

BESTEMMINGSPLAN 'LANDGOED DE ZANDHOEF' GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée

Vastgesteld 28 januari 2020

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding	7
1.2 Plangebied	7
1.3 Doel	8
1.4 Leeswijzer	8
2. BESTAANDE SITUATIE	9
2.1 Ontstaansgeschiedenis.....	9
2.2 Bestaande situatie plangebied	10
2.3 Huidige planologische situatie	11
3. TOEKOMSTIGE SITUATIE.....	13
3.1 Inleiding	13
3.2 Natuur	14
3.3 Landbouw.....	15
3.4 Wonen	17
3.4.1 Situering	17
3.4.2 Ontsluiting.....	17
3.4.3 Parkeren.....	18
3.4.4 Bebouwing.....	18
3.4.5 Inrichtingselementen.....	22
3.5 Openstelling en recreatieve structuur	22
4. BELEIDSKADER	24
4.1 Rijksbeleid.....	24
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	24
4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking.....	24
4.1.3 Natuurschoonwet.....	25
4.2 Provinciaal beleid	26
4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	26
4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant	26
4.3 Gemeentelijk beleid.....	32
4.3.1 Bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef'	32
4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'	33
4.3.3 Structuurvisie 2011	33
4.3.4 Landschapsonwikkelingsplan.....	34
4.3.5 Toekomstvisie 2030.....	35
5. MILIEUPARAGRAAF.....	37
5.1 Geurhinder	37
5.1.1 Inleiding	37
5.1.2 Veehouderijen in omgeving.....	37
5.1.3 Woon- en leefklimaat	38
5.1.4 Belangenafweging	40
5.2 Gezondheid.....	40
5.2.1 Endotoxinen.....	40
5.2.2 Geitenhouderijen	41

5.3	Luchtkwaliteit.....	41
5.3.1	Inleiding.....	41
5.3.2	Uitstoot van schadelijke stoffen.....	41
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	42
5.4	Geluid.....	44
5.5	Bodem.....	44
5.6	Externe veiligheid.....	45
5.6.1	Inleiding.....	45
5.6.2	Risico's.....	45
5.6.3	Beleidskader.....	45
5.6.4	Beoordeling van plangebied.....	46
5.6.5	Conclusie.....	46
5.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	47
5.8	Archeologie	47
5.8.1	Verdrag van Valletta	47
5.8.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	47
5.8.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel.....	47
5.9	Cultuurhistorie	48
5.10	Flora en fauna	49
5.10.1	Inleiding.....	49
5.10.2	Gebiedsbescherming.....	50
5.10.3	Soortenbescherming.....	50
5.11	Water.....	51
5.11.1	Inleiding.....	51
5.11.2	Relevant waterschapsbeleid	51
5.11.3	Gemeentelijke beleid	53
5.11.4	Huidige situatie	54
5.11.5	Toekomstige situatie	54
5.12	Besluit milieueffectrapportage.....	55
5.12.1	Inleiding.....	55
5.12.2	Toets beoogde ontwikkeling.....	56
5.13	Besluit milieueffectrapportage.....	56
6.	Juridische planbeschrijving	58
6.1	Inleiding.....	58
6.2	Algemene toelichting verbeelding	58
6.3	Algemene toelichting regels.....	58
6.4	Toelichting bestemmingen	59
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden.....	59
6.4.2	Natuur.....	59
6.4.3	Wonen.....	59
6.4.4	Waarde - Archeologie 6 (dubbelbestemming)	59
6.4.5	Waarde - Landgoed(dubbelbestemming)	59
7.	UITVOERBAARHEID.....	60
7.1	Economische uitvoerbaarheid.....	60
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	60

8. JURIDISCHE VERANTWOORDING	61
8.1 Procedure.....	61
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	61
8.2.1 Inleiding.....	61
8.2.2 Waterschap De Dommel.....	62
8.2.3 Provincie Noord-Brabant.....	62
8.3 Inspraak	63
8.4 Omgevingsdialoog	63
8.5 Zienswijzen	63

BIJLAGEN:

- Bijlage 1: Inrichtingsplan Landgoed De Zandhoef, P15 (stads)landschappen, d.d. 5 maart 2020, rapportnummer 1707-B
- Bijlage 2: Beeldkwaliteitplan Landgoed De Zandhoef, P15 (stads)landschappen, d.d. 5 maart 2020, rapportnummer 1707-C
- Bijlage 3: Quickscan Wet natuurbescherming, Veldbiologisch Werken, d.d. 30 november 2018, rapportnummer VBW 2018-131 r
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek, M-Tech, d.d. 18 april 2019, rapportnummer Zan.Eer.19.AO BP-01
- Bijlage 5: Verkennend bodemonderzoek, Tritium Advies, d.d. 23 oktober 2009, rapportnummer 0908/074/MV
- Bijlage 6: Nota beoordeling zienswijzen Bestemmingsplan "Landgoed Zandhoef, Eersel", d.d. november 2019

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Zandhoefseweg ong. te Eersel. Op de locatie Zandhoefseweg ong. te Eersel is bestemmingsplanmatig een landgoed, Landgoed Zandhoef, mogelijk gemaakt. Dit landgoed is echter nooit gerealiseerd. Feitelijk zijn binnen het plangebied dan ook nog steeds een intensieve boomteelt en intensieve akkerbouw aanwezig. De met de ontwikkeling van het Landgoed Zandhoef beoogde versterking van natuur en landschap is dan ook nooit tot stand gekomen.

Initiatiefnemer heeft de locatie Zandhoefseweg ong. te Eersel onder voorbehoud aangekocht en wil een nieuw landgoed ontwikkelen dat afwijkt van het eerdere ontwerp. Middels het bestemmingsplanmatig mogelijk maken van het nieuwe landgoed zal de gewenste transformatie van het gebied alsnog tot stand komen. Het nieuw te ontwikkelen Landgoed De Zandhoef onderscheidt zich van het bestaande formeel vormgegeven Landgoed Zandhoef door een meer natuurlijke en functionele opzet. De verhouding bebouwing en natuur zal hierbij wijzigen.

De ontwikkeling van het nieuwe landgoed vindt plaats in het kader van de regeling voor landgoederen zoals opgenomen in de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Voor de ontwikkeling van het landgoed zal initiatiefnemer 15 hectare grond inzetten, waarop minimaal 5,45 hectare nieuwe natuur wordt ontwikkeld en tevens 3 kavels voor landgoedwoningen worden gerealiseerd. De overige grond die behoort tot het landgoed blijft bestemd voor agrarisch gebruik. In haar vergadering van 14 augustus 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van Landgoed De Zandhoef.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is onderhavig bestemmingsplan 'Landgoed De Zandhoef' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Landgoed De Zandhoef' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, een verbeelding en bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied ligt op 2,3 kilometer ten zuiden van de kern Eersel en op 2 kilometer ten westen van de kern Bergeijk aan de Zandhoefseweg, welke een van de verbindingswegen in het buitengebied van de gemeente Eersel betreft. Het plangebied grenst zowel aan het bosgebied rondom de Cartierheide als aan de bebouwingsconcentratie Boksheide.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een landschappelijke eenheid welke te omschrijven is als een voormalig heideontginningslandschap dat zich op korte afstand bevindt van het beekdal van de Run. Kenmerkend voor dit landschap is de grootschaligheid, de openheid en de grote blokvormige percelen. Het heideontginningslandschap is vanaf circa 1900, op het plangebied na, geheel aangeplant met bos. Het plangebied vormt daarmee een enclave welke als landbouwgrond in gebruik is genomen.

Het plangebied bestaat uit het perceel kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie D, nummer 1754 en heeft een oppervlakte van 153.360 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied, waarbij het plangebied oranje is omkaderd.



Figuur 1: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Het bestemmingsplan 'Landgoed De Zandhoef' heeft de herontwikkeling van de locatie Zandhoefseweg ong. te Eersel en het opstellen van een eenduidige en uniforme planologisch-juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan maakt de realisatie van Landgoed De Zandhoef mogelijk.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van onderhavige toelichting geeft een beeld van de huidige situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 3 gaat in op de beoogde situatie binnen het plangebied. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Hoofdstuk 5 geeft een overzicht van relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Hoofdstuk 6 bevat de juridische vormgeving van dit bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 komt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 het overleg, de inspraak en procedure toegelicht.

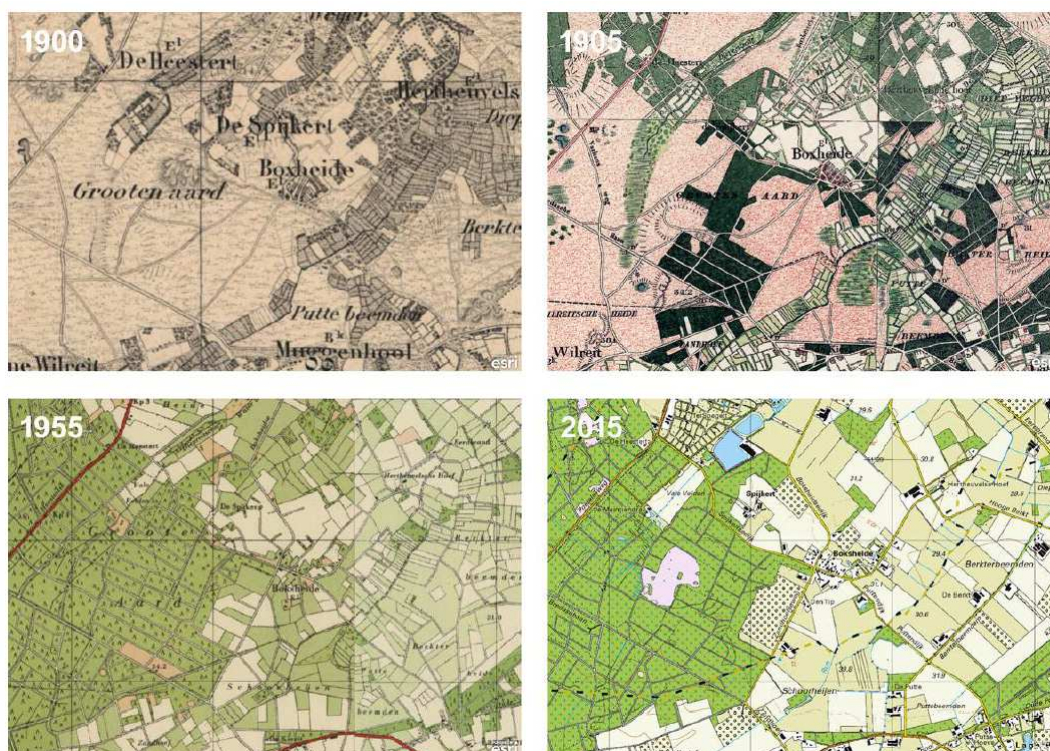
2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ontstaansgeschiedenis

Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van het gehucht Boksheide. Boksheide is gesitueerd aan een kruispunt van wegen tussen Eersel en Weebosch niet ver van de Spijkert. Het plangebied is gelegen in de gemeente Eersel op ongeveer 3 kilometer ten zuiden van de Markt te Eersel. Het buurtschap Boksheide is ontstaan aan de rand van de Grooten Aard. Het betrof altijd een cluster van boerderijen rond een kruispunt van routes. De ene route loopt noordwest-zuidoost en verbindt de Heestert via de Spijkert over de Run met De Lage Berkt (bij Bergeijk); de andere route gaat noord-zuid en verbindt de Markt van Eersel via de Dijken met Weebosch.

Hoewel De Kempen reeds lang voor onze jaartelling werden bewoond, waren grote delen onbewoond. Dat betekende overigens niet dat deze woeste gronden en gemeenschappelijke gronden niet gebruikt werden, de oorspronkelijke gemeenschapsbossen werden zelfs zo intensief gebruikt dat ze degenereerden tot heide en soms zelfs tot onbegroeid stuifzand. De belangrijkste vestigingsplaatsen en langeafstandsroutes liggen vast sinds de 8^e eeuw. In de eeuwen daarna werden eerst de vruchtbare gebieden langs de hoofdroutes ontgonnen; pas vanaf de 11^e eeuw worden ook de slechtere gronden en de natte gronden in cultuur gebracht. Boksheide lijkt een ontginning van voor 1200, die geïsoleerd lag aan een route die naar een oversteek van een beekje leidde. Bij de boerderijen lagen kleine akkers en verderop waren de natte gronden langs de beek in gebruik als wei- en hooiland. Aansluitend lagen de gemeenschappelijke gronden van de Groten Aard, een golvend heideareaal dat plaatselijk drassig was, maar ook lage landduinen kende.

Navolgende figuur geeft uitsneden van historische kaarten uit verschillende perioden weer, waarmee de verandering van het landschap rondom het plangebied duidelijk wordt.



Figuur 2: Historische kaarten omgeving plangebied

Menselijke activiteit is zichtbaar op oude kaarten als enclaves en eilanden van akkers en weilanden met aansluitend plukjes bos, hakhout en groensingels. In 1900 is het plangebied nog deel van de Grooten Aard en heide. In 1905 zijn er vakken met (naald)bos zichtbaar met daaromheen nog heide. In 1955 is de gehele heide bebost voor houtproductie. Dergelijke 'gemeentebossen' werden ingeplant met naaldboomsoorten als Douglasspar, Lork, Grove den en Fijnspar, afhankelijk van de grondsoort en het vochtleverend vermogen. Alle ontginningen vanaf de late negentiende eeuw worden aangeduid als jonge heideontginningen. Het plangebied valt daar ook onder, daar deze in cultuur is gebracht als landbouwgrond tussen 1900 en 1950. Nu is het oude fijnmazige patroon grotendeels verdwenen, alleen de hoofdstructuren zijn nog aanwezig. Het grote oppervlakte bos is nog gelijk en tekent zich scherper af in een landschap dat opener is geworden door het verdwijnen van beplantingselementen.

