

**BESTEMMINGSPLAN
EERSELSEWEG 33-35
GEMEENTE EERSEL**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

ing M.J.M. Crijns & E. Cadée

Datum: juli 2011

Versie: november 2010

Eerdere versie: oktober 2010

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel van het bestemmingsplan	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Proces	7
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Ruimtelijke structuur	9
2.1.1	Geomorfologie	9
2.1.2	Landschappelijke structuur	9
2.1.3	Bebouwingsstructuur	10
2.1.4	Infrastructuur	11
2.1.5	Historische context omgeving	11
2.2	Functionele structuur	12
3.	BELEIDSKADER	13
3.1	Relevant rijksbeleid	13
3.1.1	Nota Ruimte	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.2.1	Interim Structuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening Brabant in ontwikkeling	13
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	15
3.2.3	Verordening Ruimte fase 1	15
3.2.4	Verordening Ruimte fase 2	18
3.3	Gemeentelijk beleid	19
3.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	19
3.3.2	StructuurvisiePlus Eersel	21
4.	MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE	23
4.1	Water	23
4.1.1	Inleiding	23
4.1.2	Relevant beleid	23
4.1.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	26
4.1.4	Hydrologisch neutraal bouwen	27
4.1.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	27
4.1.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	29
4.2	Natuur	29
4.2.1	Flora- en faunawet	29
4.2.2	Natura 2000	30
4.3	Cultuurhistorie en archeologie	30
4.3.1	Cultuurhistorie	30
4.3.2	Archeologie	32
4.4	Bedrijfshinder	33

4.4.1	Agrarische bedrijven	33
4.4.2	Bedrijven en milieuzonering	37
4.5	Geluidsaspecten	37
4.5.1	Wegverkeerslawaaï	37
4.5.2	Industrielawaai	38
4.6	Wet luchtkwaliteit	40
4.7	Bodemgesteldheid	40
4.8	Externe veiligheid	40
4.8.1	Bedrijven	41
4.8.2	Transport	41
4.8.3	Hoogspanningslijnen	41
5.	PLANBESCHRIJVING	43
5.1	Uitgangspunten	43
5.2	Nieuwe ontwikkelingen	43
5.2.1	Stedenbouwkundige ontwikkelingen	44
5.2.2	Landschappelijke ontwikkelingen	46
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	49
6.1	Inleiding	49
6.2	Algemene toelichting verbeelding	49
6.3	Algemene toelichting voorschriften	49
6.4	Toelichting bestemmingen	50
6.4.1	Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf	50
6.4.2	Wonen	50
6.4.3	Dubbelbestemming Waarde - Archeologie aandachtsgebied	50
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	51
7.1	Economische uitvoerbaarheid en Grexwet	51
7.2	Economische gevolgen bestemmingsplan	51
8.	OVERLEG EN INSPRAAK	53
8.1	Inspraakprocedure	53
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	53

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door Neutkens Planten- en bomencentrum, vertegenwoordigd door de heer Neutkens, is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend voor het opstellen van het bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35'. De heer Neutkens exploiteert thans aan de Eerselseweg 35 Neutkens Planten- en bomencentrum. De locatie aan de Eerselseweg 35 kan echter niet meer voldoen aan de eisen die Neutkens Planten- en bomencentrum aan de locatie stelt. Dit heeft een onveilige verkeerssituatie en parkeerproblematiek tot gevolg.



Figuur 1: Impressie onveilige verkeerssituatie

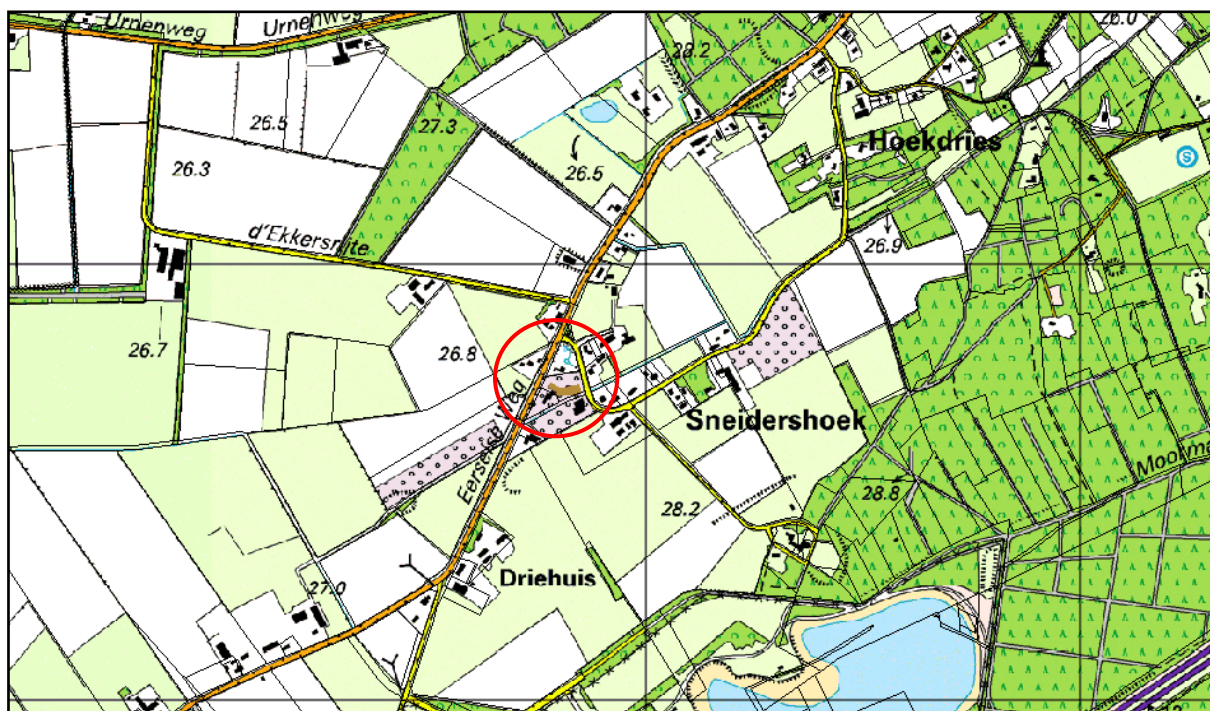


Figuur 2: Impressie verkeersproblematiek

Beoogd wordt de locatie Eerselseweg 33-35 te herontwikkelen. Deze herontwikkeling voorziet in een uitbreiding van de parkeercapaciteit en een verbetering van de verkeerssituatie aan de Eerselseweg. Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Eerselseweg op de hoek Eerselseweg-Sneidershoek. In figuur 3 is een topografisch overzicht van het plangebied weergegeven.

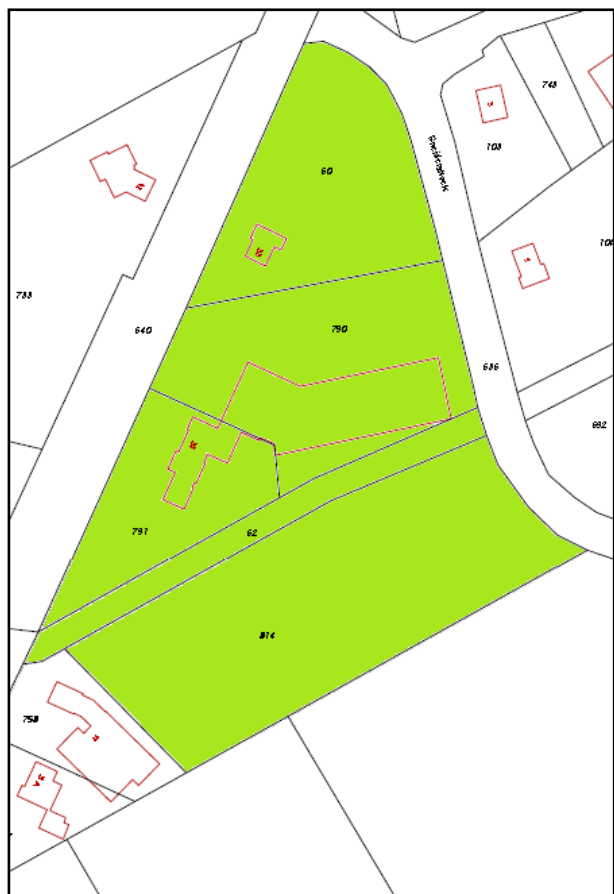


Figuur 3: Ligging plangebied in omgeving

Het plangebied omvat de locaties Eerselseweg 33 en Eerselseweg 35 en betreft de volgende percelen:

Kadastrale gegevens			Grootte		
Gemeente	Sectie	Nummer	Hectare	Are	Centiare
Vessem	M	60	-	37	60
Vessem	M	790	-	45	33
Vessem	M	62	-	13	60
Vessem	M	791	-	24	37
Vessem	M	314	-	71	70

In figuur 4 is een kadastraal overzicht van het plangebied weergegeven.



Figuur 4: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Eerselseweg 33-35 te Knegsel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Eerselseweg 33-35' bestaat uit regels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

De locatie aan de Eerselseweg 33-35 is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld op 29 september 2009.

1.5 Proces

Door Crijns Rentmeesters bv is in januari 2010 namens Neutkens Planten- en bomen centrum bij het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel een verzoek tot principemedewerking voor de herontwikkeling van het perceel Eerselseweg 33-35 te Knegsel ingediend. In juni 2010 hebben burgemeester en wethouders te kennen gegeven, onder voorwaarden, in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan het opstarten van de procedure voor de herontwikkeling.

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

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

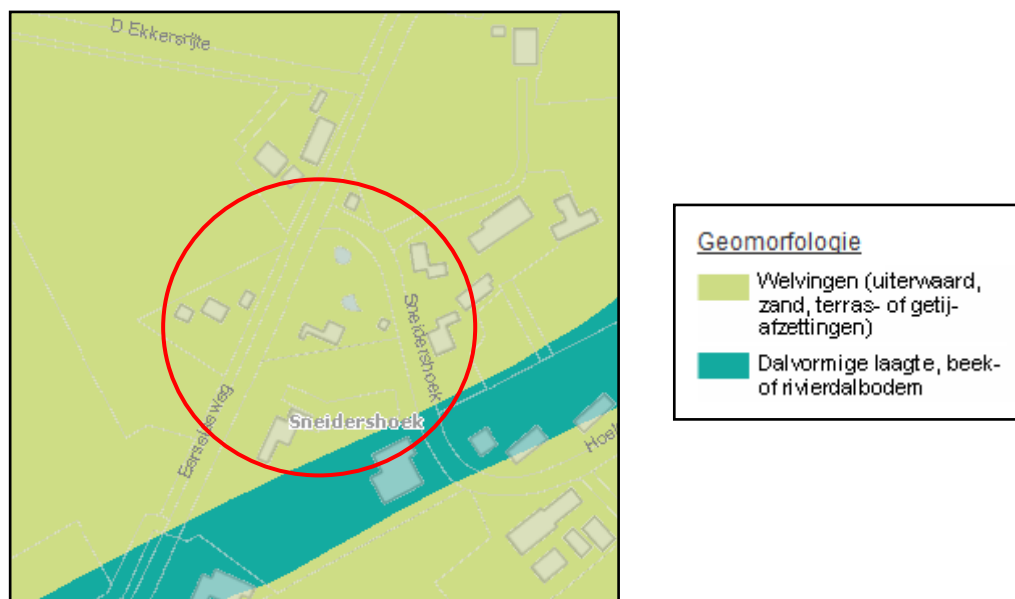
Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Geomorfologie

Geomorfologie is de wetenschap die de vormen van het aardoppervlak en de processen die daarbij een rol spelen of hebben gespeeld, bestudeert. Geomorfologische verschijnselen geven inzicht in de ontstaanswijze en gebruiks(on)mogelijkheden van het landschap. Ter plaatse van het plangebied is sprake van 'terrasafzettingen met dekzand'. Direct ten zuiden van het plangebied is een dalvormige laagte zonder veen gelegen.



Figuur 5: Geomorfologie plangebied

De cultuurhistorische ontwikkeling van een gebied hangt nauw samen met de opbouw van de ondergrond en de hiervan afgeleide waterhuishouding. De eerste nederzettingen in Noord-Brabant zijn bijvoorbeeld ontstaan op de overgang van de beekdalen naar de hogere dekzandgronden. Het plangebied is gelegen op een dergelijk overgang tussen de zuidelijk gelegen laagte en noordelijk gelegen dekzandgronden.

