

ONTWIKKELINGSPLAN D'N HAZELAAR



Ontwikkelingsplan Groepsaccommodatie D'n Hazelaar

Inhoud

1	Inleiding	blz	3
1.1	Aanleiding		3
1.2	Probleemstelling		3
1.3	Doel en opzet ontwikkelingsplan		4
2	De huidige situatie		4
3	Trends en ontwikkelingen in verblijfsrecreatie		6
4	Bedrijfsplan D'n Hazelaar		7
5	Schetsplan nieuwe groepsaccommodatie		8
6	Inrichtingsschets		9
7	Ruimtelijke onderbouwing		10
7.1	Omschrijving van het project		10
7.2	Vigerend beleid		11
7.3	Visie op toekomstig beleid		17
7.4	Ruimtelijke onderbouwing		18
7.5	Milieuaspecten		21
7.6	Mogelijke belemmeringen		26
8	Economische haalbaarheid		26

Colofon

Opdrachtgever: Groepsaccommodatie D'n Hazelaar
Postelseweg 173
5521 RD Eersel
www.denhazelaar.nl

Opgesteld door: Architecten- en adviesbureau Ad van de Ven
Kievitsbocht 9
5521 SG Eersel
www.advandeven.nl

Datum: januari 2010

1 Inleiding

D'n Hazelaar is in de afgelopen tien jaar geleidelijk ontstaan. Geëvolueerd van een klein gemengd agrarisch bedrijf tot een volwaardige recreatieve onderneming met drie volledig ingerichte groepsaccommodaties. Naast het bieden van onderdak zijn er ook ruime mogelijkheden voor buitenrecreatie gecreëerd. Enkele van deze mogelijkheden (groepsfietsen) worden ook gebruikt voor dagrecreanten. D'n Hazelaar ligt aan de Postelseweg, een drukke recreatieve route tussen Eersel en Postel (B). De doelgroep bestaat uit scholen, verenigingen en families. Het jaarrond heeft D'n Hazelaar een gezonde bezetting.

1.1 Aanleiding

Voor D'n Hazelaar zijn er op dit moment een aantal aanleidingen om de huidige formule en situatie aan te passen:

- algemeen is er behoefte aan meer kwaliteit en privacy, met name op het gebied van slapen en comfort. Ook het beeld van een slaapzaal met rijen stapelbedden spreekt steeds minder aan;
- de grootte en samenstelling van familiegroepen verandert. De 3 generatie groep (opa/oma-vader/moeder-kinderen) en de gezinsvrienden groep dienen zich aan. Deze groepen zijn gemiddeld kleiner en stellen andere eisen aan een accommodatie dan bijvoorbeeld een schoolgroep;
- groepen willen onderling meer privacy, meer mogelijkheden voor vermaak (ook bij slecht weer) en meer service (ontbijt, lunch, buffet);
- D'n Hazelaar beschikt over een oude veldschuur die door het weggetje "de Roten" van de rest van de bebouwing gescheiden is. De veldschuur mag in stand gehouden worden maar niet verbouwd of uitgebreid. De schuur wordt gebruikt voor de stalling van caravans en groepsfietsen. De gemeente is in principe bereid ter compensatie van de sloop van de veldschuur meer bebouwing bij de huidige groepsaccommodatie toe te staan;
- in de huidige situatie is de verhuur van groepsaccommodaties en het privé-wonen van de eigenaar te zeer met elkaar verweven. Dat wordt als lastig ervaren door zowel de huurders als het gezin met opgroeiende kinderen;
- D'n Hazelaar ligt in een omgeving waar ontwikkelingen op het gebied van recreatie de voorkeur krijgen. Vlakbij wordt op korte termijn een recreatieve poort gerealiseerd. D'n Hazelaar ziet hierdoor mogelijkheden om het aanbod van activiteiten voor dagrecreanten uit te breiden.

1.2 Probleemstelling

D'n Hazelaar staat op een punt waarop een integrale afweging van belangen, kansen en uitdagingen noodzakelijk is. Tot op heden ging de groei als vanzelfsprekend, stap op stap. De situatie is nu complexer. Functionele, economische en planologische aspecten spelen een rol.

D'n Hazelaar wil dit moment gebruiken om op basis van weloverwogen keuzes het toekomstperspectief van het bedrijf zeker te stellen en te versterken.

D'n Hazelaar wil een bedrijf zijn dat zich richt op groepsrecreatie, zowel verblijfsrecreatie als dagrecreatie. Voor verblijfsrecreatie wil zij een aanbod hebben voor verschillende soorten groepen. Het aantal groepen gaat van 3 naar 4 en de grootte kan sterk variëren (van 20 tot 50 personen). Recreatieverblijf wordt ondersteund door faciliteiten op het gebied van recreatie (binnen en buiten) en service (ontbijt, lunch en buffet). Deze faciliteiten kunnen ook worden ingezet voor de versterking van dagrecreatieve activiteiten.

Dit stelt bijzondere eisen aan de organisatie, de gebouwen en de inrichting van het

terrein. Om een goede afweging te kunnen maken en om de medewerking van de gemeente en andere instanties voor de plannen te krijgen, is dit ontwikkelingsplan opgesteld.

1.3 Doel en opzet van het ontwikkelingsplan

Het doel van dit ontwikkelingsplan is het, op basis van een integrale afweging, maken van:

- een heldere beschrijving en motivatie van de bedrijfsmatige ontwikkelingen van D'n Hazelaar voor de komende jaren;
- een schets met onderbouwing voor een nieuwe terreininrichting;
- een schets/concept voor een nieuwe groepsaccommodatie voor zowel 1 als 2 groepen;
- een onderbouwing voor de planologische en economische haalbaarheid van de plannen.

Het ontwikkelingsplan moet er toe leiden dat de gemeente en andere instanties hun medewerking aan het plan geven.

Het ontwikkelingsplan bestaat uit:

- een beschrijving van de huidige situatie;
- een beschrijving van relevante trends en ontwikkelingen in de (verblijfs)recreatie;
- een beschrijving van de bedrijfsmatige veranderingen en ontwikkelingen;
- een schets van een nieuwe groepsaccommodatie;
- een schets van een nieuwe inrichting van het terrein;
- een ruimtelijke onderbouwing van de nieuwe inrichting van het terrein en de uitbreiding van de gebouwen met aandacht voor de beleidskaders, ruimtelijke aspecten, landschappelijke inpassing; milieuaspecten en archeologie;
- een onderzoek naar de economische haalbaarheid van de plannen.

2 De huidige situatie

D'n Hazelaar is een familiebedrijf dat groepsaccommodaties verhuurt en dagrecreatie activiteiten aanbiedt. De gebruikers zijn scholen, verenigingen en families. Het bedrijf is eigendom van en wordt geëxploiteerd door familie de Haas. D'n Hazelaar is gelegen aan de Postelseweg in Eersel op korte afstand van een bos- en natuurgebied (Cartierheide) dat zich uitstrekt tot in België (Postel).



Figuur 1: kaartje Eersel met ligging D'n Hazelaar aan de Postelseweg

Het bedrijf is jaren geleden geleidelijk ontstaan uit een traditionele boerderij. Op dit moment bestaat het bedrijf uit 3 groepsaccommodaties, 3 speelvelden en een aantal buitenspelen. Een van de groepsaccommodaties bevindt zich in de oorspronkelijke boerderij samen met de woning van de familie de Haas. De andere 2 accommodaties zijn vrijstaande gebouwen. Daarnaast staat er naast het perceel, aan de overkant van de Roten, nog een oude veldschuur die gebruikt wordt voor de stalling van caravans en groepsfietsen. Deze groepsfietsen vormen een belangrijke attractie voor dagrecreanten.

D'n Hazelaar kent een gezonde bezetting (60% dagen per jaar; 88% weekenden per jaar). Bijzonder is dat men er in slaagt verschillende doelgroepen naast elkaar te bedienen. Op dit moment biedt het bedrijf werk voor 1,8 fte.



Foto1: de huidige gebouwen van D'n Hazelaar

D'n Hazelaar is zeer gunstig gelegen. Goed te bereiken via de Postelseweg en een uitgestrekt bos- en natuurgebied op slechts enkele honderden meters afstand. In de buurt zijn ook andere recreatievoorzieningen aanwezig, zoals recreatiecentrum Ter Spegelt, Gallery Versmissen en sportpark de Dieprijt. Een recreatieve poort is in ontwikkeling. In het bosgebied zijn routes uitgezet voor wandelaars, fietsers(ATB) en paarden.