2.2 Bestaande situatie plangebied

Het plangebied is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Het gebied is geheel onbebouwd. Het terrein is geëgaliseerd en bijna vlak. In de huidige situatie is het gehele plangebied in agrarisch gebruik als akker en weiland. Aan de noordzijde is aansluitend op het perceel met Maïs (*Zea mays subsp. mays*) een smalle strook in gebruik als weide. Het gebied is ontsloten van de Zandhoefseweg. Rondom de landbouwkavel lopen enkele bospaden langs het gebied in het aanliggende gemeentebos.

Opgaande beplanting ontbreekt en is alleen rondom het plangebied aanwezig. Aan drie zijden wordt het perceel omzoomd door bestaand bos. Dit gemeentebos is aangeplant als productiebos en bestaat uit percelen Grove den, met plaatselijk Lork en Douglasspar als overblijfsel van eerdere aanplant. Plaatselijk komt ook veel Amerikaanse eik en Ruwe berk voor. Verder is langs de Zandhoefseweg een onderbroken wegbepanting van Zomereik aanwezig. Binnen het plangebied komen vooral ruderaal soorten voor: Paarse dovenetel (*Lamium purpureum*), Smalle wikke (*Vicia sativa subsp. nigra*), Akkerviooltje (*Viola arvensis*), Grasklokje (*Campanula rotundifolia*) en Ereprijs (*Veronica chamaedrys*). Deze planten groeien overigens alleen in de uiterste randen van het akkerland. Waar voorheen buxus werd geteeld groeit Knolcypergras (*Cyperus esculentus*).

Navolgende figuur geeft een impressie van het plangebied.

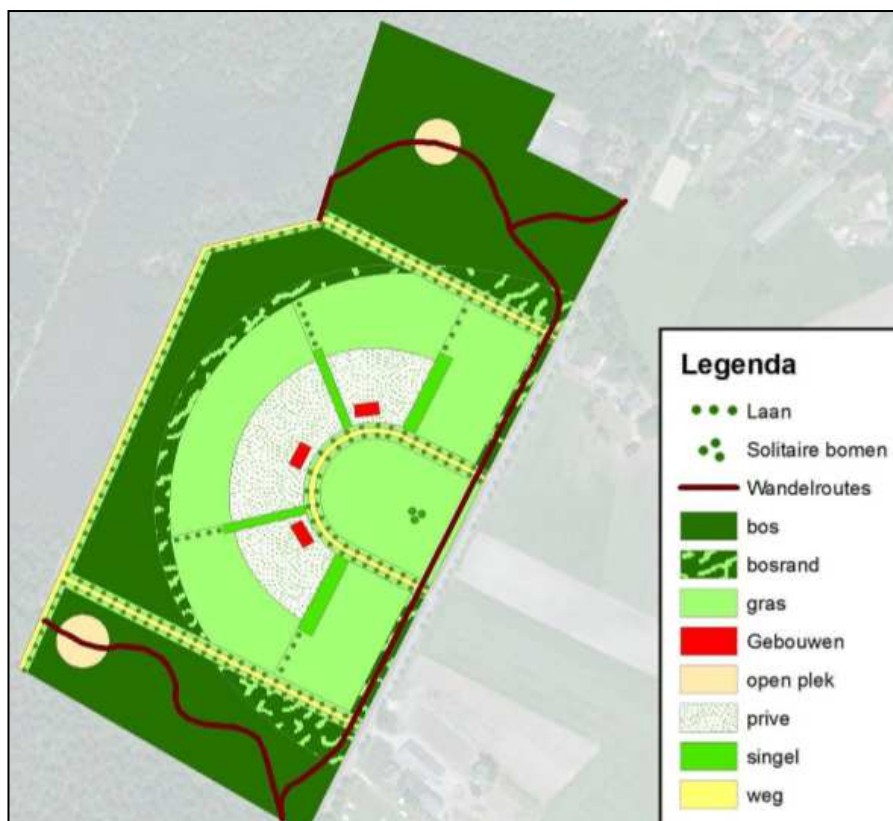




Figuur 3: Impressie van het plangebied en directe omgeving (Bron: Google maps)

2.3 Huidige planologische situatie

Bestemmingsplanmatig is ter plaatse van het plangebied sprake van een landgoed. Dit landgoed, Landgoed Zandhoef, bestaat uit nieuw bos tegen het bestaande bos, bloemrijk grasland en een drietal grote landgoedvilla's in een formele opzet aan een halfronde oprijlaan. De woningen zijn allen gesitueerd in een eigen tuin met rondom natuurlijk grasland. Daaromheen is nieuw bos met een natuurlijke bosrand gedacht met twee open plekken, slingerende bospaden en (bos)lanen. Het landgoedplan is symmetrisch van opzet, waarmee de onregelmatigheid van de kavel aan de randen wordt verdoezeld en het nieuw in te planten bos als het ware het nieuwe landgoed op laat lossen in de omgeving en daardoor uitgestrekter doet lijken dan het werkelijk is. Navolgende figuur geeft het oude ontwerp van Landgoed Zandhoef weer.



Figuur 4: Ontwerp nieuw Landgoed Zandhoef zoals opgenomen in bijlage 4 van de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'.

Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om drie landgoedwoningen te realiseren. Het betreft 1 hoofdgebouw met een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale inhoud van 4.000 m³ op een perceel van 6.900 m². De 2 nevenwoningen hebben een maximale bouwhoogte van 11 meter en een maximale inhoud van 2.500 m³, beide op een perceel van 4.400 m². Voor bijgebouwen geldt dat elke woning maximaal 200 m² aan bijgebouwen mag hebben.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Inleiding

Initiatiefnemer heeft de locatie Zandhoefseweg ong. te Eersel aangekocht en wil een nieuw landgoed ontwikkelen dat afwijkt van het eerdere ontwerp. Het nieuwe landgoed dient een asymmetrische opzet te krijgen zonder formele assen of lijnen. Het doel is een informeel geheel waar rijk geschakeerd groen de boventoon voert en bebouwing zichtbaar ondergeschikt is. De benadering van de drie op te richten woningen dient indirect te zijn. Het nieuwe landgoed dient natuur en cultuur te combineren in een ruimtelijk en visueel aantrekkelijk geheel, dat is opengesteld voor wandelaars maar tevens privacy biedt voor de bewoners. Navolgende figuur geeft een impressie van de beoogde toekomstige situatie.



Figuur 5: Impressie beoogde toekomstige situatie (bron: 'Inrichtingsplan Landgoed De Zandhoef', P15)

De toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied is omschreven in het door P15 (stads)landschappen opgestelde 'Inrichtingsplan Landgoed De Zandhoef' d.d. 5 maart 2020 met rapportnummer 1707-B, welke als separate bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. Navolgende paragrafen geven een beknopte samenvatting van hetgeen beschreven in het inrichtingsplan.

3.2 Natuur

Een belangrijke doelstelling van de aanleg van nieuwe landgoederen is het realiseren van nieuwe natuur. In het inrichtingsplan wordt uitwerking gegeven aan een samenhangende groenaanleg, die is gericht op het versterken van de natuurwaarde ter plaatse en in de directe omgeving, én bijdraagt aan een hoge belevingswaarde voor bewoners en bezoekers op deze landelijke locatie nabij Boksheide.

De bestaande harde bosrand zal schuilgaan achter een nieuwe schil van bos met een natuurlijke, brede bosrand met struiken. Die struiken zijn uitgezocht op een aantrekkelijk seizoenbeeld (bloemen, vruchten en herfstkleur), geschiktheid voor de groeiomstandigheden en ecologische bruikbaarheid (nestelgelegenheid, dekking en voedsel). Het nieuwe bos wordt in een grote boog om het natuurlijk grasland en de huisweide gelegd. De bosrand krijgt enkele verspringingen waardoor luwtezones ontstaan die belangrijk zijn voor bijvoorbeeld vogels en vlinders. Het nieuwe bos zal blokgewijs worden ingeplant met boomvormers zoals Winterlinde (*Tilia cordata*), Zomereik (*Quercus robur*) en Haagbeuk (*Carpinus betulus*), met daartussen wijkerrijen van Ratelpopulier (*Populus tremula*). In de bosrand wordt eveneens gewerkt met een aanplant in groepen met telkens een blok eiken afgewisseld met andere bomen zoals Zoete kers (*Prunus avium*), Ruwe berk (*Betula pendula*) en Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*) en daartussen en daarvoor struikvormers.

Aan de zuidwestzijde is in het nieuwe bos een korte laan gedacht. Deze laan leidt de wandelaars via een nieuw wandelpad naar een bestaand wandelpad in het gemeentebos achter het nieuwe landgoed. Daarmee wordt het landgoed ruimtelijk en functioneel geïntegreerd in de omgeving.

Een bomenrij begeleidt de wandelaar langs het andere wandelpad dat aansluit op bestaande paden in het bos. Dit pad loopt aan de andere zijde langs een brede groensingel (struweel). Dergelijke beplantingsstructuren worden ook op andere plekken toegepast als gebogen middelhoge landschapselementen die aansluiten op het bos en zo het landgoed structuur geven en tevens veel mogelijkheden bieden voor fauna.

Aan de noordzijde staan reeds enkele vrijstaande eikenbomen voor de bosrand. Dit levert een aantrekkelijk beeld op in combinatie met weiland, vandaar dat er hier op meer plaatsen eiken (of andere bomen) in het gras zullen worden geplant op enige afstand van de (deels bestaande, deels nieuwe) rand van het bos. Ook op andere plekken worden solitaire bomen toegepast. De bomen in de huisweide zullen tegen vraat worden beschermd. Andere bomen worden in kleine groepen toegepast, waarbij enkele boomgroepen voorzien worden van een gemengde groep struiken om daarmee het uitzicht te verlevendigen. Het betreft hier een selectie van grote parkbomen, die deels inheems zijn. De bomen worden geselecteerd op aantrekkelijkheid door de seizoenen en geschiktheid voor de bodem ter plekke. Deze parkbomen worden geplant in weiland en in het natuurlijk grasland. Aan de zuidzijde wordt het natuurlijk grasland geconcentreerd. Dit grasland zal worden beheerd middels een gericht maaibeheer.

De inrichting en het beheer van het nieuwe landgoed is gericht op het realiseren van specifieke natuurdoelen. Daartoe zijn als doelsoorten de Patrijs en (wilde) bijen gedefinieerd. Zowel de inrichtings- als de beheermaatregelen zijn opgesteld met deze soorten indachtig. De gehele terreininrichting is overigens gericht op vestiging van een breder aantal soorten.

Navolgende figuur geeft de ligging van de gronden met een natuurfunctie weer, opgesplitst in bos/bomen en natuurlijk grasland.



Figuur 6: Het grondgebruik valt uiteen in drie hoofdcategorieën: bos, struweel en bomen (links), weilanden (midden) en natuurlijk grasland en natuurstroken (rechts) (bron: 'Inrichtingsplan Landgoed De Zandhoef', P15)

Navolgende tabel geeft de oppervlaktes van de gronden met een natuurfunctie weer, opgesplitst in de betreffende categorieën. De natuurstroken vallen uiteen in keverbanken, bijenlinten en een wildstrook voor patrijzen.

Categorie	Specificatie	m ²
Bos	Inclusief eikenlaan	45.698
Struweel		03.042
Natuurlijk grasland	Inclusief ruigtestroken	31.391
Bijenschans		01.288
Natuurstroken	Keverbanken	00.913
	Bijenlinten	00.822
	Wildstrook (Patrijs)	00.942
Totaal		84.096

Van de 15,4 hectare wordt 8,4 hectare ingericht ten behoeve van de natuur, de rest zal voor het grootste deel in landbouwkundig gebruik blijven als weiland. Slechts een klein deel zal worden ingericht ten behoeve van wonen (met tuinen).

3.3 Landbouw

Een deel van het landgoed zal in landbouwkundig gebruik blijven als graasland. Deze weilanden worden integraal in het landgoed opgenomen als onderdeel van de mix van natuur en cultuur die een landgoed zo aantrekkelijk maakt. Navolgende figuur geeft de ligging van de gronden welke in landbouwkundig gebruik blijven weer. De huisweide (hw) is gesitueerd aansluitend op het hoofdhuis. Ten noorden daarvan liggen de overige weilanden (w) met langs de randen een natuurlijke bosrand met vrijstaande bomen, een bomenrij of struweel.



Figuur 7: Ligging gronden welke in landbouwkundig gebruik blijven (bron: 'Inrichtingsplan Landgoed De Zandhoef', P15)

Initiatiefnemer heeft enkele paarden en koeien en wil die graag op het landgoed stallen en weiden (op de 'huisweide'). In het kader daarvan is ook voorzien in een kleine stalling nabij het erf van het centrale woonhuis.

De weilanden zijn te karakteriseren als permanent grasland dat wordt ingezaaid met een hoogcalorisch grasmengsel (zoals Horse Star of Pavo Paard). Belangrijk is een grasmengsel te nemen met soorten met een laag groeipunt, die weinig complexe suikers bevatten. Paarden grazen namelijk zeer laag en kunnen te veel suiker in hun voeding slecht verdragen. Overigens is het ook mogelijk enkele lage bloemplanten toe te voegen in het zaaimengsel om een kleurrijker beeld te doen ontstaan. Aansluitend op de weilanden zijn natuurstroken gedacht zoals keverbanken, vlinderlinten en een wildstrook (gericht op de Patrijs).