2.1.2 Landschappelijke structuur

Binnen de gemeente Eersel kunnen verschillende landschapseenheden onderscheiden worden; bos- en natuurgebieden, beekdalen, oude bouwlanden en jonge zand –ontginningen.

Het plangebied is gelegen in de landschapseenheid 'oude bouwlanden'. Oude bouwlanden zijn terug te vinden rond de kernen en op de overgangen tussen de beekdalen en hogere gronden. De structuur van deze gronden is te herkennen aan vrij onregelmatige blokvormige verkaveling en een bochtige wegenstructuur. De oude bouwlanden zijn door de eeuwenoude ophoging met plaggen vaak hoger gelegen en hebben soms een bolle ligging. Ten zuiden van het plangebied is een beekdal gelegen.

2.1.3 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Eersel zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Eersel, Duizel, Steensel, Vessem, Knegsel en Wintelre. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Knegsel in het buurtschap Sneiderhoek. Het plangebied is gelegen in agrarisch gebied waar de bebouwing in schaal en karakter aansluit op het omliggende landschap. Binnen het agrarisch gebied liggen oude erven op de overgang van hoge naar lage gronden. Op de erven liggen relatief forse bouwmassa's die onregelmatig ten opzichte van elkaar geplaatst zijn. De oorspronkelijke agrarische bebouwing van de erven bestaat uit bakstenen boerderijen en schuren uit overwegend één bouwlaag met een kap.

Het buurtschap Sneiderhoek kent een hoge bebouwingsdichtheid. De bebouwing in de omgeving bestaat overwegend uit boerderijen en schuren. In figuur 6 is de bebouwingsstructuur van de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 6: Bebouwingsstructuur omgeving plangebied

Aan de Eerselseweg 33 is thans een burgerwoning aanwezig. Op het naastgelegen perceel Eerselseweg 35 is Neutkens Planten- en bomencentrum gevestigd.



Figuur 7:
Bebouwing aan
Eerselseweg 35
met zicht op
Eerselseweg 33



Figuur 8:
Woning aan Eerselseweg 33

2.1.4 Infrastructuur

De gemeente Eersel wordt doorsneden door de rijksweg A67. Deze stroomweg verbindt het gebied met Turnhout en Eindhoven. De Eerselseweg, waaraan de planlocatie gelegen is, vormt een onderdeel van de verbinding tussen de kern Knegsel en de rijksweg A67. De Eerselseweg en de Sneidershoek betreffen erftoegangswegen. De Eerselseweg betreft een tweebaansweg met een vrijliggend fietspad. De Eerselseweg en de Sneidershoek kennen een 80 km/uur-regime.



Figuur 9: Eerselseweg (links) en Sneidershoek

2.1.5 Historische context omgeving

Op historische kaarten is te zien dat in de omgeving van het plangebied in het verleden reeds bebouwing aanwezig was. Ten oosten van het plangebied was sprake van een concentratie van bebouwing welke in de huidige situatie nog duidelijk herkenbaar is.



Figuur 10: Historische kaart 1900-1909

2.2 Functionele structuur

Het plangebied aan de Eerselseweg-Sneidershoek ligt in verwevingsgebied. Het is een buurtschap met een verscheidenheid aan functies zoals agrarische bedrijven, agrarisch verwante bedrijvigheid (boomkwekerij, tuincentrum, hoveniersbedrijf), burgerbewoning en bedrijvigheid (groot-handelsbedrijf).

3. BELEIDSKADER

3.1 Relevant rijksbeleid

3.1.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte worden de bakens in het beleid verzet in de vorm van nieuwe voorstellen met minder regels en meer ruimte voor ontwikkeling. Het Rijk wil hierbij meer overlaten aan provincies en gemeenten. Enkele belangrijke koerswijzigingen in de Nota Ruimte zijn:

- De gemeenten in de landelijke gebieden hebben net als alle andere gemeenten een eigen verantwoordelijkheid om de eigen bevolkingsgroei op te vangen en aan de woonwensen van hun bevolking tegemoet te komen.
- Vele landelijke gebieden in Nederland hebben zich ontwikkeld van gebieden met een overwegend agrarische functie naar gebieden met een meer multifunctioneel karakter. Het kabinet wil selectief en onder condities meer ruimte voor deze ontwikkeling bieden: het platteland moet niet 'op slot'.

Herontwikkeling van de planlocatie aan de Eerselseweg 33-35 te Knegsel is passend binnen het rijksbeleid zoals weergegeven in de Nota Ruimte, waarin het kabinet aangeeft dat meer ruimte geboden dient te worden aan de ontwikkeling van agrarische gebieden met een multifunctioneel karakter.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Interim Structuurvisie en Paraplunota ruimtelijke ordening Brabant in ontwikkeling

Per 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze wet verplicht overheden een ruimtelijke structuurvisie op te stellen met een uitvoeringsagenda. Op 27 juni 2008 heeft Gedeputeerde Staten de Interim Structuurvisie Noord Brabant 'Brabant in Ontwikkeling' vastgesteld. Op 1 juli 2008 heeft Gedeputeerde Staten de 'Paraplunota ruimtelijke ordening' vastgesteld. Conform de wet bevat de structuurvisie een overzicht van de ruimtelijke belangen en doelen van de provincie van haar ruimtelijke beleid. In de uitvoeringsagenda die daarin is opgenomen staat welke (juridische, financiële en/of communicatieve) instrumenten de provincie inzet om het beleid uit de structuurvisie te realiseren. Inhoudelijk komt de Interim Structuurvisie grotendeels overeen met het ruimtelijk beleid zoals neergelegd in het streekplan Brabant in Balans.

De Interim Structuurvisie Noord-Brabant bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijke beleid. Gedeputeerde Staten hebben dit beleid uitgewerkt in een zogenoemde Paraplunota ruimtelijke ordening. Wijzigingen ten opzichte van het streekplan betreffen ook hier noodzakelijke aanpassingen in verband met nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming van provincie en Rijk.

In de structuurvisie liggen evenals aan het streekplan vijf leidende ruimtelijke principes ten grondslag aan het ruimtelijk beleid dat wordt gehanteerd door de provincie Noord-Brabant. De vijf leidende ruimtelijke principes zijn:

- Meer aandacht voor de onderste lagen;
- Zuinig ruimtegebruik;
- Concentratie van verstedelijking;
- Zonering van het Buitengebied;
- Grensoverschrijdend denken en handelen.

Meer aandacht voor de onderste lagen

In het ruimtelijk beleid wordt de lagenbenadering gehanteerd. Sturend in de ruimtelijke inrichting zijn de onderste lagen. De aantasting van gebiedskwaliteiten moeten zoveel als mogelijk worden voorkomen. Tot de onderste lagen behoren water en bodem, maar ook natuur, landschap en cultuurhistorie.

Met de plannen voor de herontwikkeling van de planlocatie is uitvoerig gekeken naar deze gebiedskwaliteiten. Met de realisatie van het plan worden geen belangrijke natuurlijke, landschappelijke of cultuurhistorische waarden aangetast.

Zuinig ruimtegebruik

Voorkomen moet worden dat open ruimten zonder meer worden ingenomen door intensieve ruimtelijke functies. Mogelijkheden van inbreiding, herstructurering en intensivering van de ruimte kunnen bijdragen aan een gewenst zuinig ruimtegebruik.

Door herontwikkeling van de locatie wordt geen open ruimte ingenomen. De locatie kent thans een intensief gebruik als woonperceel met bijbehorende gebouwen, tuininrichting en bestrating.

Concentratie van verstedelijking

Het grondgebied van de provincie wordt onderverdeeld in stedelijke en landelijke regio's. De verstedelijking dient vooral plaats te vinden in de hiervoor opgenomen stedelijke regio's. Hierbuiten liggen de landelijke regio's.

Onderhavig bestemmingsplan ziet op de vergroting van de bedrijfslocatie van Neutkens Plantenbomencentrum welke aangeduid is als 'bedrijf - agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'. Agrarische (verwante) activiteiten zijn per definitie aan het buitengebied gebonden activiteiten.

Zonering van het buitengebied

Met een zonering van het buitengebied wordt aangegeven hoe de ruimtelijke visie over dit gebied is. Een provinciale zonering is opgenomen in het streekplan. Hierin wordt met name aangegeven welke gebieden geschikt zijn voor de landbouw (AHS) en welke voor natuur (GHS). Naast de provinciale zonering wordt het buitengebied tevens gezoneerd in het kader van de reconstructie. Hierin worden de gebieden gezoneerd naar geschiktheid voor de gebruiksfuncties in het gebied. Het ruimtelijke beleid wordt gekoppeld aan deze gebiedszonering.

Het plangebied is gelegen in verwevingsgebied waarbinnen verweving van functies nagestreefd wordt. Herontwikkeling van de locatie Eerselseweg 33-35 naar een locatie voor een agrarisch verwant bedrijf is passend binnen het beleid voor verwevingsgebieden.

Grensoverschrijdend denken en handelen

Het principe van grensoverschrijdend denken en handelen is niet van toepassing op onderhavige (lokale) herontwikkeling.

Per 1 juni 2010 is de Paraplunota ingetrokken. De Paraplunota wordt verwerkt in de thans op te stellen Verordening Ruimte fase 2.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2025 aangegeven. Rode draad in de SVRO is de ontwikkelingsgerichte benadering. Dit komt enerzijds tot uiting doordat de provincie haar doelen wil bereiken door zelf actief aan de slag te gaan met provinciale gebiedsontwikkeling. Anderzijds biedt de provincie ruimte voor ontwikkelingen als deze bijdragen aan een versterking van Brabant en van de ruimtelijke kwaliteit.

De Structuurvisie kent een aantal belangrijke beleidsaanpassingen ten opzichte van de Interim Structuurvisie. Zo wordt het principe van zuinig ruimtegebruik, zoals neergelegd in de Interim Structuurvisie, in de SVRO vervangen door zorgvuldig ruimtegebruik. Het doel is om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte, ofwel het optimaal benutten van bestaande bebouwing voor nieuwe functies. Als desondanks toch nieuw ruimtebeslag nodig is, dan moeten ruimtelijke ontwikkelingen de natuurlijke basis van het landschap respecteren en nieuwe kwaliteiten toevoegen, gebaseerd op de ontwikkelingsgeschiedenis van het landschap. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik maakt de ontwikkeling van nieuwe (rode) functies in het buitengebied onder voorwaarden mogelijk.

3.2.3 Verordening Ruimte fase 1

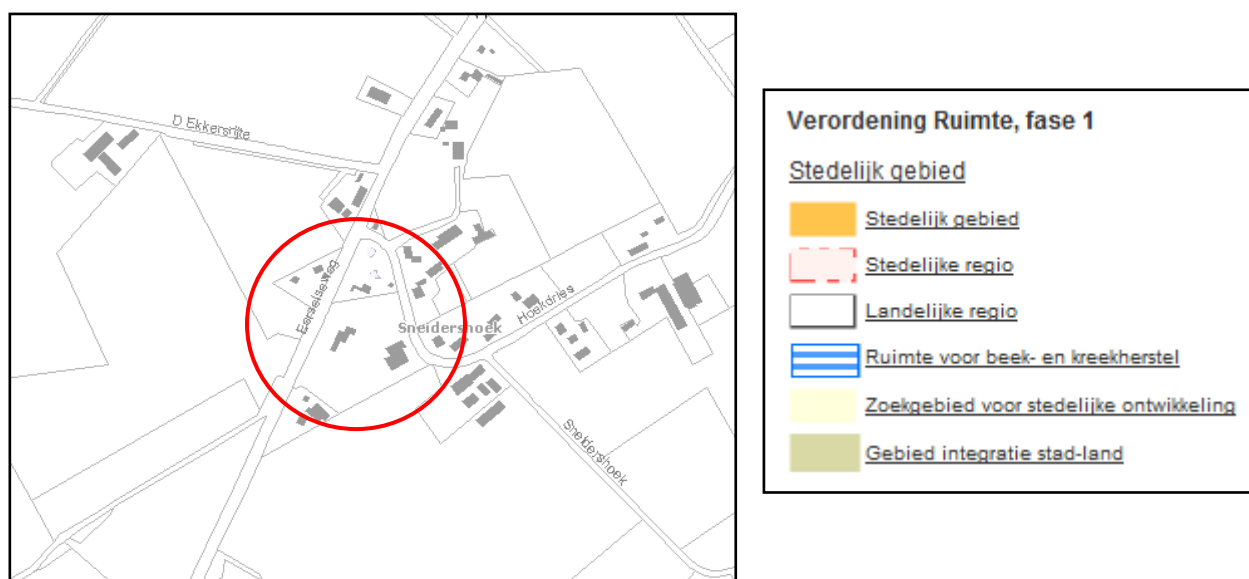
Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld. De Verordening Ruimte fase 1 is op 1 juni 2010 in werking getreden. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen en het beoordelen van bouwaanvragen voor een intensieve veehouderij. De Verordening Ruimte fase 1 bevat de volgende onderwerpen:

- stedelijke ontwikkeling (aanwijzing gebieden en zuinig ruimtegebruik);
- planning van woningbouw en bedrijventerreinen en kantorenlocaties onder provinciale regie door middel van zogenaamde regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur, inclusief natte natuurgebieden;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij; concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte regeling.