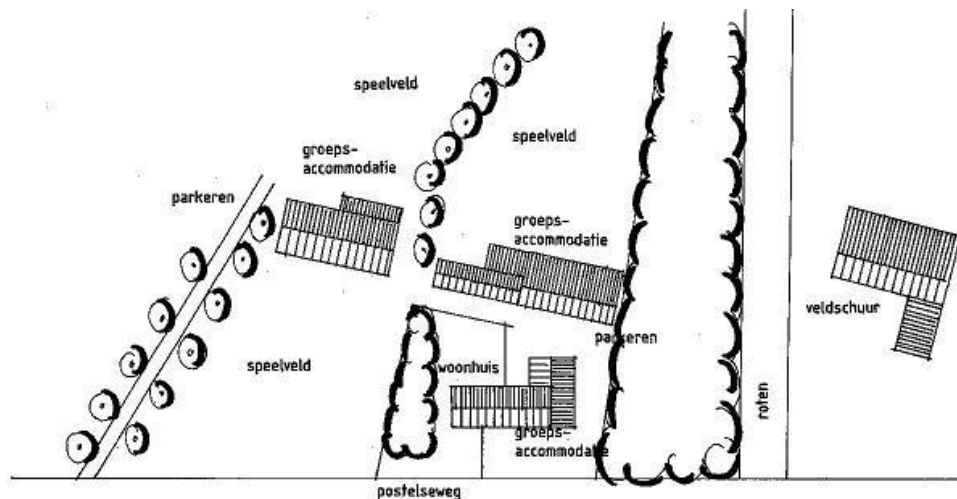
D'n Hazelaar ligt in een hoek tussen de Postelseweg en de Roten. Langs de Roten bevindt zich een robuuste houtwal die de groepsaccommodatie een natuurlijke inpassing in het landschap geeft. Een andere kwaliteit van D'n Hazelaar is de grote hoeveelheid ruimte die er op het perceel rond de accommodaties aanwezig is.



Foto 2: luchtfoto met in het kader het perceel van D'n Hazelaar

Op onderstaande situatietekening is te zien welke gebouwen op dit moment aanwezig zijn en waar deze voor gebruikt worden. Tevens wordt een beeld geschetst van de inrichting van het terrein.

Buiten het perceel aan de overzijde van de Roten staat een oude veldschuur die oorspronkelijk ook bij de boerderij hoorde. Deze schuur is negatief bestemd en valt onder het overgangsrecht. Dit betekent dat de schuur mag blijven staan maar niet veranderd en uitgebreid mag worden. De veldschuur wordt door D'n Hazelaar gebruikt voor de stalling van caravans en de groepsfietsen.



Figuur 2: Schets van de huidige bebouwing

Onlangs heeft de gemeente Eersel het bedrijf er op gewezen dat de stalling van de groepsfietsen illegaal is en beëindigd moet worden. De gemeente wil meewerken aan een stallingruimte op het perceel van de groepsaccommodatie.



Foto 3: achter- en voorkant van de veldschuur

3 Trends en ontwikkelingen in verblijfsrecreatie

D'n Hazelaar signaleert in haar bedrijfsvoering een aantal trends en ontwikkelingen die ze niet onopgemerkt aan zich voorbij wil en kan laten gaan:

- er ontstaat meer variatie in de groepsgrootte waarbij vooral het aantal kleine groepen toeneemt;
- er dienen zich nieuwe doelgroepen aan. Een duidelijk voorbeeld daarvan is de 3-generatie-familie (grootouders, ouders, kinderen);
- groepen en zeker de nieuwe doelgroepen stellen hogere eisen aan comfort, kwaliteit en gemak. Een grote slaapzolder met stapelbedden is niet meer aantrekkelijk en op sanitair gebied wil men in feite wat men thuis gewend is;
- groepen hebben ook meer behoefte aan service rondom hun verblijf in de zin van een ontbijt- of buffetservice;
- groepen hebben ook meer behoefte aan mogelijkheden voor recreatief vermaak en stellen daar ook hogere eisen aan. Vooral bij slecht weer is er behoefte aan binnen faciliteiten.

De regio Zuidoost Brabant en de gemeente Eersel voeren een beleid om de sector recreatie en toerisme te versterken. Kleinschaligheid, streekeigen en het versterken van bestaande bedrijven zijn daarbij kernwoorden. Ook in het reconstructieplan van de provincie Noord Brabant speelt het versterken van de sector recreatie en toerisme een belangrijke rol. Deze sector moet een van de economische peilers van

de streek worden.

De gemeente Eersel heeft het zuidelijke deel van de Postelseweg aangemerkt als een gebied waarin ontwikkelingen op het gebied van recreatie en toerisme de voorrang krijgen. Aan de Postelseweg tegen de rand van het bos- en natuurgebied wordt conform het beleid van het reconstructieplan een recreatieve poort gerealiseerd.



Figuur 3: Schetsplan met sfeerbeelden van de te realiseren Recreatieve Poort aan de Postelseweg

4 Bedrijfsplan D'n Hazelaar

D'n Hazelaar wil op korte termijn de volgende veranderingen door gaan voeren:

- realiseren van een nieuwe groepsaccommodatie als vervanging van de bestaande groepsaccommodatie in de oorspronkelijke (woon)boerderij;
- de nieuwe accommodatie moet de huisvesting van 2 kleine groepen (24 tot 32 personen) of 1 grote groep (48 tot 56 personen) kunnen combineren;
- de nieuwe accommodatie moet voldoen aan alle moderne eisen die gebruikers aan een dergelijke accommodatie stellen;
- de inrichting van het totale terrein wordt aangepast zodat groepen en het woonhuis meer privacy hebben;
- op het terrein komt een schuur voor de stalling van groepsfietsen;
- de vrijkomende ruimte in de woonboerderij wordt heringericht en geschikt gemaakt voor:
 - recreatieve activiteiten;
 - ontbijt-, lunch- en buffetservice;
 - de ontvangst van groepen voor dagrecreatie.

D'n Hazelaar houdt vast aan haar beleid om onderdak te bieden aan verschillende groepen en versterkt dat door meer variatie te bieden in groepsgrootte, kwaliteit en service. Daarnaast wordt het scala van mogelijkheden voor recreatieve activiteiten uitgebreid en beter toegankelijk gemaakt voor dagrecreanten. D'n Hazelaar gelooft heilig in de kracht van de combinatie van verblijfsrecreatie en dagrecreatie.

Het uitbreiden van de activiteiten zal gepaard gaan met het versterken van de eigen organisatie maar ook met het intensiveren van de samenwerking met anderen.

5 Schetsplan nieuwe groepsaccommodatie

Uitgangspunten voor de nieuwe groepsaccommodatie:

- geschikt voor twee groepen van 24 tot 32 personen of één groep van 48 tot 56 personen;
- slaapkamers voor 4 personen;
- gescheiden sanitair voor dames en heren;
- twee afzonderlijke keukens met voldoende werkoppervlak en opslag;
- twee zalen die afzonderlijk maar ook in combinatie gebruikt kunnen worden;
- twee afzonderlijke overdekte terrassen;
- voldoende bergruimte;
- de accommodatie moet voldoen aan eisen van veiligheid en hygiëne;
- de accommodatie moet eenvoudig, sfeervol, degelijk en eenvoudig te onderhouden zijn;
- de accommodatie moet voldoen aan hoge eisen van duurzaam bouwen (energie, materiaalkeuze, comfort).



Figuur 4: tekening van de Begane Grond van het schetsplan

Deze uitgangspunten hebben geresulteerd in een schetsplan (zie ook figuur 4 en 5) dat gekarakteriseerd kan worden als:

- een langgerekt gebouw met één bouwlaag en een symmetrische tweedeling;
- slaapkamers en sanitaire ruimtes aan een gang;
- twee vierkanten recreatiezalen die gekoppeld kunnen worden;
- de twee zalen vormen een hoge massa ten opzichte van de slaapkamers, sanitair en keukens;
- de gevels worden opgetrokken uit steen en hout; het dak wordt deels een vegetatiedak met zonnecollectoren voor de warmwatervoorziening;
- voor de verwarming en koeling wordt gedacht aan een warmtepompinstallatie in combinatie met gebalanceerde ventilatie met warmteterugwinning.



Figuur 5: perspectiefschets van de nieuwe groepsaccommodatie

6 Inrichtingsschets

Uitgangspunten voor de inrichting van het perceel van D'n Hazelaar en de situering van de nieuwe accommodatie:

- elke verblijfsaccommodatie moet kunnen beschikken over een aangrenzend speelveld;
- de terrassen van de verblijfsaccommodaties hebben voldoende privacy ten opzichte van elkaar;
- het woonhuis heeft zoveel mogelijk privacy ten opzichte van de verblijfsaccommodaties;
- de verblijfsaccommodaties zijn via één oprit vanaf de Postelseweg te bereiken;
- het parkeren voor alle verblijfsaccommodaties en dagrecreanten wordt op één locatie geregeld;
- de nieuwe verblijfsaccommodaties wordt geclusterd aan de bestaande accommodaties;
- voor het gehele terrein wordt een maximale landschappelijke inpassing nagestreefd waarbij bestaand elementen en structuren worden gehandhaafd of versterkt en hinder naar de omgeving wordt voorkomen.