3.4 Wonen

3.4.1 Situering

Het uitgangspunt voor een informeel opgezet landgoed is vertaald in een zodanige situering van de drie nieuwe woningen dat deze altijd indirect benaderd worden en niet in een formele axiale compositie worden opgenomen. Het hoofdhuis zal worden gesitueerd midden op het landgoed naast de huisweide. Deze hoofdwooning vormt het hoogtepunt van het landgoed en de beëindiging van een informeel ensemble dat begint met een driehoekig groenplein aan de openbare weg met daaraan twee kleinere landgoedwoningen. Aan een zijde van dit groenpleintje start een gebogen 'drive' die eenzijdig voorzien wordt van twee rijen bomen in wildverband. De 'drive' verbreedt zich tot een erf met daaraan het hoofdgebouw en het bijbehorende grote bijgebouw. Navolgende figuur geeft een impressie van het informele ensemble dat de drie nieuwe woningen vormen.



Figuur 8: Impressie informele ensemble van drie nieuwe woningen (bron: 'Inrichtingsplan Landgoed De Zandhoef', P15)

Middels beplantingselementen als de gebogen groenstruwelen en de gebogen bomenrij wordt dit ensemble in het landgoed verankerd. Een eenduidige begrenzing aan de voorzijde middels een houten hekwerk versterkt de visuele samenhang.

3.4.2 Ontsluiting

De drie woningen worden ontsloten vanaf de Zandhoefseweg middels een tweetal inritten aan weerszijden van een in gras gelegd driehoekig groenpleintje van ruim 3.000 m². De twee inritten geven toegang tot (half)verharde paden. Het ene pad vormt het begin van de gebogen 'drive', het andere loopt langs de lange zijde voor de twee landgoedwoningen langs. Op dit woonpad worden de twee landgoedwoningen ontsloten. Waar het woonpad aansluit op de drive komt een grote poort die de toegang van de rest van de 'drive' naar de hoofdwooning afsluit. De 'drive' wordt aan de

noordzijde begeleid middels een dubbele rij bomen in wildverband. De ontsluiting wordt verhard met halfverharding (split of grind).

3.4.3 Parkeren

Binnen het plangebied wordt op eigen perceel ruimte gevonden voor parkeren. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, exclusief de garage. Deze parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het erf van de hoofdwoning of op de inrit van de landgoedwoningen. Er is niet voorzien in parkeergelegenheid voor wandelaars of recreanten.

3.4.4 Bebouwing

3.4.4.1 Inleiding

Het is van belang dat de bebouwing een vanzelfsprekend en niet al te nadrukkelijk aanwezig onderdeel vormt van het nieuwe landgoed als totaal. Het grote landhuis centraal op het landgoed aan het eind van een gebogen 'drive' vormt het hoofdmoment van de aanleg, de twee kleinere landgoedwoningen nabij het groenpleintje bij de ingang -aan het begin van de 'drive'- zijn ondergeschikt. Alle woningen dienen vanuit een gedeelde esthetiek behandeld te worden, zodat duidelijk is dat ze gedrieën deel uitmaken van hetzelfde landgoed. Alle woningen zijn zodanig gesitueerd dat ze nergens volledig te zien zijn, doordat ten minste een deel wordt afgeschermd middels opgaande beplanting als bomen en groensingels.

Ten behoeve van de toekomstige borging van de beeldkwaliteit van de bebouwing ter plaatse van Landgoed De Zandhoef, is door P15 (stads)landschappen het 'Beeldkwaliteitplan Landgoed De Zandhoef' opgesteld. Dit beeldkwaliteitplan d.d. 5 maart 2020 met rapportnummer 1707-C is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd en tevens in de regels van onderhavig bestemmingsplan verankerd.

3.4.4.2 Hoofdwoning

De hoofdwoning wordt gesitueerd aan een halfopen erf aan het eind van een gebogen 'drive' die begint aan het groenpleintje. Deze woning maakt met het grote bijgebouw deel uit van een gebouwensemble aan de zuidzijde van het informele erf. Het is de bedoeling hier een duurzame woning met schuur te bouwen als het hoofdmoment van het nieuwe landgoed.

De woning betreft een eenvoudig volume met een gestrekt rechthoekige plattegrond. Het gebouw is 1 bouwlaag hoog met een zadeldak. Het gebouw wordt niet uitgewerkt als een klassiek landhuis, maar benaderd als een duurzaam woongebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing. De leefruimtes worden gebouwd in 2 bouwlagen, waarvan er 1 onder maaiveld zal komen. De inhoud van de woning mag maximaal 1.275 m³ bedragen, exclusief ondergrondse bebouwing en exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

De hoofdwoning vormt met het bijgebouw een ensemble. De gebouwen worden ook onderling verbonden middels een lage droogloop. Alle bijgebouwfuncties worden in een enkele schuurgebouw opgenomen. Het bijgebouw is ontworpen als een grote veldschuur met ruimte voor een garage, materialenopslag, stalling voor onderhoudsvoertuigen en een kleine stal voor paarden en koeien. Het bijgebouw betreft een eenvoudig volume met een gestrekte rechthoekige plattegrond. Het gebouw is 1 bouwlaag met een zadeldak. De bijbehorende bouwwerken bij de woning mogen gezamenlijk een oppervlakte hebben van maximaal 375 m².

Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de beoogde hoofdwoning met bijgebouw.



Figuur 9: Sfeerimpressie beoogde hoofdwoning met bijgebouw (bron: 'Beeldkwaliteitplan Landgoed De Zandhoef', P15)

3.4.4.3 Landgoedwoningen

De landgoedwoningen worden gesitueerd aan een driehoekig groenpleintje dat samen met de gebogen 'drive' naar de hoofdwoning het centrale groenensemble vormt op dit nieuwe landgoed. Het betreft twee vrijstaande woningen ieder op een eigen kavel. De bebouwing wordt ook hier gekoppeld aan een doorgaande groenstructuur en is aan de achterzijde ingebed in de gebogen bomenrij en groensingels. De noordelijke landgoedwoning grenst aan twee zijden aan de al genoemde groensingel. Ook de zuidelijke landgoedwoning grenst aan de achterzijde aan een

groensingel en aan de zijkant aan een driehoek met natuurlijk grasland waarlangs een lang uitzicht naar de bosrand mogelijk is.

Deze twee gebouwen worden niet uitgewerkt als een klassiek landhuis, maar benaderd als een duurzaam woongebouw dat in de esthetiek aansluiting zoekt bij agrarische bebouwing en de hoofd woning. Het is niet de bedoeling dat de woningen gelijk zijn; de op het inrichtingsplan opgenomen nokrichting is indicatief en bedoeld om het gewenste onderscheid te duiden.

Iedere gebouw is 1 bouwlaag hoog met kap. De inhoud van de landgoedwoningen mag maximaal 1.000 m³ bedragen, exclusief ondergrondse bebouwing en exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken.

Iedere landgoedwoning krijgt een bijgebouw van maximaal 200 m². Het bijgebouw is in principe vrijstaand, maar kan ook aan de woning worden vastgebouwd zolang er maar sprake is van een kwalitatief hoogstaand ontwerp. Het bijgebouw betreft een eenvoudig volume met een rechthoekige plattegrond. Het gebouw is 1 bouwlaag met een zadeldak.

Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de beoogde landgoedwoningen met bijgebouw.



Figuur 10: Steerimpressie beoogde landgoedwoningen (bron: 'Beeldkwaliteitplan Landgoed De Zandhoef', P15)

3.4.4.4 Totale woonbebouwing binnen plangebied

In totaal wordt bovengronds maximaal 3.275 m³ hoofdbebouwing gerealiseerd en ondergronds, voor zover bekend, 311 m³. De aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken hebben een gezamenlijke inhoud van 3.540 m³. In totaal wordt derhalve meer hoofdbebouwing gerealiseerd dan bijbehorende bouwwerken. Voor de hoofdwooning geldt echter dat de bijbehorende bouwwerken een grotere inhoud hebben dan het hoofdgebouw. In het 'Beeldkwaliteitplan Landgoed De Zandhoef' is gemotiveerd dat de woning met zijn rijkere vormgeving en detaillering de aandacht trekt en de schuur met haar sobere vormgeving en materiaal en kleurkeuze op de achtergrond blijft. Hoewel de schuur een iets groter volume heeft, is door de situering (naar achteren) en de vormgeving (eenvoudig, sober) haar dominantie beperkt en is het vooral de woning die de

bebouwing op het landgoed allure geeft. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de totale woonbebouwing binnen het plangebied.

Type woning	Inhoud excl. ondergrondse bebouwing (m³)	Inhoud ondergrondse bebouwing (m³)	Inhoud aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken (m³)
Hoofdwoning	maximaal 1.275	311	maximaal 1.840
Landgoedwoning	maximaal 1.000	nog niet bepaald	maximaal 900
Landgoedwoning	maximaal 1.000	nog niet bepaald	maximaal 900
Totaal	3.275	(voorlopig) 311	3.640

Het vigerende bestemmingsplan maakt in totaal 9.000 m³ aan woonbebouwing en 2.760 m³ aan bijbehorende bouwwerken mogelijk. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan heeft de beoogde ontwikkeling dan ook een afname van de totale inhoud van de (bovengrondse) woningen van 5.725 m³ tot gevolg. De totale inhoud aan bijgebouwen neemt toe met 880 m³.

3.4.5 Inrichtingselementen

Naast de bebouwing, die bestaat uit woningen en bijbehorende bijgebouwen, zijn er nog andere inrichtingselementen die bepalend zijn voor de (beeld)kwaliteit en uitstraling van het nieuwe landgoed als geheel. Het gaat dan specifiek om een bijenschans, hekwerken en poorten, afrasteringen, en overige inrichtingselementen als paden, bordjes, verlichting etc. In het 'Beeldkwaliteitplan Landgoed De Zandhoef' wordt uitgebreid ingegaan op de (beeld)kwaliteit van deze inrichtingselementen.

3.5 Openstelling en recreatieve structuur

Het landgoed zal conform het provinciale beleid en de voorwaarden voor NSW-rangschikking opengesteld worden. Deze openstelling draagt bij aan de openbaarheid van het gebied en maakt het mogelijk voor recreanten om te wandelen in een nieuw natuurgebied. Met de landgoedontwikkeling wordt aangesloten op bestaande routestructuren in het achterliggende bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de Cartierheide. Aangezien aangesloten wordt op de bestaande wandelpaden, zijn ter plaatse van het plangebied geen extra parkeervoorzieningen benodigd. De wandelpaden worden daarbij zo aangelegd, dat de diversiteit van het landgoed in zijn geheel beleefbaar wordt. Het plan beantwoordt daarmee aan gestelde voorwaarden voor de toegankelijkheid.

De recreatieve paden zijn alleen te voet toegankelijk en worden als graspaden met routeaanduidingen (paaltjes) uitgevoerd. Navolgende figuur geeft een overzicht van de nieuwe routestructuren binnen het plangebied (weergegeven in geel). De paden zijn zodanig gekozen dat het landgoed en het aansluitende landschap maximaal beleefd kunnen worden.



Figuur 11: De ontsluitingsstructuur van het nieuwe landgoed bestaat uit ontsluiting voor auto's (A) en wandelaars (W). De hoeveelheid (half)verharding is beperkt, zeker in vergelijking tot het oudere landgoedplan. De wandelpaden maken onderdeel uit van de recreatieve routestructuur rond en over het landgoed.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwgomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren moeten overheden bij ruimtelijke besluiten die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken, de in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) opgenomen ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu teruggebracht tot navolgende tekst:

“De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is het tegengaan van leegstand. De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant (geconsolideerde versie per 01-01-2018).

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen”. Indien de beoogde ontwikkelingen als stedelijke ontwikkeling te kwalificeren zijn, dan dient de behoefte aan de voorgenomen ontwikkeling beschreven te worden en gemotiveerd te worden waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Binnen het plangebied worden drie woningen mogelijk gemaakt, daar waar in de huidige situatie ook al drie woningen zijn toegestaan. Op basis van jurisprudentie kan worden gesteld dat enkele woningen niet worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Toepassing van de ladder is derhalve niet aan de orde.

4.1.3 Natuurschoonwet

De Natuurschoonwet (1928) is gericht op het behoud van landgoederen, zijnde ‘terreinen, geheel of gedeeltelijk bezet met bossen en andere houtopstanden, waarvan het voortbestaan in de bestaande toestand voor het behoud van het natuurschoon wenselijk wordt geacht’. Om gerangschikt te worden onder de Natuurschoonwet moet het landgoed onder andere:

- een oppervlakte hebben van minimaal 5 aaneengesloten hectaren;
- tenminste voor 30% zijn bezet met houtopstanden;
- qua gebruik geen inbreuk maken op het natuurschoon.

De eigenaren van landgoederen kunnen in aanmerking komen voor fiscale tegemoetkomingen, als zij het landgoed 25 jaar aaneengesloten in stand houden en toereikend beheren. Openstelling voor het publiek is hierbij een vereiste.

Het Landgoed De Zandhoef is thans nog niet gerangschikt onder de Natuurschoonwet. Een dergelijke rangschikking wordt wel beoogd door initiatiefnemer. Het nieuwe landgoed is dan ook ontworpen met het oog op het verkrijgen van een status als NSW-Landgoed. Dit betekent dat het landgoed opengesteld zal worden middels paden, waarvoor ten dele gebruik gemaakt zal worden van bestaande wandelpaden in het achtergelegen, reeds aanwezige bos. Beplantingselementen zijn zodanig ingezet dat aan de omzomingseisen en eisen voor natuur en opgaande beplanting wordt voldaan. De voor wandelaars opengestelde paden vermijden de directe woonomgeving zo veel als mogelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie RO 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder anderen de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte Noord-Brabant, hierna ook de Verordening ruimte genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat wat de provincie van belang vindt en hoe de provincie die belangen wil realiseren.

