



Deel I Toelichting
Bestemmingsplan
Landgoed Eeckenrhoode

Deel I Toelichting
Bestemmingsplan
Landgoed Eeckenrhoode

Planstatus: Vastgesteld
Opdrachtnummer: 1270
Datum: 3-8-2015
Plan identificatie: NL.IMRO.866.BP00169-0301
Auteur: Bureau van Nierop
Bisschop Rythoviusdreef 6A
5561 TD Riethoven

Inhoudsopgave DEEL I Toelichting

1. INLEIDING	6
1.1 ALGEMEEN	6
1.2 AANLEIDING EN DOEL	6
1.3 GELDEND BESTEMMINGSPLAN	6
1.4 LEESWIJZER	8
2 HUIDIGE SITUATIE	9
2.1 HUIDIG GEBRUIK	9
2.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	9
2.3 BODEM EN GRONDWATER	11
2.4 NATUUR	12
2.5 RECREATIE EN ONTSLUITING	14
3 PLANBESCHRIJVING	15
3.1 ONTWIKKELING	15
3.2 RUIMTELIJKE STRUCTUUR	17
3.2.1 Toekomstige groene inrichting	17
3.2.2 Toekomstige openstelling	21
3.2.3 Toekomstige rode inrichting	22
4 BELEIDSKADER	24
4.1 RIJKSBELEID	24
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	24
4.1.2 Archeologiewet	24
4.1.3 Natuurschoonwet	24
4.1.4 Bescherming natuur	25
4.1.5 Nota Belvédère	27
4.2 PROVINCIAAL BELEID	28
4.2.1 Verordening Ruimte Noord Brabant	28
4.3 REGIONAAL BELEID	33
4.3.1 Plannen regionale waterbeheerder	33
4.4 GEMEENTELIJK BELEID	35
4.4.1 Structuurplan Waalre	35
4.4.2 Interimstructuurvisie Waalre	36
4.4.3 Bestemmingsplan buitengebied	37
4.4.4 Archeologie	40
4.4.5 Welstandsnota	41
5 UITVOERINGSASPECTEN	43
5.1 MILIEUASPECTEN	43
5.1.1 Bodemkwaliteit	43
5.1.2 Externe veiligheid	43
5.1.3 Luchtkwaliteit	44
5.1.4 Geurhinder veehouderijen	45
5.1.5 Flora- en faunawet	47
5.1.6 Akoestiek	48
5.1.7 Kabels en leidingen	49
5.1.8 Verkeer en parkeren	49
5.1.9 MER beoordeling	49
5.1.10 Duurzaamheid	50
5.2 FYSIEKE ASPECTEN	50
5.2.1 Water	50
5.2.2 Archeologie	52

5.3	ECONOMISCHE HAALBAARHEID	52
5.4	HANDHAAFBAARHEID	52
6	JURIDISCHE VERANTWOORDING	53
6.1	ALGEMEEN	53
6.2	TOELICHTING OP DE VERBEELDING	53
6.3	TOELICHTING OP DE REGELS	53
6.3.1	<i>Agrarisch met waarden</i>	53
6.3.2	<i>Agrarisch met waarden - natuur</i>	53
6.3.3	<i>Bos</i>	54
6.3.4	<i>Natuur</i>	54
6.3.5	<i>Tuin</i>	54
6.3.6	<i>Tuin - Landgoedtuin</i>	54
6.3.7	<i>Wonen - Landgoed</i>	54
6.3.8	<i>Waarde - Archeologie</i>	55
6.3.9	<i>Waarde - Attentiegebied EHS</i>	55
6.3.10	<i>Waarde - landgoed</i>	55
6.3.11	<i>Milieuzone - boringsvrije zone</i>	55
6.3.12	<i>Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied</i>	55
6.3.13	<i>Cultuurhistorische vlakken</i>	55
6.3.14	<i>Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen</i>	55
7	PROCEDURE	56
7.1	INSPRAAK	56
7.2	VOOROVERLEG EX ARTIKEL 3.1.1 BRO	56
7.3	VASTSTELLING	56

BIJLAGEN

- 1 Inrichtingsplan Landgoed Eeckenrhoode, Bureau van Nierop, 16 juli 2015.
- 2 Beeldkwaliteitsplan Landgoed Eeckenrhoode, Bureau van Nierop, 3 augustus 2015.
- 3 Archeologisch vooronderzoek, BAAC, augustus 2012.
- 4 Verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740, Lankelma, 26 september 2012.
- 5 Quickscan Flora- en Faunawet, Bureau van Nierop, 13 november 2012.
- 6 Akoestisch onderzoek werkverkeerslawaaï, Tritium, 7 oktober 2013.
- 7 Watertoets, Bureau van Nierop, 6 mei 2014.
- 8 Nota van beantwoording inspraakreacties Concept bestemmingsplan.
- 9 Nota van beantwoording Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan.
- 10 Overeenkomst realisatie, beheer en instandhouding 'Landgoed Eeckenrhoode'.
- 11 Overeenkomst grondexploitatie en planschade 'Landgoed Eeckenrhoode'.

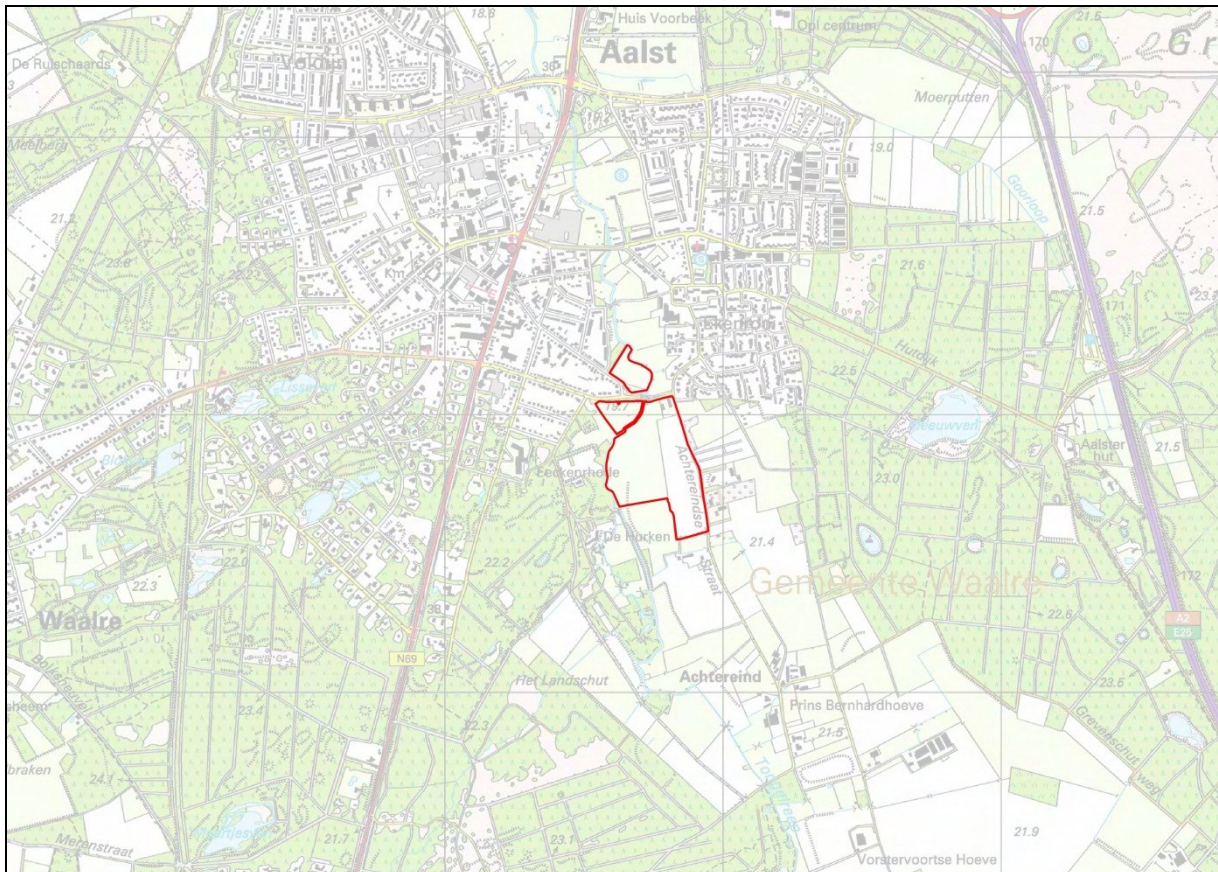
Lijst met figuren

Figuur 1	Ligging plangebied.....	6
Figuur 2	Bestemmingsplan buitengebied	7
Figuur 3	Huidige inrichting Landgoed Eeckenrhoode.....	10
Figuur 4	Bodem en grondwater.....	11
Figuur 5	Flora	12
Figuur 6	Avifauna	13
Figuur 7	Recreatieroutes in de omgeving	14
Figuur 8	Oppervlakteverdeling natuurdoeltypen inrichtingsplan	17
Figuur 9	Inrichtingsplan Landgoed Eeckenrhoode	20
Figuur 10	Openstelling en wandelpad	21
Figuur 11	Provinciaal zoekgebied verstedelijking	22
Figuur 12	Ecologische hoofdstructuur	27
Figuur 13	Bestemmingsplan buitengebied	39
Figuur 14	Archeologische verwachtingskaart	41
Figuur 15	Risicokaart provincie Noord Brabant (www.brabant.nl).....	44
Figuur 16	Interactieve kaart veehouderijen provincie Noord Brabant (www.brabant.nl) ...	46
Figuur 17	Zoneringstabel akoestische belasting door wegen	48
Figuur 18	Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten.....	51

1. INLEIDING

1.1 Algemeen

Landgoed Eeckenrhoode ligt in de gemeente Waalre ten zuiden van Aalst en is 13,5 hectare groot. Het landgoed heeft landelijke bekendheid onder andere door de Pinksterpolo die hier jaarlijks sinds 2009 plaatsvindt. Hier spelen de beste internationale teams om de Pinkster Polo Cup.



Figuur 1 Ligging plangebied

1.2 Aanleiding en doel

De eigenaar Dhr. Van Berkel wil hier middels de aanleg van nieuwe natuur op basis van de Verordening Ruimte Noord-Brabant, een nieuwe woning / gebouw toevoegen aan het landgoed. Door de aanleg van nieuwe natuur wordt er gestreefd naar ecologische verbetering, kwaliteitsverbetering van het landschap en verhoging van de belevingswaarde op de bestaande agrarische gronden.

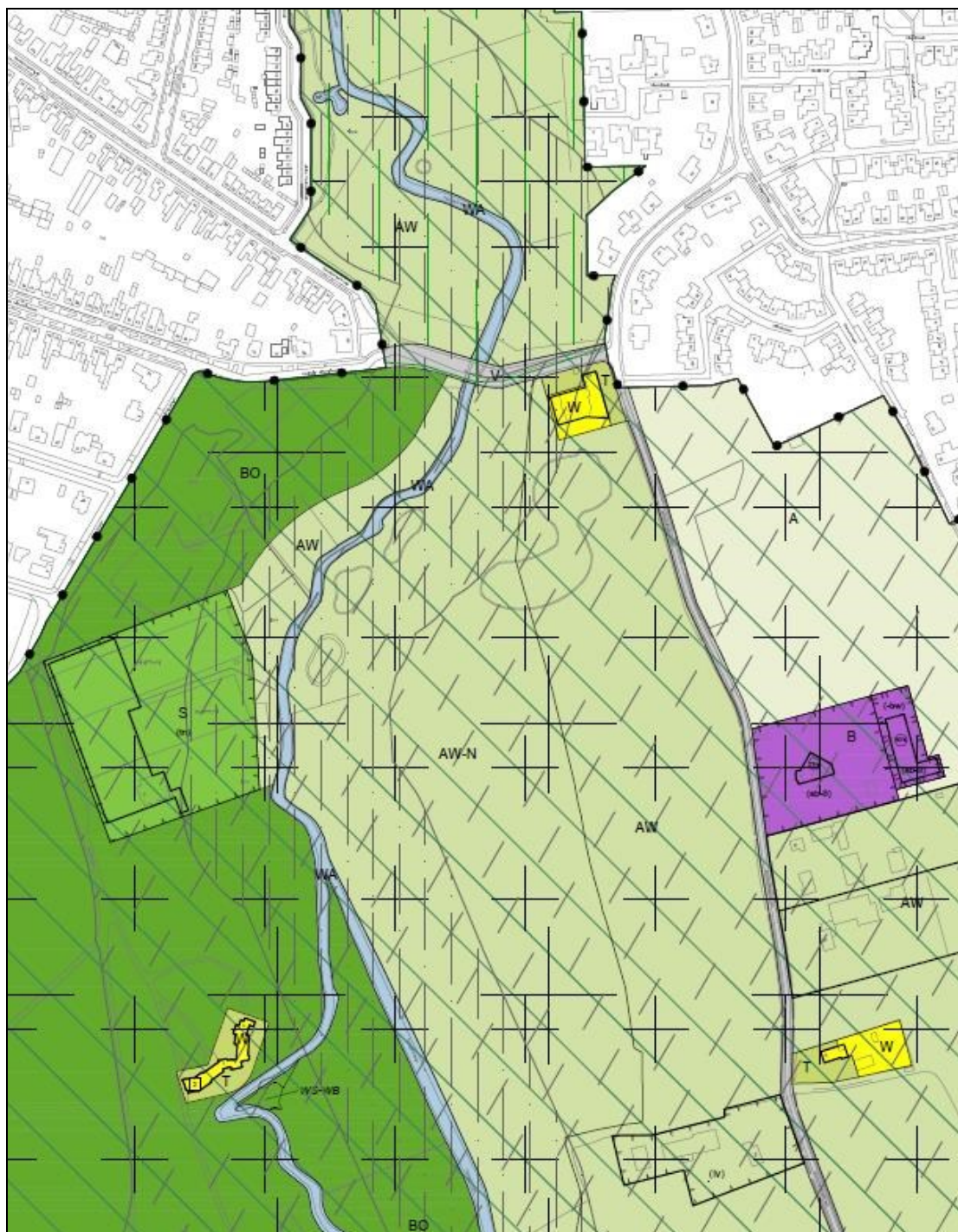
1.3 Geldend bestemmingsplan

Het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Waalre is op 25 juni 2013 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan zijn voor het plangebied de volgende gebiedsbestemmingen opgenomen:

- Artikel 4 Agrarisch met waarden
- Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur
- Artikel 8 Bos
- Artikel 16 Tuin
- Artikel 19 Wonen

- Dubbelbestemming Waarde - Archeologie
- Dubbelbestemming Waarde - Attentiegebied EHS
- Dubbelbestemming Milieuzone - boringsvrije zone
- Dubbelbestemming Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied
- Dubbelbestemming Cultuurhistorische vlakken

Een toelichting is opgenomen in § 4.4.1.



Figuur 2 Bestemmingsplan buitengebied

1.4 Leeswijzer

Deze bestemmingsplantoelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt de huidige situatie beschreven van het plangebied op het terrein van het landschap, de bodem en water, de natuurwaarden en recreatie.
- Hoofdstuk 3 beschrijft de planvorming van het nieuw te ontwikkelen landgoed.
- In hoofdstuk 4 wordt het relevante beleidskader beschreven op de vier niveaus waarop de regels tot stand gekomen zijn: rijk, provincie, regionaal (waterschappen) en op gemeentelijk niveau.
- In hoofdstuk 5 komen de uitvoeringsaspecten op het terrein van milieu en fysieke aspecten aan de orde met de beschrijving van de resultaten, zoals die uit de diverse aanvullende onderzoeken zijn voortgekomen.
- Hoofdstuk 6 geeft een weerslag van de juridische aspecten en beschrijft de gewenste situatie waarin het nieuwe bestemmingsplan wil gaan voorzien.
- Tenslotte is in hoofdstuk 7 uiteengezet hoe met inspraak, vooroverleg en zienswijzen is omgegaan.

2 HUIDIGE SITUATIE

2.1 Huidig gebruik

Het landgoed bestaat uit een woonhuis, een landgoedtuin met vijver die onder architectuur is aangelegd, weilanden, bossen, een poloveld en solitaire bomen. Daarnaast stroomt de Tongelreep door het landgoed. De locatie waar de woning / gebouw gerealiseerd dient te worden, bestaat op dit moment volledig uit gazon/gras.

Op het landgoed is de Polo Club Waalre (PCW) gevestigd. Deze zal in 2015 uit vier leden bestaan, waarvan twee leden van de familie van Berkel zelf zijn. Voor de polo activiteiten zijn er geen andere voorzieningen in het terrein nodig anders dan dat het grasveld van de juiste afmetingen is zoals nu het geval is.

Ten oosten van het landgoed liggen agrarische gronden die bestaan uit grasland en bouwland. Aan de Achtereindsestraat ligt zorgkwekerij de Pimpernel. De Pimpernel werkt met mensen die een arbeidsbeperking hebben. Ten zuiden van de Pimpernel ligt een paardenhouderij.

2.2 Ruimtelijke structuur

De huidige contouren van het plangebied liggen in een voormalig heideontginningslandschap met enken en in het beekdal van de Tongelreep. Kenmerken van de heideontginning met enken zijn:

1. De grootschaligheid en de openheid;
2. Het voorkomen van zogenaamde bolle akkers;
3. De grote blokvormige percelen die worden begrensd door langgerekte sloten, singels, houtwallen en door blokvormige bospercelen;
4. Het ontsluitingspatroon en de daaraan gekoppelde beplanting is langgerekt.

Kenmerken van het beekdallandschap zijn:

1. Kleinschalige slagenstructuur met boomrijen of singels, landschappelijke bosjes en natuurlijk grasland die aansluiten op de beek;
2. Smalle perceelbegrenzing, langgerekte percelen, die zijn omzoomd door smalle singels.



In het beekdal is door de gemeente Waalre recent herstelprojecten uitgevoerd waarbij de kenmerkende beekdalstructuren zijn teruggebracht. Daarnaast is hier een wandelroute aangelegd.



