

Ruimtelijke onderbouwing

(d.d. 9 september 2014)

Boksheidsdijk 15, Eersel



1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	3
1.3	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	4
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	5
2.1	Gebiedsprofiel	5
2.2	Projectprofiel	7
3	BELEIDSASPECTEN	10
3.1	Gemeentelijk beleid	10
3.2	Doorwerking provinciaal beleid	16
3.3	Doorwerking Rijksbeleid	20
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
4.1	Milieu	21
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	29
4.3	Kabels en leidingen	31
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	32
6	MOTIVERING ONDERBOUWING	33
7	PROCEDURE	34

Bijlagen:

Bijlage 1 verbeelding

Bijlage 2 inrichtingstekening

Bijlage 3 raming kosten

1.1 AANLEIDING

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Boksheidsdijk 15 te Eersel. De eigenaar heeft het voornemen om op dit agrarische bouwperceel een “kijk- en educatie” boerderij te vestigen.

De ambitie van de initiatiefnemer is het vergroten van het bewustwordingsproces over de betekenis van (het voortbrengen van) duurzaam, biologisch voedsel. Dit wordt vormgegeven door aan groepen voorlichting en instructies te geven, het houden van workshops, het bieden van overlegfaciliteiten en het presenteren en bespreken van kennis en ervaringen, met name op het gebied van biologisch en duurzaam telen van gewassen en houden en verzorgen van dieren. De activiteiten richten zich o.a. op het beleven, voelen en proeven van biologische producten. Gasten worden uitgedaagd om mee te doen op de boerderij en weer naar huis te gaan met een stuk kennis en ervaring.

Om een passende ambiance te creëren, de activiteiten fysiek te ondersteunen en om de theoretische kennis ook in de praktijk te kunnen beleven zullen op het perceel op een biologische kleinschalige wijze gewassen geteeld worden, waaronder de zogenaamde “vergeten groentes”. Ook zal een zeer beperkt aantal dieren worden gehouden en verzorgd. Ter plaatse zullen namelijk 1 varken, 2 paarden, 8 kippen, 4 schapen, 2 geiten en 1 bijenkorf worden gehouden. Daarnaast wordt een boomgaard aangelegd en een kleine kas in de bouwmassa geïntegreerd voor het kweken en stekken van bloemen, groenten, fruit en kruiden.

Om dit initiatief uit te kunnen voeren is het noodzakelijk, dat de bestaande bedrijfsgebouwen worden geamoveerd en een representatief bedrijfsgebouw wordt opgericht. Ook het bouwperceel wordt volledig heringericht.

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 aan te passen en uit te breiden. Ook deze uitbreiding past niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om beide bouwplannen 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. Er wordt namelijk afgeweken van het geldende bestemmingsplan. Overigens bestaat de strijd voor wat betreft de “kijk- en educatieboerderij” uit het gebruik van het perceel en de opstallen voor de niet agrarische activiteiten. De agrarische activiteiten en het te bouwen bedrijfsopstal voldoen wel aan het geldende bestemmingsplan. De strijd van de woning bestaat uit het overschrijden van het toegestane bouwvolume.

Een omgevingsvergunning om van het bestemmingsplan af te wijken moet zijn voorzien van een goede ruimtelijke onderbouwing. Ook is een overeenkomst afgesloten waarin het verhaal van eventuele planschade en de zekerstelling van de landschappelijke inpassing is geregeld.

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ter motivering van een verzoek om een omgevingsvergunning met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, sub 3, van de Wabo t.b.v. het voornoemde initiatief.

Hoewel er (nog steeds) geen eenduidige terminologie voor een dergelijke afwijking is zal in het vervolg van deze onderbouwing een omgevingsvergunning met een dergelijke afwijking voor het gemak “projectafwijgingsbesluit” genoemd worden.

1.2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel ligt direct buiten de bebouwde kom van de gemeente Eersel. De omgeving heeft een open en gemengd karakter. Het bedrijf is relatief solitair gelegen. Op beperkte afstand komen vooral burgerwoningen voor. Op wat grotere afstand zijn een paar agrarische bedrijven gelegen

De Boksheidsdijk is een van de toegangswegen van de kern van Eersel. Hij verbindt aan de zuidzijde het buitengebied met de kern.

Het plangebied is een agrarisch bouwperceel waarop momenteel een bedrijfsgebouw en een bedrijfswoning aanwezig zijn. Verder is het bouwperceel in gebruik t.b.v. het opkweken van sierplanten.



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.

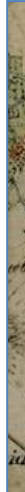
2.

Re

In

H

Ee



Ka

G

H

O

D

D



Wegaanzicht

Functioneel

In functionele zin maakt het plangebied onderdeel uit van een omgeving waarin vooral de functie agrarisch aanwezig is in de vorm van een beperkt aantal agrarische bedrijven met aanwezige bedrijfswoningen, maar vooral door onbebouwde agrarische percelen. Aan de Boksheidsdijk komen ook andere functies voor, waaronder een aantal burgerwoningen. Het plangebied is op relatief korte afstand van het centrum van Eersel gelegen.

Parkeren

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

Ruimtelijk

De initiatiefnemer is eigenaar van het perceel aan Boksheidsdijk 15 te Eersel. De eigenaar heeft het voornemen om op dit agrarische bouwperceel een “kijk- en educatie” boerderij te vestigen.

Tot voor kort was op het perceel een sierkwekerij gevestigd. Naast de bedrijfswoning was een sober en doelmatig vormgegeven bedrijfsgebouw aanwezig. Aansluitend aan het bouwvlak waren de teeltgronden aanwezig, waarop zich voornamelijk coniferen bevonden. Het perceel is slechts gedeeltelijk landschappelijk ingepast met een bescheiden en beperkte beplantingsstrook aan de noordzijde van het perceel.

De ambitie van de initiatiefnemer is het vergroten van het bewustwordingsproces over de betekenis van (het voortbrengen van) duurzaam, biologisch voedsel. Dit wordt vormgegeven door aan groepen voorlichting en instructies te geven, het houden van workshops, het bieden van overlegfaciliteiten en het presenteren en bespreken van kennis en ervaringen, met name op het gebied van biologisch en duurzaam telen van gewassen en houden en verzorgen van dieren. De activiteiten richten zich o.a. op het beleven, voelen en proeven van biologische producten. Gasten worden uitgedaagd om mee te doen op de boerderij en weer naar huis te gaan met een stuk kennis en ervaring.