De Verordening Ruimte fase 1 regelt de omzetting van bestaand provinciaal beleid in de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

3.2.3.1 Uitwerkingsplan Zuidoost-brabant

Het uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant vormde reeds een belangrijk kader voor ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente Eersel. De voornaamste opgave van het uitwerkingsplan is het op regionaal niveau aanwijzen van geschikte locaties voor wonen en werken. De uitgangspunten zijn de lagenbenadering en concentratie van verstedelijking. Unieke kenmerken dienen hierbij gekoesterd te worden.



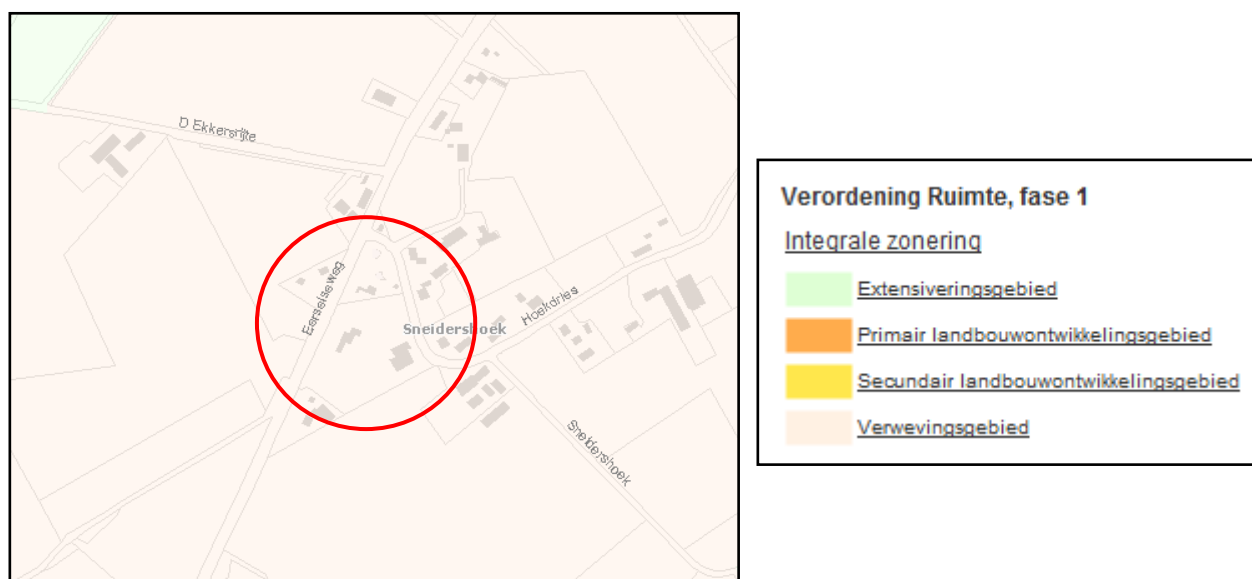
Figuur 11: Plankaart Verordening Ruimte 1^e fase

Het plangebied is gelegen in een 'landelijke regio'. Landelijke regio's bieden plaats aan kleinschalige en middelgrote bedrijvigheid. In de landelijke regio's staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Dit betekent dat het accent op inbreiden, herstructureren en intensief en meervoudig ruimtegebruik ligt. Herontwikkeling van de planlocatie is passend binnen het beleid van de Verordening Ruimte fase 1. De planlocatie kent thans een intensief gebruik als woonbestemming. Herontwikkeling heeft geen aantasting van het buitengebied tot gevolg.

3.2.3.2 Reconstructieplan Beerze-Reusel

De reconstructie van het landelijke gebied wordt vormgegeven in de Reconstructiewet concentratiegebieden. Voor de uitvoer van de wet zijn verschillende gebieden aangewezen, de zogenaamde reconstructiegebieden. Voor elk gebied is een reconstructiecommissie aangesteld. In de opgestelde reconstructieplannen is het toekomstbeeld voor het betreffende gebied aangegeven en is een uitvoeringsprogramma opgenomen waarin de uitvoer van het wensbeeld is aangegeven. De reconstructie omvat de gecoördineerde en geïntegreerde voorbereiding, vaststelling en uitvoering van maatregelen en voorzieningen ten behoeve van de verbetering van de ruimtelijke structuur van de landbouw, natuur en landschap en milieu en waterkwaliteit. Voor wat betreft de landbouw kent de reconstructie voor het buitengebied een zonering in landbouwwontwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden.

Het plangebied behoort tot de gemeente Eersel en maakt daarmee deel uit van het reconstructiegebied Beerze-Reusel. Het plan vormt een beleidsmatig toetsingskader voor provincie en de gemeente Eersel met betrekking tot de herstructurering van het buitengebied.

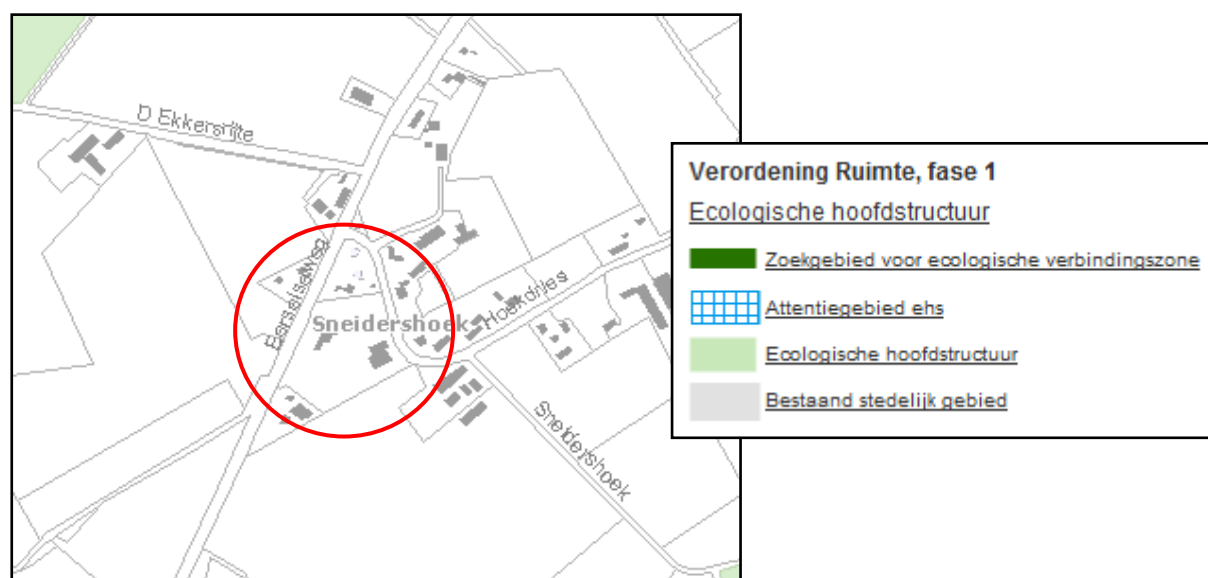


Figuur 12: Plankaart Verordening Ruimte 1^e fase

De planlocatie is aangeduid als 'verwevingsgebied'. Het beleid binnen verwevingsgebieden is gericht op verweving van landbouw, wonen en natuur. Hervestiging of uitbreiding van intensieve veehouderij is mogelijk mits de ruimtelijke kwaliteit of functies van het gebied zich daar niet tegen verzetten. Herontwikkeling van de planlocatie met een woonfunctie naar een locatie voor een agrarisch verwant bedrijf binnen een bebouwingsconcentratie waar de functies 'bedrijf', 'wonen' en 'agrarisch' reeds aanwezig zijn, is passend binnen het beleid voor verwevingsgebieden.

3.2.3.3 Ecologische hoofdstructuur

De ecologische hoofdstructuur (EHS) is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdpogingen voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, het herstel en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen. De EHS bevat alle gebieden waarop de inspanningen van het Rijk worden gericht om deze opgave te verwezenlijken.



Figuur 13: Plankaart Verordening Ruimte 1^e fase

De planlocatie is niet gelegen in de ecologische hoofdstructuur of direct aansluitend daaraan. Herontwikkeling van de planlocatie is derhalve in het kader van de EHS geen bezwaar.

3.2.4 Verordening Ruimte fase 2

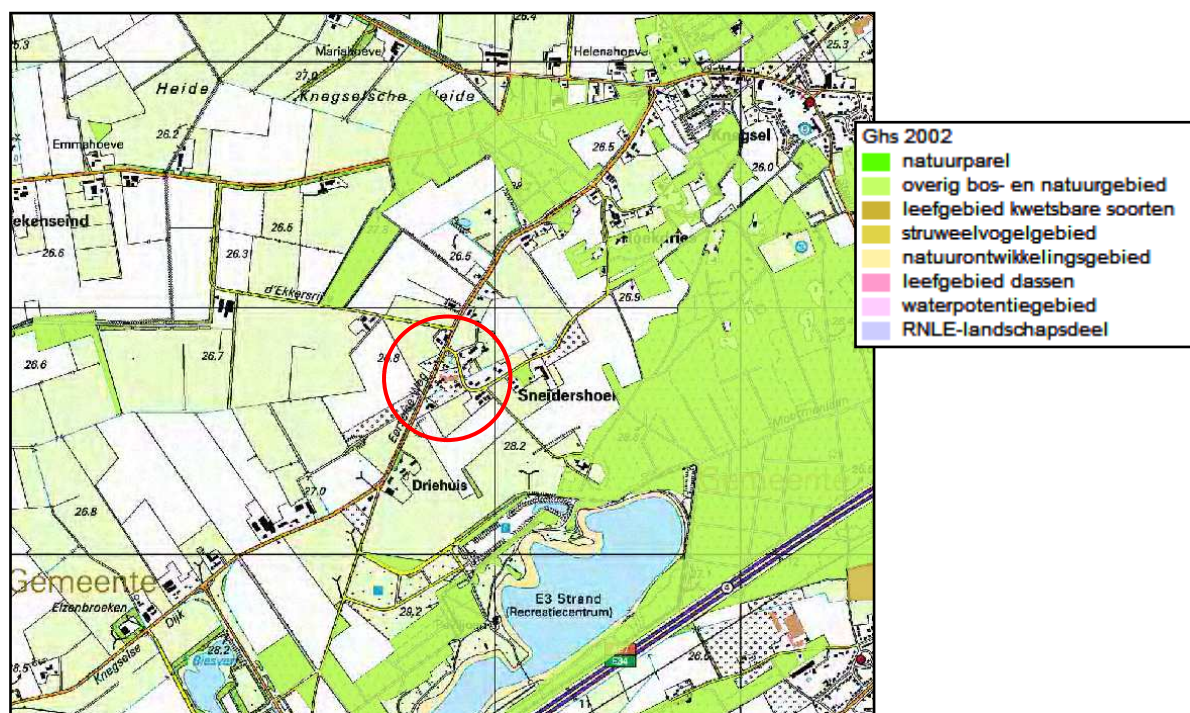
De ontwerp Verordening ruimte fase 2 is in ontwerp vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 1 juni 2010 en is in ontwerp gewijzigd vastgesteld bij besluit van Gedeputeerde Staten op 22 juni 2010. In de ontwerp Verordening ruimte fase 2 zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- ruimtelijke kwaliteit en verbetering daarvan bij nieuwe ontwikkelingen;
- natuurcompensatie;
- groenblauwe mantel (de opvolger van GHS-landbouw/AHS-landschap/AHS-landbouw uit de Interimstructuurvisie en Paraplunota);
- grondwaterbeschermingsgebieden;
- biomassavergistingsinstallaties en mestbewerking en –verwerking;
- windenergie;
- cultuurhistorische en aardkundige waarden;
- bovenregionale detailhandel en leisurevoorzieningen;
- agrarische functies, waaronder grondgebonden agrarische bedrijven;
- verblijfs- en dagrecreatie;
- overige niet-agrarische functies in het buitengebied.