Deze uitgangspunten hebben geresulteerd in een inrichtingsschets met de volgende kenmerken:

- de robuuste houtwal aan de noordzijde van het terrein (niet behorende tot het eigendom) wordt aan de zuidzijde herhaald. Enerzijds om een goede afscherming te maken tussen de speelvelden en aangrenzende woonhuizen en anderzijds om het beeld van het Kempische coulisselandschap op te roepen. De houtwal sluit niet aan op de bestaande noordelijke houtwal om het zicht op de achtergelegen bosrand open te houden;
- de oorspronkelijke verkavelingstructuur van het terrein wordt met de nieuwe indeling, de beplantingsstructuur en de nieuwe accommodatie zoveel mogelijk in stand gehouden;



Figuur 6: schets van de nieuwe inrichting D'n Hazelaar

- de nieuwe verblijfsaccommodatie komt in een langgerekte vorm aan de bestaande oprit te liggen. Deze oprit wordt de hoofdoprit voor de totale accommodatie;
- zuidelijk van deze oprit tegen de Postelseweg komt een parkeerplaats met een groene aankleding;
- de nieuwe verblijfsaccommodatie, de bestaande verblijfsaccommodaties en de oorspronkelijke boerderij omsluiten samen een hof die als een soort siertuin met voldoende openheid en intieme zitjes kan worden ingericht;
- achter de verblijfsaccommodatie liggen vier afgescheiden speelvelden. Daarachter is nog een grote ruimte voor specifieke groepsactiviteiten. De velden liggen als weideveldjes tussen houtwallen en scheppen daarmee een authentiek Kempisch beeld;
- de nieuwe verblijfsaccommodatie moet zich qua beeld voegen bij de bestaande boerderij-achtige bebouwing maar daarnaast ook een eigentijdse uitstraling hebben;
- groepen voor dagrecreatieve activiteiten worden ontvangen in het stalgedeelte van de oorspronkelijke boerderij. De verblijfsfunctie hiervan gaat verdwijnen.

7 Ruimtelijke onderbouwing

7.1 Omschrijving van het project

Het project bestaat uit een uitbreiding en herinrichting van de verblijfsaccommodaties en de terreininrichting van D'n Hazelaar aan de Postelseweg in Eersel. In de bovenliggende hoofdstukken is het project uitvoerig beschreven. De situatie is door middel van een luchtfoto en enkele schetsen in beeld gebracht. Dat geldt zowel voor de bestaande als de gewenste situatie.

Groepsaccommodatie D'n Hazelaar is gelegen aan de Postelseweg ten zuidoosten van de kern Eersel in de gemeente Eersel. Ten westen en ten zuiden van de locatie bevinden zich meerdere aaneengesloten natuurgebieden zoals de Cartierheide en De Pan. De locatie omvat het totale perceel dat eigendom is van de fam. De Haas, de eigenaar en beheerder van D'n Hazelaar (zie foto 2). D'n Hazelaar is een

voormalige boerderij en ligt in een van oorsprong agrarisch gebied. De afgelopen 40 jaren is het belang van de recreatie en het toerisme in de omgeving sterk toegenomen. Belangrijk daarin is de komst en de groei van Recreatiecentrum Ter Spegelt.

Aan de noordzijde wordt de locatie begrensd door de weg de Roten en de robuuste houtwallen naast deze landbouwweg. Boven de Roten ligt een vrij groot agrarisch gebied en enkele agrarische bedrijven. Het agrarisch bedrijf dat aan de Roten gevestigd is, exploiteert tevens een galerie. Op de hoek van de Roten en de Postelseweg staat in het gebied nog een oude veldschuur die eigendom is van D'n Hazelaar (zie foto 3). Deze veldschuur wordt nu gebruikt voor de stalling van caravans en groepsfietsen maar zal als onderdeel van het totale plan gesloopt worden.

Aan de westzijde wordt de locatie begrensd door landbouwpercelen en verderop gelegen bossen. In deze bossen lopen verschillende wandel- en atb-routes.

Aan de zuidzijde ten westen van de Postelseweg wordt de locatie in eerste instantie begrensd door een voormalig agrarisch bedrijf en een woonhuis. Verder naar het zuiden ligt in een bos het bungalowpark van Ter Spegelt.

Aan de oostzijde wordt de locatie begrensd door sportpark de Dieprijt, een landbouwperceel en enkele woonhuizen. Achter deze woonhuizen en meer zuidelijk ligt recreatiecentrum Ter Spegelt met drie grote waterplassen.

De Postelseweg is de verbinding tussen Postel (B) en Eersel en een drukke recreatieve route. De weg heeft een vrijliggend fietspad en wordt gekarakteriseerd door grote eiken als laanbeplanting.

De locatie zelf bestaat uit een perceel van ca. 3,2 ha met daarop een voormalige boerderij, met daarin een woonhuis en een verblijfsaccommodatie en twee afzonderlijke verblijfsaccommodaties. Een deel van het perceel wordt nu nog gebruikt voor landbouwdoeleinden. Rond de verblijfsaccommodaties wordt de ruimte gebruikt voor speelvelden en recreatie buitenactiviteiten. De voorzieningen worden ontsloten via de Postelseweg.

7.2 Vigerend beleid

Europees beleid: Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn voorziet in een afwegingskader voor de beoordeling van plannen en projecten in of nabij een richtlijngebied. Hierbij zijn uitsluitend de gevolgen voor die natuurwaarden bepalend waarvoor deze richtlijngebieden zijn aangewezen. In de directe nabijheid van de locatie is geen habitatrichtlijngebied gelegen. Wel liggen direct ten zuidwesten van D'n Hazelaar de natuurgebieden Cartierheide en De Pan. Deze gebieden maken onderdeel uit van de EHS en zijn bestempeld als natuurschap.

Rijksbeleid: Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (2006) staan de uitgangspunten voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland beschreven. In de nota worden de hoofdlijnen van beleid aangegeven, waarin ontwikkelingsplanologie, de ruimtelijke hoofdstructuur van Nederland (RHS), een "basis kwaliteit" en de lagenbenadering een belangrijke rol spelen. Tot de RHS behoren onder andere de zes stedelijke netwerken, de mainports, natuurbeschermingsgebieden en de EHS. Voor alle ingrepen binnen en in de nabijheid van de groene contour die mogelijk bestaande waarden en

wezenlijke kenmerken aantasten geldt het “nee-tenzij” principe.
De locatie D'n Hazelaar is nabij en gedeeltelijk tegen de EHS gelegen.

Rijksbeleid: flora- en faunawet

In deze wet wordt de wettelijke bescherming van in het wild levende planten en dieren geregeld. Dit met name van belang voor natuurwaarden die buiten de EHS en de beschermde natuurgebieden voorkomen. Dit betekent dat handelingen waarmee beschermde dieren worden verontrust, verjaagd, gevangen of gedood zijn verboden. Ook het verontrusten en beschadigen van rust- en voortplantingsplaatsen van beschermde dieren is verboden.

Rijksbeleid: natuurbeschermingswet

Om te voldoen aan de internationale richtlijnen is in 1998 een nieuwe Natuurbeschermingswet opgesteld, welke in 2005 in gewijzigde vorm in werking is getreden. Deze wet richt zich alleen op gebiedsbescherming. Met het in werking treden van de (nieuwe) nationale wetgeving verdwijnen de Europese Vogel- en habitatrichtlijn naar de achtergrond.

Provinciaal beleid: interim structuurvisie Noord-Brabant

Sinds de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is het provinciale ruimtelijke beleid verankerd in de interimstructuurvisie Noord Brabant (juni 2008) en de Paraplunota ruimtelijke ordening (juni 2008).

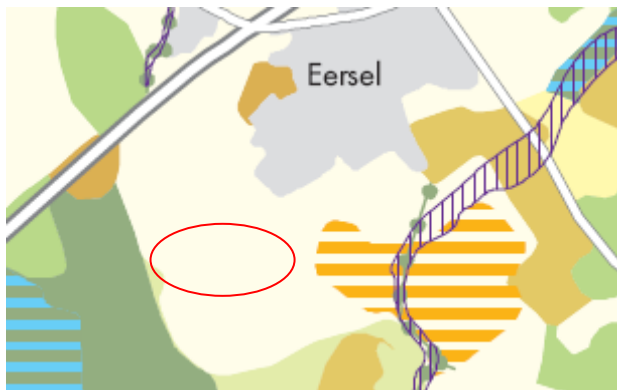
De Paraplunota ruimtelijke ordening heeft de status van beleidsregel en vormt de basis voor het dagelijkse handelen van Gedeputeerde Staten c.q. het beoordelen van bestemmingsplannen. In de Paraplunota wordt het bestaande beleid zoals vastgelegd in het Streekplan 2002 en de diverse thematische beleidsnota's voortgezet, met uitzondering van enkele marginale aanpassingen.

In de Paraplunota zijn de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid vastgelegd. De nota hanteert vijf leidende principes voor het ruimtelijke beleid voor de komende tien jaar:

- meer aandacht voor de onderste lagen
- zuinig ruimtegebruik
- concentratie van verstedelijking
- zonerings van het landelijk gebied
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Het bestaande beleid van het Streekplan 2002 wordt voor wat de locatie D'n Hazelaar betreft voortgezet onder de interimstructuurvisie.

Op de kaart “Zonering van het buitengebied” is de locatie aangegeven als AHS-landbouw (wit-gele kleur). In dit gebied krijgt de landbouw in beginsel de ruimte om zich in de door haar gewenste richting te ontwikkelen.



