder dat hiervoor een duidelijke bron voor aan te wijzen is. Afgeraden wordt dit grondwater zonder meer aan te wenden voor veedrenking, gewasbesproeiing en/of menselijke consumptie.

Conclusie:

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Water

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Teneinde dit uitgangspunt ook daadwerkelijk juridisch door te vertalen heeft het waterschap dit beleid vertaald in de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015.

Keur 2015:

In de keur 2015 is het navolgende opgenomen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen:

Artikel 3.6 Verbod afvoer door verhard oppervlak

Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Algemene regels keur 2015:

In deze algemene regels, die dienen ter uitvoering/concretisering van de keur is het volgende bepaald:

15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

1. Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- e. de voorziening voldoet aan de volgende eisen:
 - i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
 - iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

In de toelichting van deze bepaling is opgenomen dat toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 2.000 m² een zeer beperkte invloed heeft op het waterhuishoudkundige systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Toets planontwikkeling aan de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015

Afvalwater

Het planinitiatief voorziet in een het herbouwen van een bestaande functie te weten 'wonen'. Dit komt tot uitdrukking door een ietwat groter oppervlak aan woonruimte en een afname van het aantal vierkante meters bijgebouw. De gebouwen zullen worden aangesloten conform de eisen van de Bouwbesluit. Hoewel het gemeentelijke rioolsysteem hier nog niet op is toegerust zal, mede op grond van de gemeentelijke regelgeving al wel worden voorzien in de voorbereidingen om t.z.t. aan te kunnen sluiten op een gemeentelijk gescheiden rioolstelsel.

Hemelwater

Toename van het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Om wateroverlast te voorkomen wordt in veel situaties de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd.

De woning heeft een oppervlak van 189,2 m² en de bijgebouwen 200 m² (inclusief overkapping/carport). In de bestaande situatie is er sprake van in totaal 256 m² aan bebouwing. Door realisatie van de ontwikkeling neemt binnen het plangebied het verhard oppervlak met ca 134 m² toe.

Indien als referentiesituatie niet de ruimtelijke mogelijkheden worden aangehouden maar de huidige situatie, dan blijft het planinitiatief ruim onder de vrijstellingsgrens van de algemene regels zoals is opgenomen in artikel 15, lid 1 onder b van de algemene regels van het waterschap. En daarmee is er vanuit

de regels van het waterschap ook geen noodzaak tot het treffen van aanvullende maatregelen voor de berging van afvloeiend hemelwater, anders dan de aanleg van een gescheiden rioolstelsel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in het vGRP2016-2021, dat op 15 december 2015 is vastgesteld.

Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

In het hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen vast. Op grond hiervan hanteert de gemeente een bergingseis van 30 mm bij een uitbreiding tot 2.000 m².

Het vGRP bepaalt dat infiltreren van het hemelwater de voorkeur heeft, mits voldaan wordt aan het gebruik van niet verontreinigende materialen tbv de grondwaterbescherming.

Om de toename te compenseren wordt binnen het plangebied een voorziening gerealiseerd voor de opvang van hemelwater met een netto bergende inhoud van minimaal 8 m³. Daarbij is de aanvrager dan uitgegaan van T=100+10% (134 m² x 60 liter/m²). Dit vindt plaats door middel van een oostelijk van de landschappelijke inpassingsingel te realiseren greppel op eigen terrein. Deze heeft een lengte van ruim 40 meter, een breedte van 1 meter en een diepte van 0,7 meter. Daarmee wordt de toename aan bebouwingsoppervlakte ruimschoots gecompenseerd en is er feitelijk ten opzichte van de gemeentelijke eis sprake van een overdimensionering.

Het afvalwater wordt gescheiden ingezameld en gescheiden aangeboden ter hoogte van de perceelgrens aan de bestaande riolering. Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Conclusie:

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Natuur

Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de

Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Natuurgebieden

Op basis van algemeen aanvaarde richtlijnen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voor Natura2000-gebieden die op een grotere afstand liggen dan 3000 meter en/of voor planinitiatieven die een verkeerstoename genereren van meer dan 500 motorvoertuigen, een passende beoordeling in het kader van stikstofdepositie noodzakelijk is omdat in die gevallen significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten. Van beide is in deze situatie geen sprake zodat relevante deposities of overige effecten op deze gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op het Natura 2000-gebied.

Flora en fauna

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeeld is of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door het voorgenomen plan. Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Wet natuurbescherming zijn beschermd of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

De beoordeling heeft plaatsgevonden door ecologisch adviesbureau Cools in april 2018. De betreffende rapportage is bijgevoegd als bijlage 5.

Uit de rapportage komt naar voren dat t.b.v. het planinitiatief er geen aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is, evenals een nader onderzoek naar beschermde soorten.

Conclusie:

T.b.v. het planinitiatief er geen aanvraag van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming nodig is, evenals een nader onderzoek naar beschermde soorten.

