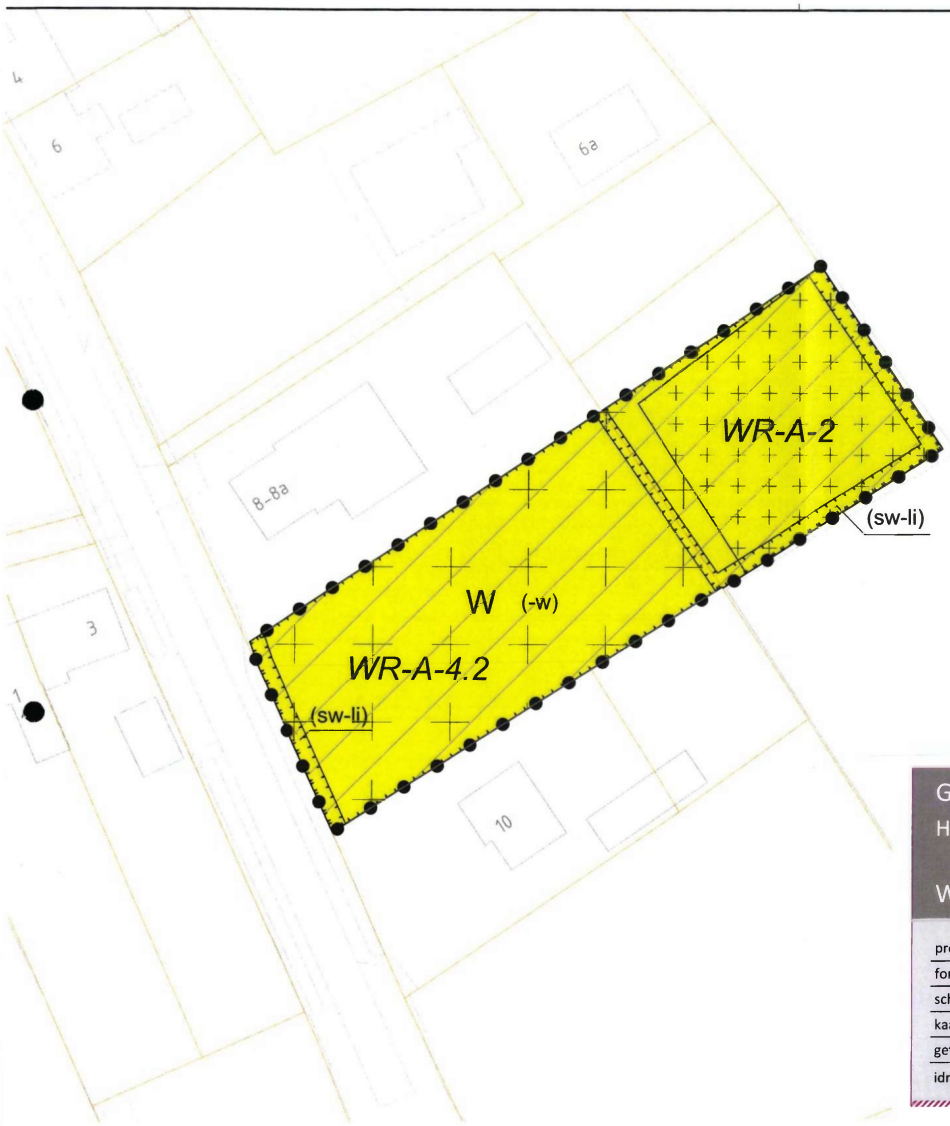

RHO ADVISEURS



Plangebied

Plangrens

Enkelbestemmingen

W Wonen

Dubbelbestemmingen

WR-A-4.2 Waarde - Archeologie 4.2

Gebiedsaanduidingen

overige zone - beperkingen veehouderijen

Functieaanduidingen

(-w) wonen uitgesloten

(sw-li) specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing

Gemeente Eersel

Heibloem 8-8A

Wijzigingsplan

N

project	20180328		
formaat	A3	vastgesteld	
schaal	1:500	ontwerp	
kaart	1/1	voorontwerp	
getekend	ing R. Durville	concept	18-03-2021
idn	NL.IMRO.0770.PM		

Rho
ADVISEURS VOOR LEEFRUIMTE
w www.rho.nl
e info@rho.nl

Eersel

Heibloem 8-8A

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0770.xxx-0001

projectnummer:

20180328.001

projectleider:

mr. A.J.C.A. (Hans) van Zitteren

Rho

Heibloem 8-8A

Eersel

wijzigingsplan

identificatie

identificatiecode:

NL.IMRO.0770.xxx-0001

projectnummer:

20180328.001

opdrachtleider:

mr. A.J.C.A. (Hans) van Zitteren

planstatus

datum:	status:
2021-02-25	concept
2021-03-18	voorontwerp
	ontwerp
	vastgesteld

Inhoudsopgave

Toelichting 5

Hoofdstuk 1 Inleiding 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Plangebied 8
1.3 Vigerende plannen 11
1.4 Bij het plan behorende stukken 14
1.5 Leeswijzer 14

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving 17

Hoofdstuk 3 Beleidskader 21

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten 23
4.1 Milieu 23
4.2 Waarden 27
4.3 Natuur, flora en fauna 29
4.4 Kabels en leidingen 30
4.5 Water 30

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten 31
5.1 Toetsing aan de wijzigingsregels 31
5.2 Juridische planopzet 35

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 39
6.1 Economische uitvoerbaarheid 39
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 39

Hoofdstuk 7 Procedure 41

Regels 43

Hoofdstuk 1 Inleidende regels 45
Artikel 1 Begrippen 45

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels 47
Artikel 2 Toepassingsbereik 47
Artikel 3 Wonen (aanvulling) 48

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 49
Artikel 4 Overgangsrecht 49
Artikel 5 Slotregel 50

Bijlage bij regels 51

Bijlage 1	**Art. 24 - Wonen_Buitengebied 2017**	**53**
Bijlage 2	**Art.33 - Waarde - Archeologie 2_Buitengebied 2017**	**63**
Bijlage 3	**Art.35 - Waarde - Archeologie 4.1_ Buitengebied 2017**	**67**

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In voorliggend wijzigingsplan wordt een aanpassing doorgevoerd op het vigerende bestemmingsplan voor de planlocatie, onder meer naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 9 september 2020 (uitspraak 201804258/2/R2 en 201903742/2/R2).

Appellant in voornoemde uitspraak woont aan de locatie Heibloem 8-8A in Eersel en heeft aangegeven dat aan een deel van zijn gronden ten onrechte een agrarische bestemming is toegekend. Volgens appellant worden de gronden al tientallen jaren, in ieder geval vanaf 1985, feitelijk gebruikt als tuin.

Uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State:
"De Afdeling stelt vast dat het beroep van appellant betrekking heeft op het besluit van 6 maart 2018 en dat het beroep op grond van artikel 6:19, eerste lid, van de Awb van rechtswege betrekking heeft op het besluit van 3 juli 2018. De Afdeling heeft eerst het beroep tegen het besluit van 3 juli 2018 beoordeeld en vervolgens bezien of er nog belang bestaat bij een beoordeling van het besluit van 6 maart 2018."

"In hetgeen appellant heeft aangevoerd ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch" op het perceel M 997, gelegen aan de Heibloem tussen de woningen met nummer Heibloem 8-8A en Heibloem 10 in Eersel, is genomen in strijd met de bij het voorbereiden van een besluit te betrachten zorgvuldigheid. Het beroep is gegrond. Het bestreden besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:2 van de Awb te worden vernietigd."

In de uitspraak heeft de Raad van State tevens de gemeente opgedragen om vóór 1 juli 2021 een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de vernietigde plan onderdelen, waaronder de planlocatie Heibloem 8-8A.
Om hieraan te voldoen heeft de gemeente Eersel op 15 februari 2021 een ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied 2017, herziening uitspraak Raad van State' in procedure gebracht. Hierin worden drie locaties genoemd, waaronder de locatie Heibloem 8-8A, waarvoor herstel nodig is op basis van de uitspraak. Heibloem 8-8A is in dit reparatie bestemmingsplan echter niet juridisch-planologisch opgenomen, omdat de initiatiefnemer niet tijdig de verzochte informatie heeft aangeleverd.

Door middel van dit wijzigingsplan wil appellant en initiatiefnemer de agrarische bestemming omzetten naar een woonbestemming om daarmee alsnog de gewenste reparatie, naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', door te voeren.