Figuur 7: zonering buitengebied met planlocatie

In de “AHS-landbouw” wordt aan het buitengebied gebonden toerisme en recreatie volop de ruimte gegeven. De ontwikkeling van toerisme en recreatie moet zich

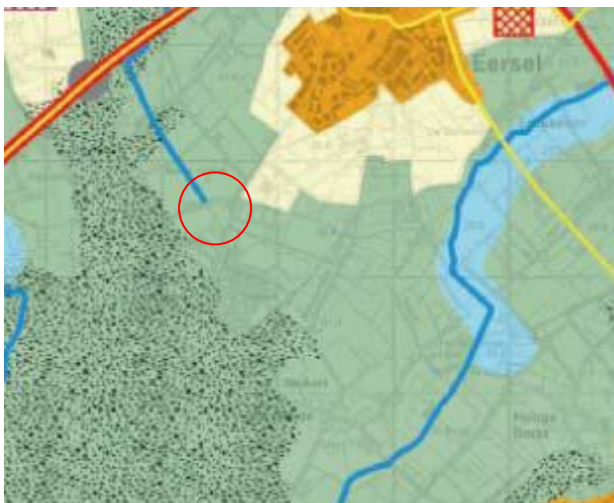
echter wel verdragen met de gevestigde en de te ontwikkelen landbouw en met natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische belangen en waarden. Met name in de kernrandzones binnen de AHS-landbouw zijn nieuwe verblijfsrecreatiebedrijven en bezoekersintensieve dagrecreatiepunten wel mogelijk, mits ze landschappelijk goed worden ingepast.

Direct ten westen van de planlocatie is op de kaart een gebied aangewezen als “GHS-natuur-natuurparel” (donkergroene kleur): de Cartierheide. Een natuurparel is een gebied met bijzondere natuurwaarden. In natuurparels moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Verder is ten westen en ten zuiden van de locatie is ook nog “GHS-natuur-overige bos en natuurgebied” (lichtgroene kleur) aanwezig. De overige bos- en natuurgebieden bevatten minder hoge natuurwaarden. Het zijn grotendeels (productie)bossen op droge gronden en graslanden, en voor een klein gedeelte landbouwgronden. Ook in deze natuurgebieden moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Provinciaal beleid: Uitwerkingsplan Zuid oost Brabant (2005)

Uitwerkingsplannen zijn vooral gemaakt voor stedelijke functies, maar doen ook uitspraken over het landelijke gebied. In het landelijke gebied zijn de reconstructieplannen echter doorslaggevend.



Figuur 8: Uitsnede plankaart Zuidoost Brabant met planlocatie

Het RSP voor Zuidoost Brabant kent 3 ambities:

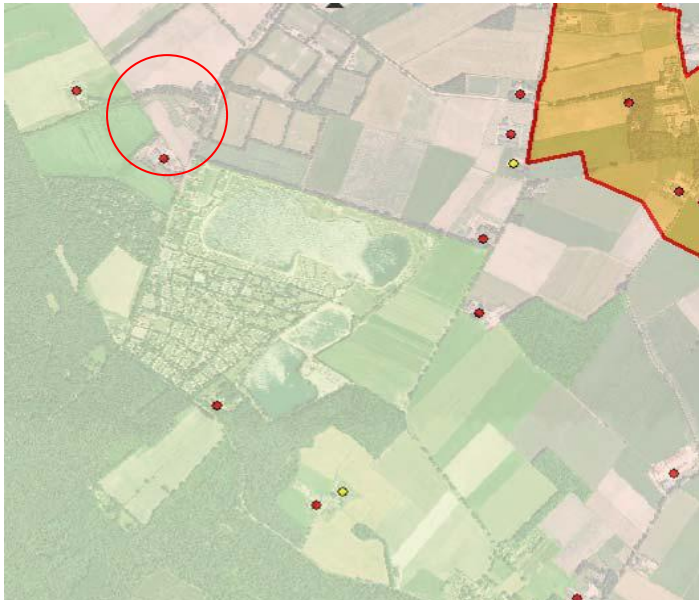
- positie als economisch kerngebied en Brainport behouden en uitbouwen
 - zowel hoogdynamische stedelijkheid, als kwalitatief hoogwaardige kleinschalige rustige groene woon- en werkmilieus behouden
 - de belevingswaarde van het landelijke gebied bewaren en waar nodig versterken en in de landelijke gebieden voldoende ruimte bieden voor functionele, economische en sociale ontwikkeling om de leefbaarheid in stand te houden.
- Het verder ontwikkelen van de groepsaccommodatie past in de laatste ambitie.

Provinciaal beleid: Reconstructieplan Beerze-Reusel 2005

Doel van het Reconstructieplan is een oplossing te bieden aan de conflicten tussen intensieve veehouderij en ruimte en milieu, met name in zandgebieden met een hoge concentratie intensieve agrarische bedrijven. Daarnaast voorziet de

reconstructie in het aanleggen van zones omuitbraken van veeziektes binnen een bepaalde zone te houden. De reconstructiewet schrijft een integrale zonering van intensieve veehouderij voor in drie gebieden:

- landbouwontwikkelingsgebieden
- verwevingsgebieden
- extensiveringsgebieden.



Figuur 9: Integrale zonering Reconstructie 2005 met locatie D'n Hazelaar

De locatie van D'n Hazelaar is gelegen in een verwevingsgebied tegen een extensiveringsgebied. Ten westen van de locatie is een landbouwontwikkelingsgebied te zien (figuur 9: oranje met rode omkadering).

In het reconstructieplan worden een aantal recreatieve poorten benoemd. Het netwerk van deze poorten vormt een sterk geheel. In het reconstructieplan is ook een recreatieve poort voorzien aan de Postelseweg, ten zuiden van D'n Hazelaar ter hoogte van Recreatiecentrum Ter Spegelt.

In het reconstructieplan is een visie opgenomen met betrekking tot de gewenste toeristisch-recreatieve ontwikkelingen van Beerze-Reusel. Daarin wordt gesteld dat bestaande intensieve recreatiebedrijven in principe ruimte moeten krijgen voor kwaliteitsverbetering en vernieuwing van het aanbod. Voor groepsaccommodatie D'n Hazelaar gaat een dergelijke kwaliteitsslag gepaard met de behoefte aan meer bebouwingsmogelijkheden voor het bedrijf.

Regionaal beleid: Verblijfsrecreatie

De markt voor verblijfsrecreatie is versnipperd en lijkt op onderdelen verzadigd. Ondernemers in de verblijfsrecreatie zullen de komende periode vooral veel innovatiever gaan opereren. Nieuwe concepten, combinaties van producten, toevoeging van service-elementen en de toepassing van ICT bieden kansen voor innovatieve verbindingen. Het verblijfsrecreatieve aanbod kan verbonden worden met een wellnessproduct.

Door demografische ontwikkelingen zijn 50-plussers de meest interessante doelgroep voor de verblijfsrecreatie. Gezinnen blijven echter nog steeds het fundament voor binnenlandse verblijfsrecreatie. Een voorbeeld daarvan is de opkomst van de drie-generatie-vakantie (grootouders, ouders, kinderen).

In De Kempen is éénderde van de verblijfsaccommodaties een

groepsaccommodatie. Verspreid over de vier gemeenten bieden ze 5,5% van de slaapplekken en hun bezettingsgraad schommelt rond de 23%.

Ten aanzien van groepsaccommodaties luidt het beleid:

- bestaande groepsaccommodaties worden in het bestemmingsplan “Buitengebied” positief bestemd
- de gemeenten toetsen per geval of nieuwe initiatieven voor groepsaccommodaties aanvaardbaar zijn
- passend binnen de huidige trends naar kleinschalige appartementenkamers en appartementencomplexen of naar een ander hoger segment dan de traditionele groepsaccommodaties, is uitbreiding en kwaliteitsverbetering van groepsaccommodaties toegestaan onder de voorwaarde dat het bedrijf blijft of gaat voldoen aan de eisen van ruimtelijke zonering en de wettelijke voorschriften daaraan gesteld
- verbreding van de bedrijfsactiviteiten met cursussen, rondleidingen, horeca e.d. is toegestaan als nevenactiviteit en ondersteunend aan de logiesfunctie. De verbreding heeft tot doel de groepsaccommodatie bedrijfsmatig te versterken. De ontwikkeling van D’n Hazelaar past helemaal in dit beleid.

Gemeentelijk beleid: Structuurvisieplus

De gemeente Eersel is vanwege zijn landschap en haar karakteristieke dorpen een aantrekkelijk recreatiegebied. Veel vormen van recreatie zijn vooral routegebonden (fiets- en wandelroutes). De gemeente telt verschillende kleinschalige met name verblijfsrecreatieve voorzieningen in de vorm van groepsaccommodaties en kamperen bij de boer. Daarnaast zijn er ook enkele grote dagrecreatieve en verblijfsrecreatieve voorzieningen met een (boven)regionaal verzorgingsniveau (o.a. E3-strand, Ter Spegelt).

De gemeente Eersel wil de nadruk vooral leggen op het behoud en de kwalitatieve verbetering van de landschappelijke aspecten van het buitengebied en de stedenbouwkundige aspecten van de kernen die van belang zijn voor de recreatie en van de bestaande dagrecreatieve voorzieningen en de ontwikkeling van specifieke, kleinschalige vormen van verblijfsrecreatie. Dit betekent:

- waar sprake is van ontwikkelingen binnen het half gesloten landschap dient rekening te worden gehouden met het landschappelijke raamwerk (bestaande landschappelijke kwaliteiten respecteren, waar mogelijk nieuwe toevoegen)
- cultuurhistorische structuren en waarden zijn van groot belang voor recreatie en toerisme (cultuurhistorische identiteit en beleving). Het doel is de cultuurhistorische waarden te behouden en de beleving ervan te versterken
- er wordt geen ruimte gegeven aan nieuwe grootschalige recreatieve voorzieningen. Bestaande voorzieningen mogen uitbreiden wanneer het een kwalitatieve verbetering van het aanbod betreft en dit bedrijfseconomische noodzakelijk is.