Geluid

Verkeerslawaaï

Stokkelen is aangemerkt als 50 km/h weg. Daarmee is op grond van de Wet Geluidhinder binnen de geluidszone nader akoestisch onderzoek nodig in het kader van een planologische afweging. Aangezien sprake is van een bestaande weg, de nieuw te bouwen woning op basis van de bepalingen van het geldende en nieuwe bestemmingsplan in de voorgevelrooilijn wordt geplaatst van de bestaande en de bestaande woning aanvaardbaar is geacht (immers deze is positief bestemd binnen het bestemmingsplan) is een dergelijk onderzoek op grond van artikel 76 Wet geluidhinder niet vereist.

Conclusie:

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt gelet op bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

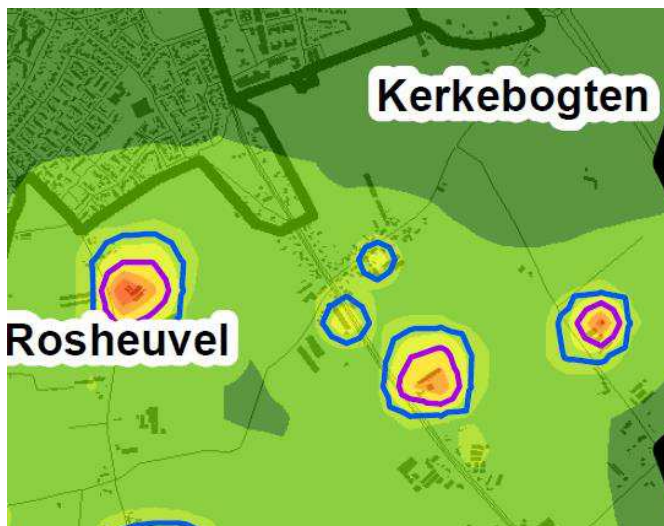
Bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Met betrekking tot de voorgrondbelasting is voor geen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven het bestaande woonhuis maatgevend. Daarmee is het niet de verwachting dat dit zal leiden tot het moeten treffen van maatregelen voor het betreffende agrarische bedrijf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening speelt de achtergrondwaarde echter ook een rol bij ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Er moet dan aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. De gemeente Eersel heeft in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' (vastgesteld op 29 september 2015) een maximale waarde vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten in het buitengebied van 10,0 ouE/m³.



In de gebiedsvisie is de huidige achtergrondbelasting in kaart gebracht. Deze bedraagt ter hoogte van het plangebied tussen de 3 en de 4 ouE/m³. Daarmee kan worden gesteld dat op dit moment een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ingeval van de nieuwe woning.

Conclusie:

Het uitvoeren van een geuronderzoek wordt gelet op bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen andersoortige bedrijven gevestigd.

Conclusie:

Het plangebied zal niet worden beperkt door de milieubeperkingen die voortvloeien uit de aanwezigheid van een andersoortig bedrijf.

Sputzone

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Conclusie:

Binnen een afstand van 50 meter van het plangebied worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Externe veiligheid

Vervoer gevaarlijke stoffen

Vanaf 25 september 2006 is de Brabantse Risicokaart volgens het landelijke model online. Deze Brabantse Risicokaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om u te informeren over risico's in Noord-Brabant. De gegevens op de risicokaart zijn afkomstig van gemeenten, provincies en het Rijk. De Brabantse Risicokaart is nagenoeg compleet.

De risicokaart geeft in de omgeving van het plangebied geen kwetsbare objecten weer. Geen sprake is van een risico op een ongeval door transport van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen).

Risicovolle inrichtingen

Ook is het plangebied niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (stationaire bronnen) van een risicovolle inrichting.



Risicokaart

Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Tevens is de regeling Basisnet vastgesteld die op dezelfde datum in werking is getreden.

Op grond van het Bevt dient een ruimtelijk plan met betrekking tot de plaatsgebonden contour een afstand in acht te nemen, zoals die in de regeling Basisnet is opgenomen.

Er ligt geen plaatsgebonden contour op grond van deze regeling over de planlocatie.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.

Hoogspanningsleidingen en GSM-masten

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. De gemeente toetst 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.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwinitiatief onder de Regeling NIBM valt. Het bouwinitiatief omvat namelijk de oprichting van 2 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkeling kan dan ook worden beschouwd als een NIBM-project; een nadere toetsing hoeft dan ook niet plaats te vinden. De Wet Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het project.

Conclusie

Aangezien het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit kan het op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer zonder nader onderzoek doorgang vinden.

m.e.r.

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

In artikel 7.16, tweede tot en met vierde lid van de Wet milieubeheer, staat welke informatie over de voorgenomen activiteit in de mededeling van de initiatiefnemer moet zijn opgenomen. Bij het opstellen van deze informatie moet ook rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage III bij de Europese mer-richtlijn.

Conclusie:

Het onderdeel m.e.r. is niet van toepassing

Gezondheid

Bovenstaand is al uitvoering ingegaan op diverse gezondheidsaspecten zoals geur, bodem, luchtkwaliteit, externe veiligheid en geluid. Geconstateerd is dat aan de daarvoor geldende normen en eisen wordt voldaan. In Eersel wordt aanbevolen om bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit de 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'.