De vaststelling van de Verordening ruimte fase 2 wordt voorzien op 10 december 2010 waarna de inwerkingtreding dan plaatsvindt op 1 januari 2011.

3.2.4.1 Groene hoofdstructuur

De groene hoofdstructuur (GHS) is een samenhangend netwerk van alle natuur- en bosgebieden, landbouwgebieden en andere gebieden met bijzondere natuurwaarden en landbouwgebieden die bijzondere potenties hebben voor de ontwikkeling van natuurwaarden. De GHS is daarbij onderverdeeld in de GHS-natuur en GHS-landbouw.



Figuur 14: Ligging plangebied ten opzichte van de GHS

De planlocatie aan de Eerselseweg 33-35 is niet gelegen in de GHS. Herontwikkeling van de planlocatie van woonperceel naar bedrijfslocatie voor agrarisch verwante bedrijvigheid is derhalve in het kader van de GHS geen bezwaar.

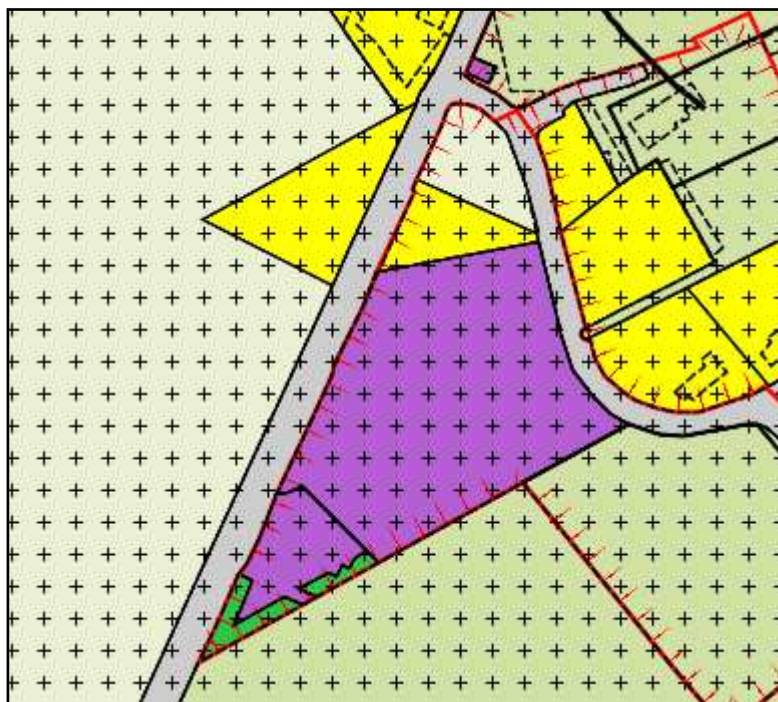
In de ontwerp Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is het landelijk gebied ingedeeld in de Groenblauwe structuur en Agrarische structuur. De Groenblauwe structuur is onderverdeeld in Kerngebied Groenblauw, Groenblauwe mantel en Waterbergingsgebied.

Het plangebied is gelegen in de Agrarische structuur. De agrarische structuur omvat het landelijke gebied buiten de groenblauwe structuur en de stedelijke structuur zoals steden, dorpen en bedrijventerreinen. De agrarische structuur varieert van sterke landbouwclusters voor glastuinbouw, boomteelt en intensieve veehouderij tot gemengde gebieden met landbouw, stedelijke functies, natuurfuncties en verbrede landbouw. Deze toenemende menging van functies leidt tot een gebied met een veelzijdige agrarische gebruiksruimte; zowel voor de agrariërs als voor anderen. Herontwikkeling van de planlocatie van een woonbestemming naar een bestemming voor agrarisch verwante bedrijvigheid is passend binnen de toenemende functiemenging in het agrarische gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Op de locatie aan de Eerselseweg 33-35 te Knegsel is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld op 29 september 2009. De locatie aan de Eerselseweg 33-35 is in dit bestemmingsplan deels aangeduid als 'Wonen', deels als 'Agrarisch' en deels als 'Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'. Tevens heeft de locatie de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologisch aandachtsgebied'.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied'

De voor Agrarisch aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
 - b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
 - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - d. extensief recreatief medegebruik;
 - e. doeleinden van openbaar nut;
 - f. erfbeplanting;
 - g. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouvvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouvvlak' en de weg, en tussen de bestemming Wonen en de weg;
 - h. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden

De bestaande woning op de locatie aan de Eerselseweg 33 is gelegen in het vlak met de bestemming 'Wonen'.

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg;
 - b. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
 - c. ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden" het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen;
 - d. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 20.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Het bestaande bedrijf aan de Eerselseweg 35 heeft de bestemming 'Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'.

De voor Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven;
 - b. agrarisch technische hulpbedrijven;
 - c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
 - d. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";
- één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 7.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

De locatie aan de Eerselseweg 35 heeft de nadere detaillering 'Boomkwekerij/tuincentrum/hoveniers-bedrijf' met een bebouwde oppervlakte van 1.400 m² kas en 750 m² bedrijfsgebouwen.

3.3.2 StructuurvisiePlus Eersel

De StructuurvisiePlus van de gemeente Eersel geeft richting aan ruimtelijke ontwikkelingen. De basis van de StructuurvisiePlus is een integrale analyse van de ruimtelijke structuur van de gemeente Eersel. Daarnaast is het gebaseerd op een integraal ontwerp voor de ruimtelijke structuur wat geresulteerd heeft in een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS). In dit structuurbeeld wordt ingegaan op de elementen en structuren die het duurzame, landschappelijke en ruimtelijke raamwerk van de gemeente Eersel vormen en sturend zijn voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen de gemeente. Het DRS is daarmee de belangrijkste leidraad voor ontwikkelingen in de diverse sectoren. Het uiteindelijke product van de StructuurvisiePlus is het ruimtelijk model. Het ruimtelijk model geeft richting aan ruimtelijke, functionele en programmatische ontwikkelingen voor een periode van ongeveer 15 jaar.

3.3.2.1 Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld bestaat uit twee elkaar aanvullende kaartbeelden. Het eerste kaartbeeld, de structuurkaart, verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur. Het tweede kaartbeeld van het DRS is de strategiekaart. Hierop staan de ontwikkelingsmogelijkheden van de elementen uit de structuurkaart voor de lange termijn en geeft daarmee een dynamisch beeld.

De planlocatie is op de structuurkaart aangeduid als gelegen in een half gesloten landschap. Het half gesloten landschap heeft een grote betekenis voor stedelijke functies, landbouw, maar ook natuur. 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. Anderzijds biedt dit landschapstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren.

Het streven voor het half gesloten landschap is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. De agrarische productiemogelijkheden in het half gesloten landschap zullen, zowel wat betreft grondgebonden als niet-grondgebonden landbouw, behouden en versterkt worden. Vanuit de reconstructie van het landelijk gebied zijn de gebieden aangeduid waar verweving dan wel ontwikkeling mogelijk is. In het half gesloten landschap kan ruimte gegeven worden aan de kleinschalige, grondgebonden landbouw voor verdere, duurzame ontwikkeling. Ook zijn er perspectieven voor boomteelt en vollegrondstuinbouw.

3.3.2.2 Ruimtelijk model

In het ruimtelijk model zijn aan de bestaande ruimtelijke hoofdstructuur 'koersen' toegekend. Deze koersen geven sturing aan de ontwikkeling van het gebied op basis van bestaande kwaliteiten. Aan het ruimtelijk structuurbeeld zijn de volgende vier 'koersen' gekoppeld:

- Blauwe koers:
de blauwe koers heeft betrekking op het watersysteem;
- Groene koers:
de groene koers heeft betrekking op landschap, natuur en landbouw;
- Oranje koers:
de oranje koers heeft betrekking op recreatie;
- Rode koers:
de rode koers heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur, wonen, voorzieningen en bedrijvigheid.

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie aan de Eerselseweg 33-35 te Knegsel valt onder de groene koers. In het ruimtelijk model wordt wat betreft de groene koers aangesloten bij het Reconstructieplan Beerze-Reusel en de bijbehorende zonering van het buitengebied.

Het plangebied is gelegen in verwevingsgebied. Het doel van verwevingsgebieden is om ontwikkelingsruimte en -mogelijkheden te bieden voor:

- de meeste vormen van landbouw;
- recreatie en toerisme;
- wonen (op bestaande bebouwingslocaties);
- waarden op het gebied van water, bodem, natuur, bos, landschap en cultuurhistorie, voor zover dat op een verweven en samenhangende manier gerealiseerd kan worden.

Herontwikkeling van het plangebied aan de Eerselseweg naar een bedrijfslocatie voor een agrarisch verwant bedrijf, aansluitend aan en behorend bij het bestaande bedrijf, en de daarmee gepaard gaande betrekking van de bestaande schuur aan de Eerselseweg 33 bij het bestaande bedrijf middels een functiewijziging en vergroting van deze schuur is passend binnen het beleid van de StructuurvisiePlus. Middels herontwikkeling van de locatie wordt ontwikkelingsruimte geboden aan Neutkens Planten- en bomencentrum. De planlocatie biedt voor initiatiefnemer de mogelijkheid het huidige parkeerprobleem op te lossen en deze niet af te wentelen op de omgeving. Om de uitbreiding van het parkeerterrein te realiseren, dient de bestaande woning aan de Eerselseweg 33 herbouwd te worden. Herbouw van de woning aan de Sneiderhoek is stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien de meest optimale locatiekeuze. Het resterende gedeelte van het perceel wil initiatiefnemer een extensieve functie als modeltuin toebedelen.

4. MILIEUHYGIËNE EN PLANOLOGIE

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

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

4.1.2 Relevant beleid

4.1.2.1 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water.

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

Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om, bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe plannen, tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het plan.

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

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolsystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

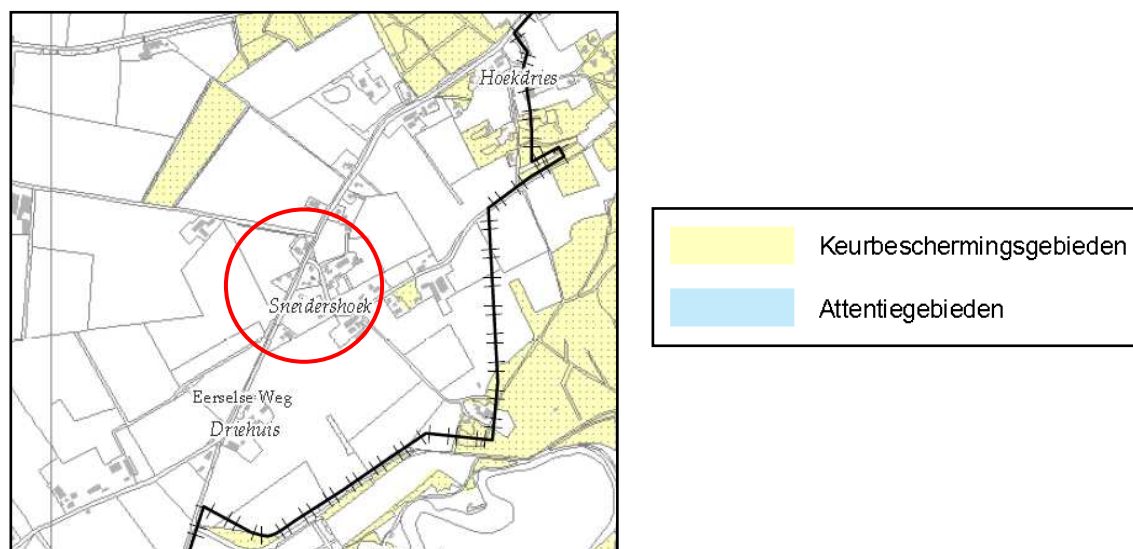
Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-)technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

4.1.2.2 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer.

Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

De locatie aan de Eerselseweg 33-35 is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentie gebied.



Figuur 16: Keurkaart Keur 2009

4.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 2010-2015 'Krachtig water'

Het Waterbeheersplan 2010-2015 dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

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

Hierna wordt ingegaan op de genoemde kernthema's.

Droge voeten

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

Voldoende water

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

Natuurlijk water

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

Schoon water

Voor Schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema Schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen. Hierdoor vindt weer een natuurlijke uitschuring van oevers en bodems plaats. Het uitgeschuurd materiaal wordt op andere plaatsen in de beek weer afgezet, waarbij de samenstelling van de waterbodem verbetert.

Mooi water

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

4.1.2.4 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

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

4.1.2.5 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. Het Gemeentelijk Rioleringsplan (hierna GRP) van de gemeente Eersel geeft inzicht in de aanleg, tijdige vervanging, verbeteringen, beheer en onderhoud van de riolering en de kosten hiervan.

Stedelijk afvalwater

De negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op het oppervlaktewater dient tot een minimum beperkt te zijn en te blijven. Dit wordt bereikt door een goede controle ten behoeve van het functioneren en de toestand van het rioolstelsel, waardoor onderhoud op het juiste moment wordt gepleegd.

Hemelwater

De gemeente Eersel streeft ernaar de inzameling en transport van het hemelwater op termijn waar mogelijk te scheiden van het stedelijk afvalwater. Middels afkoppeling en het vasthouden van het water in het gebied door middel van een retentiebekken, wil de gemeente Eersel dit bereiken.

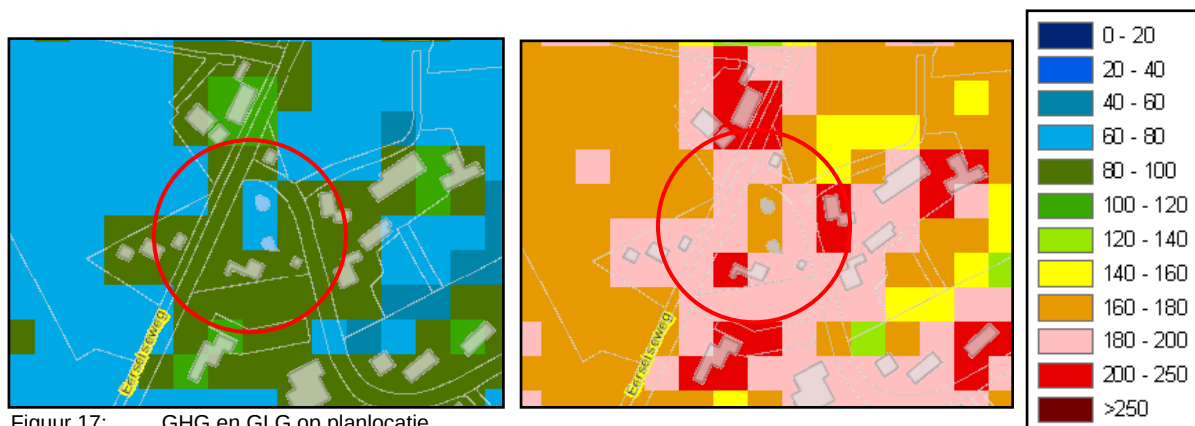
Grondwater

De gemeente Eersel voorziet haar burgers van advies en informatie als het gaat om grondwater en het wegnemen van eventuele overlast.

4.1.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +27,5 m. De bodem aldaar betreft een zandgrond.

Op de locatie vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van de planlocatie bedraagt -60-100 cm-mv. De GLG ter plaatse bedraagt -160-250 cm-mv.



Figuur 17: GHG en GLG op planlocatie

4.1.4 Hydrologisch neutraal bouwen

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

Op de locatie aan de Eerselseweg 33-35 zal de bestaande woning, welke gesitueerd is aan de Eerselseweg, verplaatst worden naar een ander gedeelte van het perceel en gesitueerd worden aan de Sneiderhoek. Daarnaast zal een gedeelte van het perceel verhard worden om parkeergelegenheden te realiseren en de bestaande schuur bij nummer 33 worden vergroot ten behoeve van het tuincentrum.

4.1.4.1 Verhard oppervlak

Voor de te verplaatsen woning wordt een verhard oppervlak van circa 205 m² verwacht, bestaande uit een hoofdgebouw met een oppervlakte van 125 m² en een bijgebouw met een oppervlakte van 80 m². Daarnaast wordt circa 1.290 m² van het perceel ingericht als parkeergelegenheid voor Neutkens Planten- en bomencentrum. De bestaande loods met een oppervlakte van circa 120 m² zal vergroot worden naar 200 m². Dit betekent een toename van het verhard oppervlak van 80 m².

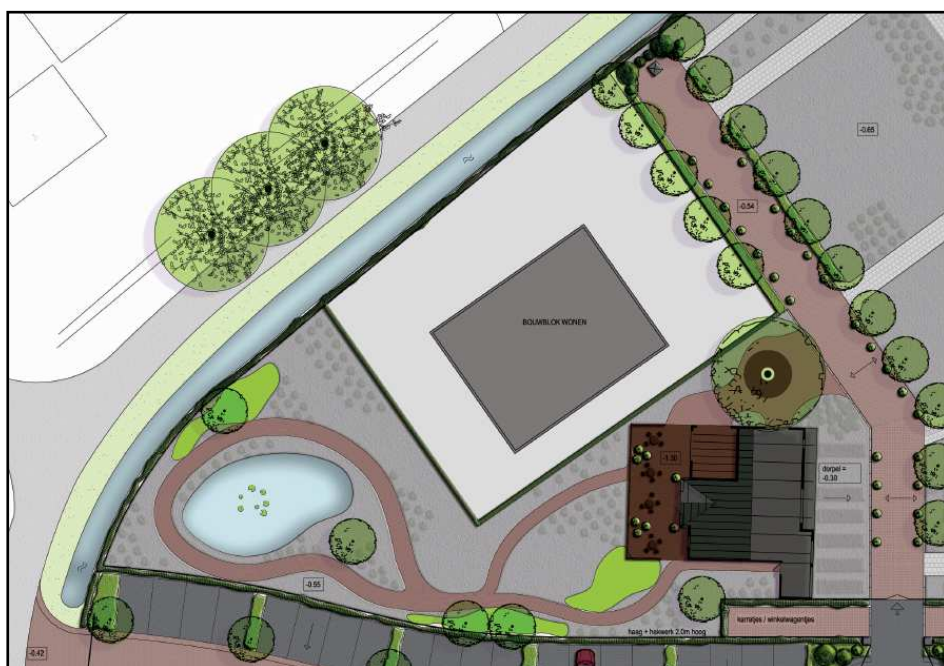
Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 285 m² aan de Eerselseweg 33 14 m³ bedraagt. De maatgevende berging in een $T=100$ situatie bedraagt 18 m³.

De bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlakte van 1.290 m² bedraagt 62 m³. De maatgevende berging in een $T=100$ situatie bedraagt 82 m³.

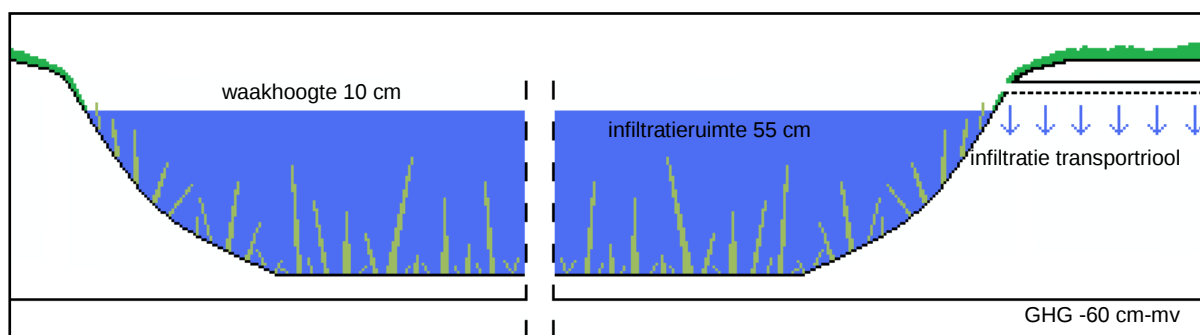
4.1.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

Op de planlocatie zal de bestaande woning aan de Eerselseweg 33 worden verplaatst, een gedeelte van het perceel worden ingericht voor parkeergelegenheid en het overige gedeelte van het perceel worden ingericht als siertuin.

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het hemelwater afkomstig van de te verplaatsen woning en de uitbreiding van de bestaande loods worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, wordt het hemelwater opgevangen in een, in de siertuin gelegen, vijver. Het grootste gedeelte van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De (reeds aanwezige) vijver heeft een oppervlakte van 95 m². De GHG aan ter plaatse bedraagt -60-100 cm-mv. De vijver heeft derhalve een bergingscapaciteit van ruim 52 m³. Dit is ruim voldoende om het hemelwater afkomstig van de woning en de uitbreiding van de schuur in T=10 en T=100 situatie te bergen. Onderstaand is de ligging en een doorsnede van de infiltratievoorziening weergegeven.



Figuur 18: Ligging vijver op perceel



Figuur 19: Doorsnede vijver

Infiltratie van hemelwater afkomstig van de parkeervoorziening kan via een open bestrating worden gerealiseerd. Open bestrating is een systeem waarbij het afgekoppeld hemelwater via een doorlatende bestrating wordt geborgen en geïnfiltreerd binnen de wegfundering.

4.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De locatie aan de Eerselseweg 33-35 valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Op het moment dat het waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige plan, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd.

4.2 Natuur

4.2.1 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van het Natuurloket geraadpleegd. Het Natuurloket is een onafhankelijke informatie-makelaar, die voor heel Nederland per vierkante kilometer gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van gespecialiseerde organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna.

Uit betreffende databank blijkt dat in het kilometerhok ter plaatse van de Eerselseweg 33 (X:150 / Y:377) van de rode lijst 3 soorten vaatplanten en 1 soort mos zijn gesignaleerd. Tevens zijn in het betreffende kilometerhok van lijst 1 van de Flora en faunawet 2 soorten vaatplanten waargenomen.

Rapportage voor kilometerhok X:150 / Y:377								
Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten	2				3	goed	-	1991-2007
Mossen					1	goed	0%	1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						slecht		1992-2007
Zoogdieren						niet		1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						niet		96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën						niet		1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						slecht		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen					0	redelijk		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

Figuur 20: Rapportage kilometerhok X:150/Y:377 bron: Natuurloket

Naar aanleiding van de onderzoeksresultaten kan worden gesteld dat het plangebied geen of weinig actuele natuurwaarden kent. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde herontwikkeling op de locatie Eerselseweg 33-35 geen negatief effect heeft op flora en fauna. Dit kan mede worden geconcludeerd omdat het perceel aan de Eerselseweg 33-35 thans in gebruik is voor burgerbewoning en bebouwd dan wel ingericht is als tuin, waardoor ter plaatse geen beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn.