In de oranje koers van het Ruimtelijke model worden uitspraken gedaan over de gewenste recreatieve ontwikkelingen binnen de gemeente.

Voor de toekomst heeft de kwaliteit van het aanbod prioriteit boven uitbreiding van het aantal toeristisch-recreatieve voorzieningen. Alleen waar sprake is van ontbrekende schakels en waar duidelijke groeimogelijkheden in de markt aanwezig zijn, kunnen nieuwe voorzieningen worden ontwikkeld. Daarbij zijn grootschalige, intensieve recreatieve ontwikkelingen ongewenst. Dagrecreatieve voorzieningen krijgen de ruimte indien de omgeving dit toelaat. Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld is hierbij bepalend.



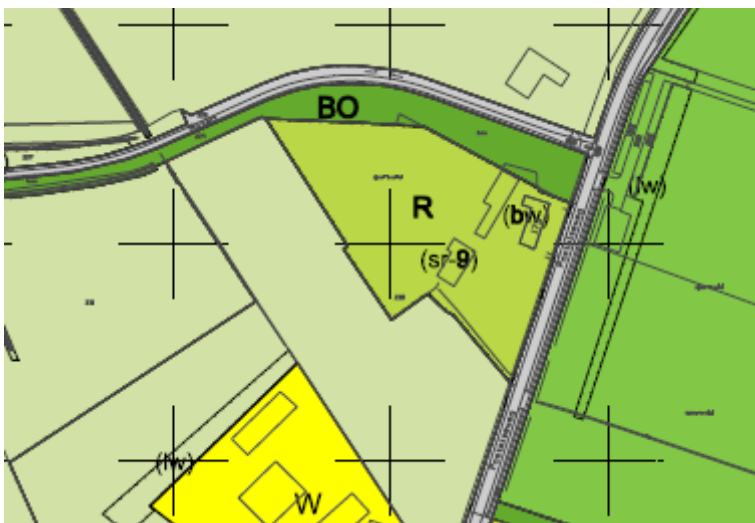
Figuur 10: uitsnede uit Ruimtelijke model, oranje koers gemeente Eersel

Ontwikkelingen betreffende toeristisch-recreatieve voorzieningen dienen plaats te vinden in samenhang met het “Economisch actieplan” van de gemeente Eersel. Hierin is de volgende doelstelling geformuleerd: “het stimuleren van de economische ontwikkeling in de gemeente Eersel, gericht op behoud van een werkgelegenheidsfunctie op het niveau van minimaal 85% in een periode van 5 jaren, evenals het stimuleren van de kwaliteit van het toeristisch-recreatieve aanbod”.

Dit zou voor groepsaccommodatie D’n Hazelaar betekenen dat er mogelijkheden zijn voor groei in combinatie met kwaliteitsverbetering.

Gemeentelijk beleid: Bestemmingsplan buitengebied

Het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel wordt herzien. Het voorontwerp heeft in de maanden juni en juli ter inzage gelegen.



figuur 11: uitsnede van D’n Hazelaar uit voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied

In het voorontwerp heeft de locatie van D’n Hazelaar 2 bestemmingen: R (recreatie) en AW-L (agrarisch met landschapswaarde). De recreatiebestemming heeft een dubbele toevoeging: sr-9 (groepsaccommodatie als specifieke vorm van recreatie met max. 750 m2 bebouwd oppervlak) en bw (bedrijfswoning).

De algemene doelstelling van het bestemmingsplan Buitengebied is: behoud en versterking van zowel de beeld- en omgevingskwaliteit als de sociale en economische vitaliteit van het landelijk gebied van de gemeente Eersel.

Op basis van de Regionale beleidsvisie Dag- en Verblijfsrecreatie De Kempen zijn voor de sector Recreatie de volgende uitgangspunten geformuleerd:

- kwaliteit gaat boven kwantiteit
- voldoende aandacht voor ontwikkelingsruimte van de bestaande bedrijven
- diversiteit en verrijking van het toeristisch recreatief product, zowel door middel van uitbreiding van bestaande bedrijven als door nieuwe bedrijvigheid
- de draagkracht van het gebied wordt in acht genomen
- behoud en kwalitatieve verbetering van de landschappelijke aspecten van de kernen en natuurbeleving
- kleinschaligheid in nieuwe bedrijvigheid maar wel met voldoende economisch perspectief
- versterken van perspectiefvolle verblijfsrecreatie.

De omgeving rond Eersel is een van de gebieden die in de gemeente Eersel is aangewezen als kansrijk extensief recreatief landelijk gebied. Het gebied met daarin de locatie van D'n Hazelaar is o.a. kansrijk vanwege de nabijheid van een aantrekkelijk natuurgebied. De samenhang in deze gebieden wordt versterkt met aandacht voor de versterking van de omgevingskwaliteiten (landschap).

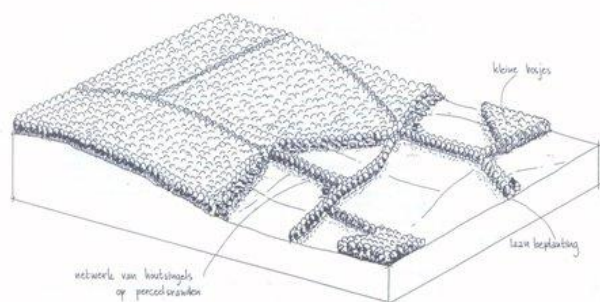
Gemeentelijk beleid: Landschapsontwikkelingsplan

Binnen de gemeente Eersel komen de volgende landschapstypen voor:

- Oude cultuurgronden met kampen en essen.
- Beekdallandschap
- Heideontginning.

De landschappen worden herkenbaar door de aanwezigheid van bosjes, bomen, vennen, houtwallen, singels, wegbeplantingen, beken en graslanden. Elk landschapstype heeft zijn eigen ontstaansperiode en identiteit.

De locatie van D'n Hazelaar is gelegen in een kleinschalige Heideontginning. De omgeving is tevens aangemerkt als een zoekgebied voor de ontwikkeling van natuur en landschap.



Figuur 12: kleinschalige heideontginning

Rond 1900 werd het door de mechanisatie van de landbouw en de opkomst van kunstmest mogelijk om de woeste gronden, die tot dan toe gebruikt waren voor de beweiding van schapen te ontginnen. De slechtste gronden werden hierbij geselecteerd voor de aanleg van bossen en de productie van mijnhout, de betere gronden waren voor de landbouw. Door het hoge tempo van ontginning en latere ruilverkavelingen zijn deze gebieden nog als grootschalige gebieden op veel plaatsen in de gemeente herkenbaar. Kenmerkend voor de heideontginning is, afhankelijk van de periode van ontginning, de grootschaligheid (grote blokvormige kavels) en de openheid.

7.3 Visie op toekomstig beleid

Het zuidelijk deel van de Postelseweg is door de gemeente aangeduid als een gebied waar de ontwikkeling van de recreatie prioriteit kan krijgen. De komst van de

recreatieve poort tegenover Recreatiecentrum Ter Spegelt zal die ontwikkeling versterken. Er wordt daarnaast vooral ingezet op het verbeteren van de kwaliteit van de bestaande recreatieve bedrijven en voorzieningen.

De plannen van D'n Hazelaar passen perfect in deze ontwikkelingen. Ze betekenen een versterking van de verblijfsrecreatie en een verruiming en verbetering van de mogelijkheden voor dagrecreatie.

De plannen van D'n Hazelaar kunnen ook een bijdrage leveren aan een kwalitatieve verbetering van het landschap. Ze vormen geen bedreiging voor de nabij gelegen bos- en natuurgebieden en ook niet voor de agrarische ontwikkelingen.

De plannen van D'n Hazelaar impliceren wel een toename van de bebouwing. Die bebouwing kan echter goed geclusterd worden aan de bestaande bebouwing en zeer goed ingepast worden in een landelijke omgeving. Daarnaast kan door deze plannen een oude veldschuur verdwijnen.

7.4 Ruimtelijke onderbouwing

Ruimtelijke effecten

De ruimtelijke effecten van de plannen van groepsaccommodatie D'n Hazelaar zijn beperkt. Dit komt vooral omdat wordt voort geborduurd op de bestaande situatie. Op dit moment bestaat de accommodatie uit drie dicht op elkaar staande gebouwen en enkele kleine bijgebouwtjes. Daar wordt een nieuw verblijfsgebouw en een schuurtje aan toegevoegd, direct aansluitend aan de bestaande bebouwing.

De bestaande drie groepsaccommodaties omvatten samen 880 m² bebouwd oppervlak. Dat is exclusief de (bedrijfs)woning en de daarbij behorende bijgebouwen. De geplande uitbreiding bestaat uit ca. 710 m² voor een nieuwe groepsaccommodatie en 50 m² voor een schuurtje (stalling groepsfietsen).