Om een passende ambiance te creëren, de activiteiten fysiek te ondersteunen en om de theoretische kennis ook in de praktijk te kunnen beleven zullen op het perceel op een biologische kleinschalige wijze gewassen geteeld worden, waaronder de zogenaamde “vergeten groentes”. Ook zal een zeer beperkt aantal dieren worden gehouden en verzorgd. Daarnaast wordt een boomgaard aangelegd en een kleine kas in de bouwmassa geïntegreerd voor het kweken en stekken van bloemen, groenten, fruit en kruiden.

Om dit initiatief uit te kunnen voeren is het noodzakelijk, dat de bestaande bedrijfsgebouwen worden geamoveerd en een representatief bedrijfsgebouw wordt opgericht.

Het op te richten bedrijfsgebouw is geheel gelegen in het bestaande agrarische bouwvlak en voldoet volledig aan de in het geldende bestemmingsplan Buitengebied daarvoor opgenomen bouwregels.



Situatietekening bedrijfspand

Naast het nieuw op te richten bedrijfsgebouw, wil de initiatiefnemer de bestaande woning aanpassen en beperkt uitbreiden. Enerzijds voldoet deze qua indeling en inhoud niet aan de woonwensen van de initiatiefnemer, anderzijds past de uitstraling van de huidige woning niet bij een representatieve uitstraling van de educatieve boerderij en een kwalitatief hoogwaardige ruimtelijke omgeving.



De initiatiefnemer wil deze activiteiten vormgeven binnen het bestaande bouwperceel. Daarom wordt ook het bouwperceel volledig heringericht en wel zodanig dat daarmee een sfeer ontstaat van de schaal, aard en omvang van een agrarisch bedrijf zoals die veelal aanwezig waren in deze omgeving voordat de mechanisatie haar intrede deed. Zo zal het perceel geheel worden omzoomd door een robuuste zone met inheemse beplanting, die niet alleen dienst zal doen als “groene buffer”, maar door de plantensoorten ook struweelvogels zal aantrekken. Daarnaast zal een paddenpoel worden aangelegd, die in combinatie met de aangrenzende sloten ook dienst zal doen als berging voor het gescheiden af te voeren hemelwater. De inrichting van het perceel in verschillende deelvlakken met daarin verschillende grondgebonden agrarische activiteiten, maakt het bedrijf bovendien uitermate geschikt voor de gewenste educatieve doeleinden. Waar het bouwvlak c.q. het bedrijfsperceel qua inrichting en gebruik ten dienste zal staan van de gewenste activiteiten, is dus ook de ambitie aanwezig om het landschap ter plekke te versterken, waardoor er ter plekke een harmonieus geheel ontstaat, dat zich naadloos in zijn omgeving voegt. Daarnaast zal de uitstraling van de woning meer worden aangepast op de beoogde hoogwaardige representatieve ruimtelijke kwaliteit van de educatieve boerderij en anderzijds op de ruimtelijke kwaliteiten van de omgeving.



Inrichtingstekening

Functioneel

Het initiatief van de educatieboerderij past enerzijds binnen de bestemmingsbeschrijving van de geldende bestemming (agrarische activiteiten), maar levert tevens een bijdrage aan de verbreding van de plattelandseconomie door de educatieve en dienstverlenende activiteiten/voorzieningen. Op deze wijze wordt op een steenworpafstand van de kern Eersel aan de rand van de periferie van het stedelijke gebied een voorziening gerealiseerd, die voorziet in een behoefte.

Ontsluiting en parkeren

Het perceel grenst aan het openbare gebied en zal worden ontsloten door middel van een tweetal inritten een aan de westzijde en een aan de oostzijde van het perceel. Tussen de openbare weg en het bedrijfsgebouw is voldoende verharding aanwezig om ruim 20 personenauto's te kunnen parkeren en de interne ontsluiting van het perceel verder niet te frustreren. De betreffende combinatie van gebruiksactiviteiten komt niet voor in het ASVV. Voor de agrarische activiteit is slechts zeer beperkte parkeergelegenheid noodzakelijk. Met name de educatieve en dienstverlenende activiteiten zullen de grootste claim leggen op de parkeervoorzieningen.

Hoewel er meerdere functies in het ASVV zijn opgenomen die representatief zouden kunnen zijn voor de noodzakelijke parkeervoorzieningen (onder meer "cultureel centrum" en "dienstverlening") is aansluiting gezocht bij de functie "onderwijs". Omdat de educatieve activiteiten op alle leeftijdsgroepen is gericht is vervolgens de zwaarste norm binnen het onderwijs gehanteerd te weten "beroepsonderwijs". Voor dergelijke activiteiten zijn er per 150 deelnemers 20 parkeerplaatsen noodzakelijk.

Aangezien het initiatief zich richt op het gelijktijdig aanwezig zijn van maximaal 80 bezoekers, zou een totaal van 11 parkeerplaatsen in de behoefte kunnen voorzien.

Zoals aangegeven zijn er op het perceel ruim 20 parkeerplekken aanwezig, zodat ruimschoots wordt voldaan aan de eis van parkeren op eigen terrein. Er zal dus geen beroep gedaan hoeven te worden op de voorzieningen in het openbare gebied.

Voor de woning is aan de westelijke zijde van het perceel voldoende verharding aanwezig voor minimaal 3 personenauto's. Ook daarmee wordt ruimschoots aan de AS.S.V.V.-eisen voldaan.

Welstand

Hoewel een esthetische beoordeling geen onderdeel uitmaakt van de ruimtelijke aanvaardbaarheid, heeft de initiatiefnemer zijn bouwplannen inmiddels voorgelegd aan de welstandscommissie. Deze commissie heeft op 5 maart 2014 ingestemd met de bouwplannen.

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 “Agrarisch”. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor agrarisch gebruik, diverse nevenactiviteiten, water en waterhuishoudkundige doeleinden en erfbeplanting.

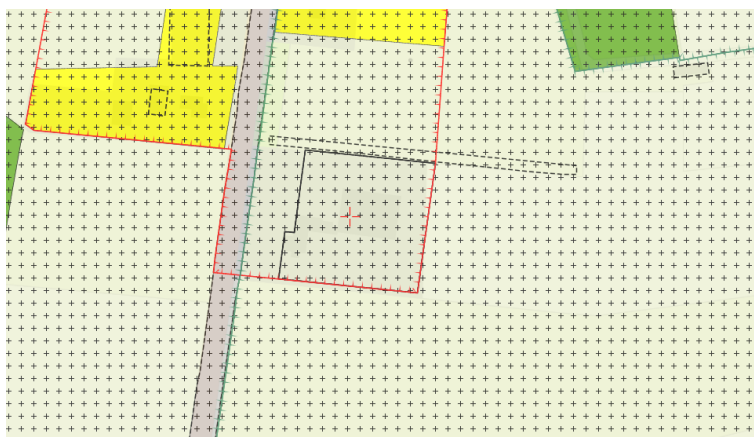
Binnen de bestemming zijn grondgebonden agrarische bedrijven toegestaan. Bebouwing wordt uitsluitend toegestaan binnen het aangegeven bouwvlak.