De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

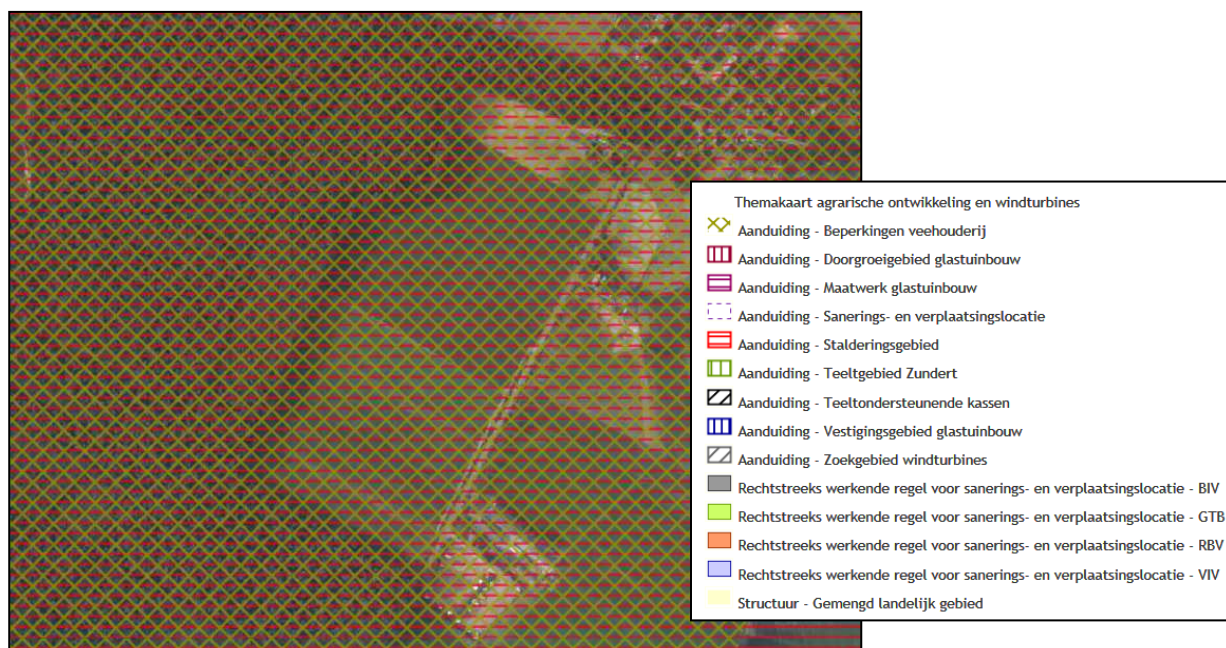
In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte en wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte Noord-Brabant

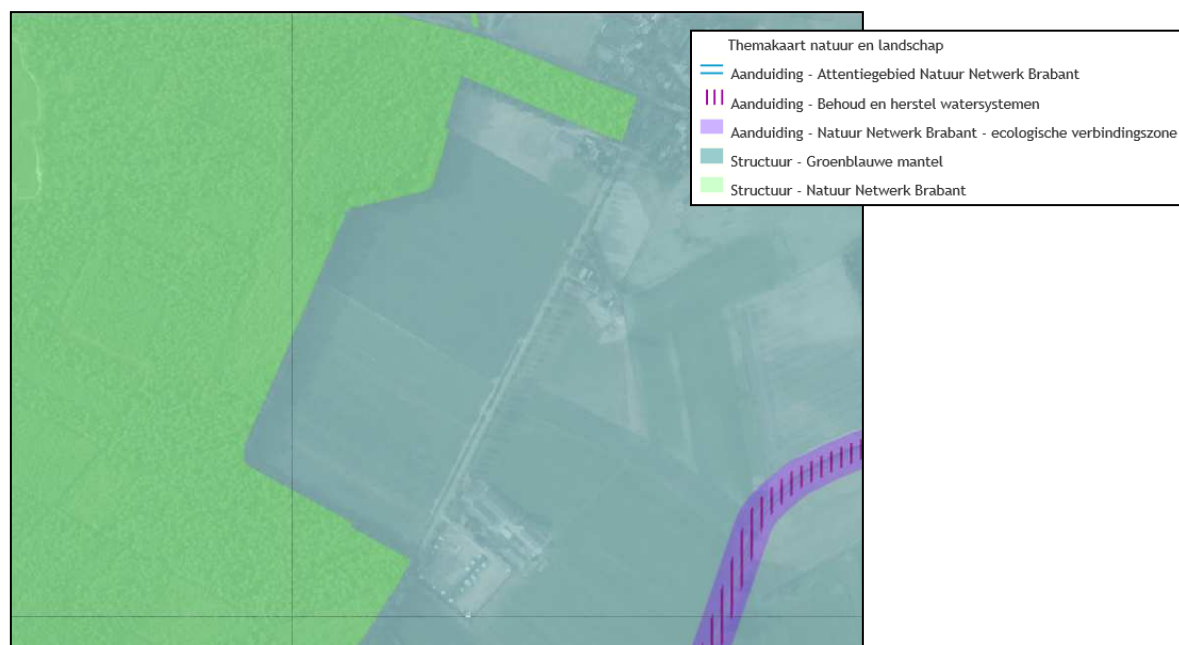
Navolgende figuren geven de ligging van het plangebied op basis van de Verordening ruimte weer.



Figuur 12: Ligging plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'cultuurhistorie'



Figuur 13: Ligging plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'



Figuur 14: Ligging plangebied in de Verordening ruimte op de themakaart 'natuur en landschap'

Het plangebied is aangewezen als gelegen in de structuur 'groenblauwe mantel' met de aanduidingen 'cultuurhistorisch vlak', 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied'.

De 'Groenblauwe mantel' vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het landelijk gebied, als ook het stedelijke gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel biedt daarbij ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap.

In gebieden met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan.

Binnen 'Stalderingsgebieden' gelden extra randvoorwaarden aan ontwikkeling van veehouderijen. Middels deze voorwaarden wordt sturing gegeven aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en op het tegengaan van leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

In navolgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Verordening ruimte.

4.2.2.3 Artikel 6.9: Landgoederen

Het gehele plangebied is gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. Artikel 6.9 van de Verordening ruimte bevat regels voor landgoederen in de 'Groenblauwe mantel'. Navolgend zijn de regels uit artikel 6.9 overgenomen en wordt de beoogde ontwikkeling hieraan getoetst.

1. *In afwijking van artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel voorzien in de aanwijzing van een landgoed.*

Het plangebied is gelegen in de groenblauwe mantel. Binnen het plangebied wordt Landgoed De Zandhoef beoogd.

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 het Natuur Netwerk Brabant hiervan deel kunnen uitmaken;*

Het plangebied, welke het gehele landgoed omvat, heeft een oppervlakte van 153.360 m².

- 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;*

In hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting en de daarbij behorende bijlagen wordt gemotiveerd dat de beoogde woongebouwen een karakteristieke verschijningsvorm van allure hebben en qua situering en omvang passen bij de aard en het karakter van het landgoed.

- II. *per 750 m³ woongebouw maximaal één woonfunctie wordt toegelaten;*

Binnen het landgoed worden drie vrijstaande woningen gerealiseerd, twee woningen met een inhoud van maximaal 1.000 m³ en één met een maximale inhoud van 1.275 m³.

- 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 het Natuur Netwerk Brabant wordt voorzien;*

Binnen het plangebied worden drie nieuwe woningen gerealiseerd met een cumulatieve inhoud exclusief ondergrondse bebouwing en exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken van 3.275 m³. Dit betekent als tegenprestatie het realiseren van 5,45 hectare nieuwe natuur en de aanwijzing van tenminste 10,9 hectare landgoed en maximaal 4 woonfuncties. Landgoed De Zandhoef krijgt een oppervlakte van 15,4 ha met daarbinnen 8,4 ha natuur en maximaal 3 woonfuncties.

- 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;*

N.v.t.

- 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;*

N.v.t.

- f. *de bebouwing wordt zoveel mogelijk geconcentreerd opgericht, waarbij in ieder geval een situering in het Natuur Netwerk Brabant is uitgesloten;*

De bebouwing wordt buiten het Natuur Netwerk Brabant opgericht, waarbij de bebouwing op informele wijze zoveel mogelijk geconcentreerd wordt opgericht. In hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting en de daarbij behorende bijlagen is de situering van de bebouwing nader toegelicht.

- g. *de nodige voorzieningen worden getroffen voor extensieve recreatie, waarbij feitelijk en juridisch is verzekerd dat deze voorzieningen openbaar toegankelijk zijn;*

Het landgoed zal conform de voorwaarden voor NSW-rangschikking opengesteld worden. Deze openstelling draagt bij aan de openbaarheid van het gebied en maakt het mogelijk voor recreanten om te wandelen in een nieuw natuurgebied. Met de landgoedontwikkeling wordt aangesloten op bestaande routestructuren in het achterliggende bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de Cartierheide. De wandelpaden worden daarbij zo aangelegd, dat de diversiteit van het landgoed in zijn geheel beleefbaar wordt. De recreatieve paden zijn alleen te voet toegankelijk en worden als graspaden met routeaanduidingen (paaltjes) uitgevoerd. In hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting en de daarbij behorende bijlagen zijn de nieuwe routestructuren weergegeven.

- h. *de aanleg en duurzame instandhouding van het landgoed, met inbegrip van de op grond van dit lid vereiste voorzieningen, zijn verzekerd.*

Tussen initiatiefnemer en de gemeente Eersel zal een anterieure overeenkomst worden gesloten betreffende de realisatie en instandhouding van Landgoed De Zandhoef. Daarnaast zijn in de regels van onderhavig bestemmingsplan voorwaardelijke

verplichtingen opgenomen welke de realisatie en duurzame instandhouding van het landgoed verzekeren.

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.*

In de hoofdstuk 3 en 5 van onderhavige toelichting en de daarbij behorende bijlagen worden deze aspecten nader toegelicht.

4. *Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een andere gebruiksactiviteit dan wonen binnen de op grond van het tweede lid, onder b, toegelaten bebouwing, mits de beoogde ruimtelijke ontwikkeling ondergeschikt blijft aan de woonfunctie van het landgoed 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.*

In de regels van dit bestemmingsplan zijn de genoemde voorwaarden verankerd. Hiermee is uitgesloten dat er binnen het plangebied een bedrijf behorende tot de milieucategorie 3 ontstaat, dat er twee of meer zelfstandige bedrijven bij één woonbestemming ontstaan, dat er sprake is van een al dan niet zelfstandige kantoorfunctie met een baliefunctie bij een bedrijf of dat er sprake is van 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.*

N.v.t.

6. *Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering landschap) en artikel 6.10 (niet-agrarische functies) zijn niet van toepassing op een als zodanig aangewezen landgoed.*

De beoogde ontwikkeling van Landgoed De Zandhoef voldoet aan artikel 6.9 van de Verordening ruimte Noord-Brabant.

4.2.2.4 Artikel 22: Aanduiding cultuurhistorisch vlak

Het gehele plangebied is aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak'. Het plangebied is gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'cultuurhistorisch vlak' vanwege haar ligging die grenst aan de Cartierheide. Artikel 22 van de Verordening ruimte bevat regels ten aanzien van cultuurhistorische vlakken. De cultuurhistorische vlakken binnen de provincie verdienen specifieke aandacht vanwege de onvervangbaarheid ervan. De provincie wil de onvervangbare waarden beschermen in de Verordening. Het gaat om de cultuurhistorische vlakken in de cultuurhistorische landschappen zoals aangegeven op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). 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 vergunningstelsel en waar nodig verbodsbepalingen.