Daarnaast wordt er rekening mee gehouden dat voor een kwaliteitsverbetering van de bestaande groepsaccommodaties in de toekomst een uitbreiding van ca 210 m² nodig zal zijn. De totale bebouwing zal daarmee uitkomen op 1850 m². Tegenover de toename van de bebouwing staat het slopen van de oude veldschuur (580 m²).

D'n Hazelaar kent nu voor de bezoekers 2 toegangen, beide vanaf de Postelseweg. Een ten noorden van de oorspronkelijke boerderij en een ten zuiden. De noordelijke toegang heeft tot gevolg dat er regelmatig in de houtwal geparkeerd wordt.

In de nieuwe situatie wordt alleen nog de zuidelijke toegang gebruikt en komt bij deze toegang een centrale parkeervoorziening voor alle bezoekers.

Het perceel van D'n Hazelaar wordt nu voor een deel gebruikt ten behoeve van de recreatieve activiteiten en voor een deel heeft het nog een agrarisch gebruik. D'n Hazelaar bestaat straks uit vier groepsaccommodaties die alle vier moeten kunnen beschikken over een eigen speelveld aansluitend aan de accommodatie. Daarnaast komen er een aantal velden met specifieke recreatieve functies. Verder is het van belang dat de verschillende groepen onderling over voldoende privacy kunnen beschikken. Hiervoor zullen voornamelijk groene afscheidingen gebruikt worden. Het deel van het perceel dat nu nog een agrarische functie heeft, zal door de grotere ruimtevrage ook voor de recreatie gebruikt gaan worden.

De recreatiefunctie komt dan aansluitend aan de ten zuiden van het perceel gelegen woonfunctie te liggen. Tussen deze twee functies zal een afschermende robuuste groenstrook worden ingericht vergelijkbaar met de houtwal aan de noordzijde van het perceel.

De groepsaccommodatie in de oorspronkelijke boerderij verdwijnt. De vrijgekomen ruimte zal gebruikt gaan worden voor de ontvangst van dagrecreanten en het faciliteren van verblijvende groepen.

Landschappelijke inpassing

Bij de inrichting van het perceel wordt de bestaande kavelstructuur zoveel mogelijk gehandhaafd. Het meest ingrijpend is de aanleg van een robuuste houtwal op de zuidwest grens van het perceel ter hoogte van de woonbestemming. Naast de afschermende functie versterkt deze houtwal ook het beeld van een open-gesloten Kempische landschap. De nieuwe houtwal sluit niet aan op de houtwal naast de Roten zodat de openheid naar de bosrand in stand blijft. Aan de zijde van de Postelseweg wordt het deel voor de parkeerplaats en de speelvelden met struikgewassen afgesloten terwijl het gedeelte voor de groepsaccommodaties open blijven. De ruimte tussen de groepsaccommodaties en de oorspronkelijke boerderij wordt ingericht als een hof met kleine zitjes en een rustgevende sfeer. Door deze openheid blijft de laanbeplanting langs de Postelseweg goed tot zijn recht komen. Verder zullen op het terrein de verschillende functies gescheiden worden door lijnvormige struiken en hagen, bosjes en solitaire bomen. De veldjes worden in principe allemaal met gras ingezaaid.



Figuur 13: inrichtingsschets

Verkeer

De Postelseweg ligt tussen Eersel en Postel (B) en is een erftoegangsweg B buiten de bebouwde kom. Het verkeer op de Postelseweg heeft voor een deel een sterk recreatief karakter en is daarom sterk seizoensonderhevig. In 2000 zijn verkeerstellingen verricht. In tabel 1 zijn de resultaten te zien aangevuld met de te verwachten belasting in de toekomst (2% stijging per jaar).

Periode		jaar		
		2000	2009	2019
Zomer	Werkdag	4500	5400	6700
Zomer	Weekenddag	5000	6000	7400
Winter	weekdag	2500	3000	3700

Tabel 1: verkeersbelasting Postelseweg (motorvoertuigen per etmaal)

Naast deze motorvoertuigen kent de Postelseweg ook veel fietsverkeer. De weg is daarom voorzien van een vrijliggend enkelzijdig fietspad.

In het kader van het beleid Duurzaam Veilig is de Postelseweg intussen ingericht als een 60km-weg.

Door het uitbreiden van het aantal groepsaccommodaties van 3 naar 4 en het versterken van de mogelijkheden voor dagrecreatie zal het bezoek aan D'n

Hazelaar toenemen. Een druk weekend genereert nu maximaal 30 geparkeerde auto's (voornamelijk individueel vervoer). De nieuwe groepsaccommodatie heeft een capaciteit van 2x24(+4) personen. De verblijfsaccommodatie die verdwijnt, heeft een capaciteit van 45 personen. De samenstelling van de groepen zal wel enigszins veranderen en in plaats van groepsvervoer meer individueel vervoer met zich meebrengen. De verwachting is dat in de nieuwe situatie er in een druk weekend 36 auto's op het terrein aanwezig zullen zijn. Qua percentage is dat een groei van 20%, absoluut gaat het over 5 tot 10 auto's per dag. Voor de Postelseweg is dat geen noemenswaardige toename. De uitbreiding van groepsaccommodatie D'n Hazelaar zal niet leiden tot onevenredige verkeersbelasting op de Postelseweg.

Archeologie

Het perceel van D'n Hazelaar ligt volgens de IKAW (Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden) in een gebied met een hoge archeologische verwachting. Dit betekent dat bij functiewijziging of nieuwe bouwmogelijkheden nader onderzoek verplicht is, tenzij de bodem reeds (meermalen) geroerd is waardoor er geen archeologische sporen meer verwacht mogen worden.

Op basis van een archeologisch bureauonderzoek is een gespecificeerde archeologische verwachting van het perceel opgesteld. (*Bureauonderzoek, Postelseweg 173 te Eersel. Kenmerk: S090396. Synthesgra bv, Doetichem. 11-01-2010*)

Voor het perceel geldt een middelhoge verwachting voor zowel vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum als voor nederzittingsresten uit het neolithicum tot en met de vroege middeleeuwen en een lage verwachting voor de periode late middeleeuwen tot en met de nieuwe tijd. De omvang van eventueel aanwezige vindplaatsen kunnen variëren van enkele vierkante meters tot meer dan een hectare. In dalvormige laagte kunnen sporen van *off-site* activiteiten aanwezig zijn. De resten worden direct onder de bouwvoor verwacht. Toekomstige bodemverstoringen zullen tot ca. 100 cm beneden maaiveld reiken en vormen dus een bedreiging voor de eventueel aanwezige archeologische resten direct onder de bouwvoor.

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt voor het perceel een vervolgonderzoek noodzakelijk geacht. Het doel van dat onderzoek is het toetsen van het opgestelde verwachtingsmodel door de intactheid van de bodemopbouw vast te stellen en de eventuele archeologische resten en/of vindplaatsen te inventariseren.

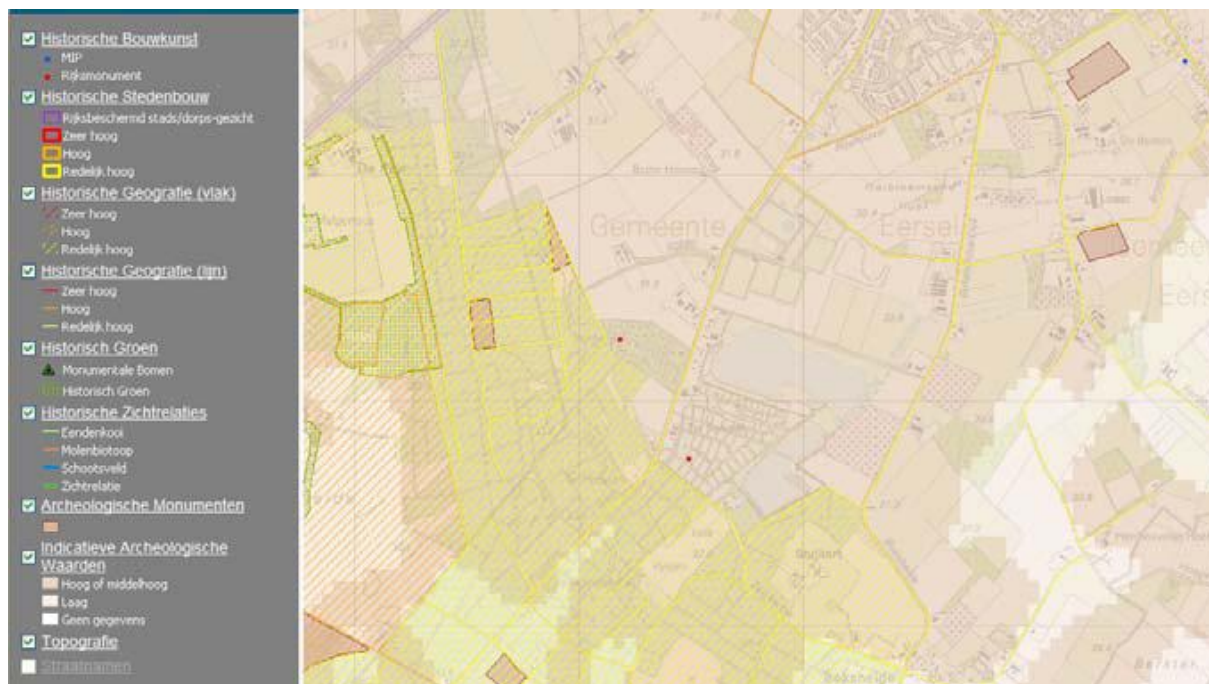
Op basis van het verwachtingsmodel uit het bureau onderzoek en aan de hand van de Leidraad Inventariserend veldonderzoek en de richtlijnen van de provincie Noord Brabant wordt een karterend booronderzoek (30 boringen per hectare) aanbevolen voor het deel dat bebouwd wordt en een verkennend booronderzoek (6 boringen per hectare) voor de rest van het perceel. Het onderzoek is dan zowel karterend voor vuursteenvindplaatsen uit de steentijd als voor nederzettingen uit de latere perioden.