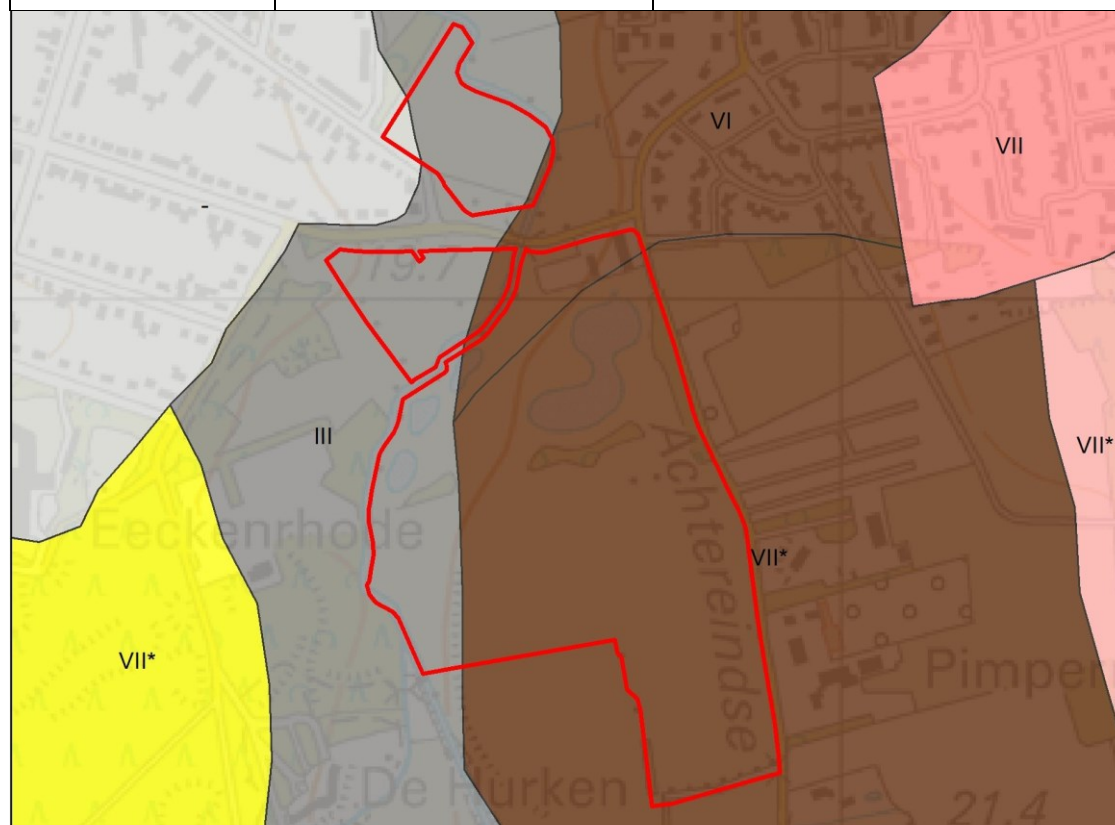
Figuur 3 Huidige inrichting Landgoed Eeckenrhoode

2.3 Bodem en grondwater

Binnen het plangebied komen twee bodemtypen voor:

- Hoge zwarte enkeerdgronden; deze gronden bestaan uit een antropogeen donkergekleurd humus houdend, mineraal dek dikker dan 50 cm. In alle pleistocene zandlandschappen is deze bodem door de mens gemaakt. De gronden zijn leemarm of zwak lemig en bestaan uit fijn zand. De grondwatertrap op deze bodems is VII (droge gronden);
- Lage zwarte enkeerdgronden; de gronden zijn op dezelfde manier gevormd als de hoge enkeerdgronden, echter zijn deze op lager gelegen plekken in het landschap gelegen. Ook deze gronden bestaan uit leemarm of zwak lemig fijn zand. De grondwatertrap op deze gronden is III (natte gronden).

Grondwatertrap	Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (cm-mv)	Gemiddeld Laagste Grondwaterstand (cm-mv)
III	<40	80-120
VII	80-140	>120



Legenda	
	Veldpodzolgronden
	Duinvaaggronden
	Haarpodzolgronden
	Hoge zwarte enkeerdgronden
	Lage enkeerdgronden
	Bebouwing

Figuur 4 Bodem en grondwater

2.4 Natuur

Landgoed Eeckenrhoode heeft zelf geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en Beschermd Natuurmonument). De Tongelreep, die door het plangebied stroomt, maakt deel uit van Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, dit is een Natura 2000 gebied in ontwerp. Een deel van de agrarische gronden en park met vijver van het landgoed en bossen die in de directe omgeving liggen maken deel uit van de EHS (zie hoofdstuk 4).

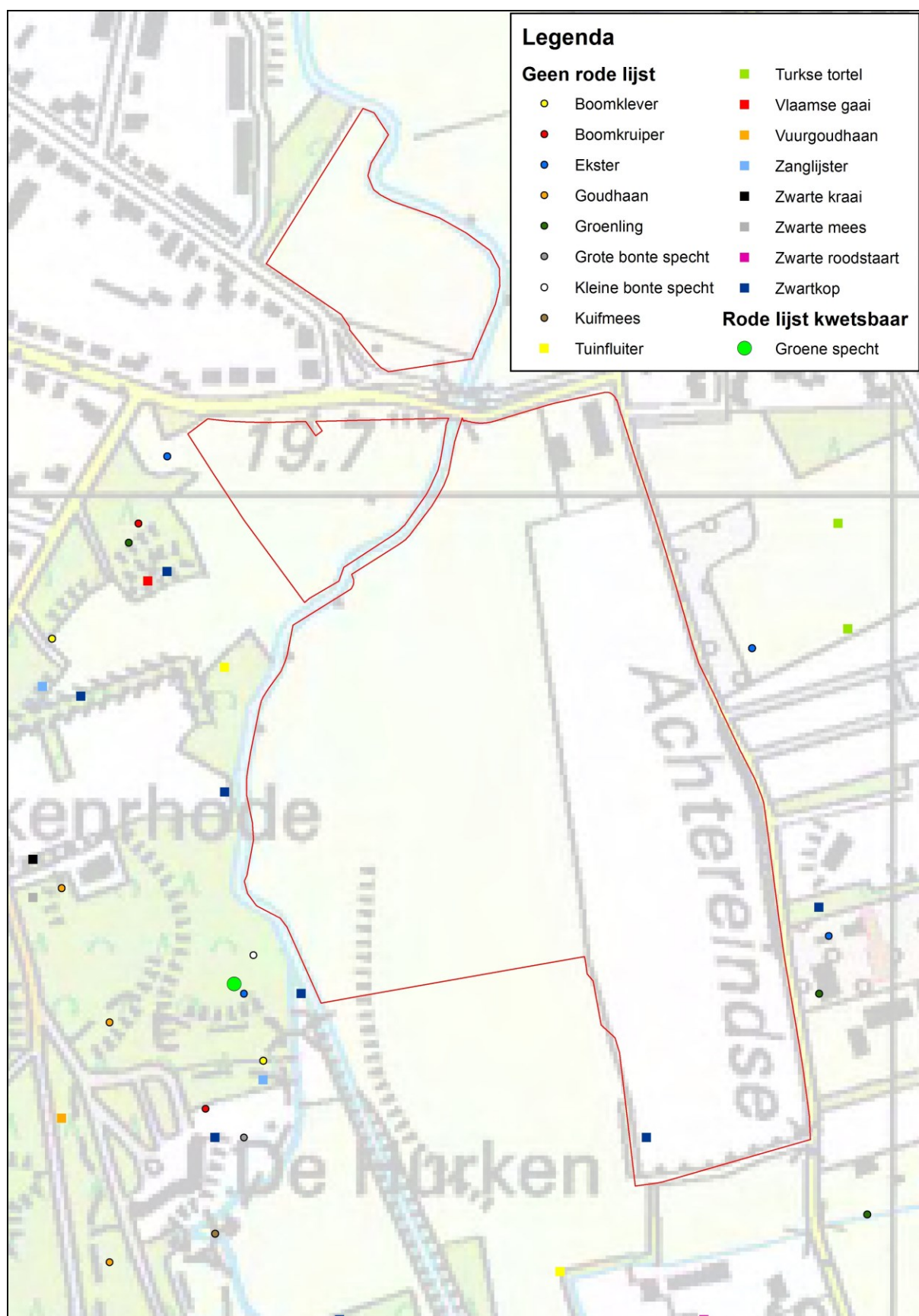
Flora

Het bureauonderzoek werd uitgevoerd met behulp van twee bronnen, te weten de landelijke vegetatiedatabank (vanaf 2000) en de provinciale flora- en faunagegevens. Uit het plangebied zelf zijn geen recente waarnemingen van bijzondere planten bekend. Het gebied bestaat op dit moment grotendeels uit weilanden. De weilanden zijn soortenarm, doordat ze intensief worden beheerd (maaïen en begrazen). Daarnaast zijn er twee poelen aanwezig waar Wilg en Riet omheen groeit en langs de beek zijn enkele oude Zomereiken aanwezig. De aangeplante bossen bestaan uit loofbomen.

Vanwege de onvolledigheid van de floragegevens heeft er in 2012 een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden, waarover in hoofdstuk 5 verslag gedaan wordt.



Figuur 5 Flora



Figuur 6 Avifauna

Fauna

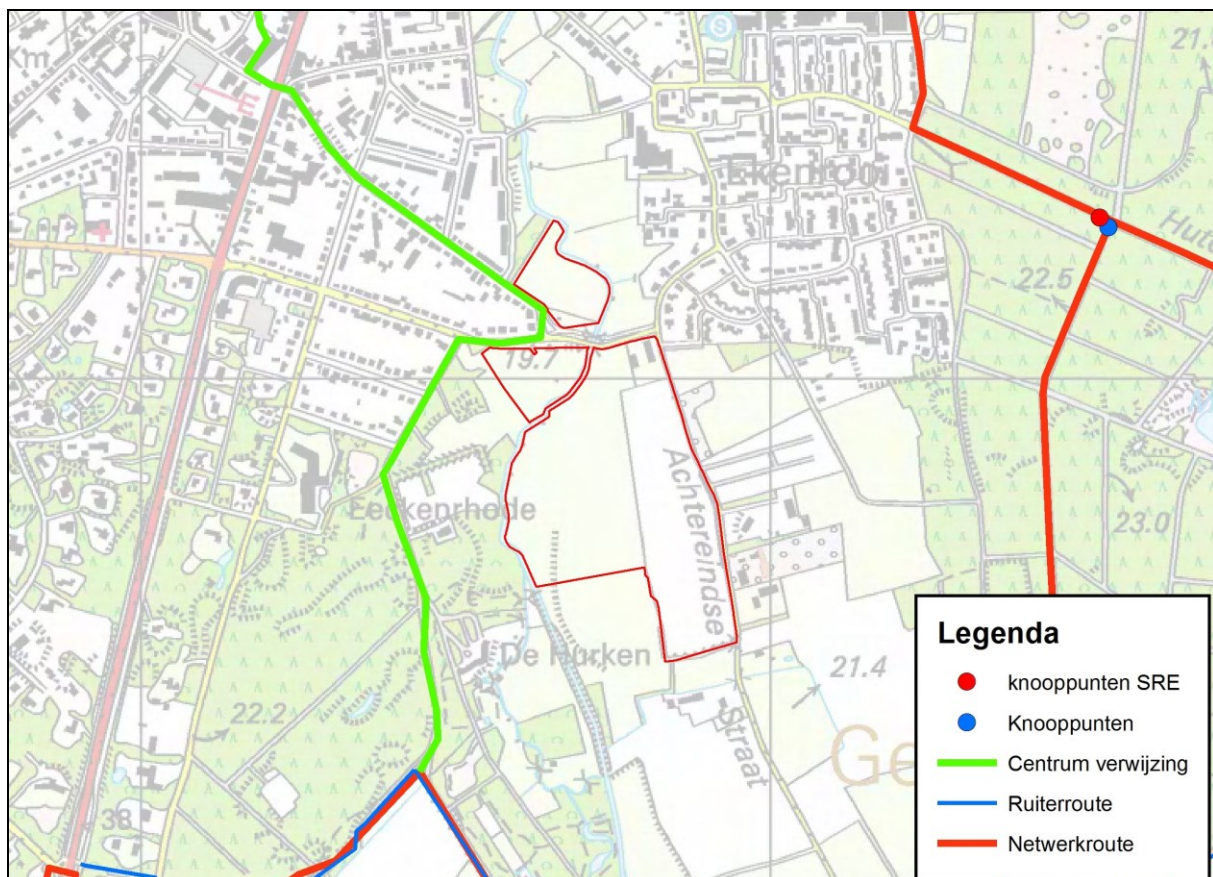
De meest recente broedgevallen van vogels uit de directe omgeving van het plangebied dateren uit 2003. De volgende soorten zijn toen broedend in de omgeving van het plangebied waargenomen; Boomklever, Ekster, Goudhaan, Groene specht, Groenling, Grote bonte specht, Grote lijster, Kievit, Kleine bonte specht, Kuifmees, Scholekster, Tuinfluiter, Vlaamse gaai, Vuurgoudhaan, Zanglijster, Zwarte roodstaart en Zwartkop. Hoewel de gegevens meer dan 5 jaar oud zijn geven ze nog steeds een beeld van welke vogelsoorten er verwacht kunnen worden.

Vanwege de onvolledigheid van de faunagegevens heeft er in 2012 een inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden, waarover in hoofdstuk 5 verslag gedaan wordt.

2.5 Recreatie en ontsluiting

Landgoed Eeckenrhoode heeft een belangrijke recreatieve functie door de jaarlijkse polo die hier wordt gehouden. Dit uniek festijn is uitgegroeid tot een ontmoetingsplaats voor mensen en bedrijven in de regio en zet Waalre nadrukkelijk op de kaart. Hierbij wordt ook aan de lokale bevolking toegang verleend tegen een gereduceerd tarief. Naast de polo wordt ook medewerking verleend aan andere kleinschalige festiviteiten zoals schaatsen, ponyclub.

Het landgoed zelf is op dit moment niet opengesteld en er zijn nog geen wandelroutes aanwezig. In de omgeving van het landgoed komen enkele lange afstand fiets-, wandel en ruiterroutes voor. In onderstaande figuur is het huidige netwerk van routes in de omgeving aangegeven. Met de toekomstige inrichting (zie figuur 9) kan worden aangesloten op de ten westen van het landgoed gelegen wandelroute en de recent aangelegde beekdalroute van de Tongelreep die ten noorden van het landgoed ligt (nog niet op de gemeentekaart aanwezig).



Figuur 7 Recreatieroutes in de omgeving

3 PLANBESCHRIJVING

3.1 Ontwikkeling

Landgoed Eeckenrhoode beoogt om middels de aanleg van een nieuw landgoed van circa 13,5 hectare op basis van de Verordening Ruimte Noord-Brabant, een nieuwe woning / gebouw toe te voegen aan het landgoed in ruil voor de aanleg van minimaal 2,5 hectare duurzame natuur, kwaliteitsverbetering van het landschap en verhoging van de belevingswaarde op de bestaande agrarische gronden. Hiertoe wordt een herinrichting van het terrein doorgevoerd die de landschappelijke, ecologische en recreatieve kwaliteiten van de omgeving sterk zal vergroten.

Kansen

Het landgoed heeft hiertoe een aantal kansen die in het inrichtingsplan (bijlage 1) worden uitgewerkt:

- De meest unieke kans is die om een deel van het beekdal van de Tongelreep in te richten als natuur binnen een attentiegebied van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), binnen een extensiveringsgebied en in een voormalige Natte Natuurparel. Hiermee draagt particulier initiatief bij aan de inrichting van natuur op een moment dat het rijk hiervoor geen extra middelen beschikbaar heeft.
- Daarnaast ligt het plangebied net buiten de kom van Aalst en kan hierdoor uitstekend fungeren als ommetje met een bijzondere beeldkwaliteit en natuurwaarde.
- De mogelijkheid om in het plangebied de leefgebieden te kunnen versterken van een aantal rode lijst soorten vanuit de Flora- en Faunawet.
- Goede kansen om een aantal verdwenen karakteristieke historische elementen van het beekdal van de Tongelreep opnieuw te introduceren. Hierbij kan gedacht worden aan natuurlijke graslanden, struweel en smalle singels.
- De mogelijkheid om, passend binnen de beleidskaders tot afronding te komen van het landgoed en gebruiksfuncties ten aanzien van de polo te optimaliseren.

Kanttekeningen

Bij de toekomstige inrichting zoals verwoord in het inrichtingsplan (bijlage 1) dienen een aantal kanttekeningen te worden gemaakt.

- De gronden binnen het plangebied van Landgoed Eeckenrhoode die begrensd zijn binnen de EHS en waarvoor de natuurbeheertypen van de Provincie Brabant gelden zijn niet realiseerbaar zonder rigoureuze aanpassingen van zowel de bodem als het landschap. Om de in het inrichtingsplan (bijlage 1) opgenomen provinciale natuurdoeltypen te kunnen bereiken zou door de dikte van de bouwlaag van de bodem een forse bodemverlaging noodzakelijk zijn die in het beekdal ongewenst is.
- De gronden ten westen van de Tongelreep zijn niet begrensd binnen de EHS, maar zijn vanuit oogpunt van bodemgeschiktheid zeer geschikt voor het realiseren van nieuwe natuur. Tevens kan hiermee worden aangesloten bij reeds uitgevoerde gemeentelijke plannen in het beekdal van de Tongelreep en kunnen verdwenen historische elementen worden teruggebracht in het landschap.
- Een deel het in de EHS begrensde terrein is in het verleden al ingericht als bos en poelen.
- In het inrichtingsplan is een strook opgenomen direct ten zuiden van de Wilhelminalaan die bij de inrichting en de openstelling wordt betrokken. Deze strook is op dit moment eigendom van de gemeente Waalre en hiervoor wordt ruilovereenkomst opgesteld. De huidige bestemming wijzigt niet en deze wordt aldus niet in dit bestemmingsplan opgenomen.
- Er zijn door de toekomstige inrichting van Landgoed Eeckenrhoode geen beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande agrarische bedrijvigheid in de omgeving.

Landschappelijke visie

Met de inrichting van het landgoed wordt voldaan aan de Verordening Ruimte, aan wensen vanuit de gemeente en worden een aantal karakteristieke historische, in het verleden verdwenen, landschappelijke elementen teruggebracht.

- In het beekdal wordt een drietal smalle elzensingels teruggebracht op de locatie waar deze in 1900 nog lagen. Ter hoogte van de Goudbergstraat zal de singel alleen bestaan uit hoog opgaande boombeplanting zonder onderbegroeiing van struiken. Dit om het doorzicht vanuit de Goudbergstraat naar de Tongelreep te kunnen behouden (wens omwonenden).
- Een populierenbos aan de beek wordt uitgebreid in oppervlakte waardoor meer aan landschappelijke beeldvorming wordt gedaan en waardoor, samen met de elzensingels, een ecologische verbindingzone wordt gerealiseerd.
- Aan de Tongelreep wordt karakteristieke en cultuurhistorische beek begeleidende natuur deels in de EHS aangelegd: vochtige oeverruigte en nat-vochtige bloemrijke graslanden.
- Het landgoed wordt doorsneden door de Wilhelminalaan, waardoor historisch gezien twee afzonderlijke landschappen zijn ontstaan. Op verzoek van de Provincie is gezocht naar mogelijkheden om beide delen op een heldere en logische wijze aan elkaar te verbinden. Hierbij is uitgegaan van water als verbindende factor. De Tongelreep verbindt beide delen aan elkaar en om dit te versterken worden de laag gelegen nat-vochtige bloemrijke graslanden doorgetrokken naar het gebied ten noorden van de Wilhelminalaan. Een bestaande singel wordt hierbij omgevormd. De visuele eenheid zal verder vorm gegeven worden door gebruik te maken van gelijksoortige toegangshekken en hagen aan beide zijden van de Wilhelminalaan. Ook wordt het Tongelreepdal aan de zuidzijde meer open gemaakt, zodat de beek aan beide zijden van de weg beleefbaar is.
- Op de hoge gronden wordt een bestaand loofbos in de EHS uitgebreid met een Elzen - Eikenbos op basis van de plaatselijke Potentieel Natuurlijke Vegetatie.
- Over het landgoed lopen een aantal zichtlijnen en uitzichtpunten waardoor de totale beeldkwaliteit voor het wandelend publiek van vanuit de omgeving zichtbaar wordt.
- In totaal wordt 3,27 hectare duurzame natuur aangelegd die een wezenlijke bijdrage levert aan de Ecologische Hoofdstructuur. Hierbij is niet gekozen voor de provinciale natuurdoeltypen op basis van een uitgevoerd bodemgeschiktheidsonderzoek dat heeft plaatsgevonden (zie bijlage 1 Inrichtingsplan).
- Een groot deel van het landgoed (80%) wordt opengesteld voor wandelen op wegen en paden. Verder wordt een aantrekkelijke gemarkeerde route van 1,3 km aangelegd, zodat een ommetje van 2,2 km vanuit Aalst mogelijk wordt. Ten oosten van het plangebied kan de route eventueel verlengd worden door aan te sluiten op de knooppuntenroute (zie figuur 10). Ten westen van het plangebied sluit de route aan op een loopbrug met wandelpad dat mogelijk in de toekomst zal worden aangelegd door de gemeente Waalre. Aan de Tongelreep zal hierop vooruitlopend een bankje worden geplaatst.