1.2 Plangebied

Het plangebied van dit wijzigingsplan is gesitueerd ten zuiden van de kern Eersel in het buitengebied van de gemeente Eersel. Zie hiervoor afbeelding 1.1.



Afbeelding 1.1: situering projectlocatie ten zuiden van de kern Eersel (paarse ster)

Het perceel ligt aan de Heibloem 8-8A, en maakt onderdeel uit van dit woonperceel met daarop twee aaneengebouwde grondgebonden woningen (nr. 8 en nr. 8A), bijgebouwen, erven en tuinen. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie M, gedeeltelijk nummer 997 en nummer 2349. Zie hiervoor afbeelding 1.2.



Afbeelding 1.2: situering projectlocatie (woonperceel = geel omrand en projectlocatie = paars gestippeld omrand)

De directe omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit burgerwoningen en agrarische bouwgronden. Zie afbeelding 1.3.

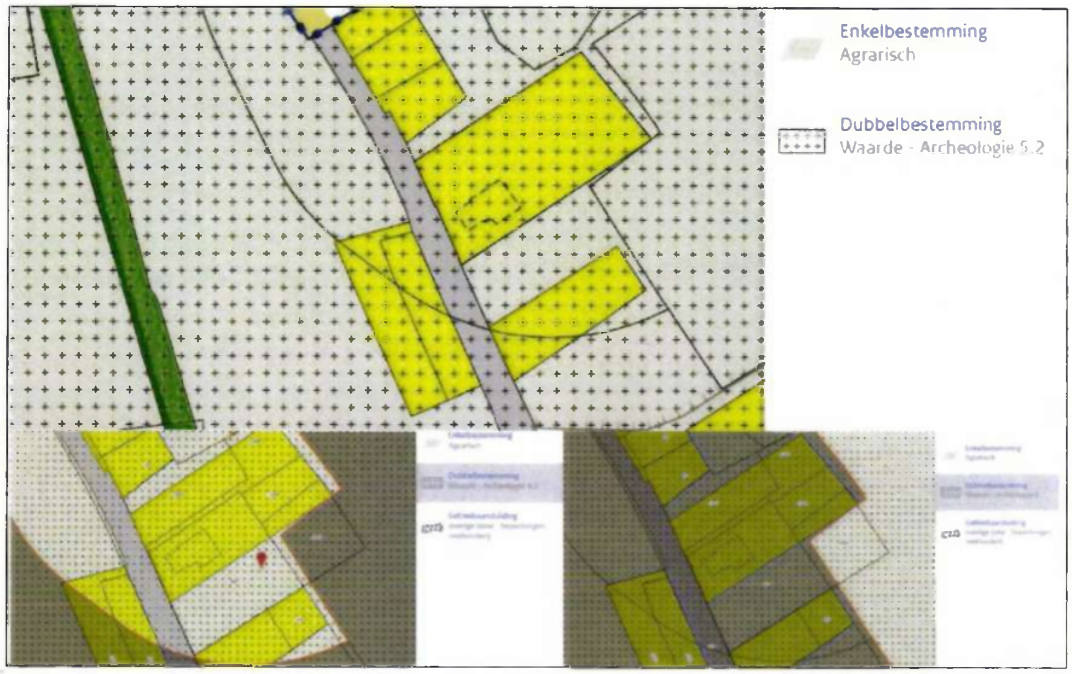


Afbeelding 1.3: situering projectlocatie tussen woonpercelen (gele vlakken)

1.3 Vigerende plannen

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel op 3 juli 2018 en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel op 29 januari 2019.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' heeft de planlocatie de bestemming 'Agrarisch', deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.2' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' alsmede de gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij'.



Afbeelding 1.4: van toepassing zijnde bestemming, dubbelbestemming en gebiedsaanduiding op de planlocatie

In artikel 4.93 (bestemming 'Agrarisch') van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen naar wonen (zie hieronder), waarbij onder bepaalde voorwaarden medewerking kan worden verleend aan de bestemmingswijziging.