Middels deze notitie en bijbehorende afstandstabel kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er binnen 250 meter geen veehouderij is gelegen waarvoor een afstandsbepaling volgens bovengenoemde notitie mogelijk is.

Conclusie:

Er is geen sprake van een overschrijding van de advieswaarde van de Gezondheidsraad. De risico's voor volksgezondheid worden voldoende beperkt.

4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Erfgoedbeleid

In 2017 heeft de gemeente Eersel een Erfgoedverordening vastgesteld. Doel van de verordening is onder meer het borgen van de archeologische waarden. Daartoe is in de verordening in artikel 21 bepaald, dat het verboden is om de bodem te verstoren in gebieden met archeologische verwachtingswaarden. Dit verbod geldt niet indien in het geldende bestemmingsplan gespecificeerde archeologische verwachtingen en bepalingen zijn opgenomen omtrent de archeologische monumentenzorg, die in overeenstemming zijn met het vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid. Aangezien het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2018, mag worden verondersteld, dat dit bestemmingsplan de meest actuele weergave is van het ruimtelijk juridisch vertalen van het erfgoedbeleid. Onderstaand zal per deelaspect nader op de planlocatie worden ingegaan.

Cultuurhistorie

Binnen het erfgoedbeleid is het aspect cultuurhistorie onderverdeeld in een tweetal aspecten te weten de cultuurhistorische waardenkaart en de cultuurhistorische beleidskaart.

Cultuur-historische waarden

Uit de erfgoedkaart van de gemeente blijkt dat het betreffende plangebied niet is gelegen in een gebied met cultuur-historische waarden. Wel is direct aansluitend een gedeelte van een oude hakhoutwal aanwezig, die cultuur-historische waarden heeft. Met het te realiseren landschapsplan, sluit de beoogde ontwikkeling aan op dit aanwezige landschappelijk element.

Conclusie (cultuur-historie):

Met de beoogde ontwikkeling wordt geen afbreuk gepleegd aan de cultuur-historische waarden.

Archeologie

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft voor het meest noordelijke gedeelte van het perceel een dubbelbestemming 'waarde – archeologie 4.2' opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2017" is deze dubbelbestemming opnieuw opgenomen. Met het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2017" dat is vastgesteld door de gemeenteraad op 6 maart 2018 mag worden aangenomen dat het gemeentelijke erfgoedbeleid zoals dat op de erfgoedkaart is weergegeven zijn juridische grondslag gaat krijgen in het nieuwe bestemmingsplan. En daarmee kan worden gesteld, dat voor het betreffende bouwplan geen nader archeologisch onderzoek nodig is, omdat de bouwactiviteiten zich buiten het gedeelte van het perceel bevinden met een dubbelbestemming 'archeologie'.

Conclusie (archeologie):

De beoogde planontwikkelingen voldoen aan het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Eersel, zoals vertaald in het nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'.

4.3 KABELS EN LEIDINGEN

In de omgeving van het plangebied is volgens de verbeelding van het geldende bestemmingsplan een waterleiding aanwezig. Deze belemmert de beoogde planontwikkeling niet en staat een goed woon- en leefklimaat niet in de weg.

Conclusie:

T.b.v. het planinitiatief geldt geen beperking vanuit kabels en leidingen.

De realisering van het bouwplan is een particulier initiatief. De bouw en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Eersel geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de beoogde planontwikkeling komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Met betrekking tot de zekerstelling van de landschapsinvestering zal daartoe in de omgevingsvergunning een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen.

Mogelijke planschade die als gevolg van de wijziging van het planologische regime optreedt komt, blijkens een op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening met de gemeente te sluiten planschade-overeenkomst, eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. In een reeds door partijen ondertekende overeenkomst zijn hierover afspraken gemaakt.

Het initiatief voor de nieuwe woning en het nieuwe bijgebouw past uitstekend in het gemeentelijke en provinciale beleid. Te meer omdat het bouwplan gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Milieutechnisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwplan op voorgestelde locatie.

Het bouwplan is financieel uitvoerbaar, omdat de mogelijke gevolgen van planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende plan gezien als een goede kans om een goede invulling te geven aan de locatie en daarmee een invulling te geven aan het overheidsbeleid.

Omdat het bouwplan afwijkt van het geldende bestemmingsplan is een omgevingsvergunning nodig die met toepassing van artikel 2.12, lid 1 onder a3 tot stand komt.

Dat betekent dat, indien het gemeentebestuur kan instemmen met de ontwikkeling, het ontwerp-besluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning, eerste fase gedurende 6 weken ter inzage wordt gelegd. In die periode kunnen zienswijzen worden ingediend. Het besluit wordt vervolgens ter inzage gelegd en mogelijke beroepsgerechtigden kunnen beroep instellen bij de bestuursrechter. Vervolgens is er nog de mogelijkheid voor hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Mogelijke beroepsgerechtigden kunnen alsdan beroep instellen. Indien er geen beroepsgerechtigden zijn (omdat er geen zienswijzen zijn ingediend) of geen beroep wordt ingesteld, treedt het besluit in werking, zodra het besluit omtrent de aanvraag voor de tweede fase in werking treedt (artikel 6.3 Wabo).