3.2 Ruimtelijke structuur

Voor het plangebied is een inrichtingsplan opgesteld (bijlage 1) dat voor een belangrijk deel is gebaseerd op cultuurhistorie en de resultaten van een bodemkundig onderzoek (bodemtypen en bodemvruchtbaarheid) dat hiertoe heeft plaatsgevonden. In de navolgende paragrafen wordt een globale beschrijving van de toekomstige inrichting gegeven.

3.2.1 Toekomstige groene inrichting

Voor de inrichting van het landgoed zijn een aantal natuurbeheertypen opgesteld. Deze zijn bepaald aan de hand van de abiotische situatie (bodem en grondwater), het huidige grondgebruik en de cultuurhistorie. Per type wordt de SNL index vermeld.

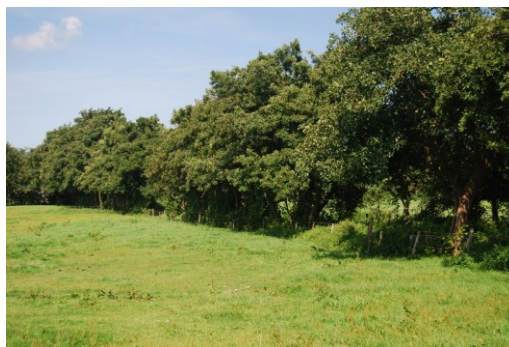
De overige groenelementen (eenheid 7: Boomgaard en eikensingel) worden niet meegerekend als nieuwe natuur. Een uitgebreide beschrijving van de inrichting is opgenomen in bijlage 1 (Inrichtingsplan en beheerplan).

Natuurbeheertype en SNL index	Oppervlakte nieuwe natuur (hectare)
Eenheid 1: L01.03 Elzensingel	0,39
Eenheid 2: N12.06 Ruigteveld	1,34
Eenheid 3: N12.06 Ruigteveld	0,17
Eenheid 4: N10.02 Vochtig hooiland	0,47
Eenheid 5: N14.03 Haagbeuken- en essenbos	0,13
Eenheid 6: N14.03 Haagbeuken- en essenbos	0,73
Eenheid 7: Overige groenelementen	n.v.t.
Totaal	3,23

Figuur 8 Oppervlakteverdeling natuurbeheertypen inrichtingsplan

Eenheid 1: L01.03 Elzensingel

Op het landgoed worden een aantal singels teruggebracht die op historische kaarten vanaf 1850 zichtbaar zijn, maar in de loop van de tijd zijn verdwenen.



Het ten noorden en zuiden van de Wilhelminalaan gelegen grasland wordt omzoomd door singels ten behoeve van de landschappelijke belevingswaarden en de aanleg van een wandelroute.

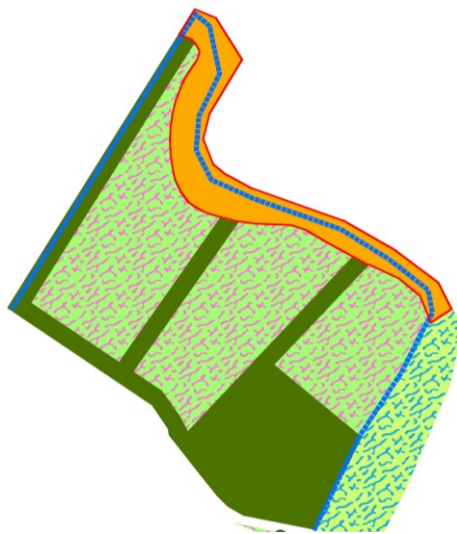
Eenheid 2: N12.06 Ruigteveld

De weilanden ten noorden en zuiden van de Wilhelminalaan die op dit moment een agrarisch gebruik kennen worden middels een beheer van maaien en afvoeren verschaald (vochtige matig voedselrijke graslanden). Op deze locaties wordt gestreefd naar kamgraslandweiden.



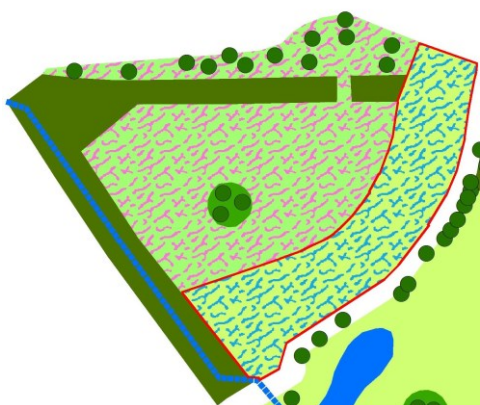
Eenheid 3: N12.06 Ruigteveld

De beekoevers van de Tongelreep worden door beheer heringericht tot vochtige oeverruigte met struweel en een enkele opgaande boom.



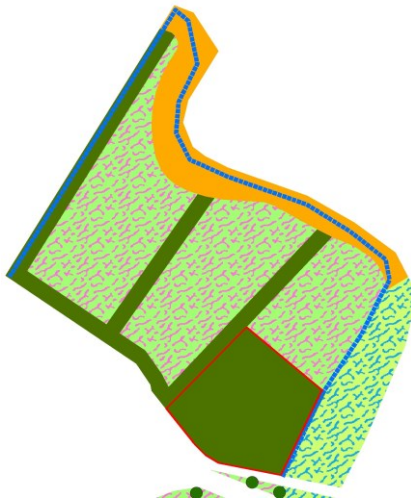
Eenheid 4: N10.02 Vochtig hooiland

Het ten zuiden van de Wilhelminalaan en noorden van de Tongelreep gelegen grasland zal deels worden verschaald door de voedselrijke bouwvoor af te voeren en een verschrallings- (maai)beheer in te zetten. Hierbij wordt gestreefd naar een dotterbloemhooiland.



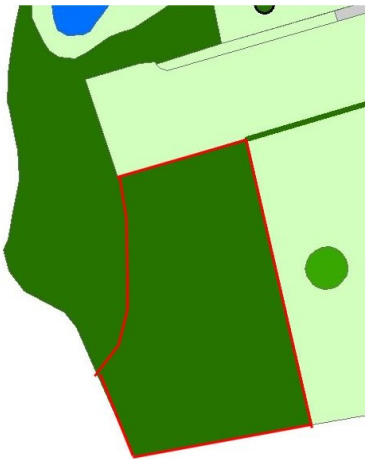
Eenheid 5: N14.03 Haagbeuken- en essenbos

Direct ten noorden van de Koningin Wilhelminalaan is op dit moment een populierenbos aanwezig. Deze wordt omgevormd tot een gemengd bos van Eik - Els - Es - Haagbeuk.



Eenheid 6: N14.03 Haagbeuken- en essenbos

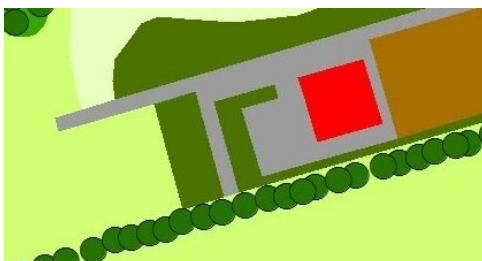
Op een natter deel van het beekdal tegen de Tongelreep wordt een Eiken - Elzenbos geplant als aanvulling op het huidige bos.



Eenheid 7. Boomgaard en eikensingel



De ten westen van de bestaande woning gelegen tennisbaan ligt in de EHS en is planologisch ongewenst. Deze niet vergunde tennisbaan wordt verwijderd en vervangen voor een hoogstam fruitboomgaard, die is ingepast met behulp van een beukenhaag. De bestaande omliggende beplanting wordt aangevuld met inheems bosplantsoen



Tegen de paardenbak wordt een smalle eikensingel aangelegd bestaande uit bestaande struweel en een enkele bomenrij die deze landschappelijk inpast.



Figuur 9 Inrichtingsplan Landgoed Eeckenrhoode

3.2.2 Toekomstige openstelling

Openstelling

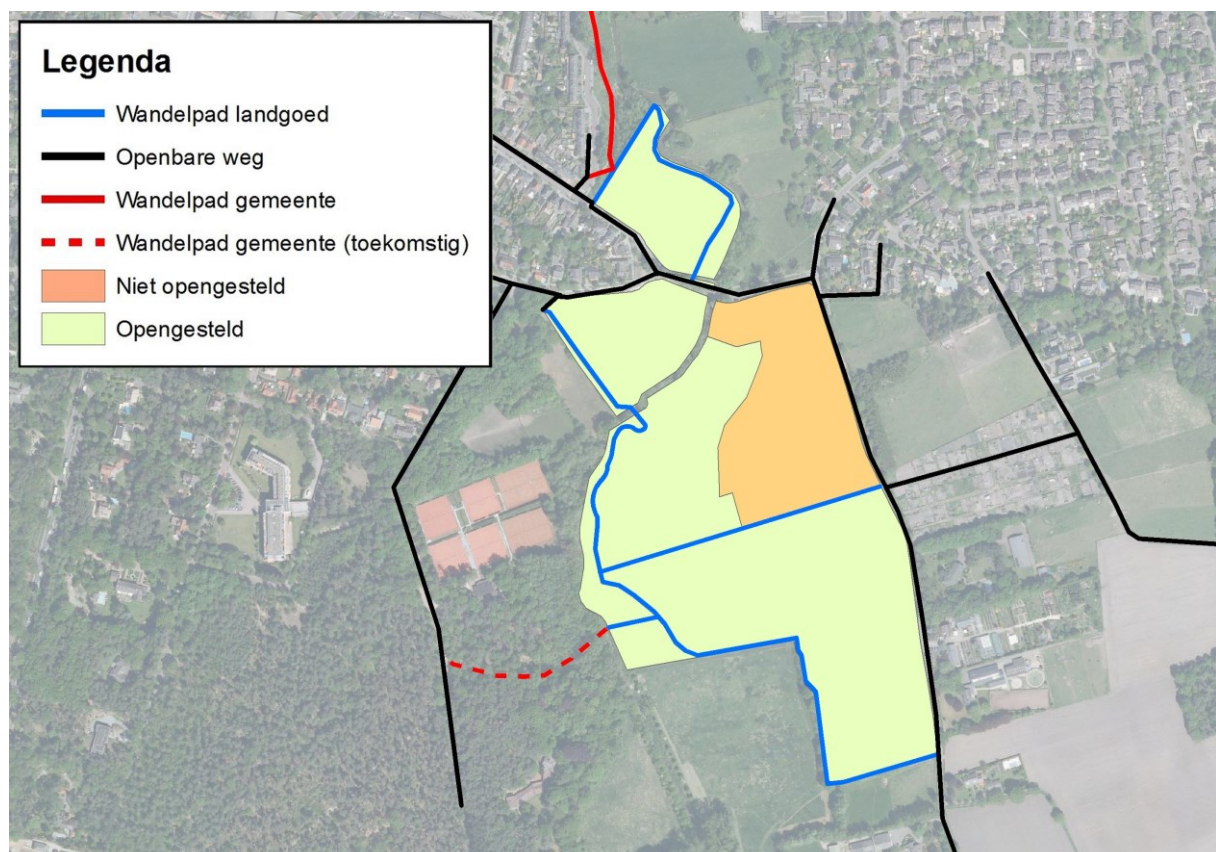
Het landgoed wordt voor circa 80% opengesteld alleen voor wandelaars op wegen en paden tussen zonsopgang en zonsondergang. Door het gebied loopt een wandelpad met een lengte van circa 1,3 km, over de mooiste delen van het landgoed die liggen aan de Tongelreep en die de oudste en meest oorspronkelijke delen van het landgoed zijn.



De aansluiting op de omgeving is als volgt:

- Aan de oostzijde. Op verzoek van de gemeente wordt aan de oostzijde een aansluiting gemaakt naar een mogelijk te realiseren wandelpad door bos dat eigendom is van de gemeente Waalre.
- Aan de noord - oostzijde. Hier sluit het wandelpad aan op de bebouwing van Aalst.
- Aan de noordzijde. In het noorden sluit de wandelroute aan bij een onlangs gerealiseerd gemeentelijk wandelpad in het kader van de Inrichtingsvisie deelgebied Brabantiaalaan - Koningin Wilhelminalaan (§ 2.2.4). Dit pad loopt in noordelijke richting langs de Tongelreep naar de Brabantiaalaan.
- In het zuiden. In het zuiden sluit het wandelpad aan op Landgoed de Hurken dat eveneens is opengesteld.
- Aan de zuid - oostzijde. Hier ligt het eindpunt van het wandelpad en kan de wandelaar besluiten om te keren en het rondje te vervolgen via een van de alternatieven ofwel via de Achtereindsestraat te vervolgen. Ten oosten van het plangebied kan de route eventueel in de toekomst verlengd worden en worden aangesloten op de knooppuntenroute.

Langs de polovelden loopt een zandweg die ten dele toegankelijk is voor publiek in verband met de poloactiviteiten.



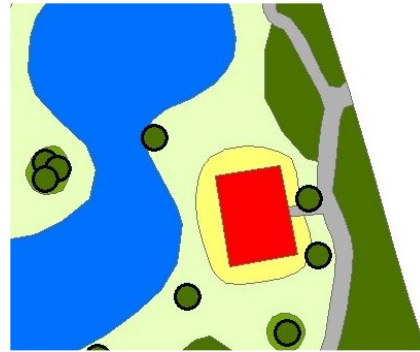
Figuur 10 Openstelling en wandelpad

3.2.3 Toekomstige rode inrichting

Nieuwe woning / gebouw

Het toekomstige woonhuis is aangegeven in de figuur. Met de ligging wordt voldaan aan de volgende randvoorwaarden:

- De woning / gebouw moet buiten de EHS worden gerealiseerd.
- De woning / gebouw mag conform de Verordening Ruimte en gebaseerd op de aanleg van 3,27 hectare nieuwe natuur, maximaal 1962 m³ inhoud krijgen (§ 4.2.1).
- Er is sprake van clustering van woningen, een vereiste vanuit de Verordening Ruimte. De nieuwe woning / gebouw ligt op korte afstand van de bestaande woning waardoor de versterking van het landgoed beperkt blijft en clustering ontstaat.
- Er wordt aangesloten bij een provinciaal zoekgebied voor verstedelijking aan de Achtereindsestraat (zie onderstaande figuur).
- De gemeente heeft aangegeven de woning / gebouw te willen koppelen aan de Achtereindsestraat.



Figuur 11 Provinciaal zoekgebied verstedelijking

De nieuwe woning / gebouw ligt binnen een zone van het landgoed met een parkachtige inrichting en privacy. De ten zuiden van de woning / gebouw gelegen paardenbak wordt in dit toekomstige bouwvlak opgenomen en hiermee gelegaliseerd.

Aan de oostzijde en noordzijde is de woning landschappelijk ingepast. De architectuur van de huidige en toekomstige woning zijn op elkaar afgestemd. Een en ander is nader uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan (bijlage 2).

Bedrijfsgebouw

Ten behoeve van de onderhoud van het landgoed en poloveld is er behoefte aan een bedrijfsgebouw van 400 m². De grootte van het bedrijfsgebouw is afgestemd op het beheer van het 13,5 hectare grote landgoed met polovoorzieningen en twee woningen. Hierbij moet gedacht worden aan de stalling van machines (o.a. tractoren, maaibalk, veegmachine, verticuteermachine, wals, aanhanger, sproeihaspels, zitmaaiers, heftruck). Kantine, toilet en een aantal boxen voor de stalling van paarden. Qua architectuur vindt het bijgebouw aansluiting op de omgeving. Hierbij is het naastliggend gebouw van de Pimpernel aan de Achtereindsestraat genomen als uitgangspunt. Het bedrijfsgebouw wordt landschappelijk ingepast door groen. Centraal in het plangebied liggen op dit moment een aantal tijdelijke stallen/containers en opslagruimte die zullen worden verwijderd.

4 BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Het Rijk brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en de gebruiker komt centraal te staan. In de nota staan 13 nationale belangen voorop. Twee ervan hebben rechtstreekse relevantie voor het plangebied, te weten:

- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten. Landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten geven identiteit aan een gebied. Bovendien zijn culturele voorzieningen en cultureel erfgoed van belang voor een aantrekkelijk vestigingsklimaat en daarmee voor de concurrentiekracht van Nederland. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap over aan de provincies.
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten om flora- en faunasoorten in staat te stellen om op lange termijn te overleven en zich te ontwikkelen zijn vanuit ruimtelijk oogpunt twee zaken essentieel: het behoud van leefgebieden en de mogelijkheden om zich te kunnen verplaatsen tussen leefgebieden. Binnen de door het Rijk gestelde kaders begrenzen, beschermen en onderhouden de provincies een natuurnetwerk met de juiste ruimtelijke, water en milieucondities voor kenmerkende (eco)systemen van (inter)nationaal belang. Dit provincie- en landgrensoverschrijdende netwerk is de herijkte nationale Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

4.1.2 Archeologiewet

Behalve in de (Monumentenwet 1988) en de herziening 2007 (Wet op de archeologische monumentenzorg) is het wettelijk kader voor de bescherming van gebouwde monumenten en archeologische vindplaatsen vastgelegd in de wetgeving voor verschillende beleidsterreinen. De belangrijkste wetten zijn: Wet Ruimtelijke Ordening, Besluit Ruimtelijke Ordening, Wet milieubeheer, Woningwet en Ontgrondingswet. Samen verschaffen zij de wettelijke basis voor de besluitvorming over en omgang met het cultureel erfgoed.