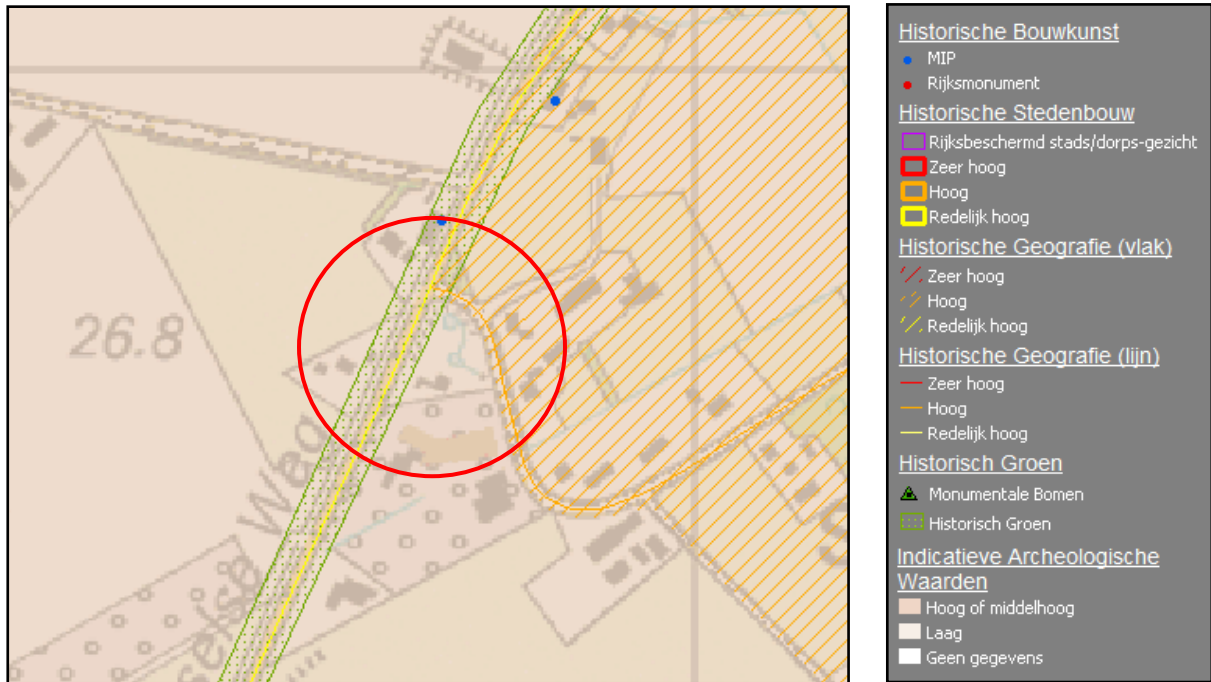
4.2.2 Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. In de omgeving van het plangebied zijn delen van de beeklopen van de Run en de Kleine Beerze aangeduid als Habitatrichtlijngebied. De betreffende beeklopen maken onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'.

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

4.3.1 Cultuurhistorie

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



Figuur 21: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

De Eerselseweg is op de Cultuurhistorische Waardenkaart aangeduid historisch groen met een redelijk hoge waarde. Deze waarde betreft de laanbeplanting van zomereik en Amerikaanse eik aan weerszijden van de Eerselseweg. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1900-1925.



Figuur 22: Laanbeplanting Eerselseweg

De woning aan de Eerselseweg 18 is aangeduid als MIP. Veelal betreffen 'MIP'-monumenten objecten die niet van een kwaliteit zijn om als nationaal rijksmonument aan te wijzen maar wel van cultuurhistorische waarde zijn op lokaal of regionaal niveau.



Figuur 23: MIP Eerselseweg 18

Zowel de Eerselseweg als de Sneiderhoek zijn aangeduid als historische geografie (lijn). Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. De Eerselseweg heeft een redelijk hoge waarde en de Sneiderhoek een hoge waarde.

Aan de overzijde van de beoogde locatie voor de herbouw van de bestaande woning aan de Eerselseweg is een gebied aangeduid als historische geografie (vlak) met een hoge waarde. Dit vlak betreft het akkercomplex Knegsel. Dit is een akkercomplex met een esdek, een bolle ligging, openheid, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het akkercomplex dateert in eerste aanleg uit de periode 1250-1500. Voordien lagen hier kleinschalige cultuurlandschappen. Het westelijke deel van het akkercomplex biedt het beeld van een aaneengesloten open akker. Het oostelijke deel van het akkercomplex biedt nog het beeld van een kleinschalig cultuurlandschap, met afwisselend akkers en bospercelen. Aan de zuidzijde van het akkercomplex ligt een gebied met latere ontginningen in de vorm van kampjes en door aanplant van houtwallen gefixeerd stuifzand. Aan de noordoostzijde is een deel van het oorspronkelijke akkercomplex bebouwd.

4.3.2 Archeologie

De planlocatie heeft op de Indicatieve Archeologische Waardenkaart de aanduiding 'hoog of middelhoog'. Derhalve is in juli 2010 door ArcheoPro op de planlocatie een Inventariserend Veldonderzoek Overig uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 01-10-2010 met rapportnummer 10-229 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Uit het booronderzoek blijkt dat de bodem binnen het plangebied matig is verstoord tot maximaal 50 cm -mv. De oorspronkelijke B-horizont is grotendeels opgenomen in de huidige ploegvoor. Het gevolg is dat hooguit nog de onderste delen bewaard kunnen zijn gebleven van grondsporen die tot grotere diepte doorlopen dan 50 cm beneden het maaiveld. Alle overige grondsporen en/of materiële resten zijn volledig verstoord of verloren gegaan.

Door de aanleg van de vijver is tevens een aanzienlijk deel van het plangebied volledig verstoord tot circa 1,6 m -mv. Tevens is een deel van het plangebied bebouwd (woning en schuur) waardoor ook hier een bodemverstoring aannemelijk is. Dit betekent dat eventueel aanwezige archeologische resten slechts beperkt en fragmentarisch bewaard kunnen zijn gebleven. Het ontbreken van archeologische indicatoren binnen het opgeboorde bodemmateriaal betekent bovendien dat er geen directe aanwijzingen zijn aangetroffen dat binnen het plangebied bewoningsresten en bijbehorende grondsporen aanwezig zullen zijn. Mochten dergelijke resten tegen de verwachting in toch aanwezig zijn, dan zullen deze door de eerder genoemde verstoring op een substantieel deel van het plangebied en het gebrek aan voldoende ruimtelijke samenhang, laag scoren voor alle categorieën uit de KNA-waarderingstabel en is nauwelijks te rechtvaardigen waarom deze vervolgonderzoek zouden behoeven

Resumerend betekent dit dat op basis van de geconstateerde verstoringsgraad en in relatie tot de beperkte kans op behoudenswaardige archeologische resten binnen het resterend deel van het plangebied, geadviseerd wordt geen aanvullend archeologisch onderzoek binnen het plangebied uit te laten voeren. Zulks kleinschalig, ruimtelijk gefragmenteerd archeologisch onderzoek zonder dat er sprake is van duidelijke indicaties, wordt ons inziens weinig zinvol geacht en zal weinig relevante informatie opleveren. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden op voorhand rekening zou moeten worden gehouden.

4.4 Bedrijfshinder

4.4.1 Agrarische bedrijven

In de directe omgeving van het plangebied zijn twee intensieve veehouderij gelegen, te weten Sneidershoek 1 en Sneidershoek 2.



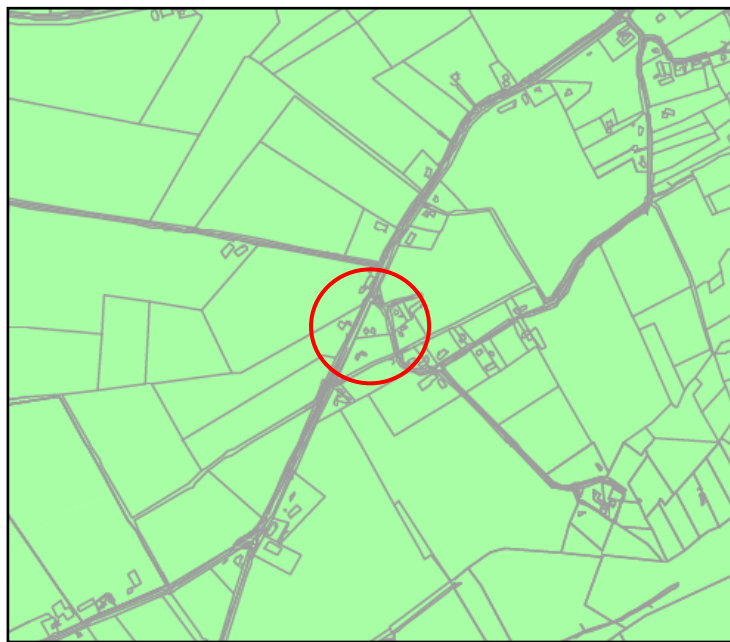
Figuur 24: Ligging planlocatie t.o.v. omliggende veehouderijen

Deze veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde verplaatsing van de woning aan de Eerselseweg 33 en de vergroting van het bedrijf aan de Eerselseweg 35. Omgekeerd mag de verplaatsing van de woning en de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten de ontwikkelingsmogelijkheden van deze twee veehouderijen niet belemmeren. Tevens moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden.

4.4.1.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Anders dan voorheen is het mogelijk maatwerk te leveren, niet per bedrijf of object, maar per gebied. Zo kunnen oplossingen worden gezocht voor de spanning tussen het voortbestaan/de ontwikkeling van veehouderijen en de ontwikkeling van dorpskernen of recreatie. De gemeente kan zo een balans vinden tussen de gewenste ruimte voor de veehouderijen enerzijds en de bescherming van gevoelige objecten anderzijds.

In aanvulling op de Wgv heeft de gemeente Eersel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' vastgesteld. De verordening van de gemeente Eersel stelt geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv.



Figuur 25: Kaart bij geurverordening

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel. Derhalve geldt op de planlocatie een geurnorm van 14 oue/m³.

Op de intensieve veehouderijen in de omgeving zijn de volgende milieuvergunningen aanwezig:

Sneidershoek 1

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.5	overige huisvestingssystemen; beweiden	8,80	18	158	0	0	22	0	6
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	12	47	0	0	3	0	1
D1.1	D1.1.8	overige bedrijven hokoppervlak maximaal 0,35 m2	0,60	210	126	19	72	9	1638	28
D1.2	D1.2.9	overige huisvestingssystemen	8,30	16	133	11	20	4	446	3
D1.3	D1.3.5	overige bedrijven, individuele huisvesting	4,20	48	202	16	40	13	898	11
Totalen					666	46	132		2982	49

Sneidershoek 2

Dier cat	UAV code	Omschrijving	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE tot 1996	MVE tot 2003	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	A1.6.1	overige huisvestingssystemen; beweiden	9,50	100	950	0	0	120	0	31
A3	A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	3,90	75	293	0	0	19	0	7
A6.	A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	7,20	50	360	50	56	8	1780	25
Totalen					1603	50	56		1780	63

Aan Sneidershoek 1 en Sneidershoek 2 worden dieren gehouden waarvoor een geuremissie is vastgesteld. Van deze bedrijven dient de voorgrondbelasting bepaald te worden. Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen: de dominante veehouderij. De veehouderij aan Sneidershoek 1 is het dichtst bij het plangebied gelegen en heeft de grootste geuremissie. De geurbelasting van de dominante intensieve veehouderij aan Sneidershoek 1 op de planlocatie is berekend met behulp van het programma V-Stacks. De resultaten van deze berekening zijn onderstaand weergegeven:

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Sneidershoek 1	150 894	377 798	6,0	6,0	0,5	4,00	2 982