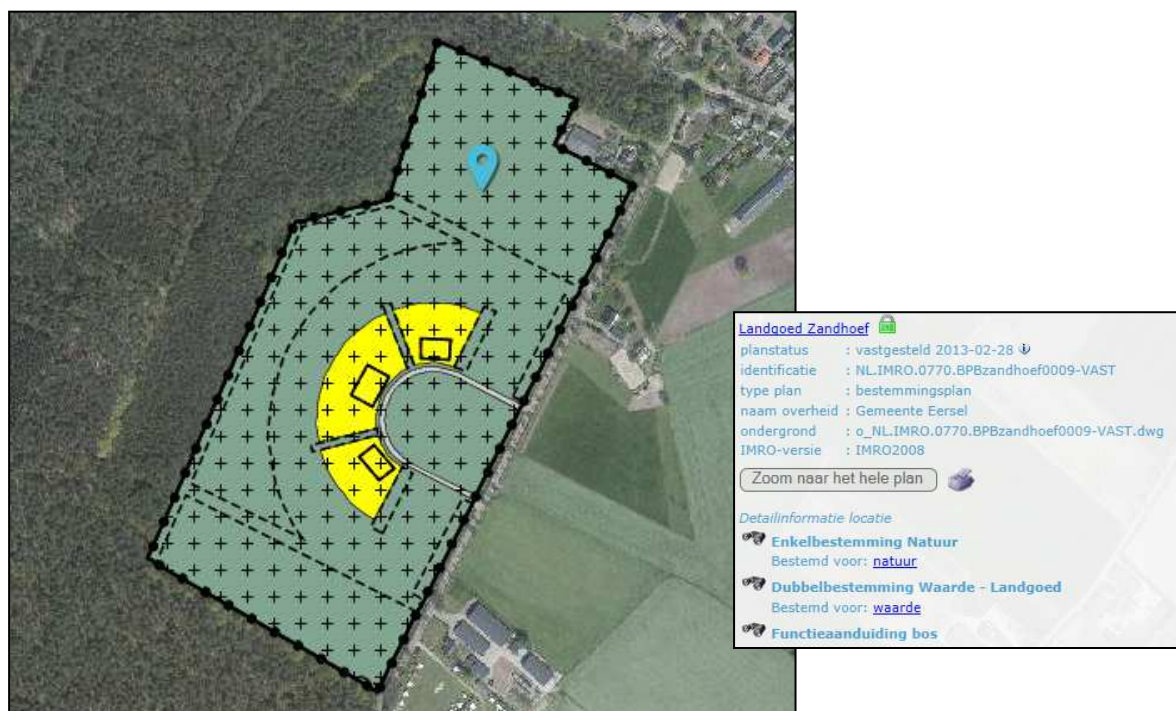
De herontwikkeling van het plangebied zorgt voor het behoud en een versterking van de cultuurhistorische kenmerken van het plangebied. Beoogd wordt het landgoed landschappelijk in te passen door aan te sluiten bij het aangrenzende bos. Dit bos maakt onderdeel uit van een voormalig heideontginningslandschap dat getypeerd wordt door haar grootschaligheid, openheid en blokvormige percelen. Met de beoogde herontwikkeling van het landgoed wordt bij deze structuur aangesloten.

Aan het gehele plangebied is de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch vlak' toegekend. De regels van onderhavig bestemmingsplan kennen op basis van deze aanduiding een beschermende regeling ten behoeve van het behoud, beheer en herstel van de historische verkavelingsstructuur uit oogpunt van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef'

De gemeenteraad van Eersel heeft op 28 februari 2013 het bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is onherroepelijk. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan de enkelbestemming 'Natuur', de enkelbestemming 'Wonen', de enkelbestemming 'Verkeer', de dubbelbestemming 'Waarde – Landgoed' en kent plaatselijk de functieaanduiding 'bos'. Navolgende figuur geeft een beeld van het bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef'.



Figuur 4: Verbeelding bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef'

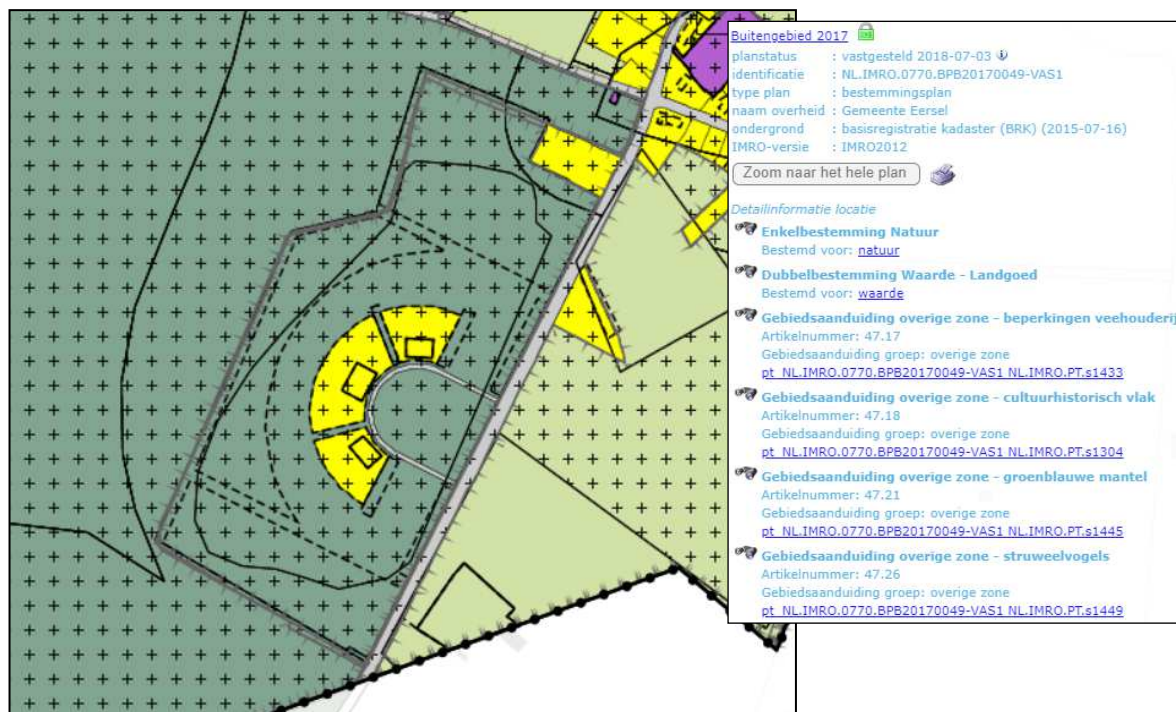
Het bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef' biedt de mogelijkheid om drie landgoedwoningen in twee bouwlagen met kap te realiseren. Het betreft hierbij 1 hoofdgebouw met een maximale inhoud van 4.000 m³ en 2 nevenwoningen met een maximale inhoud van 2.500 m³. Voor bijgebouwen geldt dat elke woning maximaal 200 m² aan bijgebouwen mag hebben.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

De gemeenteraad van Eersel heeft op 6 maart 2018 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is nog niet onherroepelijk. Het plangebied heeft in dit bestemmingsplan dezelfde bestemmingen als in het bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef', echter zijn aan het plangebied de volgende extra aanduidingen dan wel dubbelbestemmingen toegekend:

- Waarde – Archeologie 4.1 (dubbelbestemming);
- Waarde – Archeologie 6 (dubbelbestemming);
- Specifieke vorm van wonen – landgoed 2 (functieaanduiding);
- Overige zone – struweelvogels (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – groenblauwe mantel (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – cultuurhistorisch vlak (gebiedsaanduiding);
- Overige zone – beperkingen veehouderij (gebiedsaanduiding).

Navolgende figuur geeft een beeld van het bestemmingsplan ter plaatse.



Figuur 15: Verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' kent dezelfde bouwmogelijkheden toe aan het plangebied als het bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef'. Beide bestemmingsplannen bieden geen binnenplanse mogelijkheden tot het wijzigen van de indeling en het gebruik van de gronden van het op te richten landgoed zoals initiatiefnemer dit beoogt. De transformatie van het landgoed wordt dan ook mogelijk gemaakt middels voorliggende bestemmingsplanherziening.

4.3.3 Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie kan het beleid van de provinciale Verordening Ruimte worden geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld.

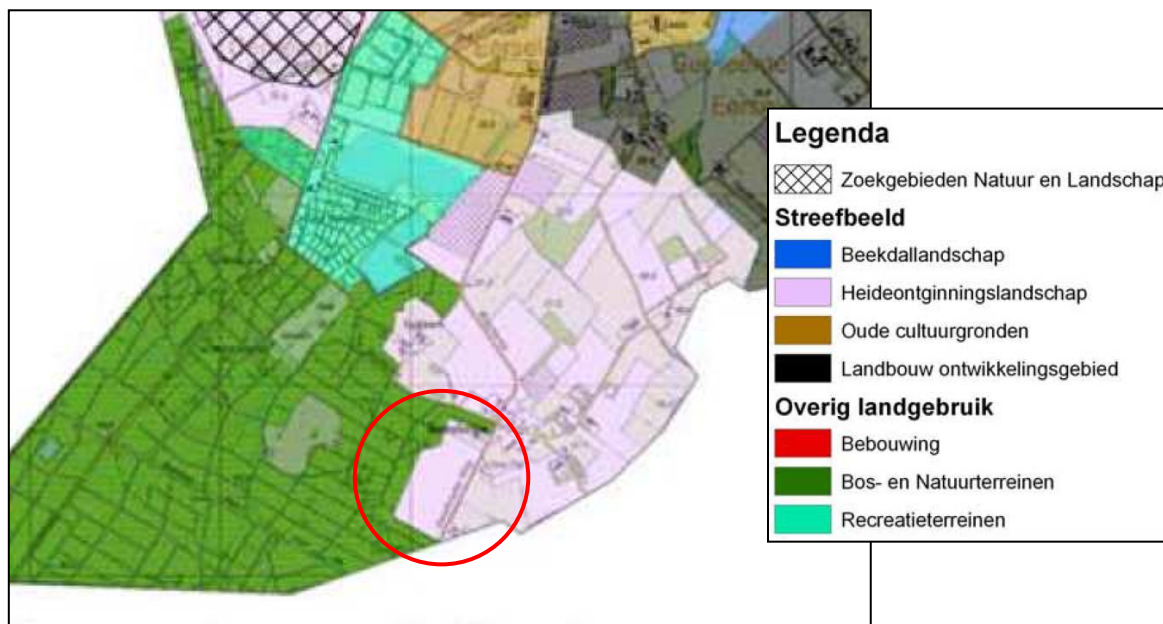
Het plangebied grenst aan de bebouwingsconcentratie 'Boksheide'. De bebouwingsconcentratie 'Boksheide' wordt in de 'Structuurvisie 2011' omschreven als een historisch cluster met een kleinschalige opzet. Nabij het kruispunt Boksheidedijk en Spijkertsedijk is sprake van een hoge bebouwingsdichtheid, welke richting het oosten afneemt. Ten zuidwesten bevindt zich een uitgestrekt bos-/natuurgebied, waaraan het plangebied grenst. De Structuurvisie 2011 biedt ten oosten van de bebouwingsconcentratie 'Boksheide' ruimte voor recreatie, ten westen zijn hiervoor beperkte mogelijkheden.

Met de beoogde ontwikkeling van het plangebied worden de landschappelijke waarden van het gebied versterkt doordat bij het aangrenzende bosgebied wordt aangesloten. De woningen sluiten aan bij de lintbebouwing van Boksheide waarbij naar het zuiden toe de bebouwingsdichtheid afneemt en opgaat in de omliggende natuur. De openstelling van het landgoed draagt bij aan de openbaarheid van het gebied en maakt het mogelijk voor recreanten om te wandelen in een nieuw natuurgebied. Met de landgoedontwikkeling wordt aangesloten op bestaande routestructuren in het achterliggende bosgebied dat onderdeel uitmaakt van de Cartierheide. De wandelpaden worden daarbij zo aangelegd, dat de diversiteit van het landgoed en het aansluitende landschap maximaal beleefd kunnen worden. De beoogde herontwikkeling past derhalve binnen het beleid van de 'Structuurvisie 2011'.

4.3.4 Landschapsontwikkelingsplan

In 2007 heeft de gemeenteraad het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld. Het plan geeft zowel een visie op het beheer, behoud en ontwikkelen van het landschap als concrete uitvoeringsprojecten. Doel van het LOP is het in stand houden en ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardig landschap met optimale landschappelijke, recreatieve, archeologische, cultuurhistorische en ecologische waarden.

Onderdeel van het LOP is de landschapsontwikkelingskaart. Hierop wordt aangegeven welke landschapstypen ontwikkeld dienen te worden en waar kansen liggen voor natuurontwikkeling en/of ecologische verbindingzones en waar de landbouwonwikkelingsgebieden liggen. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de landschapsontwikkelingskaart weer waarop de ligging van het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Aanduiding plangebied op de landschapsontwikkelingskaart van de gemeente Eersel

Het plangebied is aangeduid als gelegen in het heideontginningslandschap. Kenmerkend voor de heideontginning is de grootschaligheid en de openheid van het landschap. Op slechtere gronden bevinden zich de grote boskernen en de natuurterreinen. Het streefbeeld voor het heideontginningslandschap bestaat uit het plaatselijk aanplanten van bosranden die de overgangen tussen landelijk gebied en boskernen verzachten en de natuurwaarden ter plaatse verhogen. Binnen het heideontginningslandschap worden als structuurversterkende elementen opgaande singels, doorgaande wegbeplantingen en blokvormige erfbeplantingen met een aansluiting naar de hoofdstructuur benoemd. De aanleg van grotere boskernen is wenselijk, mits de vorm aansluit bij de genoemde schaal en de vorm en ze worden voorzien van bosranden. Ontsluiting en de daaraan gekoppelde wegbeplanting is langgerekt en doorlopend zonder onderbrekingen van andere groene elementen.

In het LOP wordt het gemeentelijk grondgebied onderverdeeld in 12 deelgebieden. Het plangebied valt onder deelgebied 9; Grootschalige heideontginning Eersel. De visie voor dit deelgebied richt zich op het verhogen van de belevingswaarde en recreativeroutes rondom Eersel als uitloopgebied en het zo veel mogelijk herstellen van kleinschalige landschapsstructuren.

De beoogde ontwikkeling van het plangebied voorziet in het realiseren van een landgoed waarbij aangesloten wordt op het achterliggende grootschalige bosperceel. De overgang tussen landelijk gebied en boskern wordt verzacht en de landschappelijke waarden worden verhoogd. Derhalve sluit de beoogde herontwikkeling aan op hetgeen in het LOP is opgenomen.

4.3.5 Toekomstvisie 2030

De gemeente Eersel heeft in juni 2013 de 'Toekomstvisie 2030' vastgesteld. Deze visie geeft richting aan de ontwikkeling van de gemeente middels kernambities. Deze kernambities bouwen voort op de sterke kwaliteiten van de gemeente en bestaan uit de volgende ambities:

- Kernambitie A: 'Kempisch wonen':
In 2030 is de gemeente Eersel een excellente woongemeente die de Kempische identiteit koestert, waarin groen wonen met een evenwichtig opgebouwde bevolking in een groeiende economische omgeving uitgangspunten zijn.