Naast het booronderzoek zal op het terrein ook een oppervlaktekartering plaatsvinden.

Cultuurhistorie

Blijkens de Provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart wordt de Postelseweg beschouwd als "historisch geografische lijnen van redelijk hoge waarde". Dit betekent dat ze niet zeldzaam zijn maar wel ter plaatse kenmerkend zijn voor het patroon van ontsluiting en ontginning. Behoud van natuurlijke structuren wordt voorgestaan. De plannen van D'n Hazelaar tasten ze niet aan.

Daarnaast is een historisch vlak van redelijk hoge waarde gelegen in de directe nabijheid van het plangebied. Het betreft een historisch vlak voor jonge heidebebossingen Kempen en Postelse Heide aan de westzijde.



Figuur 14: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Brabant met in het midden de locatie van D'n Hazelaar

7.5 Milieuaspecten

Bodem

Het ontwikkelingsplan van D'n Hazelaar resulteert o.a. in de uitbreiding van de bebouwing en de aanleg van een oprijlaan en een parkeerplaats. Daardoor is er sprake van isolatie, cq het gedeeltelijk onbereikbaar worden van gronden. Daarom is een wettelijk bodemonderzoek nodig.

Hiertoe is door Geofox-Lexmond een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (*Verkennend bodemonderzoek Postelseweg 173 te Eersel, Geofox-Lexmond bv, Tilburg, ing. S.W. van de Ven, 20092298_b1RAP*)

Het onderzoek heeft tot doel te bepalen of er vanuit de actuele milieukundige bodemkwaliteit belemmeringen zijn voor de geplande ontwikkeling.

Het vooronderzoek is uitgevoerd op basis van de NEN5725. Op grond van de verzamelde basisinformatie, de aanleiding van het onderzoek en de mate van verdachtheid is, conform de NEN5725, een beperkt vooronderzoek uitgevoerd. Hiertoe is informatie verzameld over het voormalige, huidige en toekomstige gebruik van het terrein en de directe omgeving, alsmede gegevens over de bodemopbouw en geohydrologie.

Bij het veldonderzoek zijn in de bodem geen bodemvreemde materialen waargenomen. Tevens zijn er voor zover zintuiglijk waarneembaar geen asbestverdachte materialen op of in de bodem aangetroffen. De zuurgraad (pH) en de elektrische geleidbaarheid (EC) van het grondwater wijken niet af van de gemiddelde waarden voor een soortgelijke bodem.

Uit analytisch onderzoek blijkt dat in de *bovengrond* cadmium de achtergrondwaarde marginaal overschrijdt. Een directe verklaring hiervoor is niet voorhanden. In de ondergrond wordt door geen van de onderzochte stoffen de achtergrondwaarden overschreden.

In het grondwater overschrijden de concentraties aan de zware metalen koper, nikkel en zink en de vluchtige aromatische koolwaterstoffen (VAK) benzeen en xylenen de streefwaarde. De verhogingen aan zware metalen staan hier mogelijk in relatie met de nabij gelegen (mogelijke) voormalige zinkassenweg (Postelseweg). De verhogingen aan VAK zijn eenduidig te verklaren. Deze stoffen komen onder andere voor als componenten in olieproducten. Op basis van het historisch vooronderzoek en de zintuiglijke waarnemingen tijdens het veldonderzoek wordt een verontreiniging met olieproduct niet verwacht.

De gemeten verhogingen in de bovengrond en het grondwater zijn dermate laag dat de uitvoering van een nader onderzoek niet noodzakelijk is. Op basis van het totaal aan onderzoeksresultaten wordt geconcludeerd dat de bodemkwaliteit vanuit milieuhygiënisch oogpunt geschikt is voor de voorgenomen ontwikkelingen.

Geluid

De Wet geluidhinder richt zich op de bescherming van de burger in de woonomgeving en bevat normen voor de maximale geluidsbelasting op de gevel van een huis of een ander geluidsgevoelig object of terrein. Het plan van D'n Hazelaar maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk die geluidsgevoelig zijn. Er worden ook geen nieuwe wegen aangelegd. Verder zal het aantal verkeersbewegingen niet dusdanig toenemen dat er sprake zal zijn van een reconstructie conform de Wet geluidhinder. Een nader onderzoek naar wegverkeerslawaaï wordt niet noodzakelijk geacht.

Lucht

De paragraaf luchtkwaliteit in de Wet milieubeheer voorziet ondermeer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). 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. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor ruimtelijke ontwikkeling als o.a. het project niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt, wat wil zeggen dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties (1% criterium) is bijvoorbeeld: <500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg met een gelijkmatige verkeersverdeling.

De plannen van D'n Hazelaar zijn in vergelijking daarmee zeer beperkt. Derhalve kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het aspect luchtkwaliteit.

Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden en vervangt de Wet stankemissie veehouderij en de drie "stankrichtlijnen" die van toepassing zijn.

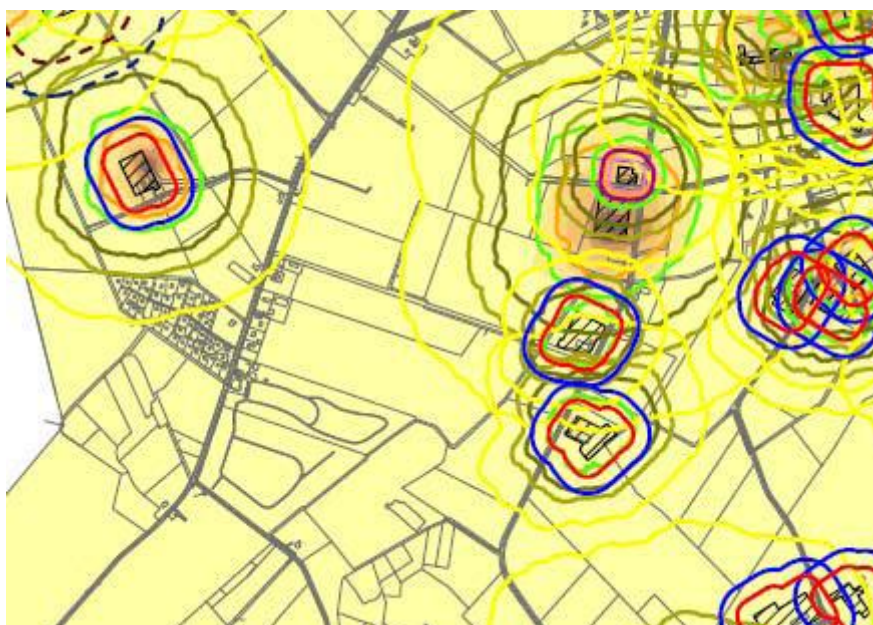
De Wgv biedt de gemeenten de beleidsvrijheid om maatwerk te leveren dat is afgestemd op de ruimtelijke en milieuhygiënische feiten en omstandigheden in een gebied en de gewenste ruimtelijke inrichting.

De gemeente Eersel stelt in haar Verordening geurhinder en veehouderij een norm

van 1 ou_E/m³ op de woonkern Eersel. Een norm van 7 ou_E/m³ geldt voor de maximale geurbelasting binnen het extensiveringsgebied met het prismaat wonen. Buiten de gebieden genoemd in de verordening gelden de wettelijke standaardnormen. Tevens dient voor veehouderijen met zgn. “vaste afstandsdieren” een afstand aangehouden te worden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom van 50 meter en een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom van 100 meter.

Groepsaccommodatie D'n Hazelaar is een vorm van verblijfsrecreatie en wordt als zodanig gezien als een geurgevoelig object. Het plangebied is gelegen in een extensiveringsgebied – natuur. Hierin ligt het prismaat op wonen en natuur. Voor het gebied geldt een geurnorm van 7 ou_E/m³.

In het kader van de gebiedsvisie geur voor de gemeente Eersel (*Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Eersel*, SRE, 28 december 2007, update 28 april 2009) is de geursituatie in de gemeente Eersel bepaald. In figuur 15 is een uitsnede gegeven van het gebied rond D'n Hazelaar (het plangebied).