Artikel 4.9.3 Wijziging naar wonen

Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in Artikel 24 Wonen *waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:*

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;
d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, met dien verstande dat:
    1. een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.9.3 onder t. tot en met w.;
    2. indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders, een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m² mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 4.9.3 onder l. tot en met o.;
    3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden niet is toegestaan;
g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;
h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;
i. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens

een op deze wet gebaseerde verordening;

j. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

k. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

l. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

m. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

n. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;

o. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

p. de regels van Artikel 24 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

Op basis van dit artikel kan de planlocatie niet gewijzigd worden, aangezien op de planlocatie geen bouwvlak van toepassing is.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' is echter een nieuwe wijzigingsbevoegdheid van toepassing verklaard om de bestemming 'Agrarisch' onder voorwaarden om te zetten naar 'Wonen' **(artikel 2, onder AD)**.

Artikel 2 Toepassingsbereik

De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel op 3 juli 2018, wordt herzien zoals aangegeven op de verbeelding van dit bestemmingsplan. ***Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ongewijzigd van toepassing.***

De regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld op 3 juli 2018, ***worden als volgt herzien:***

AD Artikel 49.1 'Wijziging naar Wonen' wordt als volgt aangepast:

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen ***'Agrarisch'****, 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer'* ***te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:***

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

b. het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;

c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;

d. er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden;

h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesterings-regeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

i. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie

vereist;

j. voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:
   1. dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
   2. de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
   3. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
   4. de verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;
   5. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
   6. dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst;
   7. er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie;

k. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;
   1. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,

- *dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;*
- *hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;*

   2. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², als

- *er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- *er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*

   3. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m², als:

- *er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- *er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*
- *er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.*

Op basis van deze wijzigingsbevoegdheid is het wel toegestaan onder voorwaarden een bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' door te voeren. Hierin wordt nader ingegaan in paragraaf 5.1.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit regels en een. verbeelding, met bijbehorende toelichting. Op de verbeelding is de bestemming, dubbelbestemming en gebiedsaanduiding weergegeven. In de regels staat welke juridisch-planologische regeling van toepassing is.
In de toelichting wordt ingegaan op de wijzigingsvoorwaarden en de motivering c.q. uitvoerbaarheid van het plan. De verbeelding en regels vormen samen het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan tezamen met de planregeling in het moederplan.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op het planaanpassing (ruimtelijk en functioneel). In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het vigerende en relevante beleid ten aanzien van de planontwikkeling. Toetsing aan de omgevingsaspecten vindt plaats in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 gaat in op de juridische aspecten. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 ingegaan op de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid en in hoofdstuk 7 wordt de te doorlopen procedure weergegeven.

Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

Op de locatie plaatselijk bekend Heibloem 8-8A in Eersel en kadastraal bekend sectie M, nummer 997 zijn twee woningen gelegen. Grenzend aan deze woningen zijn gronden in gebruik behorende bij deze woningen. Deze gronden zijn kadastraal bekend als sectie M, gedeeltelijk nummer 997 en gedeeltelijk nummer 2349.

Deze percelen hebben volgens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de bestemming 'Agrarisch'. Het gebruik van gronden als tuin behorende bij de woningen is niet toegestaan vanwege de agrarische bestemming. De eigenaar van beide percelen wil dat deze grond een woonbestemming krijgt overeenkomstig het gebruik sedert 1985 en aangekocht en ingeschreven bij de Kamer van koophandel als wonen, met erf en tuin.

De planlocatie bestaat uit twee terreingedeelten. Het betreft een ingerichte groene tuinruimte met gazon, terras, wandelpad en tuin- en boombeplanting en een opgericht speeltoestel, dat volledig als tuin is ingericht en in gebruik is genomen. Het betreft een deel van het perceel 997, dat naar de oostzijde naar het agrarisch grasland omzoomd is met enkele hoge bomen, aan de zuidzijde is afgeschermd van de woonbebouwing Heibloem 10 met onder meer een coniferenhaag als terreinafscheiding en aan de westzijde naar de straat met een 2 tot 3 meter brede groenzone met volle boom- en struik beplanting. Aan de noordzijde wordt dit terreingedeelte afgeschermd door de woonbebouwing Heibloem 8 en 8A met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en oprit. Zie afbeelding 2.1 met daarin enkele foto's van de inrichting van dit terreingedeelte.