- Kernambitie B: 'Aangesloten zijn op een wereldregio':
De gemeente Eersel is in 2030 goed aangesloten op de Brainport, Eindhoven en de Kempen. Eersel maakt gebruik van de economische kansen die Brainport- en Kempensamenwerking, toerisme en verbeterde continentale mobiliteit opleveren. De gemeente Eersel bouwt voort op de kansen die liggen in de sterke maakindustrie en biedt een goed ondernemersklimaat voor MKB-ers.

- Kernambitie C: 'In een 21^e-eeuwse cultuur':
In 2030 weet de gemeente Eersel ruimte te geven aan de netwerksamenleving. Samen met partners stimuleert zij een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur waarin initiatieven uit de kernen en regio leidend zijn.

In de toekomstvisie wordt geen streefbeeld omschreven rondom de ontwikkeling van het buitengebied en de natuurwaarden daarvan. Echter wordt in meerdere paragrafen de kwaliteit van de natuurlijke omgeving binnen het plangebied benoemd als pluspunt. De beoogde landgoedontwikkeling draagt hieraan bij doordat de landschappelijke waarden ter plaatse verbeterd worden.

5. MILIEUPARAGRAAF

5.1 Geurhinder

5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De gemeente Eersel heeft, in afwijking van het bepaalde in de Wgv, middels de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015', een maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op een voor geur gevoelige object van 10 oue/m³ vastgesteld. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen.

5.1.2 Veehouderijen in omgeving

In de directe omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen. Het betreft een veehouderij aan Zandhoefseweg 10, gelegen op een afstand van circa 270 meter tot dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied. Navolgend is de vergunde situatie ter plaatse weergegeven.

5521 PN, Zandhoefseweg 10, EERSEL, EERSEL

Beschikingsdatum: 06-09-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100		bedrijf	4,10	80	328	0	20	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100		bedrijf	4,40	40	176	0	10	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100		bedrijf	3,50	43	151	43	6	1530,80	1
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100		bedrijf	5,30	12	64	12	2	427,20	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100		bedrijf	5	1	5	0	1	0	0
Totalen						176	724	55	39	1958,00	12

Sluit venster

Figuur 17: Vergunning Zandhoefseweg 10 Eersel (Bron: BVB)

5.1.3 Woon- en leefklimaat

5.1.3.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.1.3.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Binnen de veehouderij aan Zandhoefseweg 10 worden dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve dient in het buitengebied een afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten aangehouden te worden. De dichtstbijzijnde beoogde woning wordt gesitueerd op een afstand van circa 270 meter tot de rundveehouderij. De beoogde ontwikkeling is derhalve in het kader van de aan te houden vaste afstanden geen bezwaar.

Tevens worden binnen de veehouderij dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. Met behulp van het programma V-Stacks Vergunning is de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Zandhoefseweg 10 op de dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied berekend. De resultaten van deze berekening zijn navolgend weergegeven:

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Zandhoefseweg 10	149 242	370 278	6,0	6,0	0,50	4,00	1 958

Geurgevoelige locaties:

Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
149 099	370 572	10,0	0,2
149 163	370 578	10,0	0,2
149 174	370 551	10,0	0,3
149 122	370 527	10,0	0,3

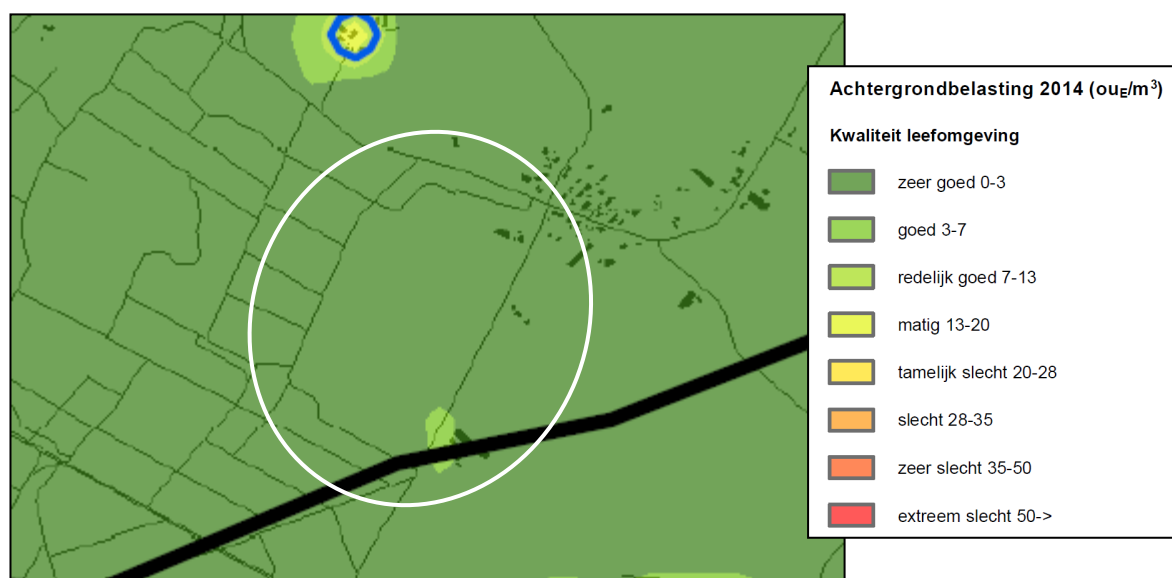
Navolgende tabel geeft de relatie tussen de voorgrondbelasting en het leefklimaat weer, zoals opgenomen in de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7'.

Voorgrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	5 - 10	Goed
4 - 6	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	15 - 20	Matig
10 - 13	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	25 - 30	Slecht
19 - 24	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	35 - 40	Extreem slecht

Op basis van de voorgrondbelasting is ter plaatse van het plangebied sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

5.1.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Onderdeel van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' is een kaart betreffende het leefklimaat in 2014. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied met een witte cirkel is aangeduid.



Figuur 17: Uitsnede kaart kwaliteit leefomgeving

Op basis van de kaart betreffende het leefklimaat is ter plaatse van het plangebied sprake van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.1.3.4 Conclusie

Op basis van zowel de voorgrondbelasting als de achtergrondbelasting is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van het woon- en leefklimaat geen bezwaar.

5.1.4 Belangenafweging

De beoogde ontwikkeling van Landgoed De Zandhoef mag omliggende veehouderijbedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmeren. De woningen in het bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef' (vastgesteld 28 februari 2013) zijn op kortere afstand tot de veehouderij aan Zandhoefseweg 10 gelegen dan de woningen binnen Landgoed De Zandhoef. Derhalve wordt deze veehouderij met de beoogde ontwikkeling niet verder in haar ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is.

5.2 Gezondheid

5.2.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0'. Aangezien er binnen 270 meter van de beoogde woningen binnen het plangebied geen veehouderijen aanwezig zijn, is toetsing aan de afstandsbepalingen niet aan de orde. Het rundvee dat wordt gehouden op de dichtstbijzijnde veehouderij op 270 meter heeft een fijnstofuitstoot van 12 kg/jr. Voor een dergelijke beperkte uitstoot door rundvee zijn geen richtafstanden bekend.

5.2.2 Geitenhouderijen

Mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, hebben meer kans op longontsteking dan gemiddeld. Het gaat om een straal van twee kilometer rondom geitenhouderijen. Een eerdere studie, over de periode 2007-2013, gaf dit verband al aan. Het nieuwste onderzoek naar Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (rapportage VGO 3, september 2018) bevestigt deze bevindingen voor de jaren 2014-2016 in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg. Beide onderzoeken zijn uitgevoerd door het Nivel in samenwerking met IRAS/UU, WUR en het RIVM.

Naar aanleiding van het rapport VGO adviseert de GGD aan gemeenten geen nieuwe gevoelige objecten planologisch mogelijk te maken binnen een afstand van 2 kilometer tot een geitenhouderij. Binnen 2 kilometer van het plangebied is één geitenhouderij gelegen, te weten aan Weebosch 2 te Bergeijk. Deze geitenhouderij is ten zuiden van het plangebied gelegen, op een afstand van 1 kilometer tot de dichtstbijzijnde woning binnen het plangebied. Binnen deze geitenhouderij worden 1.958 dieren gehouden.

De drie woningen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt, zijn reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De drie woningen worden slechts op een andere locatie binnen het plangebied mogelijk gemaakt, verder weg gelegen van de geitenhouderij. De beoogde ontwikkeling van Landgoed De Zandhoef is in het kader van gezondheid dan ook geen bezwaar.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.3.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto.

Binnen het plangebied worden 3 woningen mogelijk gemaakt. Deze woningen zijn op basis van het vigerende bestemmingsplan ook al toegestaan. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.3.3.1 Inleiding

Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving.

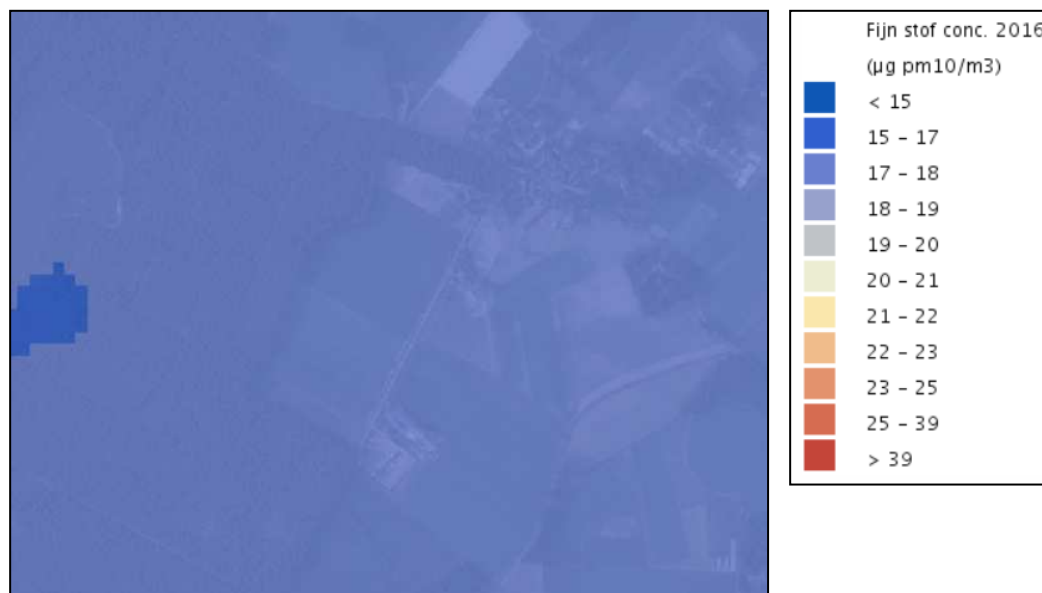
Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.3.3.2 Fijnstof

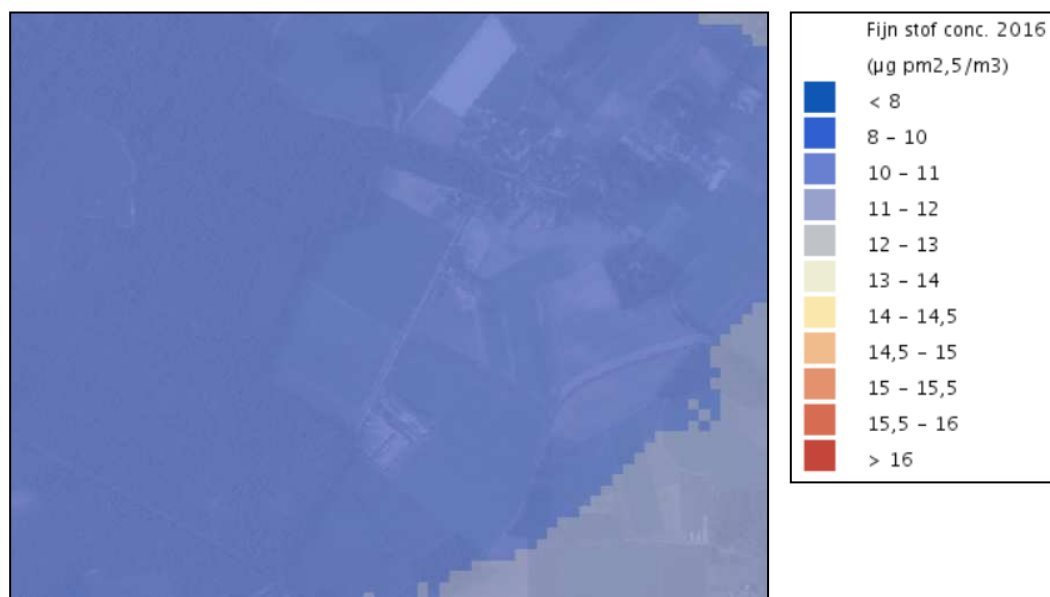
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 18: Fijnstof 2016 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 19: Fijnstof 2016 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

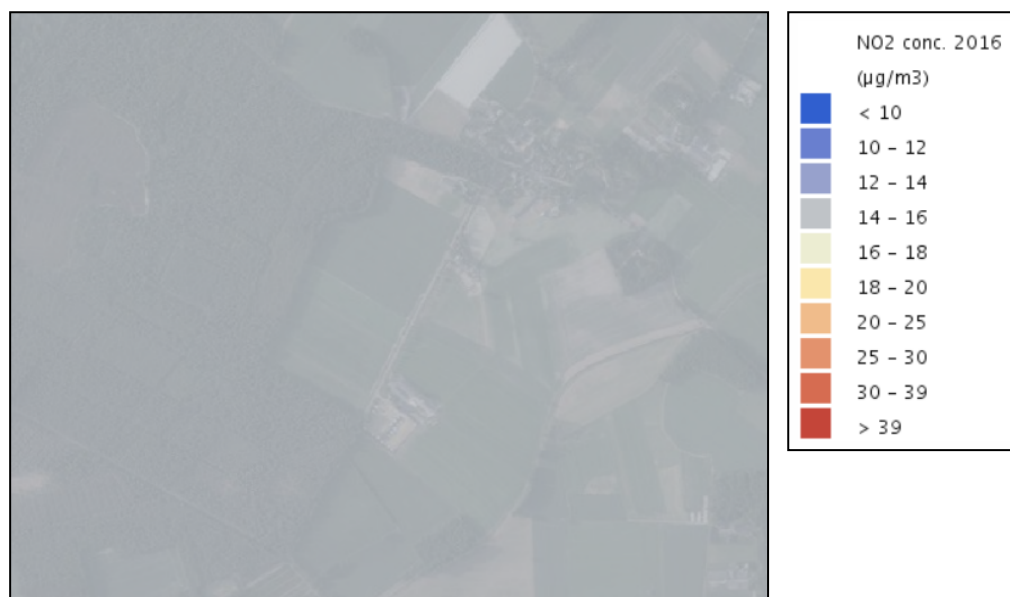
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 17-18 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 10-11 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 20: Stikstofdioxide 2016 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 14-16 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.4 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder.