Het gedeelte waar de bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd zijn volledig gelegen in het bouwvlak. Met het realiseren van het bouwplan, wordt geen van de bouwregels van het bestemmingsplan overschreden, zodat het gebouw op dat onderdeel geheel in overeenstemming met de bestemming wordt opgericht. De onbebouwde gronden die t.b.v. het bedrijf worden aangewend, vallen gedeeltelijk binnen het bouwvlak en grotendeels daarbuiten. Rondom het bedrijfsgebouw en op de binnenplaats wordt gedeeltelijk voorzien in verharding. Ook deze verharding past binnen de gegeven bestemming. Buiten het bouwvlak worden de gronden uitsluitend aangewend voor het betreffende bedrijf en zijn gericht op het telen van gewassen en het houden van dieren en passen daarmee binnen de bestemming.

Buiten het bouwvlak wordt tevens 4000 m² aan halfverharding aangebracht. Deze is niet zonder meer toegestaan, maar daarvoor dient een omgevingsvergunning te worden verleend. Een dergelijke vergunning kan worden verleend, indien de oppervlakteverharding noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering danwel het recreatieve medegebruik.

Het hoeft geen verder betoog dat deze verharding dient ter ontsluiting vanaf het bouwvlak naar de betreffende achterliggende gronden en dientengevolge noodzakelijk is t.b.v. de agrarische bedrijfsvoering. Op de verbeelding, die als bijlage 1 is bijgevoegd, is de lengte van het pad aangegeven.

Omdat met het bouwplan in combinatie met een beperkte agrarische activiteit de mogelijkheid wordt geboden voor educatieve doeleinden en dienstverlening is het bouwplan in strijd met het geldende bestemmingsplan. Immers op grond van de bestemmingsbeschrijving zijn deze activiteiten niet toegestaan.



Uitsnede plankaart

De woning is eveneens gelegen binnen het bestaande bouwvlak en past functioneel binnen de bestemmingsomschrijving en de gebruiksbepalingen. Echter het gewenste bouwvolume overschrijdt de op grond van het bestemmingsplan maximaal toegestane inhoudsmaat.

Conclusie

Het bouwplan voor de educatieve boerderij past niet binnen de bestemmingsbeschrijving van de geldende bestemming. Het bouwplan voor de uitbreiding van de woning past niet binnen de maximaal toegelaten inhoudsmaat. Daardoor zijn beide bouwplannen in strijd met het geldende bestemmingsplan.

Structuurvisie 2011/landschapsontwikkelingsplan/ Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

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 afspraken binnen de maatwerkoplossingen worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst worden onder andere afspraken gemaakt over de betaling van verschillende plankosten, de aanleg van (infrastructurele) voorzieningen, de daadwerkelijke uitvoering van het initiatief en een eventuele bijdrage volgens de landschapsinvesteringsregeling. Na ondertekening van de overeenkomst zullen ruimtelijke procedures worden opgestart.

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 erfbeplanting 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 planschadeposten worden door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer.
- Investeringskosten 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 landschapstypen 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. Op de plekken waar nog restanten van de singel aanwezig zijn, wordt deze aangevuld.

Door de beide bouwplannen 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 uitloopgebied vanuit de kern Eersel is het van belang om de belevingswaarde te herstellen/verbeteren.

Met het planinitiatief (i.c. de beide bouwplannen) wordt voorzien in een landschapssingel/houtwal met inheemse beplanting. Daarnaast wordt een boomgaard aangelegd die vanaf de openbare weg direct zichtbaar is. Met deze 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.

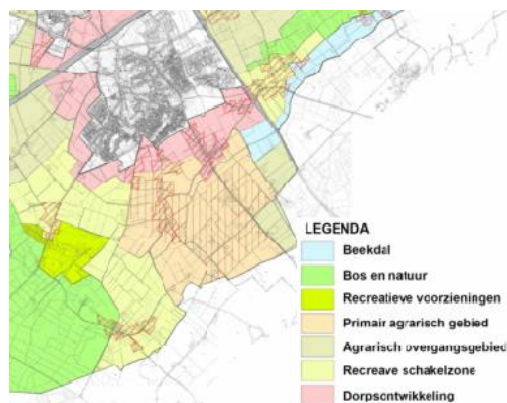
In de structuurvisie wordt onderkend dat in het buitengebied grote veranderingen spelen. De landbouw neemt veelal een minder prominente plaats in dan voorheen. De behoefte om nieuwe economische activiteiten in het buitengebied te ontwikkelen is dan ook groot. Tevens is er de behoefte om in het aantrekkelijke landelijke gebied van Eersel te wonen.

Het is niet mogelijk om alle wensen en ontwikkelingen overal in het buitengebied toe te staan. Dit zou de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de huidige uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven te veel aantasten. Daarom is er voor gekozen om een samenhangende visie voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied op te stellen. Hierbij worden in de bebouwingsconcentraties ruimere mogelijkheden geboden dan daarbuiten. Per bebouwingsconcentratie is een visie op maat opgesteld. Hierin zijn de kwaliteiten van de bebouwingsconcentratie aangegeven die behouden moeten blijven. Tevens is nagegaan waar de ruimte voor ontwikkeling ligt en hoe deze kan worden ingevuld.

Een nadere concretisering van het programma per bebouwingsconcentratie wordt gegeven in de bij de structuurvisie gevoegde Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Het plangebied is op grond van deze gebiedsvisie gelegen in het primair agrarisch gebied. Dit betreft de gronden in en nabij de gebieden, die zijn aangewezen als Landbouwontwikkelingsgebied op grond van de voormalige provinciale Verordening Ruimte. Hier wordt maximaal de ruimte geboden aan agrarische ontwikkeling. Echter in de Gebiedsvisie is al aangegeven, dat, indien Provinciale Staten besluiten om het LOG te laten vervallen, er meer mogelijkheden zullen ontstaan voor andere dan landbouwfuncties.

In het vervolg (bij het onderdeel “provinciaal beleid”) blijkt dat een dergelijke besluitvorming inmiddels heeft plaatsgevonden. Het lijkt daarmee voor de hand liggend dat aansluiting wordt gezocht bij de direct aan het plangebied grenzende aansluitende zone “recreatieve schakelzone”. Deze gebieden bieden kansen voor functiemenging van functies op het gebied van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sociaal culturele voorzieningen, horeca, ambachtelijke dienstverlening en wonen.