4.1.3 Natuurschoonwet

Deze wet uit 1928 zorgt voor een aantal fiscale tegemoetkomingen (faciliteiten) aan eigenaren zodat deze hun landgoed makkelijker in stand kunt houden. In de Natuurschoonwet 1928 staat het begrip 'landgoed' als volgt omschreven:

"Een landgoed is een, in Nederland gelegen, geheel of gedeeltelijk met bossen of andere houtopstanden bezette onroerende zaak - daaronder begrepen dat waarop een buitenplaats of andere, bij het karakter van het landgoed passende, opstellen voorkomen - voor zover het blijven voortbestaan van die onroerende zaak in zijn karakteristieke verschijningsvorm voor het behoud van het natuurschoon wenselijk is".

De onroerende zaak moet aan bepaalde kenmerken voldoen:

1. Het landgoed omvat minimaal 5 hectare (oppervlakte eis);
2. De onroerende zaak moet een aaneengesloten gebied vormen;

3. Een landgoed moet ten minste voor 30% bezet zijn met houtopstanden of voor 50% uit natuur bestaan;
4. Het gebruik van de onroerende zaak mag geen inbreuk maken op het natuurschoon;
5. De aanwezige opstallen dienen te passen bij het karakter van het landgoed;
6. De landbouwgronden zijn voor 75% omzoomd door houtopstanden of voor 50% omzoomd door houtopstanden en door een beeldbepalende boom of de landbouwgrond is onderdeel van een historische zichtas.

Landgoed Eeckenrhoode is in zijn geheel op basis van de huidige inrichting gerangschikt onder de NSW. Na vaststelling van het Bestemmingsplan Landgoed Eeckenrhoode zal een wijziging worden ingediend op de NSW rangschikking en zal de nieuwe inrichting worden ingediend.

4.1.4 Bescherming natuur

Het natuurbeschermingsrecht dat rechtstreeks planten, dieren en hun leefomgeving beschermt, is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en in de Flora en Faunawet. Beide Nederlandse wetten geven uitvoering aan de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn.

De tweedeling in wetten geeft tevens een onderscheid weer in een gebiedsgerichte of habitatbescherming versus de soortgerichte bescherming.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet 1998 richt zich onder andere op een omvangrijk Europees netwerk: Natura 2000 (dit betreft alle gebieden die beschermd worden conform de Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn). Rondom deze gebieden is in de wet een uitgebreid instrumentarium gebouwd dat beheer, herstel en bescherming mogelijk maakt. Kernelementen daarbij zijn: het beheerplan, het vergunningstelsel en de goedkeuring van plannen.

Deze wet kent twee soorten gebieden:

1. Beschermdenatuurmonumenten (dit zijn natuurmonumenten die zijn aangewezen onder de oude Natuurbeschermingswet uit 1967);
2. Speciale beschermingszones ingevolge internationaal recht (Vogelrichtlijn en habitatrichtlijn).

Het plangebied ligt niet in een Natura 2000-gebied en ook niet in een speciale beschermingszone.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet is op 1 april 2002 in werking getreden. De doelstelling van de wet is de bescherming en het behoud van in het wild levende planten- en diersoorten. Het uitgangspunt van de wet is 'Nee, tenzij'. Dit betekent dat activiteiten met een schadelijk effect op beschermde soorten in principe verboden zijn. Van het verbod op schadelijke handelingen ('nee') kan onder voorwaarden ('tenzij') worden afgeweken. Daarnaast stelt de wet dat ook dieren die geen direct nut opleveren, voor de mens van onvervangbare waarde zijn (erkenning van de intrinsieke waarde).

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat menselijk handelen geen nadelige gevolgen voor flora en fauna mag hebben. De zorgplicht geldt voor alle planten en dieren, beschermd of niet. In het geval van beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend. De zorgplicht voor dieren betekent niet dat er geen dieren mogen worden gedood maar wel dat dit, indien noodzakelijk, met zo min mogelijk lijden gepaard gaat.

De Flora- en faunawet bevat een aantal verbodsbepalingen om ervoor te zorgen dat in het wild levende soorten zoveel mogelijk met rust worden gelaten. Deze verbodsbepalingen

houden onder andere in dat (beschermde) planten niet geplukt mogen worden. Dieren (beschermd of niet) mogen niet gedood, verwond of gevangen worden. Ook de plaatsen waar dieren verblijven zijn beschermd. Het uitzetten van dieren of planten in de vrije natuur is niet toegestaan, net zomin als het kopen of verkopen van (beschermde) planten of dieren, of producten die van (beschermde) planten of dieren zijn gemaakt.

De Flora en Fauna wet regelt de bescherming van de in het wild levende planten en diersoorten. Zij voorziet hierin op vier wijzen:

1. Aanwijzing van beschermde planten en dieren;
2. Verbodsbepalingen opdat beschermde planten en dieren met rust gelaten worden;
3. Bescherming van (kleine) leefgebieden van soorten planten en dieren
4. Beschermingsplannen voor de zogenaamde rode lijst soorten.

Bij nieuwe ontwikkelingen in een gebied bijvoorbeeld door te bouwen moet onderzocht worden of in het gebied beschermde planten en/of dieren voorkomen. Uit bureau en veldonderzoek moet vast komen te staan of er bijzondere soorten voorkomen waarvoor een ontheffing op basis van de artikel 75 Ffw en in bijlage 4 van de Habitatrichtlijn benodigd is.

Sommige soortengroepen zoals vogels, reptielen en vleermuizen zijn in haar geheel beschermd, terwijl voor de andere soorten er drie categorieën gemaakt zijn met een onderscheiden ontheffingsregime:

Categorie 1: algemene soorten waarvoor geen ontheffing aangevraagd hoeft te worden maar waarvoor nog altijd de zorgplicht geldt;

Categorie 2: minder algemene soorten waarvoor ontheffing verleend kan worden als de gunstige staat van instandhouding gewaarborgd blijft;

Categorie 3: dermate zeldzame soorten waarvoor altijd een ontheffing aangevraagd moet worden die alleen verleend wordt als:

- er sprake is van o.a. een ruimtelijke ontwikkeling en
- er geen alternatieven zijn voor de ingreep en
- de gunstige staat van instandhouding van de soort gewaarborgd is.

De Flora- en faunawet maakt het voor provincies mogelijk een bepaalde plek in het landschap aan te wijzen als beschermde leefomgeving. Zo kunnen plaatsen die van groot belang zijn voor het voortbestaan van een planten- of diersoort, worden beschermd. Een beschermde leefomgeving kan bijvoorbeeld zijn: een fort of bunker waar vleermuizen overwinteren, een dassenburcht, een plek waar orchideeën groeien of een muur waarop beschermde planten groeien.

Het plangebied ligt niet in een dergelijk door de provincie aangewezen gebied.

Natura 2000

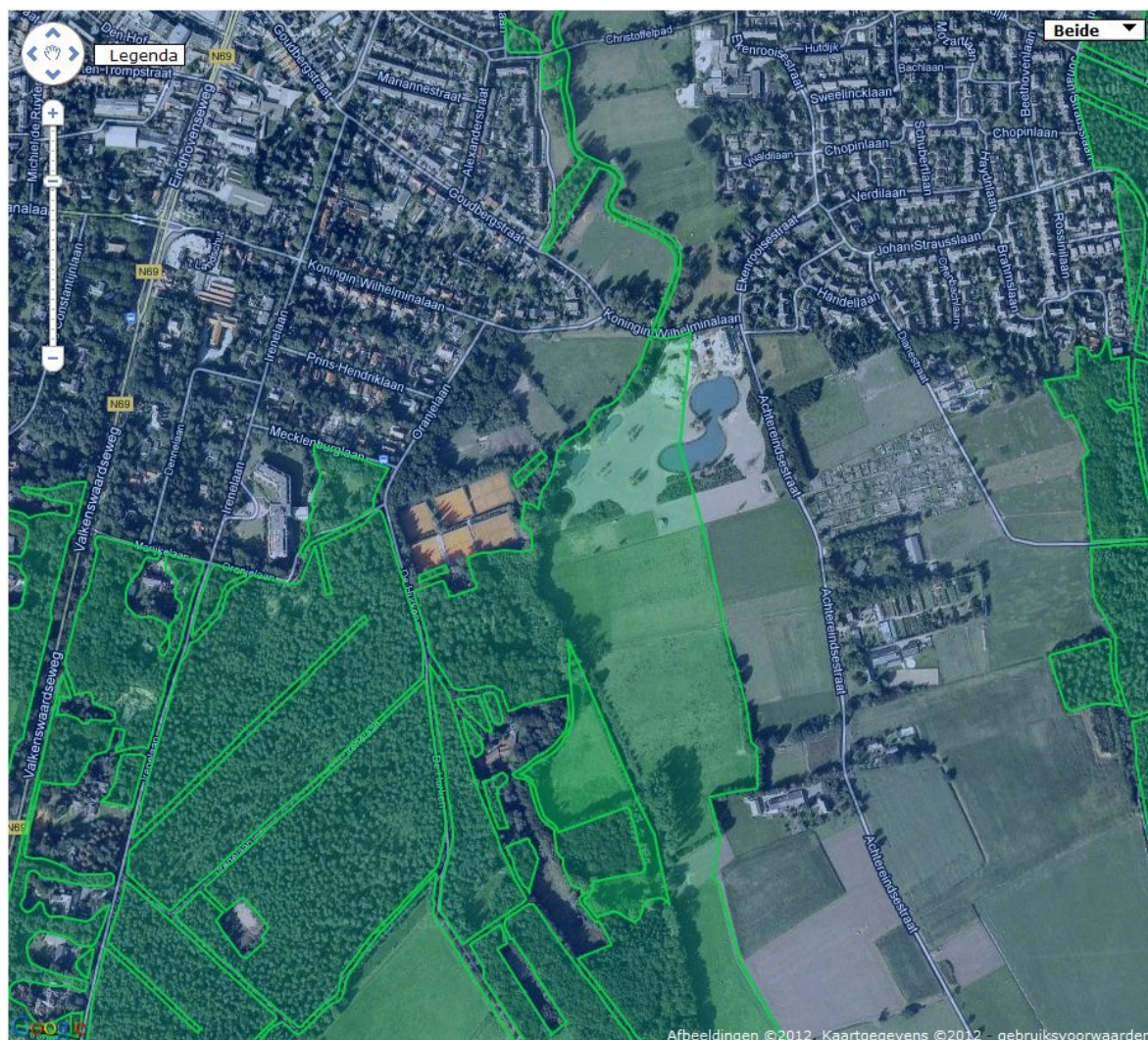
In de directe omgeving van het plangebied is het Natura 2000 gebied in ontwerp "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux" gelegen. Dit gebied heeft een totale oppervlakte van 4.356 hectare en vormt een zeer uitgestrekt natuurgebied op een aaneengesloten zandrug tussen Eindhoven en het Belgische Achel. Het gebied omvat o.a. naaldbossen, loofbossen, heidevelden en wordt doorsneden door enkele beekdalen. Het gebied bestaat uit de deelgebieden Leenderbos, Groote heide, de Malpie en de Plateaux.

De Tongelreep die door het projectgebied stroomt maakt deel uit van dit Natura 2000 gebied. De Tongelreep tussen de Achelse Kluis en Aalst is opgenomen vanwege het voorkomen van Beken en rivieren met waterplanten (Waterranonkels) subtype A (H3260_A) met o.a. Vlottende Waterranonkel. Bestaande en verworven nieuwe natuur langs de beekloop zijn opgenomen om, waar mogelijk, een optimale bescherming van de beekloop te realiseren.

Ecologische Hoofdstructuur (EHS)

De bosgebieden die tegen het plangebied zijn gelegen en een deel van de graslanden in het plangebied maken deel uit van de EHS. De EHS is een netwerk van grote en kleine

natuurgebieden waarin de natuur voorrang heeft. Daarmee moet worden voorkomen dat natuurgebieden geïsoleerd komen te liggen en dieren en planten uitsterven.



Figuur 12 Ecologische hoofdstructuur

4.1.5 Nota Belvédère

De Belvédère-strategie (1999) gaat over cultuurhistorie als uitgangspunt voor de ruimtelijke inrichting van Nederland. 'Behoud door ontwikkeling' staat daarbij centraal. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen op die manier profiteren van de cultuurhistorie in bodem, landschap en gebouwde omgeving in een gebied. Tegelijk wordt het behoud van erfgoed gestimuleerd. De strategie is toepasbaar bij alle ruimtelijke ontwikkelingen in Nederland; zowel in het stedelijke en landelijke gebied als bij de aanleg van infrastructuur en water. Om het hierboven beschreven doel te bereiken hebben de vier samenwerkende ministeries VROM, OCW, V&W en LNV zogenaamde Belvédère gebieden aangewezen.

Uit verschillende onderzoeken komt naar voren dat er een toenemende vraag is naar ruim, groen en landelijk wonen. Ook vanuit dat oogpunt liggen er dus kansen voor kwalitatief hoogwaardig bouwen in het buitengebied. Maar tegelijkertijd stellen bewoners, recreanten en beleidsmakers steeds hogere eisen aan de kwaliteit van het landelijk gebied: het platteland mag niet dichtslibben, het moet aantrekkelijk blijven en de dorpen moeten hun karakteristieke uitstraling behouden. Om dat dilemma op te lossen heeft het kabinet gekozen voor een nieuwe benadering, waarin bouwen in het landelijk gebied niet meer als taboe en bedreiging wordt gezien, maar als kans om de identiteit van het landelijk gebied te versterken. Er is

daarbij ruimte voor ten hoogste de natuurlijke bevolkingsgroei en voor regionale en lokale bedrijvigheid, schrijft het kabinet.

Het plangebied ligt binnen het aangewezen Belvédèregebied Dommeldal.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Verordening Ruimte Noord Brabant

De Provincie Noord Brabant legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening Ruimte 2014. Op 19 maart 2014 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte vastgesteld die vanaf die datum in werking is getreden.

De verordening hanteert voor een landgoed de volgende definitie:

Een landgoed is een ruimtelijk-functionele eenheid bestaande uit bos, overige natuur en woon- bebouwing, al dan niet in combinatie met agrarische bedrijfsgronden.

Artikel 6.9 Landgoederen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel kan voorzien in de aanwijzing van een landgoed.
2. Op het bestemmingsplan bedoeld in het eerste lid zijn de volgende regels van toepassing:
 - a. het aangewezen landgoed heeft een omvang van ten minste 10 hectare waarbij bestaande agrarische bedrijven met de bijbehorende bebouwing, alsmede gronden gelegen binnen de ecologische hoofdstructuur hiervan deel kunnen uitmaken;
 - b. in afwijking van artikel 6.7, eerste lid (wonen), kunnen er één of meer woongebouwen worden opgericht, waarbij:
 - I. de woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en de situering en omvang daarvan passen bij de aard en het karakter van het landgoed;
 - II. per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;
 - III. artikel 3.1, tweede lid onder a (verbod nieuwvestiging), niet van toepassing is.
 - c. ingeval van nieuwbouw van woongebouwen wordt per 1500 m³ woongebouw tenminste 5 hectare landgoed aangewezen, waarvan ten minste 2,5 hectare wordt aangewezen ten behoeve van het realiseren van nieuwe natuur, waaronder mede begrepen een gebied waar een daadwerkelijke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur wordt voorzien;
 - d. in afwijking van het bepaalde onder b en c kan het plan voorzien in de vestiging van, of splitsing in meerdere, woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing;
 - e. het bestemmingsplan kan voorzien in de vestiging van een (vollegronds)teeltbedrijf of een veehouderij die blijvend beschikt over voldoende grond voor een veebezetting van 2 GVE per hectare of minder;
 - f. de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in de ecologische hoofdstructuur is uitgesloten;
 - g. de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;
 - h. de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat de op grond van het tweede lid toegelaten

- ontwikkeling leidt tot een duurzame verrijking van de aanwezige cultuurhistorische, landschappelijke, ecologische en waterhuishoudkundige waarden en kenmerken.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een planologische gebruiksactiviteit binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten woonbebouwing, anders dan wonen, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie en niet leidt tot:
 - a. een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - b. twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - c. een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - d. een al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopoppervlakte van meer dan 200 m².
 5. Een landgoed dat is aangemerkt als complex van cultuurhistorisch belang bedoeld in artikel 24, kan niet worden aangewezen als landgoed bedoeld in dit artikel.
 6. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.

Thema's Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte zijn verschillende thema's opgenomen, waaraan een bestemmingsplannen gelegen in deze thema's moet voldoen. De onderwerpen worden in onderstaande teksten toegelicht.

Thema water

Binnen het thema water liggen in het plangebied een reserveringsgebied voor waterberging en een boringvrije zone.

1. *Reserveringsgebied waterberging.* De lage delen van het plangebied zijnde de het beekdal van de Tongelreep zijn bestemd als reserveringsgebied waterberging. Dit zijn gebieden die mogelijk in de toekomst noodzakelijk zijn om wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te gaan. Het beleid is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. De beperkingen hebben betrekking op bouwen en voorzien in een vergunningenstelsel voor het ophogen van gronden en het aanbrengen of wijzigen van kaden. De gemeente dient voor de vergunningverlening het waterschap te raadplegen. Omdat het nog niet zeker is of de reserveringsgebieden waterberging ook daadwerkelijk noodzakelijk zijn of ingezet zullen worden is het niet gewenst om dergelijke gebieden op slot te zetten.
2. *Boringvrije zone.* Het gehele plangebied ligt binnen een boringvrije zone. Dit gebied is voorbehouden aan functies die ten diensten staan van de openbare watervoorziening waarbij ook een natuur- of bosbestemming mogelijk is. In de boringvrije zone geldt de minst strikte vorm van bescherming, namelijk behoud van de beschermende kleilaag in de bodem. Een en ander wordt geregeld via een bestemmingsplan.