In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Door M-tech is ter plaatse van het plangebied een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 18 april 2019 met rapportnummer Zan.Eer.19.AO BP-01 is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. In de rapportage is navolgende conclusie opgenomen:

“De projectlocatie ligt in buitenstedelijk gebied binnen de geluidzones van de Zandhoefseweg, Boksheide en Boksheidsedijk. De hoogst berekende geluidbelastingen (Lden) vanwege de Zandhoefseweg, Boksheide en Boksheidsedijk bedragen respectievelijk 44, 33 en 26 dB. De voorkeurswaarde van 48 dB wordt voor de betreffende wegen gerespecteerd. Het aanvragen van hogere grenswaarden, zoals bedoeld in artikel 83 van de Wet geluidhinder, is derhalve niet nodig.”

5.5 Bodem

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers.

In het kader van het bestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef' (vastgesteld 28 februari 2013) is door Tritium Advies een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 23 oktober 2009 met rapportnummer 0908/074/MV is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van het betreffende onderzoek luidt dat de onderzoeksresultaten geen beperkingen opleveren ten aanzien van het gebruik van de locatie en dat deze tevens geen belemmering vormen voor de voorgenomen herontwikkeling. Sinds het uitvoeren van het betreffende onderzoek hebben er binnen het plangebied geen activiteiten plaatsgevonden die tot een verontreiniging van de bodem kunnen hebben geleid. Het uitvoeren van een nieuw verkennend bodemonderzoek in het kader van deze bestemmingsplanprocedure is dan ook niet aan de orde. In het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal een nieuw verkennend bodemonderzoek worden uitgevoerd.

5.6 Externe veiligheid

5.6.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.6.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.6.3 Beleidskader

5.6.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.6.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.6.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.6.4 Beoordeling van plangebied

5.6.4.1 Bedrijven

Het plangebied is niet gelegen in de nabijheid van een risicovolle inrichting. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen op een afstand van circa 1 kilometer en betreft Recreatiepark TerSpegelt, alwaar opslag van chloor plaatsvindt. Het aspect 'bedrijven' in relatie tot externe veiligheid vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling van Landgoed De Zandhoef.

5.6.4.2 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden is de autosnelweg A67. Met afstanden van circa 2,8 kilometer tot deze weg, is het plangebied op dermate afstand van deze route gelegen dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

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

Vervoer via buisleidingen

De dichtstbijzijnde buisleiding is gelegen op een afstand van circa 4 kilometer van het plangebied. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.6.4.3 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de wijde omgeving van het plangebied zijn geen hoogspanningsleidingen gelegen. Dit aspect is dan ook niet relevant.

5.6.5 Conclusie

De beoogde ontwikkeling van Landgoed De Zandhoef is in het kader van externe veiligheid geen bezwaar.

5.7 Niet-agrarische bedrijvigheid

De (indicatieve) 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten', opgenomen in de handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG), geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Binnen een straal van 200 meter rondom de beoogde woningen is geen sprake van niet-agrarische bedrijvigheid. Het aspect 'niet-agrarische bedrijvigheid' vormt dan ook geen bezwaar voor de beoogde ontwikkeling van Landgoed De Zandhoef.

5.8 Archeologie

5.8.1 Verdrag van Valletta

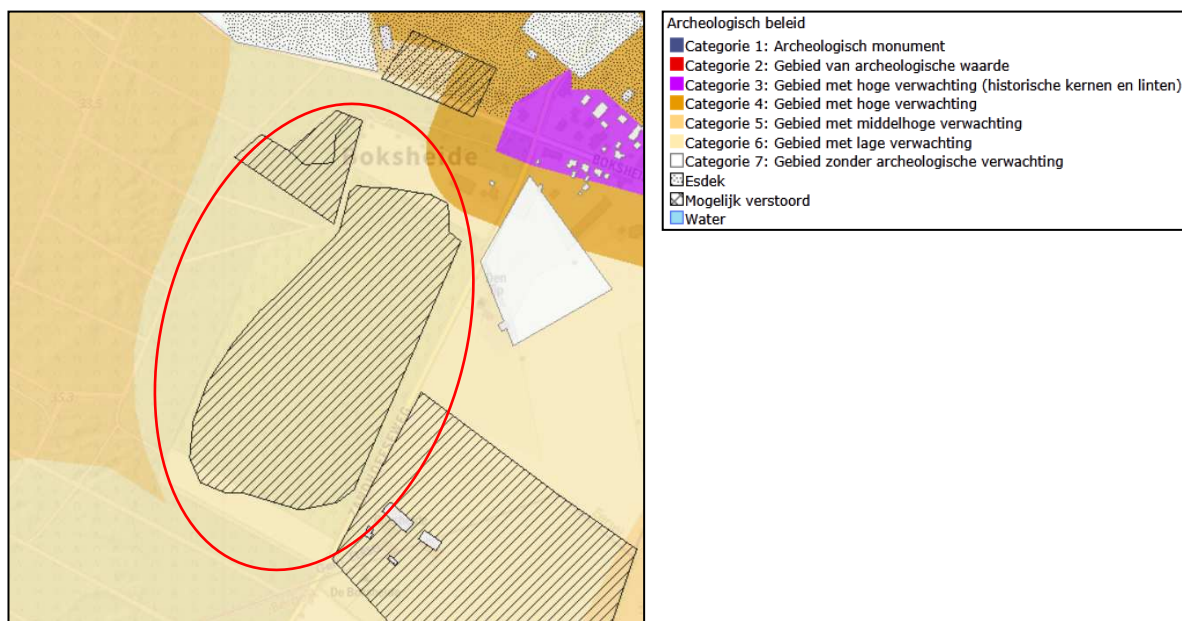
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.8.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart, waarbij het plangebied met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 21: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 6: Gebied met lage verwachting'. Daarnaast kent het plangebied grotendeels de aanduiding 'mogelijke verstoringen'.

Binnen categorie 6 gebieden gaat het om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 153.360 m². Echter, binnen dit plangebied worden slechts 3 woningen met bijgebouwen opgericht. De bodemverstorende werkzaamheden zullen derhalve nooit een grotere oppervlakte dan 25.000 m² beslaan. Op basis van het archeologiebeleid van de gemeente Eersel is het uitvoeren van archeologisch onderzoek ten behoeve van de beoogde ontwikkeling dan ook niet noodzakelijk. Daarnaast kennen de woonbestemmingen, op 590 m² na, de aanduiding 'mogelijk verstoord'.

Aan het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend.

5.9 Cultuurhistorie

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is op de CHW aangeduid als 'Cultuurhistorisch landschappen (Provinciaal cultuurhistorisch belang)', 'Cultuurhistorische vlakken (Provinciaal cultuurhistorisch belang)' en 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. Navolgend wordt op deze aanduidingen ingegaan.

Cultuurhistorisch landschappen (Provinciaal cultuurhistorisch belang)

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische landschap 'Oud zandlandschap Cartierheide'. De Cartierheide en omgeving is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akkercomplexen. Bijzonder voor dit gebied zijn de middeleeuwse hoeves of buurtschappen (met kleine akkercomplexen) die eeuwenlang als 'eilandjes' in de heide lagen. Een deel van de vroegere heide bestaat uit grootschalige heidebebossingen, een deel is als heide met vennen bewaard gebleven.

Cultuurhistorische vlakken (Provinciaal cultuurhistorisch belang)

Het plangebied is gelegen in het cultuurhistorische vlak 'Jonge heidebebossingen Kempen en Postelse Heide'. De gebieden Kempen en Postelse Heide zijn voormalige heidegebieden die in de eerste helft van de 20e eeuw voor het grootste deel bebost zijn. Kleine gebieden zijn omgevormd tot landbouwgrond. Het gebied bestaat voornamelijk uit productiebossen met naalddhout en loofhout, en in de lager gelegen, nattere gebieden plaatselijk ook landbouwgronden. Enkele restanten heide zijn bewaard gebleven. De bossen liggen op voormalige heidevelden en deels op gefixeerd stuifzand. Een deel van de bossen was in 1900 al aanwezig, zoals bij Boksheide, Zwarte Weijer en De Pan, maar het merendeel is bebost in de periode 1930-1945. Het gebied is in meerdere projecten verkaveld en ontgonnen. De percelering is per ontginning verschillend, maar overwegend rationeel en soms blokvormig. Het gebied kent een samenhang met de Cartierheide en met de akkercomplexen bij Witrijt, De Pan, Spijkert en De Heestert.

Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)

Het plangebied is gelegen in de regio 'Kempen'. De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van de regio 'Kempen' zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Ter plaatse van het plangebied zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. Het plangebied is nu geheel in agrarisch gebruik, grotendeels geëgaliseerd en kent geen opgaande beplanting of bestaande landschapselementen, behalve enkele eikenbomen tegen de bosrand. Bij het ontwerp van het nieuwe landschap is rekening gehouden met de omgevingskarakteristiek. Als gevolg van de ontwikkeling gaan geen cultuurhistorische waarden verloren.

5.10 Flora en fauna

5.10.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.10.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Natura 2000-gebieden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebieden betreft een uitloper van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', gelegen op een afstand van circa 4 kilometer ten zuidoosten van het plangebied.

De drie woningen die binnen het plangebied mogelijk worden gemaakt, zijn reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De drie woningen worden slechts op een andere locatie binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van nieuwe woningen waardoor er ook geen sprake zal zijn van een toename van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden in de omgeving ten opzichte van de huidige bestemmingsplanmatige situatie.

5.10.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden. Door Veldbiologisch Werken is een quickscan Wet natuurbescherming uitgevoerd. De rapportage betreffende deze quickscan d.d. 30 november 2018 met rapportnummer VBW 2018-131 r is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit de rapportage weergegeven.

“Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Verordening natuurbescherming Brabant, blijkt dat bij uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming en/of Verordening natuurbescherming Brabant is niet van toepassing. Wel dient voor de Verordening natuurbescherming Brabant een toetsing van de inrichtingsplannen plaats te vinden door het Bevoegd Gezag.

In algemene zin moet de zorgplicht wel in acht worden genomen. Deze zorgplicht geldt met name ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Voorkom dat werkzaamheden worden vertraagd door aanwezigheid van broedende vogels; geadviseerd wordt de werkzaamheden aan te vangen gedurende herfst/winterperiode en overige delen van het plangebied vrij te houden van broedende vogels door nemen van mitigerende maatregelen.

In de bosrand grenzend aan de westzijde van het plangebied zijn enkele takkenhopen aangebracht. Deze kunnen verblijfplaats vormen voor kleine marterachtigen als Wezel en Hermelijn en leefgebied vormen voor Levendbarende hagedis. Hoewel deze takkenhopen buiten het plangebied liggen dient wel rekening gehouden te worden met deze situatie en onnodige verstoring moet worden voorkomen.

Ten aanzien van de ligging van het plangebied ten opzichte van beschermde gebieden (Natura 2000-gebieden, Nationaal Natuurnetwerk (voorheen Ecologische Hoofdstructuur), Provinciaal Natuurbeheerplan/Provinciale Natuurvisie), worden geen negatieve effecten verwacht op de kwantiteit en kwaliteit van deze gebieden."

5.11 Water

5.11.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen de planlocatie inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Eersel beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante beleid van het waterschap als het relevante gemeentelijke beleid.

5.11.2 Relevant waterschapsbeleid

5.11.2.1 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in een, op basis van de Keur, beschermd gebied.

De gronden grenzend aan het plangebied, de Zandhoefseweg uitgesloten, zijn aangeduid als 'Beschermd gebied waterhuishouding'. De beschermde gebieden waterhuishouding zijn overgenomen uit de provinciale 'Verordening water Noord-Brabant'. In de beschermde gebieden waterhuishouding geldt onder andere een vergunningplicht voor het onttrekken van grondwater voor beregening. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen negatieve invloed op het 'Beschermd gebied waterhuishouding'.

5.11.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

5.11.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal

2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' dient bij een toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² een rekenregel dient te worden toegepast, waarmee de vereiste compensatie berekend kan worden.