Dit sluit ook aan op de algemene visie van de gemeente Eersel om de toegankelijkheid van het buitengebied en het palet aan recreatieve voorzieningen te versterken t.b.v. de bewoners van de kernen als uitloopgebied en recreatieve dagbesteding.



Conclusie

De ontwikkeling past in het beleid dat is vastgelegd in de structuurvisie, het landschapsonwikkelingsplan en binnen de strekking van de gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties.

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).

Inmiddels heeft de gemeente 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. Allereerst zal worden ingegaan op de noodzakelijke investering t.b.v. de uitbreiding van de woning en vervolgens wordt ingegaan op de noodzakelijke investering t.b.v. de veranderde gebruiksfunctie van agrarisch naar de educatieve functie.

Uitbreiding woning

Op dit moment is er sprake van een bedrijfswoning met een inhoudsmaat van 749 m³. Met het beoogde bouwplan zal deze worden uitgebreid naar 998 m³. Dit betekent een toename van 249 m³. Op grond van de landschapsinvesteringsregeling is er sprake van een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent een verplichte investering van € 20,-- per m³ toename boven de reeds toegestane 750 m³. Dit betekent daarmee dat voor de uitbreiding van de woning 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 € 4980,--

Educatieve boerderij

Op basis van de beschrijving van deze categorieën zou dit bouwinitiatief kunnen vallen in de categorie 2 of 3. Hoewel, gelet op de beschrijving van de gevallen die in categorie 3 vallen, het bouwinitiatief niet daarin valt (het betreft dan namelijk gevallen die een grote ruimtelijke invloed hebben op hun omgeving), maar eerder in categorie 2, is bij deze ruimtelijke onderbouwing desalniettemin uitgegaan van deze zwaarste categorie 3.

Uitgaande van categorie 3 en daarmee voor het omzetten van een agrarische bestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming, dient de initiatiefnemer een investering te plegen van $5600 \times € 12 = € 67.200,--$. Deze zou daarmee gelijk zijn aan 20% van de veronderstelde waardeinstijging. Met de vaststelling van deze waardestelling is er geen rekening gehouden met het feit dat het bouwperceel voor een (aanzienlijk) deel een medegebruik kent van agrarische activiteiten. Dit zou een lagere waardeinstijging dan de in deze onderbouwing aangenomen stijging zeker kunnen rechtvaardigen.

Hiermee komt het totaal aan te plegen investeringen op grond van met de provincie gemaakte afspraken i.c. de landschapsinvesteringsregeling op € 72.180,--.

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. Voor de uitvoering van het landschappelijke inpassingplan is een inrichtingsplan opgesteld. Dit is als bijlage 2 bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Daarnaast is een raming opgesteld om de landschappelijke inpassing uit te voeren. Deze komt uit op totaal € 86.034,--. De raming is bijgevoegd als bijlage 3. Met het inrichtingsplan en de daarmee gepaard gaande kosten wordt ruimschoots voldaan aan de betreffende landschapsinvesteringsregeling.

Conclusie

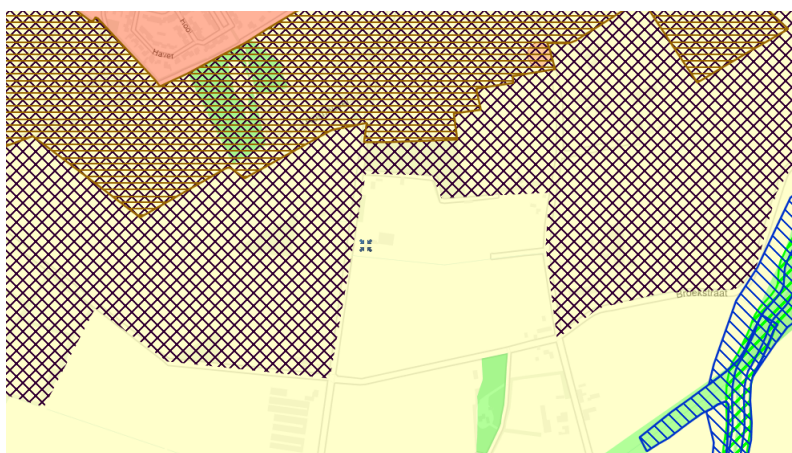
Met het bouwinitiatief wordt ruimschoots voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling en daarmee enerzijds aan de zorgplicht uit artikel 3.1 van de verordening en anderzijds aan de fysieke inspanning tot het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit op grond van artikel 3.2 van de verordening.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben in maart 2014 een nieuwe verordening ruimte vastgesteld. 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 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. Het realiseren van het landschapsplan is bovendien juridisch verzekerd, doordat daarover bindende afspraken zijn gemaakt in een tussen de gemeente en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst.

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” afgewogen. Anderzijds wordt hierop in het vervolg van deze onderbouwing nog nader aandacht geschonken, voor zover dat nog relevant wordt geacht evenals aan de effecten van de ontwikkeling ten opzichte van de onderwerpen milieu en volksgezondheid.

Zoals hierboven al aangegeven, is de verkeersaantrekkende werking beperkt en kan deze plaatsvinden binnen het bestaande wegennet, dat daarvoor ook geschikt is. Daarmee is het niet noodzakelijk dat in het openbaar gebied maatregelen getroffen hoeven te worden om het personenvervoer af te wikkelen.

Met betrekking tot de omvang van de beoogde ontwikkeling, kan worden gesteld dat deze niet toeneemt ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden. De beoogde functie past, zoals hierboven aangegeven, geheel binnen de visie van de gemeente Eersel voor dit deelgebied.

Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat 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 voor de verandering van een agrarisch bedrijf naar de educatieve boerderij ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur ‘gemengd gebied’.

Als er naast een agrarische activiteit eveneens een andere activiteit plaatsvindt, dient dit te passen binnen de structuur “gemengd gebied” en moet de activiteit qua schaal, aard en omvang passen binnen deze structuur. Daartoe is voor een aantal activiteiten/functies in de verordening een aantal regels opgesteld. Met name is van belang, dat bij het toestaan van de afwijkende activiteiten, deze passen binnen de ambities van het betreffende gebied.

Zoals hierboven aangegeven is het bouwplan gelegen in een gebied, waar een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd. Een en ander is opgenomen in de structuurvisie, het landschapsontwikkelingsplan en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties van de gemeente. Dat het initiatief daarin past is hierboven eveneens aangegeven.