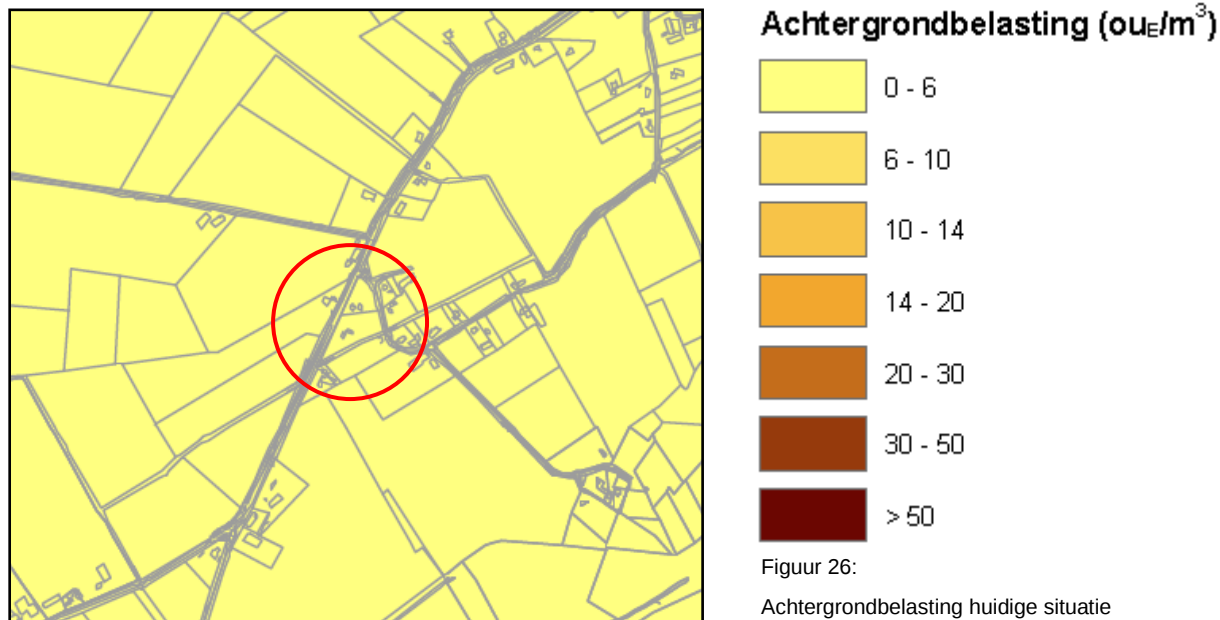
Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	noorwest	150 820	377 777	14,00	2,55
3	zuidwest	150 822	377 762	14,00	2,65
4	noordoost	150 831	377 779	14,00	3,07
5	zuidoost	150 835	377 764	14,00	3,34

De geurbelasting van de intensieve veehouderij aan Sneidershoek 2 op de toekomstige locatie van de bestaande woning op de planlocatie bedraagt maximaal 3,34 oue/m³. Op de planlocatie is een geurbelasting van 14 oue/m³ toegestaan. De verplaatsing van de woning aan de Eerselseweg 33 naar de Sneidershoek is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

4.4.1.2 Achtergrondbelasting

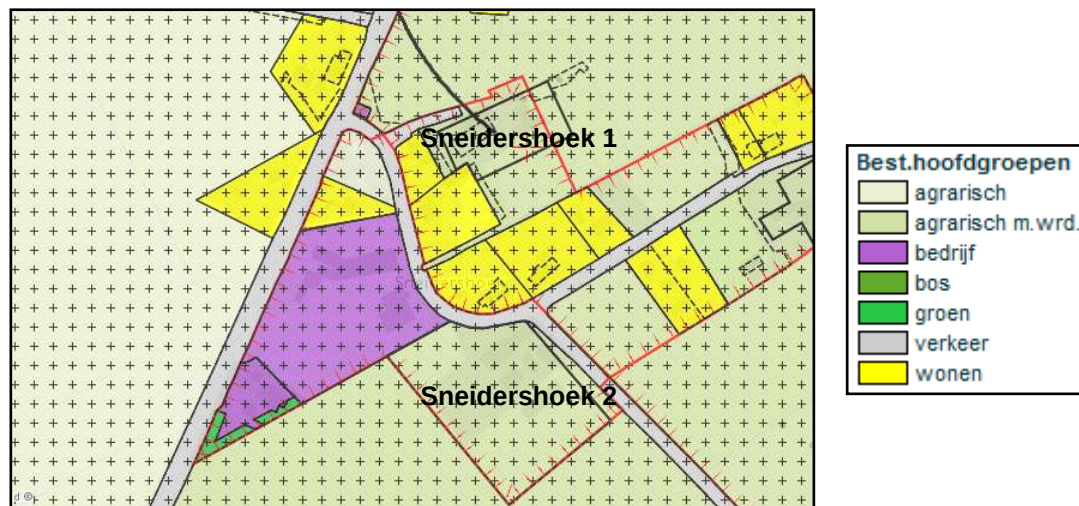
De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het leefklimaat op een locatie. Bij de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' is een kaart opgenomen met de achtergrondbelasting in de huidige situatie.



De achtergrondbelasting op de planlocatie bedraagt 0 - 6 ouE/m³. Het leefklimaat wordt in een gebied met een achtergrondbelasting van 0 - 6 ouE/m³ beoordeeld als 'goed' tot 'zeer goed'. Verplaatsing van de woning aan de Eerselseweg 33 is derhalve in het kader van de achtergrond-belasting geen bezwaar.

4.4.1.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

Verplaatsing van de woning aan de Eerselseweg 33 naar de andere zijde van het perceel en de vergroting van het bedrijf aan de Eerselseweg 35 mag de omliggende intensieve veehouderijen niet belemmeren in hun ontwikkelingsmogelijkheden. De veehouderijen in de omgeving zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen de intensieve veehouderijen en het plangebied.



4.4.2 Bedrijven en milieuzonering

In de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneringen' is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over milieukeurmerken van typen bedrijven met daaraan gekoppeld richtafstanden waar bij nieuwe ontwikkelingen rekening dient te worden gehouden. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat afwijkingen in lokale situaties mogelijk zijn. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

In de bedrijvenlijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan de Eerselseweg-Sneidershoek kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijk gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen.

De beoogde ontwikkeling op de planlocatie valt onder de omschrijving 'tuincentra' (SBI code 4752) en valt in milieucategorie 2. Bij een milieucategorie 2 dient in een gemengd gebied een richtafstand van 10 meter te worden gehanteerd. Het aspect geluid is hierbij de bepalende afstand.

Binnen een straal van 10 meter vanaf de beoogde uitbreidingslocatie van het planten- en bomencentrum zijn thans buiten het plangebied geen gevoelige objecten gelegen. De te verplaatsen woning aan de Eerselseweg zal na de beoogde herontwikkeling echter wel binnen een straal van 10 meter van de bedrijfslocatie gelegen zijn. Deze woning is thans ook tegen het Neutkens Planten- en bomencentrum gelegen. Het verplaatsen van de woning van de Eerselseweg naar de Sneidershoek levert, ondanks het feit dat deze tegen het bedrijf blijft liggen, een verbetering op voor de geluidsbelasting op deze woning.

4.5 Geluidsaspecten

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 58 dB voor vervangende nieuwbouw buiten de bebouwde kom en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Tritium Advies B.V. heeft in juli 2010 een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 05-07-2010 met rapportnummer 1006/089/RV is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Eerselseweg, Sneidershoek, Hoekdries en D Ekkersrijte. Ter plaatse van de nieuw te bouwen woning blijft de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de wegen Sneidershoek, Hoekdries en D Ekkersrijte onder de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeer van 48 dB. De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Eerselseweg overschrijdt de voorkeursgrenswaarde. De maximale ontheffingswaarde van 58 dB (vervangende nieuwbouw in buitenstedelijk gebied) wordt echter niet overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Bij overdrachtsmaatregelen wordt bekeken of tussen geluidbron en ontvanger de geluidoverdracht belemmerd kan worden. Dit kan o.a. door een geluidscherm. Bij maatregelen aan de geluidbron wordt bekeken of het geluidniveau van de veroorzaker van het geluid gereduceerd kan worden. Dit kan o.a. door stillere voertuigen, verlaging van de maximum snelheid of een stiller wegdek. In dit geval is het niet mogelijk overdrachtsmaatregelen te nemen. De plaatsing van geluidschermen is vanuit esthetisch oogpunt niet wenselijk. Maatregelen moeten in dit geval dan ook gezocht worden bij de geluidbron.

Bij de maximale snelheden van 80 km/uur zijn er twee oorzaken van geluidproductie, namelijk de mechanische geluiden van de automobielen en het geluid dat de banden op het wegdek maken.

Een vermindering van mechanische geluiden kan alleen door de ontwikkeling van nieuwe technieken en is zodoende niet realistisch.

Een vermindering van het geluid dat de banden op het wegdek veroorzaken is te realiseren door het toepassen van een geluidreducerend wegdek. Uit de rekenresultaten na toepassing van een stiller wegdek (dunne deklagen 2) op de Eerselseweg blijkt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Eerselseweg met circa 5 dB afneemt. De voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï wordt dan echter nog altijd overschreden. Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek geldt dat dit overwegende bezwaren ontmoet van financiële aard. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten die dit met zich meebrengt kan dragen.

In overeenstemming met bovenstaande conclusie zal een ontheffing hogere grenswaarden conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder bij de gemeente Eersel worden aangevraagd.

4.5.2 Industrielawaai

Aangezien onderhavig bestemmingsplan de uitbreiding van Neutkens Planten- en bomencentrum mogelijk maakt, dient het initiatief conform 'Nota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Eersel' getoetst te worden aan een richtwaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij buitengebied met agrarische- en recreatieve activiteiten. Voor de woningen langs de Eerselseweg is ter hoogte van de voorgevel een richtwaarde van 50 dB(A) van toepassing voor woningen welke binnen een afstand van 20 meter van de weg zijn gesitueerd.

Voor de zijgevel en de achtergevel is een toetswaarde van 45 dB(A) van toepassing. De streefwaarde voor het maximale geluidniveau bedraagt 55 dB(A) etmaalwaarde en de grenswaarde bedraagt 70 dB(A) etmaalwaarde. Daarnaast dient de indirecte hinder beschouwd te worden vanwege het aan- en afvoerende verkeer naar en van de inrichting. Dit wordt beoordeeld volgens de Circulaire Indirecte Geluidhinder d.d. 29 februari 1996 en getoetst aan de streefwaarde voor de indirecte hinder van 48 dB(A) etmaalwaarde.

Tritium Advies B.V. heeft in juli 2010 een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. Het geluidonderzoek omvat de geluiduitstraling van alle bedrijfsactiviteiten, met inbegrip van de relevante verkeersbewegingen op het bedrijfsterrein. De onderzoeksrapportage van dit onderzoek d.d. 29-09-2010 met rapportnummer 1006/097/RV is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

- Met betrekking tot de langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus ($L_{Ar,LT}$) kan gesteld worden dat de inrichting in de representatieve bedrijfssituatie kan voldoen aan de grenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde voor woningen van derden.
- Met betrekking tot de maximale geluidniveaus (L_{Amax}) kan gesteld worden dat ter plaatse van de woningen van derden in de dagperiode voldaan kan worden aan de grenswaarde van 70 dB(A). In de avondperiode wordt op een toetshoogte van 5,0 meter niet voldaan aan de grenswaarde van 65 dB(A). Op een toetshoogte van 1,5 meter wordt er wel voldaan aan de grenswaarde. De overschrijding wordt veroorzaakt door het piekgeluid (dichtslaan portieren, ontlichten remsysteem) van één enkele vrachtwagen die in de maanden april en mei maximaal twee keer in de week na 19.00 uur een lading volle rolcontainers komt lossen. Deze piekgeluiden zullen over het algemeen voor 20.00 uur optreden. Bij de voorbeschouwing en toepassing van het BBT-principe in paragraaf 5.1 worden twee mogelijk te nemen maatregelen genoemd. Aangezien de maatregelen wegens de in de paragraaf 5.1 omschreven redenen niet wenselijk zijn en deze situatie zich bovendien slechts maximaal 12 dagen per jaar voordoet wordt voorgesteld deze onder de zogenaamde 12-dagen regeling uit te voeren.
- Met betrekking tot indirecte hinder van het aan- en afvoerende verkeer naar en van de inrichting kan gesteld worden dat het gros van de voertuigbewegingen plaats vinden via de Eerselseweg. Een klein gedeelte van de voertuigbewegingen vinden aan de achterzijde van de inrichting plaats op de weg Sneidershoek. Aangetoond is dat in de representatieve bedrijfssituatie kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A) etmaalwaarde.

Met onderliggend rapport is aangetoond dat het aspect industrielawaai feitelijk geen beperkingen oplegt aan de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Uit het akoestisch onderzoek blijkt namelijk dat de gevelbelasting (langtijdgemiddelde) op de nieuw te bouwen woning maximaal 41 dB(A) etmaalwaarde bedraagt. Na toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 35 dB(A) gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de inrichting met betrekking tot het aspect geluid kan voldoen aan de Wet milieubeheer.