Legenda

Minimaal vereiste afstand 25 meter (MVA25)

R255, G115, B223

Minimaal Vereiste afstand 50 meter (MVA50)

R168, G0, B132

Vaste afstand 50 meter (VA050)

R255, G0, B0

Vaste afstand 100 meter (VA100)

R0, G0, B255

Vaste afstand 125 meter (nertsen) (VA_NERTS_125)

R115, G0, B0

Vaste afstand 225 meter (nertsen) (VA_NERTS_225)

R0, G38, B115

Indicatieve geurhindercontour 1 OU_E/m³ (ind_cont_01)

R255, G255, B0

Indicatieve geurhindercontour 2 OU_E/m³ (ind_cont_02)

R168, G168, B0

Indicatieve geurhindercontour 3 OU_E/m³ (ind_cont_03)

R115, G115, B0

Indicatieve geurhindercontour 7 OU_E/m³ (ind_cont_07)

R85, G255, B0

Indicatieve geurhindercontour 14 OU_E/m³ (ind_cont_14)

R255, G170, B0

Achtergrondbelasting (OU_E/m³) (ab_huidig)

0 - 6 (R255, B255, B128)

6-10 (R252, G224, B98)

10-14 (R247, G168, B0)

14-20 (R242, G167, B46)

20-30 (R196, G109, B27)

30-50 (R150, G58, B12)

>50 (R107, G6, B1)



Agrarisch bouwblok

Figuur 15: Achtergrond-, voorgrondbelasting geur en vaste geurafstanden veehouderijen rondom D'n Hazelaar

(SRE, 24 april 2009)

Uit de figuur blijkt dat ter hoogte van het plangebied de achtergrondbelasting lager is dan 6 ouE/m^3 . Ook de voorgrondbelasting afkomstig van het agrarisch bedrijf aan de Roten is lager dan 7 ouE/m^3 (groene contour). Daarmee is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

De 50 meter afstandscontour (paars) van het bedrijf aan de Roten raakt het plangebied niet. Uitbreiding van de verblijfsmogelijkheden in het plangebied vormen dus geen beperking voor de uitbreidingsmogelijkheden van de veehouderij aan de Roten.

Bedrijven en milieuzonering

Er zijn geen hindercirkels in de omgeving bekend die een belemmering voor de plannen van d'n Hazelaar vormen. Ten zuiden van de locatie is aan de Postelseweg een dierenpension gevestigd. De afstand is groot en de activiteiten worden gescheiden door een bungalowpark (bos) en andere bebouwing.

Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het creëren van een veilige woon- en leefomgeving door het beheersen van onder andere risico's van industriële activiteiten met opslag en transport van gevaarlijke stoffen. Het beleid is er op gericht te voorkomen dat er te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaats vinden.

De planontwikkeling voor d'n Hazelaar voorziet niet in activiteiten waarbij sprake is van risico's voor de omgeving. Conform het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is een groepsaccommodatie wel aan te merken als een kwetsbaar object. In de omgeving van d'n Hazelaar bevinden zich echter geen Bevi-inrichtingen.

D'n Hazelaar ligt ook op meer dan 400 m van de rijksweg A67. Uit de risicoatlas wegtransport blijkt dat op de 10^{-7} contour van het plaatsgebonden risico langs de rijksweg A67 vanaf het midden van de weg ligt op 50m of meer ligt. De maatgevende 10^{-6} contour is te berekenen (nihil). Tevens blijkt uit deze atlas dat de oriënterende waarde voor wat betreft het groepsrisico niet wordt overschreden.

Flora en fauna

Gebiedsbescherming; Natura 2000, Vogel- en habitatrictlijngebied.

Het meest nabij gelegen aangewezen Natura 2000, Vogel- en habitatgebied betreft het gebied Kempenland-West, waar een gedeelte van het beekdal van de Kleine Beerze en het Groot en Klein Meer betreft. Gelet op de grote afstand (> 5km) tot de aangewezen kwetsbare natuurgebieden zal de voorgenomen planontwikkeling geen significante invloed hebben op deze beschermde gebieden.

Gebiedsbescherming; Ecologische hoofdstructuur (EHS)

Het perceel van D'n Hazelaar grenst aan een perceel dat onderdeel is van de EHS en dat is aangewezen als beheersgebied. Zelf ligt het dus buiten de EHS.

Soortenbescherming

De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Er mag geen schade worden gedaan aan beschermde planten of dieren. Het perceel van D'n Hazelaar is deels in gebruik als recreatieterrein en deels als maïsakker. De kans dat op het perceel beschermde plantensoorten voorkomen kan als nagenoeg onmogelijk worden geacht.

Landschappelijke inpassing

Karakteristiek voor de locatie van D'n Hazelaar is robuuste houtwal tussen het

perceel en de Roten en het open zicht naar de bosrand aan de westzijde. Door aan de westzijde een dergelijke houtwal te herhalen ontstaat een afscherming naar belendende percelen en een “groene kamer” voor D’n Hazelaar. De nieuwe houtwal sluit niet aan op de bestaande zodat het open zicht op de bosrand blijft bestaan. Binnen de “groene kamer” worden kleinere groen elementen (Solitaire bomen en struiken) toegepast om functies te onderscheiden en af te schermen. Het groene grasland blijft overheersen. De laanbeplanting langs de Postelseweg wordt gerespecteerd en tussen de gebouwen krijgt de ruimte een erfachtige benadering.

Waterhuishouding

Huidig watersysteem

De bodem ter plekken bestaat uit matig fijn tot matig grof zand. Er is sprake van potentiële infiltratie. In het natuurgebied ten noordwesten van het perceel is plaatselijk sprake van kwel.

De hoogteligging van het perceel is ongeveer 31 meter boven NAP. Het freatische grondwater stroomt evenals het water in het eerste watervoerend pakket in noordelijke richting. De freatische grondwaterstand bevindt zich op een diepte van circa 2,5 meter beneden maaiveld.

Het perceel is niet gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied. In de omgeving wordt alleen water onttrokken voor landbouw ten behoeve van periodieke beregening.

Waterbeleid

Het waterbeleid van alle overheden is gericht op het bereiken en in stand houden van watersystemen, die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. De waterhuishoudkundige situatie moet zodanig zijn dat de grond- en oppervlaktesystemen, in kwalitatief en kwantitatief opzicht, een geschikte basis vormen voor menselijk gebruik en natuurlijke ontwikkeling.

De belangrijkste beleidsuitgangspunten voor het onderhavige perceel zijn:

- (grond)waterneutraal bouwen: niet aankoppelen;
- hemelwater behandelen volgens de watertrits; hergebruiken, infiltreren, bergen, afvoeren;
- gebruik van duurzame, niet uitlogende bouwmaterialen;
- aansluiting van droogweerafvoer op het riool.

Uit het oogpunt van waterkwaliteit worden geen problemen verwacht. Wel dienen alle verhardingen en gebouwen te worden afgekoppeld en dient nieuwbouw in hydrologisch opzicht neutraal gerealiseerd te worden.

Met een geohydrologisch onderzoek is beeld gebracht wat de mogelijkheden en beperkingen zijn ten aanzien van berging en infiltratie van hemelwater op de locatie.

Het onderzoek is uitgevoerd door Geofox-Lexmond uit Tilburg en gerapporteerd in: *Geohydrologisch onderzoek Postelseweg 173 te Eersel, Geofox-Lexmond bv, ing. S. van de Ven, december 2009, 20092298_a1RAP.*

Uit het onderzoek blijkt dat het haalbaar is om afgekoppeld hemelwater te infiltreren in de bodem. De infiltratiecapaciteit is toereikend en de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) is diep genoeg voor het toepassen van de boven- en ondergrondse infiltratievoorzieningen. Om de infiltratiecapaciteit te waarborgen is het wel van belang om stagnerende lagen (leemlagen) ter plaatse van infiltratievoorzieningen te verwijderen.

De toename aan verhard oppervlak is relatief gering en de beschikbare ruimte relatief groot. Ook op dit punt zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten.

7.6 Mogelijke belemmeringen

Het perceel is in zijn geheel eigendom van D'n Hazelaar.
Kabels en dergelijke komen op het perceel niet voor.
Er zijn derhalve geen fysieke en privaatrechtelijke belemmeringen om de plannen van D'n Hazelaar te realiseren.

8 Economische haalbaarheid

De realisering en de kosten voor deze planherziening zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De planontwikkeling heeft geen financiële consequenties voor de gemeente.

De investeringen die met dit ontwikkelingsplan samenhangen bestaan uit:

- het slopen van de oude veldschuur;
- het bouwen van een nieuwe kleine schuur voor stalling;
- het bouwen van een nieuwe groepsaccommodatie;
- het aanpassen van de bestaande accommodatie ten behoeve van dagrecreatie;
- het inrichten van het buitenterrein.

Deze investeringen worden op moment geraamd op € 750.000 (excl. btw). Voor deze investering zal subsidie worden aangevraagd (Platteland Investeringsregeling) en gebruik worden gemaakt van fiscale regelingen (Energie investeringsaftrek).

Naast eigen middelen zal er ook externe financiering worden aangetrokken.

De exploitatiekosten (kapitaallasten, beheer en onderhoud) samenhangend met deze investeringen worden geraamd op € 45.000.

De verwachte omzetstijging als gevolg van meer en beter verhuur van de groepsaccommodatie en de extra mogelijkheden voor service en dagrecreatie is geraamd op € 75.000 tot € 100.000.

Deze cijfers tonen aan dat de planontwikkeling financieel haalbaar is.

Verder is er geen aanleiding om aan te nemen dat de ontwikkelingen bij D'n Hazelaar tot planschade in de omgeving zal leiden.

Eersel, januari 2010.
Ad van de Ven