Thema water

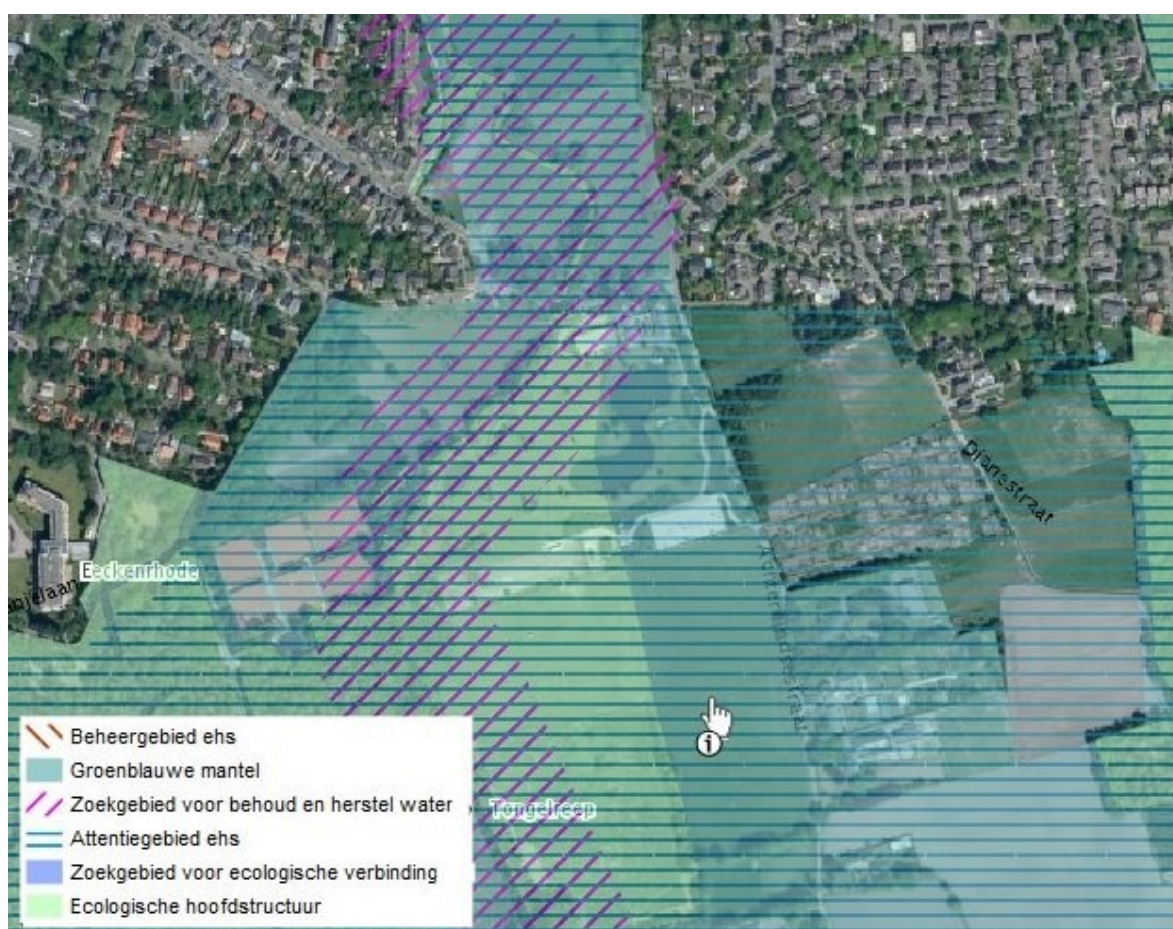
Thema natuur en landschap

Binnen het thema natuur en landschap ligt het plangebied in een attentiegebied EHS (Ecologische hoofdstructuur), Groenblauwe mantel, Ecologische hoofdstructuur (EHS) en een zoekgebied voor behoud en herstel water.

1. *Attentiegebied EHS* (Ecologische Hoofdstructuur). Het hele plangebied ligt in een attentiegebied EHS. Deze omvatten zowel de EHS (voormalige Natte Natuurparels) als een zone daaromheen. Het beleid is erop gericht om de waterhuishouding, waterkwaliteit en inrichting af te stemmen op de ecologische doelstellingen. Activiteiten, die een negatief effect op de (grond)waterstand kunnen hebben, dienen aan een vergunningstelsel te worden onderworpen. Er gelden in deze gebieden, behalve de beperkingen die voortvloeien uit de bepalingen over de ecologische hoofdstructuur, geen beperkingen ten aanzien van normaal landbouwkundig gebruik en ten aanzien van bouwen/bouwwerken.
2. *Groenblauwe mantel*. De hogere delen van het plangebied behoren tot de groenblauwe mantel. Dit zijn gebieden die grenzen aan de Ecologische Hoofdstructuur, de ecologische verbindingzone of het zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen, en deze verbinden, zijnde gebieden met overwegend grondgebonden agrarisch gebruik en belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
3. *Ecologische hoofdstructuur (EHS)*. De Ecologische hoofdstructuur is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter)nationaal belang. Het doel van het EHS-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. De

ecologische hoofdstructuur bestaat uit: bestaande natuur- en bosgebieden, gerealiseerde nieuwe natuur en nog niet gerealiseerde nieuwe natuur. Deze laatste zijn meestal agrarische gronden, die in het Natuurbeheerplan zijn aangewezen als nieuwe natuur, maar waar de landbouwfunctie of een andere niet-natuurbestemming nog aanwezig is. Binnen de EHS geldt het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime. Dit betekent dat (nieuwe) plannen, projecten of handelingen niet zijn toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken of waarden van het gebied significant aantasten. Zolang een dergelijke aantasting niet plaatsheeft, is er vanwege de ecologische hoofdstructuur geen grond om de activiteit geen doorgang te laten vinden.

4. *Zoekgebied voor behoud en herstel water.* De lagere delen van het plangebied liggen in een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Het zoekgebied heeft een breedte van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop (Tongelreep). Hier gelden strikte beperkingen ten aanzien van stedelijke, agrarische en recreatieve ontwikkelingen zoals bebouwing, ophoging van grond en aanbrengen van verhardingen.



Thema natuur en landschap

Thema cultuurhistorie

Binnen het thema cultuurhistorie ligt het plangebied in een cultuurhistorisch vlak. Deze zijn begrensd vanwege de onvervangbaarheid van de aanwezige waarden. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW, versie 3.0, zie § 3.3). Plannen, projecten of handelingen zijn niet toegestaan indien zij de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied aantasten. Dit betekent dat het bestemmingsplan moet voorzien in een beschermende regeling zoals een vergunningenstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.



Thema cultuurhistorie

Thema ontwikkeling intensieve veehouderij

Binnen het thema ontwikkeling intensieve veehouderij ligt het plangebied in een *extensiveringsgebied*. Dit zijn ruimtelijk begrensde gebieden met grote landschappelijke, cultuurhistorische, natuurlijke en/of bodemkundige waarden. Deze waarden kunnen voorkomen naast elkaar of verweven zijn met grondgebonden landbouw, of kunnen daar goed ontwikkeld worden. In extensiveringsgebieden is geen ruimte voor intensieve landbouw; wel voor schone, grondgebonden activiteiten.



Thema ontwikkeling intensieve veehouderij

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Plannen regionale waterbeheerder

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) met voor deze regio het Stroomgebied beheerplan voor de Maas en het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW), stellen nieuwe eisen aan het watersysteem. Dit leidt tot nieuwe opgaven voor het waterschap en zijn partners. De nieuwe eisen bieden echter ook ruimte voor streekgebonden interpretaties en ambities. Het waterschap heeft samen met zijn partners (gemeenten, provincie en Rijkswaterstaat de ambities en de daaruit voortvloeiende maatregelen in beeld gebracht.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk (2006)

In deze nota levert Waterschap de Dommel het instrument “watertoets” als mogelijkheid om vroegtijdig te anticiperen op ruimtelijke ontwikkelingen door ruimtelijke plannen onder meer te toetsen aan “hydrologische neutraliteit” conform het waterbeleid. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft. Er worden 5 situaties toegelicht:

1. Er is geen toe- of afname van de afvoer op de rand van het plangebied:
2. Er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn voor omliggende landgebruikfuncties).
3. Er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen:
4. De omvang van grondwataanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzigging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage. De waarde kan positief of negatief zijn).

5. Er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij gewenst met het oog op omliggende landgebruikfuncties).

Er zijn drie toetsmethodieken met een verschillend detailniveau:

1. Toetsing met behulp van kentallen.
2. Toetsing met behulp van een eenvoudig bakjesmodel (bijvoorbeeld door te rekenen met behulp van een spreadsheet).
3. Toetsing met behulp van een (geo)hydrologisch model.

Krachtig water, waterbeheerplan 2010-2015 (2009)

Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd:

- a. droge voeten;
- b. voldoende water;
- c. natuurlijk water;
- d. schoon water;
- e. schone waterbodem;
- f. mooi water.

Thema droge voeten

Voor het thema droge voeten legt het Waterschap gestuurde waterbergingsgebieden aan, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. In beekdalen die in zeer natte perioden van oudsher overstromen, wordt geen overstromingsnorm toegepast.

Thema voldoende water

Voor het thema voldoende water worden de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vastgesteld. Met de realisatie van maatregelen in de belangrijkste verdroogde natuurgebieden (Topgebieden) gaat het Waterschap aan de slag.

Thema natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt het Waterschap zich op de inrichting en het beheer van watergangen en 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 halen gaat het Waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie. Deze maatregelen worden zoveel mogelijk uitgevoerd per gebied, in één samenhangend maatregelenpakket met herstel van topgebieden en verbetering van de water(bodem)kwaliteit.

Thema schoon water

Voor het thema schoon water zet het Waterschap het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen door. Gezamenlijk worden optimalisatiestudies uitgevoerd en worden afspraken vastgelegd in afvalwater akkoorden. Verder wil het Waterschap een deel van de rioolwaterzuiveringen vergaand verbeteren om te voldoen aan de Kaderrichtlijn Water. Bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen worden genomen.

Thema schone waterbodems

Bij het thema schone waterbodems pakt het Waterschap vervuilde waterbodems aan in samenhang met beekherstel. Afhankelijk van de soort verontreiniging gaan het Waterschap saneren, beheren of accepteren.

Thema mooi water

Voor het thema Mooi water wordt bij inrichtingsprojecten de waarde van water voor de mens vergroot. Dit kan door ruimte te bieden aan recreatiemogelijkheden, landschap en cultuurhistorie. Binnen de kerntaken van het Waterschap, kiest Waterschap De Dommel ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

- het voorkomen van wateroverlast;
- het herstellen van het watersysteem van Natura 2000 gebieden.

De notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Tevens geeft het document de uitgangspunten en randvoorwaarden bij hydrologisch neutraal bouwen.

Watertoets

Waterschap de Dommel vereist dat nieuwe ontwikkelingen op het landgoed hydrologisch neutraal zijn. Dit wil zeggen dat er als gevolg van het plan geen verhoogde afvoer mag plaatsvinden en dat er ook geen sprake mag zijn van verdroging. Het hemelwater dat op de nieuwe wooneenheid en ontsluitingswegen valt, mag niet worden afgevoerd via het vuilwaterriool. Daarom is er voor gekozen om bij de bebouwing te werken met een ondergronds infiltratiesysteem. Dit systeem moet 40 mm water kunnen verwerken per m² dakoppervlakte. Meer neerslag zal middels een overstort worden afgevoerd. Om te voorkomen dat er verontreiniging meespoelt in de bodem, zal er bij het ontwerp en de bouw van de nieuwe wooneenheid gelet worden op het gebruik van uitlogende bouwmaterialen zoals bijvoorbeeld; koper, zink en lood.

Ter ondersteuning is een toetsinstrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld. Een en ander is uitgewerkt in bijlage 7.

4.4. Gemeentelijk beleid

4.4.1 Structuurplan Waalre

Het vigerende structuurplan Waalre is vastgesteld door de gemeenteraad op 8 juli 2003. Het plan biedt concreet inzicht in de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Waalre tot het jaar 2005. Daarnaast geeft het plan een doorkijk naar de ruimtelijke mogelijkheden voor de middellange termijn en lange termijn.

Beekdalen

De beekdalen kunnen worden aangemerkt als duurzame structuren. Hier is geen ruimte voor nieuwe verstedelijking. Het creëren van ruimte voor water & natuur en het verhogen van de waterkwaliteit staan hier centraal. Mogelijkheden zijn aanwezig voor recreatief en agrarisch medegebruik. Aan de randen van het Tongelreepdal (overgangen naar Aalst) liggen kansen voor structuurversterking en verbreding van de groene zone in combinatie met een versterkte afronding van de bebouwing aan beide zijden. Nieuwbouw is alleen aan de orde indien er sprake is van vervanging van bestaande bebouwing. Per saldo zal altijd sprake moeten zijn van winst voor natuur & water.

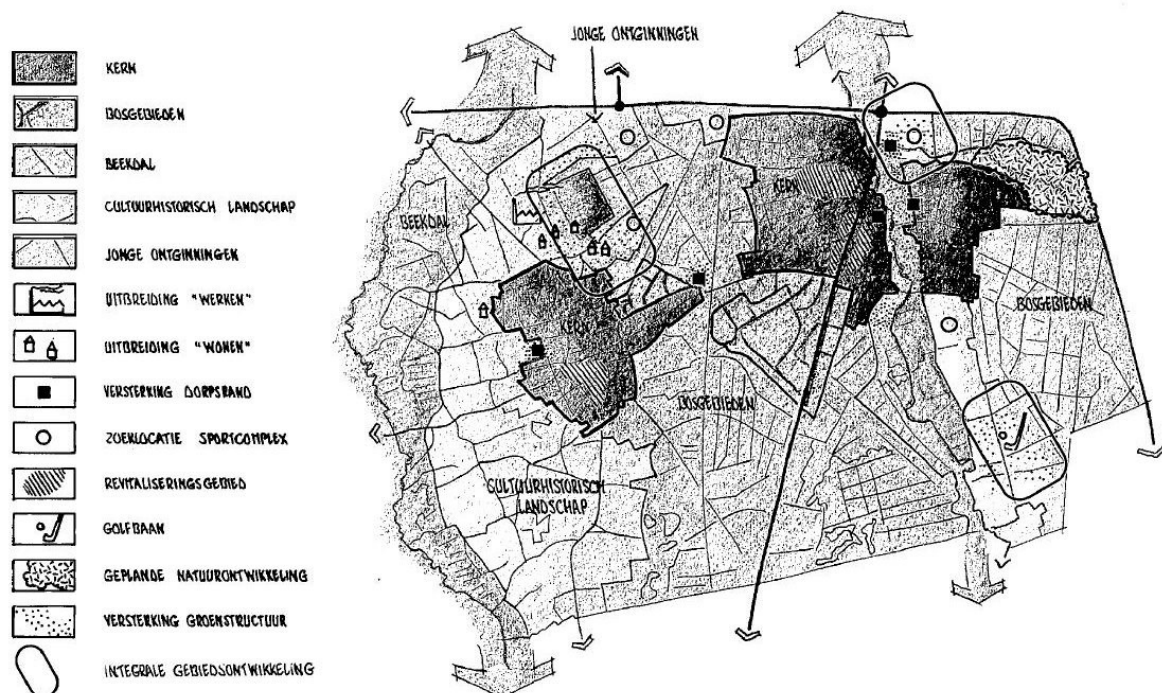
Meer specifiek is de visie op het Tongelreepdal: versterking van kwaliteit van, en ruimte bieden aan water en natuur, kansen voor hoogwaardige afronding van de dorpsranden in combinatie met versterking groene kwaliteit. De natuurontwikkeling richt zich hier op:

- beekherstel: meandering en natuurvriendelijke oevers;
- ontsnippering infrastructuur;
- extensivering van de landbouw in de reservaatgebieden;
- waterberging en -conservering.

Wonen

Ekenrooi-zuid heeft potenties voor een beperkte uitbreiding, passend binnen een kleinschalig landschappelijk karakter. Hiermee wordt een afronding van de kern gecreëerd. Tevens wordt hiermee vorm gegeven aan de begrenzing van de RNLE. Overigens dient opgemerkt te worden dat in het streekplan de nog niet begrensde RNLE grenst tot aan de komrand. De afrondingsmogelijkheden zijn hier derhalve zeer beperkt.

In de gebiedsstrategie staat voor Ekenrooi behoud van hoogwaardig woonklimaat en beperkte afrondingsmogelijkheden vermeld. In Achtereind en omgeving staat specifiek integrale gebiedsontwikkeling met kansen voor natuur, landschap, golf, reconstructie landbouw en recreatie centraal. Ten oosten van Landgoed Eeckenrhoode ligt een zoekgebied voor een sportcomplex.



Gebiedsstrategie en actiegebieden in planperiode

4.4.2 Interimstructuurvisie Waalre

De Interimstructuurvisie Waalre is een actualisatie van het structuurplan 2003 en is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2009.

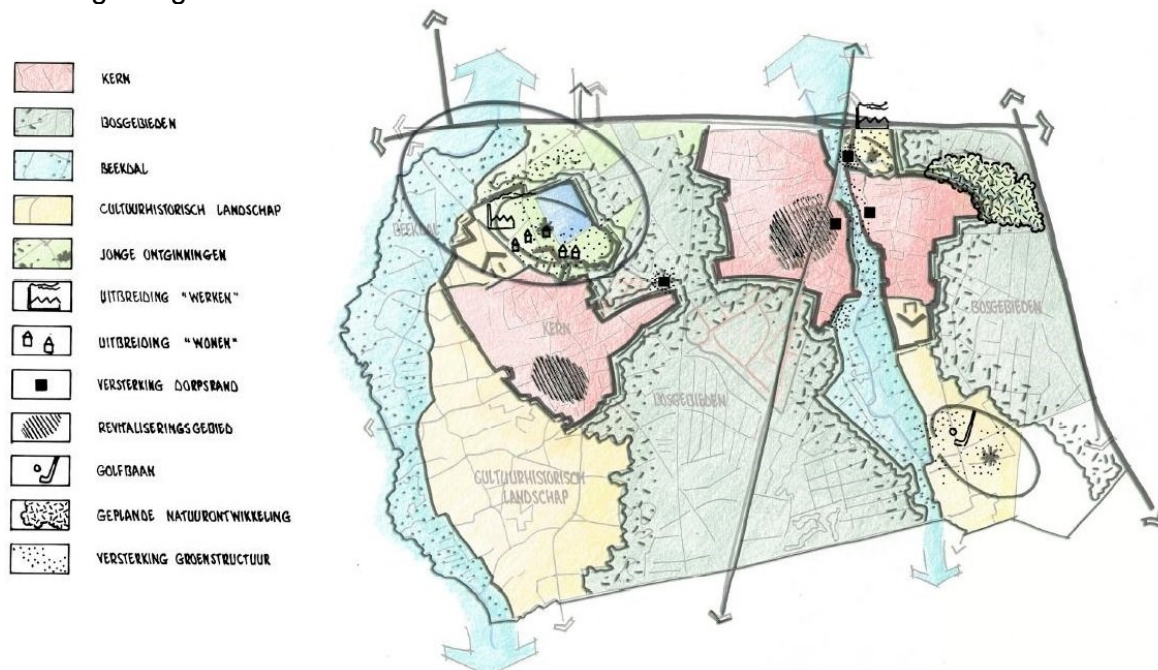
Tongelreepdal

De natuurontwikkeling ter plaatse van het Tongelreepdal is voor het gedeelte ten noorden van de kern Aalst (Diepenvoorde) uitgevoerd. Voor de natuurontwikkeling ten zuiden van de kern (Eindhovense weg tot Achtereind) loopt een beekherstelproject. De herontwikkeling van het Brabantiaterein is hierbij betrokken.