Het bouwplan pleegt bovendien geen afbreuk aan de agrarische ontwikkelingen binnen dit betreffende deelgebied. Immers de agrarische bouwvlakken zijn in het geldende bestemmingsplan Buitengebied aangewezen en uitbreiding van de veehouderijen is door de inwerkingtreding van de provinciale verordening aan banden gelegd.

Aangezien het bouwinitiatief bestaat uit een combinatie van activiteiten, is er niet een specifieke bepaling aan te wijzen die verder van toepassing is binnen de structuur “gemengd gebied”. Echter, het merendeel van de van toepassing zijnde bepalingen voor niet agrarische activiteiten zijn van gelijke strekking:

- a. De activiteit dient bij te dragen en te passen binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling leidt niet tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- g. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
- h. de beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling.

Resteert nog de specifieke bepaling, die aangeeft, dat de totale omvang van het bouwperceel in een aantal gevallen maximaal 5000 m² mag bedragen. Met name bij activiteiten die functioneel zijn verbonden aan het buitengebied (o.a. agrarisch verwante bedrijven en maatschappelijke voorzieningen) is deze maximale maatvoeringseis niet gesteld, maar is deze bepaald op 15.000 m². Indien we de combinatie van activiteiten bezien, kan met recht worden gesteld, dat hier sprake is van activiteiten die van gelijke aard zijn als de activiteiten waarvoor de maximale oppervlakte van het bouwperceel niet tot 5000 m² wordt beperkt, maar tot 15.000 m² is toegestaan. Hier is dan ook niet aan getoetst. Overigens zou bij toetsing sprake zijn van een beperkte overschrijding van 600 m², die vervolgens te rechtvaardigen is vanwege de omvang van de agrarische activiteiten die op het bouwperceel aanwezig blijven, die groter is dan de genoemde 600 m².

Toetsing aan hetgeen is opgenomen onder b,e,f en h is niet relevant. Zoals al eerder aangegeven wordt voldaan aan het bepaalde onder a.

Sprake is van een combinatie van activiteiten. Maatgevend is feitelijk, hetgeen op grond van het geldende bestemmingsplan is toegestaan. Dit betreft dan een grondgebonden agrarisch bedrijf, met een maximaal toegestane milieucategorie 3.2 (rundveehouderij). De op het bouwperceel toe te voegen functies hebben lagere richtafstanden en zijn daarmee in te delen in lagere milieucategorieën. Daarmee passen deze van de agrarische bestemming afwijkende gebruiksvormen binnen het bepaalde onder c. Ook de agrarische activiteiten, zoals die zullen plaatsvinden zijn van een dusdanige schaal en omvang dat deze gelijk te stellen zijn met een milieucategorie 2 (zeer beperkte kinderboerderij).

Aangezien er sprake is van een combinatie van met elkaar verband houdende activiteiten, is geen sprake van twee zelfstandige bedrijven. Omdat er bewust is gekozen voor een kleinschalig bedrijf in de periferie van de bebouwde kom, deze is gericht op een beperkte doelgroep, de gebruiksmogelijkheden zijn begrensd binnen het opgenomen bouwvlak en verdere uitbreiding slechts is toegestaan met medewerking van overheden, hoeft niet gevreesd te worden, dat er op termijn een vergroting van de omvang noodzakelijk is. Daarmee wordt ook voldaan aan het bepaalde in g.

De bouwplannen voldoen hiermee beide aan het bepaalde in de provinciale verordening.

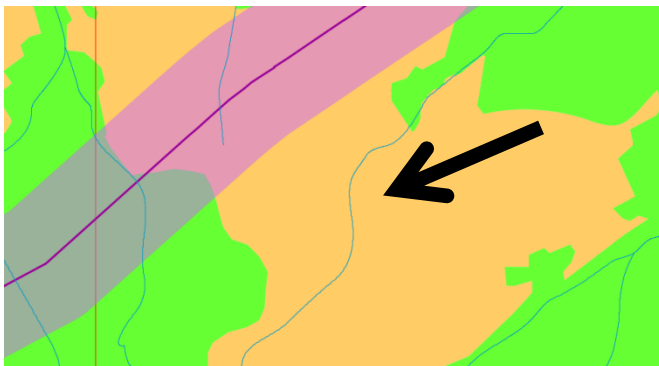
Structuurvisie

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is in 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en sindsdien een aantal malen op onderdelen herzien, voor het laatst op 9 februari 2014.

In de provinciale structuurvisie zijn de hoofdlijnen van het Brabantse ruimtelijke beleid uitgewerkt. Het hoofddoel is en blijft dat zorgvuldig omgegaan moet worden met de ruimte. De provincie streeft naar een duurzame ruimtelijke kwaliteit, waarbij de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten met elkaar in balans zijn. De provincie heeft hiertoe vijf leidende principes geformuleerd:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren;
4. zonerings van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt de planlocatie in het plangebied “natuur, buitengebied & water” met de nadere aanduiding “mozaïeklandschap”.



Vanuit de sturingsfilosofie 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' wil de provincie, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers,

ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant.

Het woon-, werk- en leefklimaat in de dorpen en steden, een toenemende behoefte aan voorzieningen in de vrije tijdseconomie, de behoefte aan gebiedseigenheid, en de verschillen in identiteit van stad, dorp en landschap staan volop in de aandacht. Daarom gaat de provincie meer dan voorheen duurzaam en zorgvuldig om met de ruimte.

De autonome ontwikkelingen in het landelijk gebied (agrarische bedrijven die stoppen versus schaalvergroting en intensivering) vragen om een herijking van de ontwikkelingsruimte in het landelijk gebied. De provincie wil daar meer dan voorheen ruimte bieden aan (nieuwe) ontwikkelingen of functies, als die bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en biodiversiteit. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om een gezonde en veilige leefomgeving en het behoud of de versterking van de landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van Brabant

Conclusie

De bouwplannen passen binnen de structuurvisie en de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant en binnen de gemaakte afspraken binnen het RRO.

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

Uit eerder onderzoek is gebleken dat de ondergrond in een bepaalde mate was verontreinigd. Teneinde deze situatie te saneren is destijds een BUS-melding gedaan bij het bevoegde gezag i.c. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Gedeputeerde Staten hebben op 18 januari 2013 een BUS-evaluatieverslag (art. 13 Besluit uniforme saneringen) ten behoeve van het perceel aan Boksheidsdijk 15 te Eersel ontvangen van Verhoeven Milieutechniek bv.. Gedeputeerde Staten hebben ingestemd met de uitgevoerde sanering.

Uit het rapport is gebleken dat zowel in de boven- als de ondergrond geen verhoogde gehalten zijn aangetroffen.