Aangezien sprake is van bijzondere activiteiten die niet kunnen worden gerekend tot de representatieve bedrijfssituatie, maar wel onvermijdelijk zijn voor de bedrijfsvoering, zullen voor de beoogde herontwikkeling maatwerkvoorschriften worden opgesteld.

4.6 Wet luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. De herbouw van de bestaande woning aan de Eerselseweg 33 aan de Sneidershoek heeft geen gevolgen voor de luchtkwaliteit. De vergroting van de bedrijfsbestemming van Neutkens Planten- en bomencentrum op de locatie Eerselseweg 33 heeft geen significante toename van het aantal bezoekers tot gevolg, maar heeft een verbetering van de verkeerssituatie door onder andere een uitbreiding van de parkeercapaciteit tot doel en heeft derhalve geen invloed op de luchtkwaliteit. Gesteld kan worden dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.7 Bodemgesteldheid

Conform de NEN 5740 dient bij de aanvraag om bouwvergunning een bodemonderzoeksrapport gevoegd te worden waaruit blijkt dat de grond niet verontreinigd is. Bij de aanvraag van de bouwvergunning voor de herbouw van de burgerwoning aan de Sneidershoek zal een dergelijk bodemonderzoek worden uitgevoerd en aan de gemeente Eersel worden overlegd.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

4.8.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object is gelegen op een afstand van circa 1.025 meter en betreft Edrie Rekreatie b.v. aan de Buivensedreef 10 te Eersel. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

4.8.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

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

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

Circa 1.000 meter ten westen en circa 2.400 meter ten oosten van het plangebied zijn buisleidingen gelegen. De locatie aan de Eerselseweg is niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

4.8.3 Hoogspanningslijnen

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

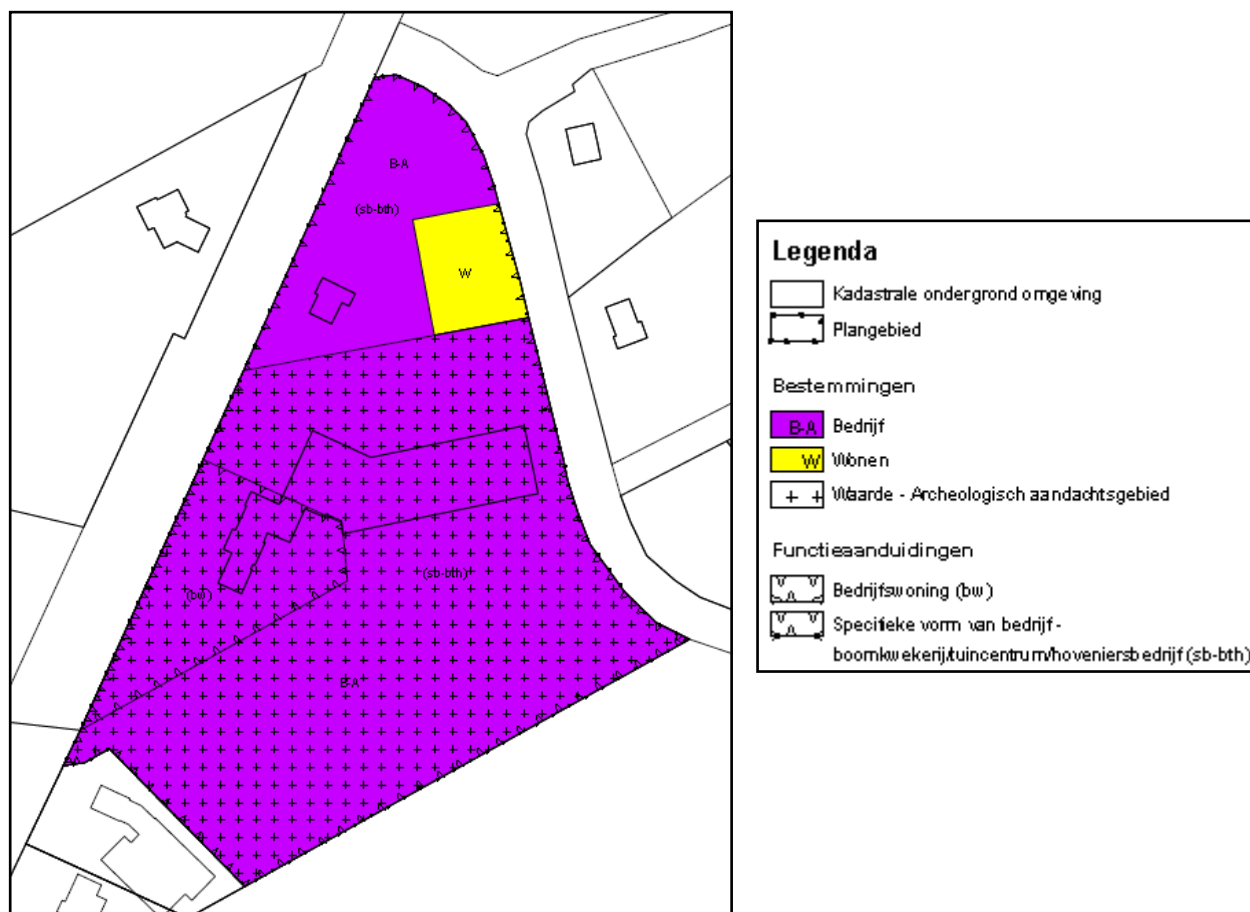
5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten

Uitgangspunt van voorliggend bestemmingsplan is een verbetering van de bestaande verkeers- onveilige situatie ter plaatse van Neutkens Planten- en bomencentrum aan de Eerselseweg 35 te Knegsel. Hierbij is gezocht naar een herindeling van het perceel aan de Eerselseweg 33 waarbij de aldaar aanwezige burgerwoning verplaatst wordt, de bestaande loods behouden blijft en een vergroting mogelijk wordt, de ontsluiting van het perceel verbeterd wordt en de parkeercapaciteit van Neutkens Planten- en bomencentrum vergroot wordt, waardoor parkeren aan de Eerselseweg niet langer noodzakelijk is.

5.2 Nieuwe ontwikkelingen

Voorliggend bestemmingsplan maakt de herontwikkeling van het perceel Eerselseweg 33-35 te Knegsel mogelijk. Onderstaand figuur geeft de toekomstige situatie op het perceel weer.



Figuur 28: Toekomstige situatie plangebied Eerselseweg 33-35 te Knegsel

Het perceel aan de Eerselseweg 33-35 zal na herontwikkeling deels bestemd zijn voor 'Wonen' en deels als 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met de functies aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - Boomkwekerij/ tuincentrum/ hoveniersbedrijf'. De bestemming van het agrarisch verwant technisch hulpbedrijf komt daarmee overeen met de huidige bestemming van Neutkens Planten- en bomencentrum en vormt één bestemmingsvlak met die bestemming.

5.2.1 Stedenbouwkundige ontwikkelingen

De indeling van het perceel is zo gekozen dat het optimaal aansluit op de bestaande situatie in de omgeving van het plangebied. In navolgend figuur is een impressie van de inrichting van de locatie Eerselseweg 33 na herontwikkeling weergegeven. Deze impressie is tevens op schaal als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De inrichting van de locatie Eerselseweg 35 zal niet wijzigen.



Figuur 29: Impressie inrichting Eerselseweg 33 na herontwikkeling

5.2.1.1 Bedrijf

De Sneiderhoek kent slechts een beperkt aantal vervoersbewegingen aangezien het verkeer op deze weg hoofdzakelijk bestaat uit bestemmingsverkeer. Aan de Sneiderhoek wordt derhalve de nieuwe uitrit voor bezoekers van Neutkens Planten- en bomencentrum gesitueerd. Door de situering van de uitrit aan de Sneiderhoek, verbetert de verkeersveiligheid voor bezoekers en passanten van Neutkens Planten- en bomencentrum aan de Eerselseweg.

Aangezien de uitbreiding van de parkeergelegenheid voorzien is ter plaatse van de bestaande woning aan de Eerselseweg 33, zal deze woning worden verplaatst en gesitueerd worden aan de Sneiderhoek, in aansluiting op de bestaande bebouwing. De bestaande schuur op het perceel aan de Eerselseweg 33 zal behouden blijven en deel uit gaan maken van Neutkens Planten- en bomencentrum. In de nieuwe situatie is op de bedrijfslocatie aan de Eerselseweg 33 een bebouwde oppervlakte van 200 m² toegestaan. Deze toegestane bebouwde oppervlakte zal bestaan uit de reeds bestaande schuur op de locatie (120 m²) en een vergroting van deze schuur.

5.2.1.2 Wonen

Een gedeelte van het plangebied is bestemd voor de oprichting van één vrijstaande woning. De woning mag een inhoud hebben van maximaal 650 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij de woning zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 80 m² toegestaan. Deze mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter. De op te richten woning zal aansluiten bij de bestaande bebouwing in de omgeving van het plangebied.



Figuur 30: Bebouwing in omgeving planlocatie

De op te richten woning dient karakteristieke eigenschappen van landelijke woonbebouwing te bezitten, met een eenvoudige, niet samengestelde basisvorm van een zadeldak. De gevels dienen eenvoudig opgebouwd te worden en hebben een rustig beeld. Het materiaal moet passend zijn bij het karakter van landelijke woonvormen.





Figuur 31: Referentiebeelden te herbouwen woning

5.2.2 Landschappelijke ontwikkelingen

De uitbreiding van de parkeergelegenheid op het perceel aan de Eerselseweg 33 wordt aansluitend op de bestaande parkeerplaats aan de Eerselseweg 35 gerealiseerd. De bestaande aarden wal en de 7 parkeerplaatsen aan de Eerselseweg zullen in samenhang hiermee worden verwijderd en plaats maken voor laanbeplanting met bomen, grasberm en zaksloot, aansluitend op de ten zuiden van de planlocatie gelegen percelen.



Figuur 32: Bestaande aarden wal Eerselseweg 33



Figuur 33: Te verwijderen 7 parkeerplaats aan Eerselseweg



Figuur 34: Bestaande laanstructuur

De historisch waardevolle laanstructuur ter plaatse van de Eerselseweg 33-35 zal door het verwijderen van de aarden wal en de zeven parkeerplaatsen beter tot zijn recht komen. Tevens zal het overzicht op de verkeerssituatie ter hoogte van het kruispunt Eerselseweg-Sneidershoek sterk verbeteren.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn bestemmingen weergegeven. Aan deze bestemming zijn bouwregels en planregels betreffende het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen juridische betekenis, maar geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. De toelichting is van belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en functieaanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen;
- Wijzigingsbevoegdheid.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf

De beoogde uitbreidingslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum aan de Eerselseweg 33 en de bestaande bedrijfslocatie van Neutkens Planten- en bomencentrum aan de Eerselseweg 35 zijn aangeduid als 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'. Deze locatie is bestemd voor agrarisch verwante bedrijven, agrarisch technische hulpbedrijven en water en waterhuishoudkundige doeleinden. Op deze locatie is uitsluitend het type bedrijf 'boomkwekerij/tuincentrum/hoveniersbedrijf' met een bebouwde oppervlakte van maximaal 1.400 m² kas en 950 m² bedrijfsgebouwen met daarbij een bedrijfswoning toegestaan. De goothoogte van deze bedrijfsgebouwen mag niet meer bedragen dan 6,5 meter, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. De goothoogte van de bedrijfswoning mag niet meer bedragen dan 3,5 meter, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Deze bedrijfswoning mag een maximale inhoud hebben van 750 m³.

6.4.2 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met een aan huis verbonden beroepen en mantelzorg en water en waterhuishoudkundige doeleinden. De woningen binnen deze bestemming mogen een inhoud hebben van maximaal 650 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 3,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 9 meter. Bij de woningen zijn bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 80 m² toegestaan. Deze mogen een goothoogte hebben van maximaal 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

6.4.3 Dubbelbestemming Waarde - Archeologie aandachtsgebied

De locatie aan de Eerselseweg 35 is tevens bestemd als Waarde - Archeologie aandachtsgebied aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid en Grexwet

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

7.2 Economische gevolgen bestemmingsplan

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden gedurende of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade.

.

8. OVERLEG EN INSPRAAK

8.1 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De instanties die in kennis gesteld moeten worden van dit bestemmingsplan zullen worden geïnformeerd. De provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en de VROM-inspectie worden in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.