Bestuurlijk Overleg Randgemeenten (BOR-afspraken)

Ten aanzien van de toekomstige woningbouw en bedrijventerreinen in de stedelijke regio Eindhoven zijn BOR-afspraken gemaakt ten aanzien van het aantal woningen en bedrijventerreinen in de periode tot 2030. Waalre, als één van de randgemeenten van Eindhoven, ziet met de BOR-afspraken een grote regionale bouwopgave op zich afkomen, aanvullend op de lokale bouwopgave zoals opgenomen in het gemeentelijke structuurplan. Om aan deze taakstellende opgave te kunnen voldoen, dienen in de komende jaren voldoende locaties tot ontwikkeling gebracht te worden. Uit de BOR-afspraken volgt in de periode 2005-2030 een vraag naar 1.720 te bouwen woningen in de gemeente Waalre. Dit

dient te gebeuren op verschillende locaties. De grootste locatie is Waalre-Noord, met een aanbod van ca. 600 woningen (in drie fasen). Het betreft een uitbreiding van het stedelijk gebied in een groen-stedelijk milieu. Inbreiding gaat in beginsel voor uitbreiding. Uit het projectenplan blijkt dat beide ontwikkelingen noodzakelijk zijn om de totale bouwopgave te kunnen realiseren. In de onderstaande kaart Integrale gebiedsontwikkeling wordt Ekenrooizuid aangeduid als gebied met kansen voor uitbreiding. In het plan zelf wordt hier geen melding van gemaakt.



Integrale gebiedsontwikkeling

Op dit moment is de gemeente bezig met het opstellen van een nieuwe structuurvisie 2013. Er is nog geen concept van dit plan gepubliceerd.

4.4.3 Bestemmingsplan buitengebied

Het Bestemmingsplan Buitengebied gemeente Waalre is op 25 juni 2013 onherroepelijk geworden. In het bestemmingsplan zijn voor het plangebied de volgende gebiedsbestemmingen opgenomen:

Artikel 4 Agrarisch met waarden

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die in de Verordening Ruimte zijn aangeduid als Groenblauwe Mantel. Binnen deze bestemming gelden dezelfde regels ten aanzien van het bouwvlak, het bouwen en het gebruik van bebouwing als in de bestemming Agrarisch.

Ook binnen dit gebied is sprake van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daar waar cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, zijn de gronden voorzien van een aanduiding, bijvoorbeeld 'waarde cultuurhistorie akkercomplex achtereind'. Naast de landschappelijke en cultuurhistorische waarden genieten in de bestemming Agrarisch met waarden ook de natuurwaarden en hydrologische waarden die verbonden zijn aan de Groenblauwe Mantel bescherming. Bij het agrarisch gebruik zal rekening moeten worden gehouden met deze waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Artikel 5 Agrarisch met waarden - Natuur

Deze bestemming is gebruikt voor de agrarische gronden die behoren tot de EHS, maar op dit moment (nog) een agrarisch gebruik kennen. Binnen deze bestemming zijn geen agrarische bouwvlakken aanwezig. Daarom kunnen binnen deze bestemming uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gerealiseerd.

Ook binnen dit gebied is sprake van landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daar waar cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, zijn de gronden voorzien van een aanduiding, bijvoorbeeld 'waarde cultuurhistorie beekdal van de dommel'. Naast deze waarden genieten in de bestemming Agrarisch met waarden - Natuur ook de bestaande en te ontwikkelen

natuurwaarden van de EHS bescherming. Bij het agrarisch gebruik zal rekening moeten worden gehouden met deze waarden. Daartoe is een omgevingsvergunningplicht opgenomen voor werken en werkzaamheden die deze waarden kunnen aantasten.

Artikel 8 Bos

Deze bestemming is gebruikt voor de bestaande bosgebieden en gebiedjes. De gronden zijn niet alleen bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomend bos, maar ook voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke en natuurlijke waarden, en daar waar dat is aangeduid voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden. Ter bescherming van de waarden is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen voor het uitvoeren van diverse werken en werkzaamheden. Het kappen van bomen is uiteraard vergunningplichtig. Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze bouwwerken moeten wel passen bij de bestemming. Dat houdt in dat deze bouwwerken ten behoeve van het bos mogen worden gebouwd, maar bijvoorbeeld ook ten behoeve van extensief dagrecreatief medegebruik (dat ook binnen de bestemming Bos is toegestaan).

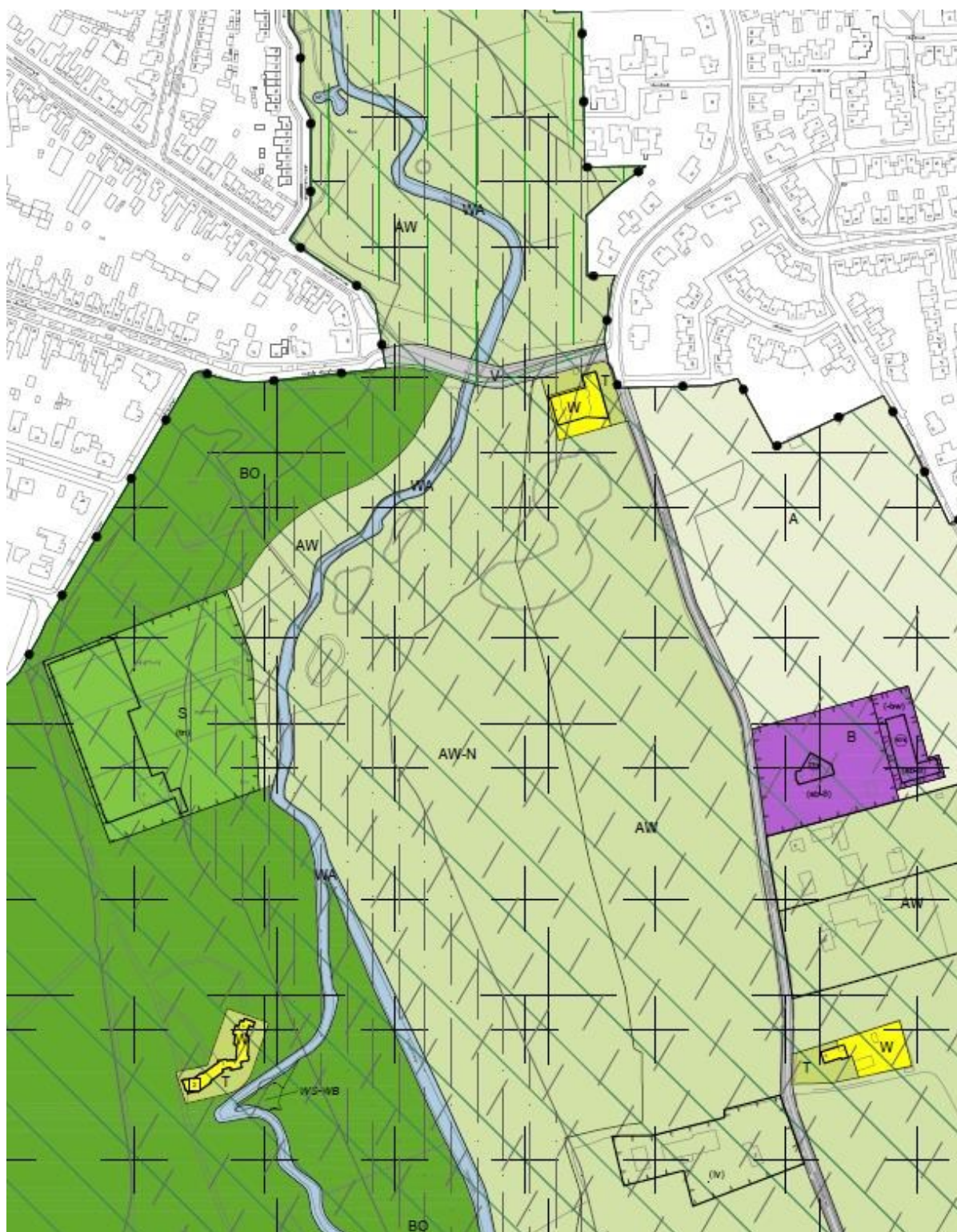
Artikel 16 Tuin

Aan voortuinen bij burgerwoningen en in sommige gevallen de zijtuinen is de bestemming Tuin toegekend. Deze gronden zijn onder meer bestemd voor tuinen en andere open terreinen die bij de woningen behoren. Tevens zijn hier perceelontsluitingen toegestaan. De gronden met de bestemming 'Tuin' dienen zoveel mogelijk onbebouwd te blijven. Daarom zijn hier uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, met een bouwhoogte van 1 meter toegestaan. Onder voorwaarden kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning wel medewerking worden verleend aan het bouwen van toegangsportalen en erkers of aan het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met een bouwhoogte die hoger is dan 1 meter.

Artikel 19 Wonen

Deze bestemming is gegeven aan de verspreid gelegen woonpercelen in het plangebied. Op ieder woonperceel is een bouwvlak aanwezig. Binnen het bouwvlak mag het hoofdgebouw/de woning worden gebouwd. Per bouwvlak is maximaal 1 woning toegestaan, tenzij op de verbeelding het betreffende bouwvlak is voorzien van de aanduiding 'maximum aantal woonheden', waarmee een ander aantal woningen wordt aangegeven. Hierdoor zijn niet meer woningen toelaatbaar dan het bestaande aantal woningen. Overige regels:

- Hoofdgebouw: goothoogte max. 4,5 meter (6 meter onder voorwaarden), bouwhoogte max. 10 meter, inhoud max. 600 m³.
- Aan- en uitbouwen en bijgebouwen: max. 30% van de oppervlakte van de gronden die zijn gelegen buiten het bouwvlak tot een maximum van 100 m², maximaal 2 vrijstaande bijgebouwen toegestaan, oppervlakte max. 50 m² bedragen, goothoogte max. 3,3 meter, bouwhoogte max. 5,5 meter.
- Beroep of bedrijf aan huis: max. 40% van de vloeroppervlakte met een maximum van 60 m².



Figuur 13 Bestemmingsplan buitengebied

Dubbelbestemming Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming (en).

Dubbelbestemming Waarde - Attentiegebied EHS

De voor 'Waarde - Attentiegebied EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie van de attentiegebieden EHS ten behoeve van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur, waaronder natte natuurparels.

Dubbelbestemming Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg / Klotputten. Hier gelden, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant.

Dubbelbestemming Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden voor intensieve veehouderijen specifieke regels die zijn opgenomen in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Natuur'.

Dubbelbestemming Cultuurhistorische vlakken

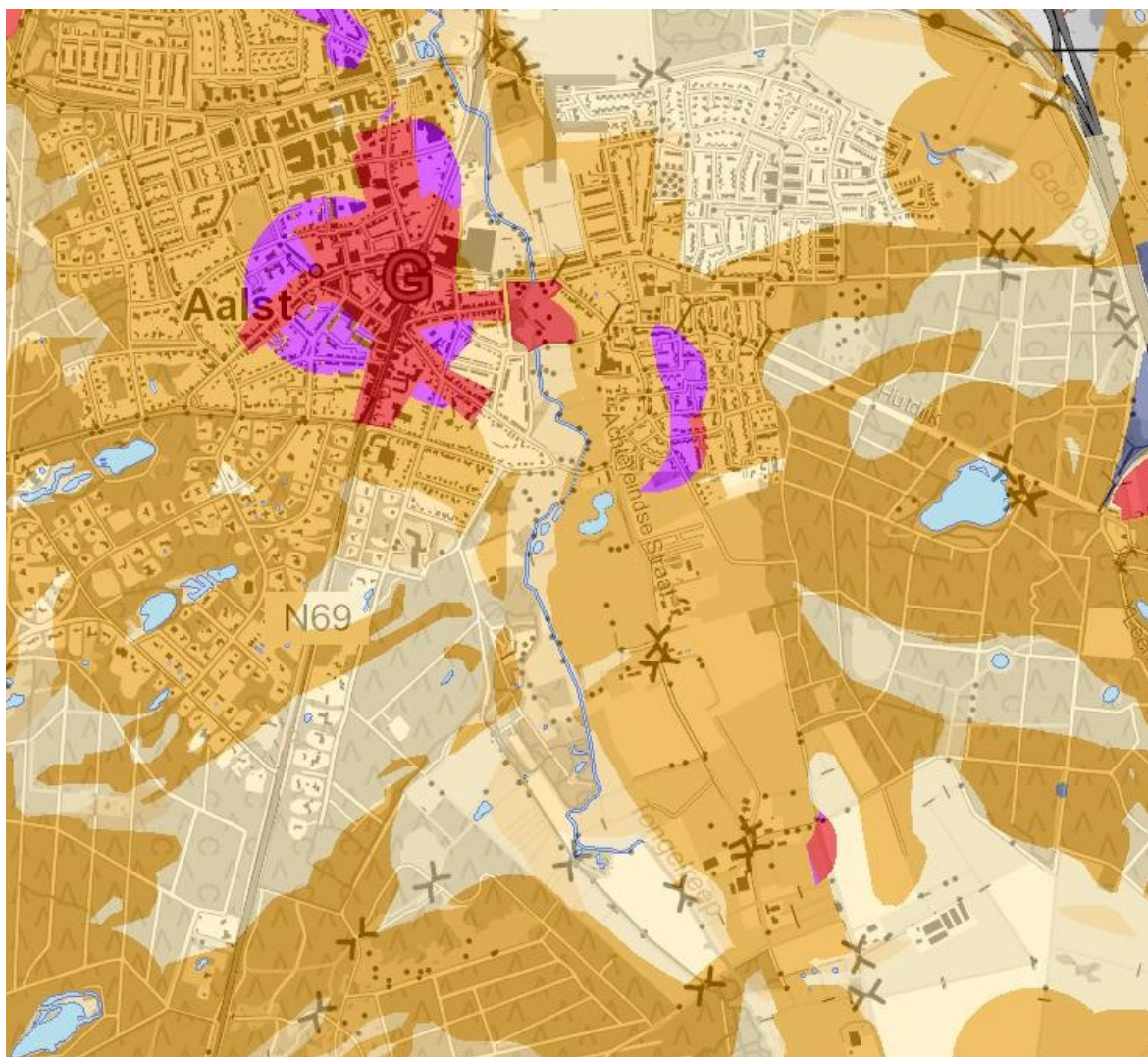
Ter plaatse van de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex Achtereind' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het cultuurhistorische vlak akkercomplex Achtereind, met de volgende waarden en kenmerken: een open akkercomplex met de bolle ligging en met een esdek en de restanten van beemden en elzensingels.

4.4.4 Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart (www.sre.nl) is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge- en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie onderstaande figuur).

Hoge archeologische verwachtingswaarde (donker oranje in figuur 14)

De hoge archeologische verwachtingswaarde geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten. Dit betekent dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. Op deze locaties is de kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen dus zeer groot. Om deze reden is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.



Figuur 14 Archeologische verwachtingskaart

Middelhoge archeologische verwachtingswaarde (licht oranje in figuur 14)

De middelhoge archeologische verwachtingswaarde geldt ook op basis van geomorfologische en bodemkundig opbouw. Deze zones waren net als de gebieden met een hoge verwachtingswaarde in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is. Om die reden is archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld of 0,5 meter onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Vanwege het feit dat het gemeentelijk archeologiebeleid nog in conceptfase verkeert is de archeologische toetsing uitgevoerd door het SRE.

4.4.5 Welstandsnota

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 19 maart 2013 de Welstandsnota vastgesteld.

In deze nota is voor elk welstandsgebied het gewenste welstandsniveau aangegeven. Het welstandsniveau sluit zoveel mogelijk aan bij het gehanteerde ruimtelijk kwaliteitsbeleid en de gewenste ontwikkelingen. Landgoed Eeckenrhoode ligt in de "gewone" welstandsgebieden. Bouwplannen in deze gebieden doen in principe geen afbreuk aan de basiskwaliteit van de openbare ruimte. Dit betekent dat ook hier bouwplannen aan

achterkanten vanwege hun beperkte invloed op de openbare ruimte veelal soepeler beoordeeld kunnen worden. Bij nieuwbouw zal per project worden bekeken of welstand wenselijk is.

Op de gebiedskaart ligt Landgoed Eeckenrhoude in deelgebied 8 Buitengebied. Dit is een gebied met een grote verscheidenheid, waarin het groen en de oude verkavelingspatronen de hoofdrol op kunnen eisen. De gebouwen zijn individueel en afwisselend.

Bij de beoordeling van bouwplannen wordt in samenhang met de beschrijving getoetst aan de hand van de volgende criteria:

Ligging

- de hoofdbebouwing staat aan de straatzijde;
- de rooilijnen van de hoofdmassa's verspringen ten opzichte van elkaar;
- de bebouwing met de voorgevel op de weg richten;
- doorzichten naar het landschap behouden;
- bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en opslag spelen een onnadrukkelijke rol in het straatbeeld.

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend en hebben in beginsel een eenduidige opbouw met een eenvoudige rechthoekige plattegrond;
- woningen hebben in beginsel een onderbouw van één laag met zadeldak of mansardekap;
- uitbreidingen zoals aanbouwen en dakkapellen vormgeven als toegevoegd ondergeschikt element of opnemen in de hoofdmassa;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en eenvoudig van vorm, met in beginsel een kap met de nok dwars op de weg.

Architectonische uitwerking

- de architectonische uitwerking en detaillering zijn evenwichtig en afwisselend;
- bedrijfsgebouwen eenvoudig en zorgvuldig detailleren;
- elementen in de gevel zoals deuren en ramen in een logische verhouding tot elkaar en de gevel als geheel plaatsen;
- kozijnen, dakgoten en dergelijke uitvoeren met oog voor detail;
- zijgevels van woningen hebben vensters;
- wijzigingen en toevoegingen in stijl en afwerking afstemmen op hoofdvolume.

Materiaal en kleur

- materialen en kleuren zijn degelijk en duurzaam;
- kleuren zijn terughoudend en afgestemd op de omgeving;
- gevels in beginsel uitvoeren in baksteen (eventueel gekeimd);
- hellende daken dekken met matte keramische pannen of natuurlijk riet;
- grote vlakken bestaan uit kleine elementen of hebben een duidelijke textuur;
- aan- en bijgebouwen in materiaal en kleur afstemmen op de hoofdmassa en aan de voorkant traditioneel uitvoeren;
- erfafscheidingen zijn open van karakter en terughoudend van kleur.

Voor landgoed Eeckenrhoude is een beeldkwaliteitsplan opgesteld die is opgenomen als bijlage 2.

5 UITVOERINGSASPECTEN

5.1 Milieuaspecten

5.1.1 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

De Woningwet schrijft voor, dat op een locatie enkel gebouwd kan worden als een bodemonderzoek heeft uitgewezen dat de grond geschikt is om te bouwen. Een bodemgeschiktheidsverklaring is derhalve noodzakelijk.

Vooronderzoek

In het plangebied is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het, middels een steekproef, vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Het boven de generieke streefwaarde verhoogde gehalte aan nikkel in grondwatermonster B1 overschrijdt de desbetreffende lokale achtergrondwaarde niet. Daar koper in het grondwater (B1) de desbetreffende interventiewaarde overschrijdt, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden verworpen.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van koper in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707 en NEN 5897) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond, in de puinlaag en op het maaiveld. Wel heeft een terreininspectie plaatsgevonden. In de vrijkomende grond, in de puinlaag en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen. Opgemerkt wordt dat een bodemonderzoek niet kan worden gebruikt voor het bepalen van de kwaliteit van een partij vrijkomende grond. Hiertoe dient formeel een partijkeuring uitgevoerd te worden. Het aanwezige puinlaagje ter plaatse van de paardenbak is niet meegenomen in onderhavig onderzoek daar deze geen onderdeel van de bodem uitmaakt.