Conclusie:

Met de beschikking van de Gedeputeerde Staten kan worden geconcludeerd dat de bodem op dit moment geschikt is voor het voorgestane gebruik als educatieve boerderij en uitbreiding van de bestaande woning.

Water

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. De constatering dat we te maken krijgen met klimaatveranderingen, zeespiegelstijging, bodemdaling en verdere verstedelijking leidt tot het besef dat we anders moeten omgaan met water. Dit besef leidt tot de bekende trits 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Alle waterbeheerders kiezen samen voor het principe dat een overschot aan water wordt opgevangen waar dit ontstaat. Dat betekent dat we het water proberen vast te houden. Daarmee voorkomen we problemen met wateroverlast in lager gelegen gebieden en tegelijkertijd met watertekort in het eigen gebied. Is vasthouden niet meer mogelijk, dan bergen we het water. Pas als het niet anders kan, voeren we het water af naar een ander gebied. Hydrologisch neutraal bouwen past in deze trits en voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. In de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt het waterschap inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

Uitgangspunten bij hydrologisch neutraal ontwikkelen:

- Bij nieuwe plannen wordt altijd onderzocht hoe omgegaan kan worden met hemelwater volgens de voorkeursvolgorde: hergebruik - infiltreren - bufferen - afvoeren naar oppervlaktewater - afvoeren naar RWZI.
- De hydrologische situatie in de nieuwe situatie dient minimaal gelijk te blijven aan de oorspronkelijke situatie (vóór de nieuwe stedelijke ontwikkeling) in een gemiddeld nat jaar en in een situatie die 1 maal

per 10 jaar voorkomt ($T=10$ (+10%)). Hierbij mag de oorspronkelijke afvoer uit het gebied niet overschreden worden en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) niet worden verlaagd.

Concreet betekent dit dat:

- de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
- de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
- de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruiksfuncties;
- de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
- het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.
- Daarnaast mag er door de voorgenomen ontwikkeling in of buiten het plangebied in een $T=100$ situatie geen schade ontstaan als gevolg van inundatie.
- De infiltratie- /bergingsvoorziening dient plaats te vinden boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG).

Ter ondersteuning van deze punten is een methodiek (toetsingsinstrumentarium) ontwikkeld waarmee een plan relatief eenvoudig getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Het instrumentarium geeft een indicatie van de benodigde omvang van de infiltratie- en bergingsvoorziening en het daaraan gekoppelde ruimtebeslag.

Bij alle bouwplannen is het uitgangspunt een scheiding van vuil water en (schoon) hemelwater. Dit is ook het geval indien nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de kwaliteitstrits “schoonhouden - scheiden - zuiveren” worden in alle gevallen, en zeker in geval van nieuwbouw, de mogelijkheden van bronmaatregelen (schoonhouden) onderzocht. Bronmaatregelen zijn bijvoorbeeld een zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen, zonder toepassing van uitlogbare materialen), het voorkomen van de blootstelling van bouwmetalen aan regenwater en verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Met betrekking tot het grondwater kan worden gemeld, dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich op 24,0 meter boven NAP bevindt. Vanwege deze situatie en gelet op de diepte van het bouwpeil/vloerpeilen wordt hier geen probleem voorzien.

Toets planontwikkeling aan het beleid

Algemeen

Bij de bouw en de aanleg van verharding zal zoveel mogelijk gebruik worden gemaakt van deze niet-uitlogbare materialen. Zo wordt verontreiniging van bodem en grondwater voorkomen.

Afvalwater

Het beleid van het waterschap is erop gericht om zoveel mogelijk gebruik te maken van een gescheiden rioleringsstelsel. Het beleid van de gemeente sluit hierbij aan. Een van de eisen van de gemeente is dan ook de aanleg van een gescheiden rioolafvoer.

Met het planinitiatief van het bedrijfsgebouw en de uitgebreide woning wordt voorzien in een gescheiden afvoer t.b.v. DWA voor beide objecten.

Hemelwater

Ingevolge het actuele waterbeleid c.q. de toetsing van waterschap De Dommel dient bij nieuwe ruimtelijke situaties/plannen met betrekking tot het duurzaam omgaan met water nagegaan te worden of:

- 1 Opvang en hergebruik van regenwater mogelijk is (i.p.v. gebruik van leiding- of bronwater);
- 2 (vervolgens) infiltratie van (het resterende) schoon water in de ondergrond plaats kan vinden;
- 3 Als dat niet mogelijk is, een gereguleerde afvoer naar oppervlaktewater plaats kan vinden;
- 4 Indien bovengenoemde maatregelen niet mogelijk zijn, afvoer via de riolering in een verbeterd gescheiden rioolsysteem plaats kan vinden.

Het planinitiatief voorziet niet in nieuwe ontwikkelingen ten opzichte van de op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane mogelijkheden aan verharding binnen het bouwvlak. Dat betekent, dat er geen wijziging optreedt m.b.t. de afvoer van hemelwater ten opzichte van de referentiesituatie. In feitelijke zin neemt de bebouwde oppervlakte voor de bedrijfsbebouwing af ten opzichte van de huidige situatie van 1063m² naar 999m² en met betrekking tot de uitbreiding van de woning is een beperkte toename van 5 m² voorzien. Echter de oppervlakte van het bestaande kantoor neemt met 14 m² af. Per saldo is er dus een vermindering van de bebouwde oppervlakte. De paddenpoel dient als opvang/wadi voor het hemelwater en heeft een bergingscapaciteit van 100 m³. Dit is ruimschoots voldoende om als waterberging te dienen voor beide gebouwen. De paddenpoel is tevens voorzien van infiltratieranden.

Buiten het bouwvlak wordt ruim 4000 m² aan verharding aangelegd. Het betreft hier het aanbrengen van een looppad tussen de diverse deelgebiedjes. Hierin is in het bestemmingsplan niet voorzien, anders dan door middel van een "aanlegvergunning". Bovenstaande betekent, dat de op te richten bebouwing m.b.t. de opvang van het hemelwater hier niet verder wordt beoordeeld. Onderstaande beoordeling heeft dus slechts betrekking op de buiten het bouwvlak aan te brengen verharding.

Ad 1

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt door de initiatiefnemer niet reëel/haalbaar geacht.

Ad 2

Op grond van het beleid van het waterschap dient het HWA van het toegenomen oppervlakte aan verharding direct in te zijgen in de ondergrond. De betreffende toename bedraagt 4000 m² aan extra verharding in de vorm van een looppad. Gelet op de beperkte breedte van dit looppad (5 meter) , het feit dat dit zal worden uitgevoerd in halfverharding en het feit dat de omliggende gronden niet worden verhard, bestaat er meer dan voldoende gelegenheid om het hemelwater direct in de ondergrond te infiltreren c.q. te laten inzijgen.