5.11.3 Gemeentelijke beleid

5.11.3.1 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2016-2021. De algemene voor deze periode zijn:

1. Zorgen voor inzameling stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
4. Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater;
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Wat betreft hemelwater is het volgende opgenomen in het vGRP:

"Gemeenten zijn verplicht om de zorg voor het hemelwater als onderdeel op te nemen in het vGRP. De ambitie voor het inzamelen en verwerken van hemelwater sluit aan bij de zorgplicht hemelwater, volgens artikel 3.5. van de Waterwet. Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de burger ligt. De burger draagt in eerste instantie zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet de gemeente de zorgplicht overnemen mits dit doelmatig is."

In subparagraaf 5.11.5 wordt de verwerking van hemelwater binnen het plangebied in de toekomstige situatie beschreven.

5.11.4 Huidige situatie

5.11.4.1 Oppervlaktewater

Oppervlaktewater is binnen het plangebied niet aanwezig. Aan de oostelijke grens is een weggreppel aanwezig langs de Zandhoefseweg. Aan de andere zijde van de weg zijn wel watervoerende sloten en afwateringsgreppels aanwezig. De weggreppel wordt onderhouden vanaf de naastgelegen straat en is voorzien van enkele duikers die het perceel toegankelijk maakt.

5.11.4.2 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is momenteel in gebruik als landbouwgrond. Het gebied is geheel onbebouwd. Het terrein is geëgaliseerd en bijna vlak. De relatieve hoogteligging is weinig variabel en varieert van 33,23 m +NAP aan de zuidwestzijde tot 32,25 m +NAP aan de noordzijde. Bij de Zandhoefseweg loopt het terrein licht op van 32,21 m +NAP bij huisnummer 1 naar 32,66 m +NAP in de zuidelijke hoek. De bodem bestaat uit leemarm fijn zand zonder grind in de ondergrond. Er is een dunne humusrijke bovenlaag aanwezig die overeenkomt met de bouwvoor, met daaronder een uitspoelingslaag. Deze bodem is te typeren als een veldpodzol.

De grondwaterstand lijkt variabel indien de grondwaterkaarten worden bekeken. Daarop worden enkel categorieën weergegeven. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) varieert tussen de 60-80 en 80-100 cm onder maaiveld. Gezien het bijna vlakke maaiveld zal de GHG schommelen rond de 80 cm onder maaiveld.

De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) kent een bredere bandbreedte en zal dus ook werkelijk meer variëren. De GLG bedraagt 160-180 cm onder maaiveld op het grootste deel van het plangebied met aan de randen 200-250 cm onder maaiveld.

5.11.5 Toekomstige situatie

5.11.5.1 Hemelwater

Verhard oppervlak

Binnen het plangebied worden een drietal vrijstaande woningen met bijgebouwen mogelijk gemaakt. Deze ontwikkeling leidt naar verwachting tot de volgende toename van het verhard oppervlak:

	Onderdeel	Verhard oppervlak	Totaal
Woning 1	Hoofdgebouw	175	530 m ²
	Bijgebouw	200	
	Terras	30	
	Ontsluiting	125	
Woning 2	Hoofdgebouw	175	530 m ²
	Bijgebouw	200	
	Terras	30	
	Ontsluiting	125	
Woning 3	Hoofdgebouw	300	750 m ²
	Bijgebouw	400	
	Terras	50	
Totaal			1.810 m²

Het merendeel van de ontsluitingen binnen het plangebied zullen worden uitgevoerd met grind. Deze oppervlakten zijn dan ook niet meegenomen in de berekening van de toename van het verhard oppervlak.

Benodigde compensatie

De vereiste compensatie kan berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Het verharde oppervlak zal binnen het perceel met circa 1.810 m² toenemen. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 109 m³. De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens op locatieniveau aan of met minder compensatie volstaan kan worden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van een gevoeligheidsfactor van ½. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 55 m³.

Hemelwaterinfiltratie

Het schone hemelwater dat valt op de daken van nieuw toe te voegen bebouwing zal via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar ondergrondse infiltratie transportriolen. Deze infiltratieriolen dienen boven de GHG te worden aangelegd. Vanuit deze transportriolen zal het water worden afgevoerd naar infiltratievelden. De infiltratievelden die binnen het landgoed worden gerealiseerd hebben een bergend vermogen dat vele malen groter is dan de benodigde compensatie van 55 m³.

Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water.

5.11.5.2 Afvalwater

Het afvalwater zal op de riolering worden geloosd. De bestaande riolering biedt daartoe voldoende capaciteit.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige

criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

5.12.2 Toets beoogde ontwikkeling

Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D onder 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 12 juni 2019 (201807060/1/R1) blijkt dat de ontwikkeling van twee woningen niet aangemerkt wordt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage. De ontwikkeling van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen is dan ook niet aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject en komt dan ook niet voor op lijst D van het Besluit mer. In het kader van de beoogde ontwikkelingen is een vormvrije mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5.13 Besluit milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De beoogde ontwikkeling van een landgoed komt niet voor op lijst D van het Besluit mer. Het toevoegen van woningen is wel opgenomen op de lijst D onder 11.2 'De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'. De drie woningen die binnen het plangebied mogelijk worden

gemaakt, zijn reeds toegestaan op basis van het vigerende bestemmingsplan. De drie woningen worden slechts op een andere locatie binnen het plangebied mogelijk gemaakt. Er is dan ook geen sprake van het toevoegen van woningen. Een verdere mer-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

6. Juridische planbeschrijving

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

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

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:2.000. Het plangebied kent de enkelbestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden', 'Natuur' en 'Wonen'. Aan het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Landgoed' toegekend alsmede de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij', 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – natuurnetwerk brabant' en 'overige zone – struweelvogels'.

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

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

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

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden

Aan het plangebied is gedeeltelijk de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' toegekend. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarische gebruik. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Initiatiefnemer beoogt deze gronden extensieve agrarisch te beheren, onder meer door begrazing.

6.4.2 Natuur

Aan het plangebied is gedeeltelijk de bestemming 'Natuur' toegekend. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor het behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden. Op of in deze gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd. Initiatiefnemer beoogt op deze gronden nieuwe natuur te ontwikkelen.

6.4.3 Wonen

Aan het plangebied is gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' toegekend. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg. Binnen het plangebied zijn een drietal woonbestemmingen gelegen. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan. Twee van deze woningen mogen een inhoud hebben van maximaal 1.000 m³ met daarbij 200 m² bijbehorende bouwwerken per woning, één woning mag een inhoud hebben van maximaal 1.275 m³ met daarbij 375 m² bijbehorende bouwwerken.

6.4.4 Waarde - Archeologie 6 (dubbelbestemming)

Het plangebied kent gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'. De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 25.000 m² en dieper dan 50 centimeter dient een rapport overlegd te worden waarin de archeologische waarden van de gronden in voldoende mate zijn vastgesteld.

6.4.5 Waarde - Landgoed(dubbelbestemming)

Het gehele plangebied kent de dubbelbestemming '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 landschappelijke entiteit zoals opgenomen in het inrichtings- en beheerplan.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

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

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen.

8. JURIDISCHE VERANTWOORDING

8.1 Procedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend worden gemaakt nadat zes weken zijn verstreken. Het bestemmingsplan wordt dan voor zes weken ter inzage gelegd waartegen beroep kan worden ingesteld.

Wanneer er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt het bestemmingsplan in werking en wordt het bestemmingsplan onherroepelijk. Wanneer een beroep aanhangig is gemaakt treedt het bestemmingsplan in werking maar wordt (vooralsnog) niet onherroepelijk. Bij het instellen van een voorlopige voorziening kan het bestemmingsplan worden geschorst en treedt dan niet in werking.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

8.2.1 Inleiding

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn de betreffende reacties samengevat weergegeven en is aangegeven wat de gevolgen voor het bestemmingsplan zijn.

8.2.2 Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel geeft aan in te stemmen met het bestemmingsplan in het kader van de watertoetsprocedure. Er worden een aantal suggesties gegeven voor verdere verduurzaming van het landgoed.

8.2.3 Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft de volgende opmerkingen gegeven op het bestemmingsplan:

1. Gelet op de stedenbouwkundige uitgangspunten en de beoogde vorm van het hoofdgebouw als karakteristiek met allure, adviseren wij een nadere onderbouwing toe te voegen over de totale omvang van de beoogde bebouwing. Indien de omvang/inhoud van het hoofdgebouw kleiner dan, of gelijk zal zijn aan, het bijgebouw schuurt dit met de bepalingen in de Vr over de vereiste karakteristieke verschijningsvorm van allure.
2. Tevens verzoeken wij om de maximaal toegelaten bebouwing in totaliteit in de planregeling op te nemen.
3. Een beschrijving van de aanwezige natuurwaarden en de provinciale natuurdoelen waarop wordt aangehaakt, ontbreken. Wij adviseren het plan op deze punten aan te vullen.
4. Over de beoogde natuurgraslanden merken wij op dat deze naar alle waarschijnlijkheid niet tot volle wasdom kunnen komen en aldus geen bijdrage kunnen leveren aan het vereiste areaal nieuwe natuur, dit gelet op een voedselrijke bouwvoor en de slagschaduw van de bosrand. De praktijk leert bovendien dat het moeilijk is om op voedselrijke graslanden een meer kruidenrijke vegetatie langdurig in stand te houden. Wij verzoeken u om inzicht te bieden in hoeverre, qua oppervlakte, de natuurgraslanden nodig zijn als nieuwe natuur teneinde de minimale omvang van 5,45 hectare te behalen. Indien natuurgrasland het doel blijft dan adviseren wij een adequate verantwoording over de daadwerkelijke haalbaarheid en instandhouding van dit type natuurwaarden.
5. Wij adviseren de planregeling aan te passen en in lijn met de Vr te brengen.
6. Op de verbeelding komt de aanduiding 'overige zone - natuurnetwerk brabant' voor binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Wij gaan er van uit dat deze planlocaties een natuurbestemming zullen krijgen in het ontwerp-plan.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie heeft er op 23 juli 2019 een overleg plaatsgevonden met de betrokken ambtenaren van de provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van de vooroverlegreactie en het overleg zijn de volgende wijzigingen aangebracht aan het bestemmingsplan:

1. De beeldkwaliteit van de bebouwing op het landgoed is uitgewerkt in een separaat beeldkwaliteitplan dat als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. In dit beeldkwaliteitplan zijn ook de bijgebouwen en landgoedwoningen betrokken. Het beeldkwaliteitplan is tevens verankerd in de regels van het bestemmingsplan. Zowel in het beeldkwaliteitplan als in paragraaf 3.4.4.4 van onderhavige toelichting is een nadere onderbouwing opgenomen van de totale omvang van de beoogde bebouwing. Daarnaast is in het beeldkwaliteitplan een nadere toelichting op de beoogde beeldkwaliteit opgenomen en de karakteristieke verschijningsvorm met allure van de beoogde bebouwing nader onderbouwd.
2. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is in artikel 5.2 de maximaal toegelaten bebouwing per aanduiding opgenomen.
3. In het inrichtingsplan, dat als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd, is een omschrijving gegeven van de aanwezige natuurwaarden en de natuurdoelen waarop wordt aangehaakt.

Ook is bij onderhavige toelichting een quickscan Wet natuurbescherming gevoegd waarin een veldonderzoek naar de aanwezige natuurwaarden is verwerkt.

4. De natuurgraslanden zijn in totale oppervlakte niet noodzakelijk om de minimale omvang van 5,45 te behalen. Desalniettemin blijft natuurgrasland als doel behouden. In het inrichtingsplan, dat als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd, is een hoofdstuk toegevoegd dat specifiek ingaat op de nieuwe natuur. Hierin wordt ingegaan op de doelsoorten, de inrichtingsmaatregelen en het beheer. Daarbij is ook een omschrijving gegeven van het ontwikkelingsbeheer en het instandhoudingsbeheer van het bloemrijk grasland. Tevens is voorzien in het toepassen van een afwijkend mengsel in een strook van 5 meter breedte voor de bosrand ter plaatse van de natuurgraslanden.
5. De regels van onderhavig bestemmingsplan zijn aangepast op basis van gemaakte opmerkingen in de vooroverlegreactie.
6. De verbeelding van onderhavig bestemmingsplan is aangepast.

8.3 Inspraak

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

8.4 Omgevingsdialoog

Door initiatiefnemer is met omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Deze omgevingsdialoog heeft plaatsgevonden op 7 november 2018. Bij de omgevingsdialoog zijn de bewoners van Zandhoefseweg 1, Zandhoefseweg 2-2a, Zandhoefseweg 10 en Boksheide 9 aanwezig geweest. Op basis van de omgevingsdialoog is het plan op een aantal punten aangepast, naar aanleiding van opmerkingen van de bewoners van Zandhoefseweg 2-2a en Zandhoefseweg 10. De overige aanwezigen hadden geen op- en aanmerkingen en alle aanwezigen beoordeelden het nieuwe voorstel voor een landgoed op deze plek als beter passend dan het eerder opgestelde plan.

8.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Landgoed Zandhoef, Eersel' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 september 2019 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met woensdag 6 november 2019). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 25 september 2019 in de Hint en de Staatscourant, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad. Tegen het ontwerpbestemmingsplan is een mondelinge zienswijzen ingediend. In de 'Nota beoordeling zienswijzen Bestemmingsplan "Landgoed Zandhoef, Eersel"', welke als separate bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd, is deze zienswijze samengevat opgenomen en zijn de gevolgen van deze zienswijze voor het bestemmingsplan weergegeven.