Conclusie

Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen ten aanzien van de voorgenomen bestemmingswijziging. Opgemerkt wordt dat er mogelijk wel beperkingen gelden in het kader van een mogelijk toekomstige bronnering of anderszins oppompen van het grondwater. De gemeente is ten aanzien van voorgaande het bevoegd gezag. Onderhavige conclusie is reeds besproken met en goedgekeurd door een ambtenaar van de gemeente Waalre.

5.1.2 Externe veiligheid

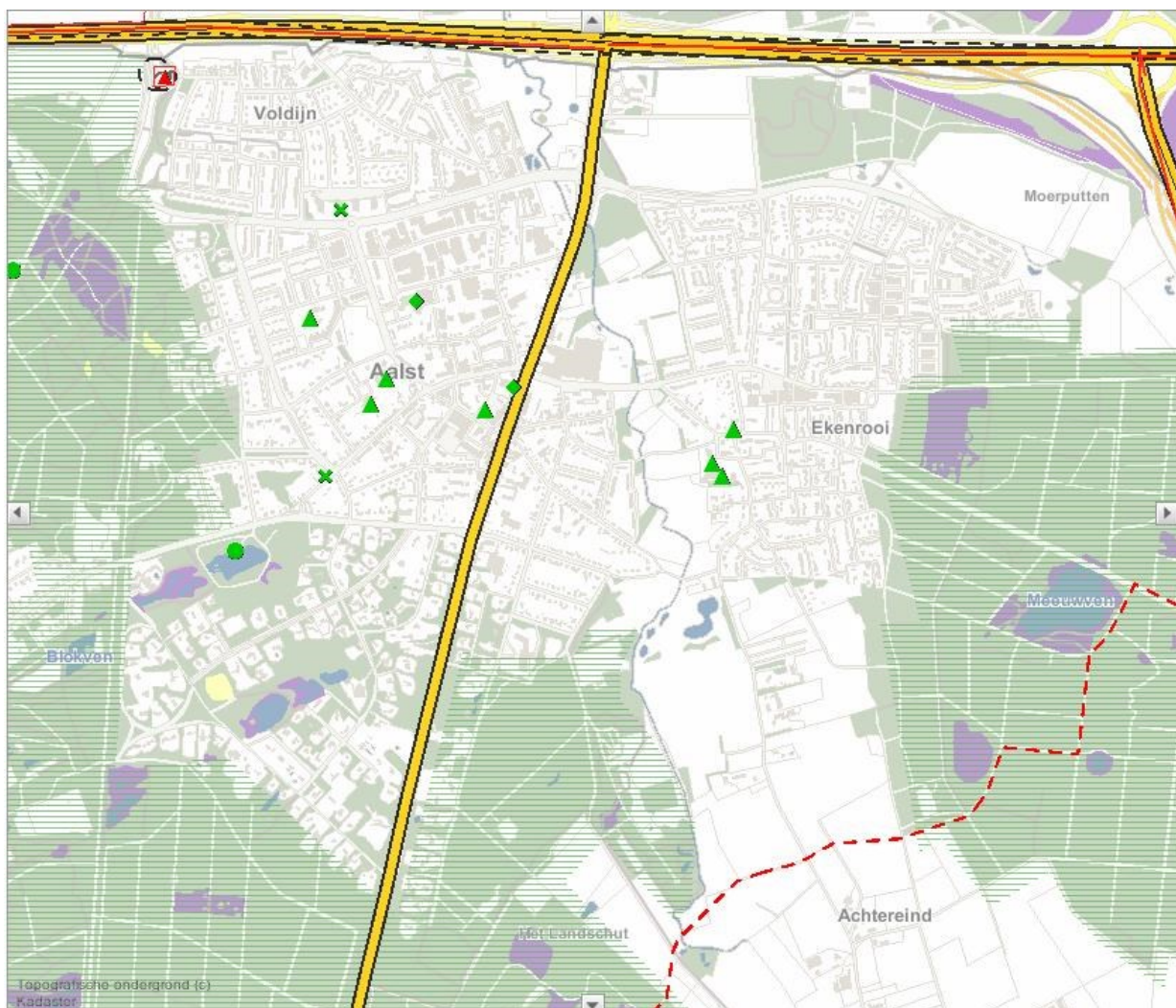
De provincies geven middels zogenaamde risicokaarten een weergave van de risico's op diverse gebieden, zoals: brandbare, explosieve en giftige stoffen, grote branden of

verstoringen van de openbare orde. Ook worden kwetsbare objecten weergegeven zoals basisscholen, zorginstellingen, pension/nachtverblijf en paardensportcentrum. Deze worden hier verder niet behandeld. Uit de huidige risicokaart blijkt dat zich in de omgeving van het plangebied risicobronnen bevinden:

- Kwetsbare objecten in de omgeving zijn: Basisschool Sint Christoffel, Openbare School Ekenrooi, Kindercentrum Kindertijd (vh Dondersteentjes). De afstand tot het plangebied is circa 350 meter.
- Binnen een straal van 2 km bevinden zich geen inrichtingen met gevaarlijke stoffen, tankstations of brandbare stoffen (LPG).

Conclusie

Gezien het feit dat de afstand tot de inrichtingen met gevaarlijke stoffen groot is en zich rondom het plangebied diverse woningen bevinden is er geen sprake van een verhoogd risico en zijn er in beginsel geen belemmering voor de beoogde ontwikkelingen op het plangebied.



Figuur 15 Risicokaart provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)

5.1.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze

ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in algemene maatregelen van bestuur en ministeriële regelingen.

De nieuwe wetgeving kent een dubbele doelstelling:

1. De overheid wil een belangrijke impuls geven aan het treffen van maatregelen zodat in ons land de Europese normen worden gehaald.
2. De overheid wil er ook voor zorgen dat er meer mogelijkheden zijn om projecten door te laten gaan. Dat was nodig omdat in het verleden veel plannen door de rechter werden stilgelegd vanwege het niet halen van de normen.

Een belangrijk verschil met het Blk 2005 is dat de nieuwe regelgeving geen directe en harde koppeling meer kent tussen besluiten en grenswaarden. Deze is vervangen door een meer flexibele toetsing of koppeling tussen (ruimtelijke) besluiten en de gevolgen voor de luchtkwaliteit. Eén van de elementen daarvan is dat projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de concentraties, niet meer afzonderlijk getoetst hoeven te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht.

Voor projecten die wél in betekenende mate bijdragen aan de concentraties is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) relevant. De mogelijkheid van projectsaldering, die het Blk 2005 al kende, is blijven bestaan. Bij projectsaldering wordt een besluit nog wél getoetst aan de grenswaarden.

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het NSL in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. Op basis van het bovenstaande regelgeving op het terrein van de luchtkwaliteitseisen, rekening houdend met de ruimte geboden door de Regeling NIBM, valt af te leiden dat er in beginsel geen bezwaren zijn die de plannen voor de ontwikkeling van het landgoed in de weg staan.

Conclusie

Er kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het Landgoed Eeckenrhoode en dat voldaan wordt aan het gestelde eisen in de nieuwe Wet luchtkwaliteit.

5.1.4 Geurhinder veehouderijen

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het geplande bouwperceel, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld gebracht te worden. Verder moet bekeken worden of het bouwplan geen belemmeringen vormt voor de in de omgeving gelegen bedrijven.

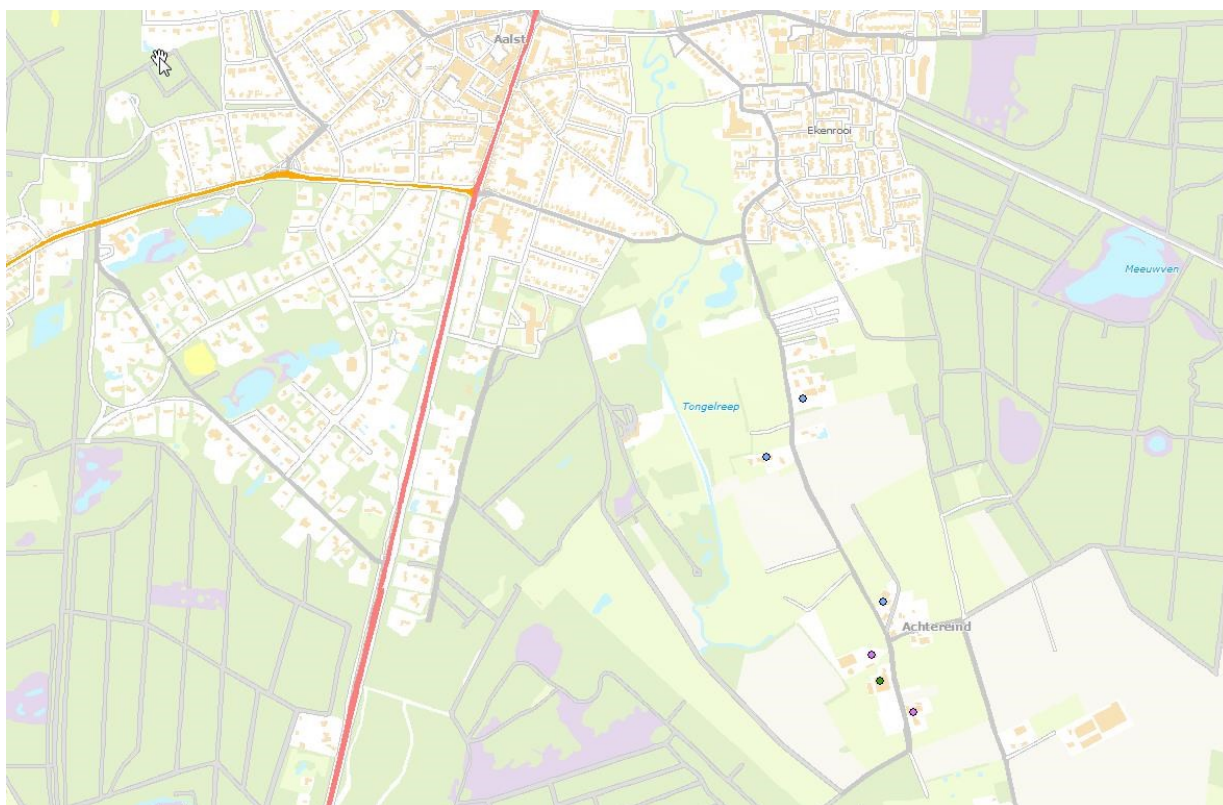
Op circa 365 meter van de geplande bouwlocatie ligt de dichtstbijzijnde veehouderij
Achtereindsestraat 1d met een milieuvergunning:

Dossiernummer:	5583TB1D
Beschikingsdatum:	25-09-01
Aantal NGE:	19,24
Emissie NH3 (kg/jaar):	67,1
Geuremissie (Ou/s):	0
Fijnstofemissie (kg/jaar):	0
Aantal MVE 1996:	0
Aantal MVE 2003:	14

Op circa 498 meter van de geplande bouwlocatie ligt de dichtstbijzijnde veehouderij
Achtereindsestraat 4a met een milieuvergunning:

Dossiernummer:	5583TB4A
Beschikingsdatum:	01-01-92
Aantal NGE:	20,52
Emissie NH3 (kg/jaar):	627,88
Geuremissie (Ou/s):	4553
Fijnstofemissie (kg/jaar):	28
Aantal MVE 1996:	170,01
Aantal MVE 2003:	316

Overige dichtstbijzijnde veehouderijen liggen op meer dan 950 meter afstand.



Figuur 16 Interactieve kaart veehouderijen provincie Noord Brabant (www.brabant.nl)

Conclusie

De toekomstige bouwlocaties in het plangebied worden op meer dan 300 meter van de dichtstbijzijnde veehouderij gesitueerd. Ten aanzien van de geurcontouren van dit bedrijf worden geen belemmeringen verwacht ten opzichte van de voorgenomen bouwlocaties. Door de realisatie van het bouwplan Landgoed Eeckenrhoode worden de veehouderijbedrijven in de omgeving voor wat betreft de geurbelasting niet belemmerd in hun toekomstige ontwikkelingen.

5.1.5 Flora- en faunawet

Vanwege de onvolledigheid van de flora en faunagegevens is het plangebied in 2012 bezocht om de aanwezige natuurwaarden in kaart te brengen. Doel van het onderzoek is om in te schatten, of er op de onderzoekslocatie planten- en /of diersoorten aanwezig zijn die volgens de huidige wetgeving een beschermde status hebben. Ook dient er te worden vastgesteld of dat de onderzoekslocatie in potentie geschikt is voor bepaalde soorten.

Status plangebied

De onderzoeklocatie heeft zelf geen status in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000, Vogel- of Habitatrichtlijn en Beschermde Natuurmonument). De Tongelreep, de beek die door het plangebied stroomt, maakt deel uit van Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, dit is een Natura 2000 gebied in ontwerp. De bossen die in de directe omgeving zijn gelegen maken deel uit van de EHS.

Gezien de aard van de geplande ontwikkeling en het feit dat deze zich concentreren op een klein deel van het landgoed, zullen deze geen afbreuk doen op het Natura 2000 gebied. Hieronder worden de waargenomen beschermde soorten volgens tabel 2 en 3 van de Flora- en Faunawet weergegeven. In bijlage 5 is het volledige rapport van het flora en fauna onderzoek opgenomen.

Flora

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen waarnemingen bekend van beschermde plantensoorten. Ook zijn er geen waarnemingen bekend van beschermde of bijzondere soorten in de directe omgeving van het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen beschermde of bijzondere plantensoorten waargenomen. De gras en weilanden zijn zeer soortenarm en monotoon.

Vogels

Er zijn geen waarnemingen bekend van bijzondere of kwetsbare vogels uit de omgeving van het plangebied. Tijdens het veldbezoek zijn geen broedgevallen van vogels geconstateerd. Algemene vogels zoals mezen, merels, vinken etc. kunnen broeden in de borders en struiken die aanwezig zijn rondom de onderzoeklocatie.

Wanneer het hele landgoed wordt bekeken is dit in potentie geschikt voor een vele bredere reeks aan soorten. De weilanden, landgoedtuin en singel en bossen bieden een ideaal biotoop voor een soorten als de Groene specht en de Steenuil, soorten van een kleinschalig landschap. In een van de eikenbomen die ter hoogte van de Tongelreep staat is ook een steenuilenkast aanwezig, het is niet bekend of deze wordt gebruikt. In potentie zijn de weilanden binnen het landgoed geschikt als broedlocatie voor weidevogels, ganzen.

Grondgebonden zoogdieren

Er zijn geen gegevens bekend over de aanwezigheid van (beschermde) grondgebonden zoogdieren binnen de onderzoeklocatie of directe omgeving. Tijdens het veldbezoek zijn geen waarnemingen gedaan van grondgebonden zoogdieren. Er zijn geen holen en/of burchten waargenomen. Het is niet aannemelijk dat zich in de directe omgeving beschermde soorten ophouden.

Vleermuizen

Er zijn geen waarneming uit de beschikbare literatuurgegevens bekend over de aanwezigheid van of het gebruik door vleermuizen.

Tijdens het veldbezoek zijn geen verblijfplaatsen waargenomen van vleermuizen. Daarnaast zijn er geen potentiële verblijfplaatsen waargenomen. Het gebied is geschikt als foerageergebied voor algemene soorten als de Rosse vleermuis, Gewone en ruige Dwergvleermuis en Laatvlieger. De Rosse vleermuis kan hoog boven de open gras- en weilanden en vijver foerageren en de overige soorten kunnen gebruik maken van de bomenrijen en singels rondom op het landgoed. Het is aannemelijk dat een of meerdere van deze soorten gebruik maken van het gebied als foerageergebied. Verblijfplaatsen zijn in de

directe locatie waar de woning / gebouw wordt gerealiseerd niet aanwezig. De geplande maatregelen zullen geen negatieve gevolgen hebben op eventueel aanwezig foerageergebied.

Amfibieën en reptielen

Er zijn geen waarnemingen uit de beschikbare literatuurgegevens bekend binnen de onderzoeklocatie.

Ter hoogte van de onderzoeklocaties zijn geen waarnemingen gedaan van reptielen en/of amfibieën. In de 3 poelen/vijvers die verderop zijn gelegen ter hoogte van de Tongelreep zijn enkele groene kikkers waargenomen. Deze zijn niet gevangen ter determinatie, dus het is niet met zekerheid te zeggen welke groene kikker dit is. De geplande maatregelen hebben geen invloed op deze wateren.

Conclusie

Op basis van de resultaten uit deze quickscan kan worden uitgesloten dat er binnen de onderzoeklocatie of de directe omgeving beschermde soorten aanwezig zijn die negatieve gevolgen zullen ondervinden van de geplande maatregelen.

De locatie zelf is niet geschikt als verblijfplaats voor vogels, vleermuizen, grondgebonden zoogdieren, amfibieën, reptielen of andere beschermde soorten. Verder komt er op de locatie zelf geen beschermde flora voor en is het niet aannemelijk dat deze zich er zal vestigen. Dit heeft vooral te maken met het huidige gebruik als landgoedtuin met een intensief beheer.

5.1.6 Akoestiek

De beoordeling van het aspect geluid in ruimtelijke plannen vindt zijn grondslag in vooral de Wet geluidhinder (Wgh). Daarnaast vindt de beoordeling zijn grondslag in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), op grond van een goed woon- en leefklimaat.

Als belangrijkste maatregel om de geluidhinder te beïnvloeden is voorzien in een systeem om via zonering afstand te scheppen tussen de geluidsbron en de ontvanger. In art. 74 Wgh is de zonering aan weerszijden van een weg beschreven.

Gebied waarin de weg ligt	Aantal rijstroken	Zonebreedte
Stedelijk Gebied	één of twee	200 meter
	die of meer	350 meter
Buiten stedelijk Gebied	één of twee	250 meter
	drie of vier	400 meter
	vijf of meer	600 meter

Figuur 17 Zoneringstabel akoestische belasting door wegen

Akoestisch onderzoek

De beoogde locatie voor de vestiging van de nieuwe woning / gebouw is aan een akoestisch onderzoek onderworpen (zie bijlage 6).

Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Achtereindsestraat. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben namelijk een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van een nieuw te bouwen woning nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB. Derhalve zijn de wegen Händellaan, Koningin Wilhelminalaan, Ekenrooisestraat en Dianestraat in het onderhavige akoestisch onderzoek alsnog getoetst aan de voorkeursgrenswaarde.

In het akoestisch onderzoek is er, wegens het nog ontbreken van concrete bouwplannen, voor gekozen om te rekenen met een grid van rekenpunten. Uit de geluidcontouren van de wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur blijkt dat de geluidbelasting in het gehele plangebied onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor wegverkeerslawaaï blijft.