Ad 3

Afvoer van het schone hemelwater op het oppervlaktewater is vanwege de mogelijkheid tot directe inzijging in de ondergrond zoals beschreven onder ad 2. niet noodzakelijk.

Ad 4

Naast het afvoeren op het oppervlaktewater van het hemelwater is een gescheiden rioolsysteem op eigen terrein wenselijk. Daarin wordt met het bouwplan voorzien. De woning krijgt een gescheiden rioolstelsel en het hemelwater wordt naar de sloot en de aan te leggen paddenpoel afgevoerd en kan daar bezinken.

Conclusie:

Opvang en hergebruik van hemelwater wordt niet reëel/haalbaar geacht.

De nieuwe oppervlakte van de verharding neemt toe ten opzichte van de referentiesituatie. Gelet op het daartoe toe te passen materiaal (halfverharding), de breedte van de verharding en de mogelijkheid tot directe inrijding op de naastgelegen gronden, zijn verdere maatregelen niet noodzakelijk. Verder zullen bouwkundige voorzieningen zodanig worden getroffen, dat op eigen terrein een gescheiden rioolstelsel wordt aangebracht. Hiermee wordt voldaan aan de eisen van het waterschap met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen. Gelet op de huidige situatie heeft het bouwplan geen negatieve invloed op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

Flora en fauna

Flora- en faunawet

In het kader van de Flora- en Faunawet, die sinds 1 april 2002 van kracht is, zijn activiteiten die een schadelijk effect hebben op beschermde soorten, verboden, tenzij daarvoor een ontheffing of een omgevingsvergunning kan worden verkregen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met de eventuele aanwezigheid van beschermde planten en dieren in het plangebied. Dit betekent concreet dat geïnventariseerd dient te worden of er beschermde planten en dieren voorkomen, of er een ontheffing noodzakelijk is en zo ja, of het aannemelijk is dat die ontheffing ook kan worden verkregen. Is dit laatste niet het geval dan zou een ruimtelijke ontwikkeling niet plaats kunnen vinden. Een globale beoordeling van dit aspect maakt daarom deel uit van de ruimtelijke onderbouwing.

De locatie ligt direct buiten de bebouwde kom van Eersel. Er is geen sprake van ligging in de EHS of in een VHR-gebied. Dit neemt niet weg, dat ook in het gebied beschermde soorten kunnen voorkomen.

Het plangebied is vanwege haar gebruik en inrichting geen bijzonder leefgebied voor wettelijk beschermde vaatplanten, dagvlinders, libellen, amfibieën en reptielen (er is immers sprake van een perceel grond, dat in gebruik is als agrarisch bouwvlak). Zij zijn ter plekke niet te verwachten en in het kader van het onderzoek t.b.v. het bestemmingsplan Buitengebied ook niet aangetroffen. Uitgaande van voorgaande en gelet op de huidige inrichting is de mogelijkheid dat er binnen het plangebied beschermde plantensoorten, vleermuizen, dagvlinders, libellen en amfibieën en reptielen kunnen voorkomen, nagenoeg zeker uitgesloten.

Op basis van de huidige inrichting van het plangebied is op voorhand niet geheel uit te sluiten dat het plangebied een foerageergebied of vaste verblijfplaats is voor de mol, huismuis en het konijn. Het konijn, en de mol zijn beschermd volgens de tabel 1 van de Flora- en faunawet. Voor deze algemeen voorkomende soorten is geen ontheffing op grond van de Flora- en Faunawet noodzakelijk.

Op basis van de huidige inrichting van het plangebied mag worden aangenomen dat het plangebied een tijdelijke rustplaats is voor diverse algemene vogelsoorten, zoals de zwarte kraai, kauw, ekster, merel, pimpelmees, koolmees en de huismus. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet. De mogelijkheid dat deze vogelsoorten binnen het plangebied, in het huidige bedrijfsopstal of op de plek waar de bebouwing wordt opgericht broeden, is vanwege het ontbreken van geschikte broedplaatsen of bosschages nagenoeg uitgesloten. Door de herinrichting zal de functie tijdelijke rustplaats en broedplaats toenemen (vanwege de aanleg van beplanting). In de directe omgeving van het plangebied is voldoende en veelal ook geschikt foerageergebied voor de genoemde vogels aanwezig.

Conclusie:

Op basis van de huidige inrichting kan worden gesteld dat een gedetailleerder (jaarrond)onderzoek naar broedvogels of andere beschermde soorten niet noodzakelijk is. Ook is er geen ontheffing nodig van de verbodsartikelen in de artikelen 8 t/m 12 van de Flora en Faunawet.

Natuurbeschermingswetgeving

Het plangebied is gelegen buiten de bebouwde kom van Eersel. De aangrenzende gronden worden met name agrarisch gebruikt.

Het plangebied is niet gelegen in een aangewezen gebied op grond van de Natuurbeschermingswet of Habitatsrichtlijn. Er geldt dus geen bijzonder beschermingsregime.

De soorten die zeer algemeen in grensgebieden zoals het onderhavige aanwezig kunnen zijn vormen geen belemmering voor het plan. De gunstige staat van instandhouding van dergelijke soorten, bijvoorbeeld muizen of konijnen, is niet in het geding. De aanwezigheid van 'bijzondere' beschermde soorten, vooral soorten met een strenge beschermingsstatus, kan op basis van het karakter en het gebruik van het perceel en de omliggende percelen worden uitgesloten.

Mogelijke significante gevolgen zijn dan ook op voorhand uit te sluiten.

Conclusie

Bijzondere natuurwaarden zijn niet in het geding. Er zijn dus geen beperkingen vanuit de Natuurbeschermingswet te verwachten.

Geluid

Verkeerslawaaï

De Boksheidseweg is aangemerkt als 60 km/h weg. Aangezien hier geen sprake is van het vestigen van een voor geluid gevoelige functie is geen nader akoestisch onderzoek vereist.