Conclusie

Uit de geluidcontouren van de Achtereindsestraat blijkt dat de geluidbelasting op een klein gedeelte van het plangebied (toetshoogte 4,5 en 7,5 meter) de voorkeursgrenswaarde met 1 dB overschrijdt. Alleen de groene kleur geeft namelijk aan waar de geluidbelasting niet boven de voorkeursgrenswaarde komt. In de onderhavige situatie wordt er echter naar alle waarschijnlijkheid voor gekozen om de nieuwe woning te realiseren op een afstand van minimaal 20,5 meter uit het hart van de weg. Hierdoor is zowel een hogere grenswaarde procedure als een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet aan de orde. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.1.7 Kabels en leidingen

In het plangebied liggen geen kabels of leidingen die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

5.1.8 Verkeer en parkeren

Verkeer

Op het landgoed wordt in de bouw van 1 woning voorzien. Hierdoor zal het aantal voertuigbewegingen op de Achtereindsestraat toenemen. Echter op basis van de vereenvoudigde rekentool door InfoMil ontwikkeld zal bij minder dan 245 extra voertuigen, (weekdaggemiddelde) waarvan 3% uit vrachtverkeer bestaat de grens voor 'niet in betekende mate' van 0,4 mg/m³ niet overschreden worden. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkelingen op het Landgoed Eeckenrhoode. Tevens behoeft dan ook geen nadere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden.

Parkeren

Parkeren vindt alleen plaats op hiertoe ingerichte plaatsen in de bouwvlakken rondom de woningen.

5.1.9 MER beoordeling

Voor een beoordeling van de milieueffecten is gekeken naar de Wet milieubeheer. Voor een bestemmingsplan is het in bepaalde gevallen noodzakelijk een MER beoordeling op te stellen. De milieueffectrapportage is wettelijk verankerd in de Wet milieubeheer (artikel 7.1 tot en met 7.42). Naast de Wet milieubeheer is het Besluit milieueffectrapportage belangrijk om te bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit de MER procedure moet worden doorlopen.

In het Besluit MER wordt aangegeven dat afhankelijk van activiteit, de omvang van de activiteit (en enkele andere kenmerken) een MER procedure moet worden doorlopen. Hiervoor worden drempelwaarden aangegeven. De drempelwaarde voor landinrichtingsprojecten is 125 hectare en deze wordt niet overschreden. De aanleg van Landgoed Eeckenrhoode is derhalve niet MER plichtig.

5.1.10 Duurzaamheid

Bij de realisering van de nieuwe woning / gebouw wordt aandacht besteed aan het duurzaamheidsaspect. Hierbij kan gedacht worden aan energiezuinigheid en het gebruik van duurzame bouwmaterialen. Tevens wordt bij de bouw niet-uitlogende materialen gebruikt en vindt infiltratie van het hemelwater plaats (zie navolgende paragraaf).

5.2 Fysieke aspecten

5.2.1 Water

In de Nota Ruimte wordt de ruimte voorgesteld als opgebouwd uit drie “lagen”:

1. ondergrond (water en bodem en het zich daarin bevindende leven),
2. netwerken (alle vormen van zichtbare en onzichtbare infrastructuur) en
3. occupatie (ruimtelijke patronen ten gevolge van menselijk gebruik).

Ten aanzien van water is daarin gesteld dat er slechts sprake kan zijn van duurzaam vestigingsbeleid wanneer aan de indringende voorwaarden met betrekking tot het water rekening gehouden is. Dat rekening houden dient zowel betrekking te hebben op de huidige waarden als voorzien in waarborgen voor de toekomstige waarden.

De provinciale Interimstructuurvisie borduurt voort op de lagen benadering van het Rijk als hierboven omschreven. Daarbij geeft zij meer in detail aan dat het belang van een duurzaam functioneren (grond)watersysteem gediend wordt met drie maatregelen:

1. Zorgen voor beveiliging tegen overstromingen en bescherming tegen wateroverlast;
2. Verbetering en herstel van natuurlijk (grond en oppervlakte)watersysteem;
3. Zekerstelling van grond- en oppervlaktewater ten behoeve van drinkwater en industriële productie.

Ad. 1 Waterberging

Landgoed Eeckenrhoode is in het beleidsthema water uit de Verordening Ruimte aangewezen als boringsvrije zone en de lage delen van het beekdal zijn aangewezen als regionaal reserveringsgebied voor waterberging. In de boringsvrije zone dienen werkzaamheden niet ten koste te gaan van de functie als openbare watervoorziening. Het regionaal reserveringsgebied voor waterberging is aangewezen als gebied om mogelijk in de toekomst noodzakelijke wateroverlast uit regionale watersystemen (beken, waterlopen) tegen te kunnen gaan. Het beleid is gericht op het tegengaan van activiteiten die ten koste kunnen gaan van het waterbergend vermogen. De bergingscapaciteit als reserveringsgebied die een gedeelte van dit gebied op dit moment vervult zal worden verbeterd door de aanleg van infiltratielaagtes ten noorden van de Tongelreep.

Ad. 2/3 Grondwaterbescherming

Voor de grondwaterbescherming zijn in de provinciale milieuverordening beschermingszones en boring vrije zones aangewezen rond waterwingebieden. Rond de kwetsbare waterwingebieden zijn daarom zogenaamde 25-jaarszones aangewezen. Rond de zeer kwetsbare winningen zijn in aanvulling op de 25-jaarszones zogeheten 100-jaarszone aangewezen. Het plangebied ligt buiten de grenzen van deze beide zeer kwetsbare gebieden.

Vanaf 1 januari 2008 wordt in de wet Milieubeheer onderscheid gemaakt tussen:

- Openbaar hemelwaterstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van afvloeiend hemelwater, in beheer bij een gemeente;
- Openbaar ontwateringsstelselvoorziening voor de inzameling en verdere verwerking van grondwater in beheer bij een gemeente;
- Openbaar vuilwaterrioolvoorziening voor de inzameling en het transport van stedelijk afvalwater, in beheer bij een gemeente.

Het aldus beschreven verschil tussen het 'schoonwaterriool' en het 'vuilwaterriool' gaat uit van het streven om in de toekomst zoveel mogelijk te voorkomen dat schoon water wordt geloosd op het vuilwaterriool en daarmee dit laatste stelsel kwantitatief te ontzien.

Vuilwaterafvoer

De gemeente heeft een zorgplicht voor de aanleg van de riolering voor het gehele gemeentelijke grondgebied. Voor het buitengebied is vaak voorzien in een (tijdelijke) ontheffing, verleend door Gedeputeerde Staten (art. 10.33 lid 2 Wm) voor de verspreid liggende boerderijen in het buitengebied. De ontheffing voor de gemeente houdt echter niet in dat de huishoudens dan direct kunnen lozen op oppervlaktewater. De betreffende particulieren zullen moeten beschikken over een lozingsvergunning op basis van de Wet verontreiniging oppervlaktewateren (Wvo). De op het landgoed voorziene woning / gebouw ligt aan de Achtereindsestraat waar is voorzien middels een bestaande drukriolering.

Schoonwaterafvoer

De afvoer van overtollig hemelwater van woningen naar de centrale gemeentelijke voorziening moet zichtbaar zijn, zodat een controle op de kwaliteit van het water mogelijk is. De eigenaar van een woning heeft derhalve verplichtingen ten aanzien van de kwaliteit van de grond en het grondwater op het perceel. Daarom zal primair vervuiling van het hemelwater worden voorkomen door toepassing van duurzame materialen en het hemelwater afkomstig van verharde oppervlakten infiltreren in de bodem alleen via een bodempassage.

Samenvattend is op de volgende wijze rekenschap gegeven met de relevante waterhuishoudkundige aspecten in het plangebied:

Waterhuishoudkundige aspecten	Relevant	Toelichting
Veiligheid	Nee	Het plangebied ligt deels in een regionaal reserveringsgebied voor waterberging. In de inrichting van het landgoed wordt hierin voorzien.
Grondwatertrap	Ja	Het plangebied heeft een grondwatertrap III en VII. GWT III: Dit zijn natte gronden met een GHG van 25-40 en een GLG van meer dan 80-120 cm beneden maaiveld. GWT VII: Dit zijn droge gronden met een GHG van 80-140 en een GLG van meer dan 120 cm beneden maaiveld.
Riolering	Ja	Op de bestaande drukriolering zal geen hemelwaterafvoer worden aangesloten.
Watervoorziening	Nee	Het plangebied maakt deel uit van een agrarische gebied. Watervoorziening voor ander functies in en nabij het plangebied spelen geen rol.
Volksgezondheid	Ja	Vanuit de bebouwingskavel zal rekening gehouden moeten worden met het minimaliseren van milieu hygiënische risico's.
Bodemdaling	Nee	In het plangebied bestaat de bodem uit Lage zwarte enkeerdgrond en Hoge zwarte enkeerdgrond. Op deze bodems is de kans op inklinking gering.
Overlast grondwater	Ja	De kans op overlast van grondwater is gering, omdat de bebouwing op het hogere en drogere gedeelte geprojecteerd is of terreinophoging plaats zal vinden.
Oppervlaktewater kwaliteit	N.v.t.	Niet van toepassing
Grondwaterkwaliteit	Nee	Het plangebied is niet gelegen in of nabij een drinkwatervoorzieningsgebied of infiltratiegebied. Ook maakt het gebied geen deel uit van een grondwater beschermingsgebied en 100-jaarszone.

Figuur 18 Samenvatting waterhuishoudkundige aspecten

Er wordt voorzien in een overleg met de waterbeheerder, waarbij de voorwaarden van het Waterschap de Dommel zullen worden getoetst aan de uitwerking van het inrichtingsplan.

5.2.2 Archeologie

Op de archeologische verwachtingskaart (www.sre.nl) is te zien dat het plangebied is gelegen op gronden met een hoge- en middelhoge archeologische verwachtingswaarde (zie § 4.4.4). Daarom heeft er in 2012 een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek plaatsgevonden.

Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting op resten uit de periode paleolithicum tot en met de Romeinse tijd en vervolgens voor de late middeleeuwen. Deze verwachting is gebaseerd op de verwachte aanwezigheid van een dekzandrug met enkeerdgrond aan de rand van een beekdal.

Tijdens het veldonderzoek bleek dat er geen dekzandrug en/of enkeerdgrond aanwezig is. De natuurlijke bodem bestaat uit beekafzettingen. De bodem is daarnaast verstoord tot gemiddeld 130 cm beneden maaiveld. Op basis van het veldonderzoek worden geen intacte archeologische resten meer verwacht. Vervolgonderzoek wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.3 Economische haalbaarheid

De realisering en de kosten voor dit landgoed zijn voor rekening van de particuliere initiatiefnemer. Er wordt geen gebruik gemaakt van subsidies. Tussen de gemeente Waalre en de initiatiefnemer wordt een anterieure overeenkomst afgesloten betreffende de realisatie. Het bestemmingsplan is daarmee economisch uitvoerbaar.

5.4 Handhaafbaarheid

Het bestemmingsplan reguleert het gebruik van de gronden binnen het plangebied. Het plan biedt het gemeentebestuur een basis voor handhaving, indien op een bepaalde locatie activiteiten plaatsvinden die strijdig zijn met het bestemmingsplan en derhalve uit ruimtelijk oogpunt onwenselijk worden geacht.

Daarnaast hebben de gemeente Waalre en de initiatiefnemer tot zekerheid voor de aanleg, het beheer en de instandhouding middels een notariële akte zowel in een kwalitatieve verplichting (art. 6:252 BW) als een kettingbeding voorzien. Op deze wijze heeft het gemeentebestuur aanvullende maatregelen getroffen die dienen tot zekerheid dat de voorgestelde plannen inderdaad aldus tijdig en op basis van de beschreven kwaliteitsvoorwaarden tot stand zal komen.

6 JURIDISCHE VERANTWOORDING

6.1 Algemeen

In het bestemmingsplan is aangesloten bij de bewoordingen en opbouw van planregels conform de Standaard Vergelijkbare Bestemming Plannen (SVBP) 2012. Ten slotte voldoet het plan aan de bepalingen zoals opgenomen in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening. In de volgende paragraaf worden de in het plan voorkomende bestemmingen nader toegelicht.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Binnen die grens zijn de verschillende bestemmingen met verschillende kleuren weergegeven. Voorts zijn diverse aanduidingen opgenomen, waarnaar in de regels wordt verwezen.

6.3 Toelichting op de regels

6.3.1 Agrarisch met waarden

De voor 'Agrarisch met waarden' aangewezen gronden zijn bestemd voor:
agrarische grondgebruik;

- a. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het in artikel 16 lid 3.1 genoemde cultuurhistorische akkercomplex Achtereind;
- d. watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, oevers en taluds;
- e. bestaande verharde en onverharde wegen;
- f. ter plaatse van de aanduiding 'polo'; de uitoefening van de polosport voor maximaal 3 keer per week;
- g. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden;
- h. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, perceelontsluitingen en (onderhouds)paden, voor zover geen teeltondersteunende voorzieningen.

6.3.2 Agrarisch met waarden - natuur

De voor 'Agrarisch met waarden - Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarische grondgebruik;
- b. behoud, herstel en/of ontwikkeling van landschappelijke waarden;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurwaarden;
- d. behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het in artikel 16 lid 3.1 genoemde cultuurhistorische akkercomplex Achtereind;
- e. behoud, herstel en/of ontwikkeling van het watersysteem;
- f. watergangen, waterhuishoudkundige voorzieningen, waterpartijen, oevers en taluds;
- g. bestaande verharde en onverharde wegen;
- h. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden;
- i. bij deze bestemming behorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, perceelontsluitingen en (onderhouds) paden, voor zover geen teeltondersteunende voorzieningen.

6.3.3 Bos

De voor 'Bos' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende bos met daarop afgestemde bosbouw;
- b. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- c. behoud, herstel en/of ontwikkeling van cultuurhistorische waarden en kenmerken van het in artikel 16 lid 3.1 genoemde cultuurhistorische akkercomplex Achtereind;
- d. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor bruggen, oevers en taluds;
- e. bestaande verharde en onverharde wegen;
- f. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals voet- en fietspaden.

6.3.4 Natuur

De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden;
- b. watergangen en andere waterpartijen, waterhuishoudkundige voorzieningen, oevers en taluds;
- c. bestaande verharde en onverharde wegen;
- d. agrarisch natuurbeheer, uitsluitend voor zover de natuur- en landschapswaarden daardoor niet onevenredig worden aangetast;
- e. extensief dagrecreatief medegebruik met bijbehorende voorzieningen, zoals wandelpaden.

6.3.5 Tuin

De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen en andere open terreinen, behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen gebouwen, met de daarbij behorende verhardingen;
- b. perceelontsluitingen;
- c. de instandhouding, herstel en ontwikkeling van ter plaatse voorkomende dan wel daaraan eigen landschappelijke en natuurwaarden.

6.3.6 Tuin - Landgoedtuin

De voor 'Tuin - Landgoedtuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. een landgoedtuin;
- b. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen;
- c. verharde en semi verharde wegen ten behoeve van de ontsluiting van de gebouwen;
- d. parkeervoorzieningen ten behoeve van het wonen.

6.3.7 Wonen - Landgoed

De voor 'Wonen - Landgoed' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan huis gebonden beroepen en/of mantelzorg;
- c. bijbehorende tuinen en erven;
- d. erfbeplanting en landschappelijke beplanting ten behoeve van een goede inpassing en/of visueel afschermende functie naar het omliggende gebied;
- e. (ontsluitings)wegen en parkeervoorzieningen;

- f. paardenbak uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'paardenbak';
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen, waterpartijen, alsmede (ondergrondse) waterbergings- en infiltratievoorzieningen.

6.3.8 Waarde - Archeologie

De voor Waarde - Archeologie aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de bescherming van archeologische waarden, waarbij de bestemming Waarde - Archeologie voorrang heeft op de andere daar voorkomende bestemming (en).

6.3.9 Waarde - Attentiegebied EHS

De voor 'Waarde - Attentiegebied EHS' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de instandhouding van de waterhuishoudkundige situatie van de attentiegebieden EHS ten behoeve van de hierbinnen gelegen ecologische hoofdstructuur, waaronder natte natuurparels.

6.3.10 Waarde - landgoed

De voor 'Waarde - Landgoed' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud, bescherming en beheer van de samenhang binnen het landgoed als ruimtelijk-functionele eenheid (natuur, bos, landbouw, park, tuin, recreatie en wonen), mede in relatie tot de in het inrichtingsplan vastgelegde landschappelijke entiteit.

6.3.11 Milieuzone - boringsvrije zone

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - boringsvrije zone' zijn de gronden mede bestemd voor het behoud van de beschermende kleilaag in de bodem van de boringsvrije zone van het waterwingebied Aalsterweg/Klotputten. Hier gelden, naast de regels van dit plan, de regels die zijn opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant.

6.3.12 Reconstructiewetzone - extensiveringsgebied

Ter plaatse van de van de aanduiding 'reconstructiewetzone - extensiveringsgebied' gelden voor intensieve veehouderijen specifieke regels die zijn opgenomen in de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Natuur'.

6.3.13 Cultuurhistorische vlakken

Ter plaatse van de aanduiding 'waarde cultuurhistorie akkercomplex Achtereind' zijn de gronden mede bestemd voor de instandhouding, herstel en ontwikkeling van het cultuurhistorische vlak akkercomplex Achtereind, met de volgende waarden en kenmerken: een open akkercomplex met de bolle ligging en met een esdek en de restanten van beemden en elzensingels.

6.3.14 Zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen

Ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone - water', zijn de gronden mede bestemd voor de ontwikkeling, instandhouding en herstel van watersystemen. daartoe gelden ter plaatse van de aanduiding 'zoekzone - water' specifieke regels. Deze specifieke regels zijn opgenomen in de bestemmingen waarbinnen deze gelden.

7 PROCEDURE

7.1 Inspraak

De voorgenomen inrichting van Landgoed Eeckenrhoode is tot stand gekomen onder begeleiding van medewerkers van de gemeente Waalre en de Provincie Noord Brabant.

Het Voorontwerp bestemmingsplan Landgoed Eeckenrhoode heeft vanaf zes weken ter inzage gelegen. Er zijn twee inspraakreacties binnengekomen van omwonenden. Deze zijn in het bestemmingsplan verwerkt (bijlage 8).

Het ontwerp van het bestemmingsplan Landgoed Eeckenrhoode heeft voor een ieder gedurende 6 weken ter inzage gelegen. In de periode van donderdag 26 maart 2015 tot en met woensdag 6 mei 2015 konden ingezetenen en belanghebbenden hun inspraakreactie indienen bij de gemeenraad van Waalre. Op 4 mei 2014 (gedateerd op 30 april) is één zienswijze ontvangen van de provincie Noord-Brabant.

De zienswijze richt zich op de volgende onderdelen.

1. Procedurele aspecten
2. Algemeen
3. Landgoederen
4. Bevordering ruimtelijke kwaliteit
5. Planregels

De inhoud van de zienswijze wordt in de nota van beantwoording zienswijzen weergegeven (bijlage 9).

7.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening zijn diverse instanties (Waterschap de Dommel, Provincie Noord-Brabant) benaderd om deel te nemen aan het zogenoemde vooroverleg. De gemaakte reacties zijn in het ontwerp Bestemmingsplan Landgoed Eeckenrhoode verwerkt.

7.3 Vaststelling

pm.