Conclusie:

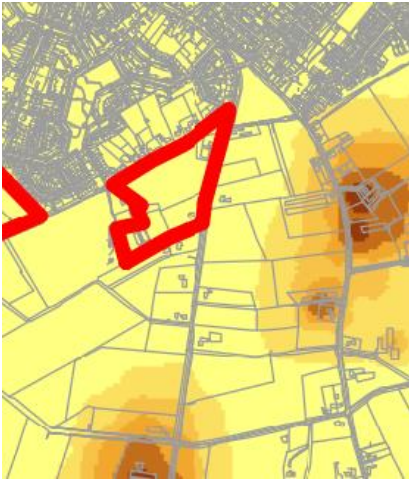
Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt gelet op bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

Bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

Op 10 juni 2010 heeft de gemeenteraad een nieuwe gebiedsvisie verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010 vastgesteld. De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Met betrekking tot de voorgrondbelasting is voor een van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven het bestaande woonhuis maatgevend. Gelet op de ruime afstand van dit agrarische bedrijf ten opzichte van de uitbreiding van de woning en het bedrijfsgebouw waarin de educatieve activiteiten plaatsvinden en het feit dat de afstand tot dit maatgevende bedrijf met ongeveer 20 meter wordt verkleind is de verwachting dat dit niet 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 gemeente Eersel heeft er voor gekozen om een eigen geurbeleid vast te stellen en te verankeren in een geurverordening. Als streefwaarde voor de geurbelasting in het buitengebied is een norm bepaald van 20 ouE/m³. De wettelijke norm is overigens bepaald op 14 ouE/m³.



In de betreffende gebiedsvisie is de huidige achtergrondbelasting in kaart gebracht. Deze bedraagt ter hoogte van het plangebied tussen de 0 en de 6 ouE/m³. Daarmee kan worden gesteld dat op dit moment een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor zowel de educatieve activiteiten als de uitgebreide woning

Zelfs in het geval, dat in de directe omgeving groeimogelijkheden voor de veehouderij worden gegeven binnen een te ontwikkelen LOG, dan nog blijft de achtergrondbelasting binnen het plangebied onder de streefwaarde van 20 ouE/m³ en is nog steeds sprake van een acceptabel leefklimaat.

Gelet echter op het beleid van de provincie om de LOG's te laten vervallen, het beleid van de gemeente Eersel om de omgeving van het plangebied te ontwikkelen als een gemengd gebied en de geldende regels in het kader van de Brabantse Zorgvuldige Veehouderij is het niet aannemelijk, dat er in de omgeving een exponentiele toename is van geur ten opzichte van de huidige situatie.

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. De activiteiten voor de "kijk- en educatie" boerderij zijn beduidend beperkter dan de op grond van het huidige bestemmingsplan toegestane agrarische activiteiten. In ruimtelijke zin is sprake van een ontwikkeling die op grond van "bedrijven en milieuzonering" past in milieucategorie 2, mede ook vanwege de schaal, aard en omvang van het bedrijf. Op dit moment is een grondgebonden agrarisch bedrijf toegestaan. Dit varieert van de milieu-categorie 2 tot milieu-categorie 3.2 (rundveehouderij).

Conclusie:

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

Ter plekke zal de milieu-planologische invloed verkleind worden ten opzichte van de huidige situatie.

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.

27

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze “niet in betekenende mate” (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze projecten kunnen zonder toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen worden uitgevoerd. Een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan de luchtverontreiniging als de grens van 1% van de grenswaarde voor het jaargemiddelde concentratie fijn stof en stikstofdioxide niet wordt overschreden. In de algemene maatregel van bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit Nibm) en de ministeriële regeling (Regeling Nibm) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip Nibm. Daarin is bepaald dat met name genoemde inrichtingen “niet in betekenende mate bijdragen”. Gelet op het karakter van de educatieve activiteiten laat zich dat vanuit de beoordeling daarvan op de bijdrage op de luchtverontreiniging het best vergelijken met een kleinschalige kinderboerderij. Ter plaatse zullen namelijk 1 varken, 2 paarden, 8 kippen, 4 schapen, 2 geiten en 1 bijenkorf worden gehouden. Dat betekent, dat op grond van het besluit Nibm en de regeling Nibm er sprake is van een inrichting die niet in betekenende mate bijdraagt.

Aangezien de betreffende woning al aanwezig is en slechts wordt uitgebreid, is eveneens sprake van een ontwikkeling die niet in betekenende mate bijdraagt.

Conclusie

De bouwplannen dragen niet in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging en hoeven daarom niet te worden getoetst aan de luchtkwaliteitsnormen.

De normen voor luchtkwaliteit worden in de huidige situatie niet overschreden.

Erfgoedbeleid

In 2009 hebben de kempengemeenten, waaronder de gemeente Eersel een beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke erfgoedkaart opgesteld. Daarin zijn zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of verordening, zoals in de Monumentenwet staat omschreven. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Om de relaties tussen de fysische ruimte en hetgeen in de loop van de eeuwen door de mens tot stand is gebracht te begrijpen, is verder een analyse gemaakt van zowel fysische (reliëf en bodem) als antropogene (grondgebruik, bewoning, percelering) landschapscomponenten en hun samenhang. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

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 plangebied is gelegen in een gebied met lage archeologische waarden. Vanuit het erfgoedbeleid is in gebieden met lage archeologische waarden een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.



Alleen al omdat er met het realiseren van beide bouwplannen sprake is van een totale ingreep die een (beduidend) kleinere oppervlakte heeft dan 25.000 m² kan een archeologisch onderzoek achterwege blijven. Daarnaast reikt de bodemingreep slechts in beperkte mate dieper dan 0,5 meter. Hier zal slechts sprake van zijn ter hoogte van de te realiseren funderingen van het nieuw op te richten bedrijfsgebouw en het gedeelte waar de woning wordt uitgebreid

Hiermee passen de plannen binnen het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Eersel.

Conclusie (archeologie):

De beoogde planontwikkelingen voldoen aan het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Eersel.

4.3 KABELS EN LEIDINGEN

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen kabels en leidingen aanwezig die de beoogde planontwikkeling zouden kunnen belemmeren of welke een goed woon- en leefklimaat in de weg zouden kunnen staan.

Conclusie:

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

De realisering van de bouwplannen 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 is daartoe in een door partijen ondertekende overeenkomst opgesteld.

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 “kijk en educatieboerderij” en het aanpassen en uitbreiden van de woning passen uitstekend in het gemeentelijke en provinciale beleid om aan de randen van de kernen met een gemengd karakter een verbrede plattelandseconomie te faciliteren en eveneens te streven naar esthetische kwaliteitsverbetering binnen dergelijke gebieden. Te meer omdat beide bouwplannen gepaard gaan 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.

De bouwplannen zijn 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 de bouwplannen afwijken 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 kan worden gelegd. 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).

Bijlagen:

Bijlage 1: verbeelding

Bijlage 2: inrichtingstekening

Bijlage 3: raming kosten inrichting

Bijlage 1 inrichtingstekening

Bijlage 2 raming