Afbeelding 2.1: foto's terreininrichting, deels perceel 997

Het tweede terreingedeelte betreft de gronden ten oosten van het hiervoor beschreven eerste terreingedeelte, gesitueerd achter de lijnvormige aanwezige boombeplanting. Dit terreingedeelte betreft een gedeelte van het perceel 2349, dat gesitueerd is parallel aan perceel 1369 dat al een woonbestemming heeft. Dit terreingedeelte bestemd als 'Agrarisch' ten behoeve van agrarisch grondgebruik, heeft een oppervlak van 946 m^2. Dit terreingedeelte samen met perceel 1369 is voorzien van een lage omheining (open hekwerk) van circa 1,5 meter. Het terreingedeelte is niet meer en zal ook niet meer in gebruik worden genomen voor agrarisch grondgebruik, maar is nog niet als een volwaardige tuinzone met gazon en tuinbeplanting ingericht. Het terrein is braakliggend met niet gemaaid grasland. Zie hiervoor de foto's behorende bij afbeelding 2.2.







Afbeelding 2.2: foto's van terreininrichting, deels perceel 2397

Hoofdstuk 3 Beleidskader

Zoals in hoofdstuk 1 is toegelicht, betreft dit wijzigingsplan een correctie van de bestemming op de planlocatie vanwege een gerechtelijke uitspraak.

Rijksbeleid
Er zijn géén rijksbelangen aan de orde bij de voorgestane wijziging in dit plan.

Provinciaal beleid
Het plangebied ligt in het buitengebied. De bestemmingswijziging past binnen het provinciale beleid en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Gemeentelijke beleid
Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2017, eerste herziening' maakt het mogelijk om de planlocatie te bestemmen tot 'Wonen'.
Binnen de in het plan opgenomen contouren, zowel op de verbeelding als in de regels, kunnen de gronden uitsluitend in gebruik genomen worden voor woondoeleinden behorende bij het/de woonpercelen Heidebloem 8-8A, zonder dat er sprake kan zijn van het bouwen van een hoofdgebouw (woning) op de planlocatie.

Een beleidswijziging wordt niet beoogd en wordt ook niet mogelijk gemaakt door middel van dit wijzigingsplan. Evenmin ziet de wijziging op gebruiks- en bouwmogelijkheden die nog niet zijn onderzocht c.q. onderzocht dienen te worden (zie hierna tevens hoofdstuk 4 en hoofdstuk 5).

In de toelichting van dit wijzigingsplan is daarom een verdere toetsing aan het ruimtelijke beleid van het Rijk, provincie of gemeente achterwege gebleven. Voor de relevante beleidskader wordt verwezen naar het moederplan, waar dit wijzigingsplan onderdeel van uitmaakt, na vaststelling.

Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Voor wijziging van de bestemming dient te worden onderzocht of dit nadelige consequenties heeft voor de omgeving. De wijzigingsbevoegdheid is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' voor relevante onderzoeken wordt tevens naar dit bestemmingsplan verwezen.

De wijziging van de bestemming naar 'Wonen' heeft bovendien geen betrekking op het bouwen van een woning, maar op het toestaan van de gebruiksfunctie wonen op de bijbehorende gronden (erf, terrein, tuin). Op basis van deze gebruiksfunctie wijziging zijn de relevante omgevingsaspecten in dit hoofdstuk beoordeeld.

Hieronder wordt kort ingegaan op de relevante, te beoordelen en/of te onderzoeken milieuhygiënische en planologische aspecten.

4.1 Milieu

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkelingen aan de relevante milieuaspecten, teneinde het toekomstige gebruik af te stemmen op de omgeving. In deze paragraaf worden de milieuaspecten afzonderlijk beschreven.

4.1.1 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden beoordeeld of de bodemkwaliteit past bij deze nieuwe functie. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen en bouwmogelijkheden.

De gemeente Eersel heeft een bodemkwaliteitskaart opgesteld waaruit blijkt dat de deelgebieden Duizel, Eersel en Vessem schoon zijn. Binnen de randvoorwaarden van het bodembeheersplan kan de vrijkomende grond weer als bodem worden toegepast, zonder dat eerst een onderzoek naar de kwaliteit van de grond noodzakelijk is.
Voor de locaties waar woningbouwmogelijkheden worden opgenomen en die niet voldoen aan de voorwaarden zoals hiervoor genoemd, zal een bodemonderzoek moeten worden verricht naar eventuele bodem- en/of grondwaterverontreiniging. De initiatiefnemer van een woningbouwplan zal dan in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen een onderzoek moeten verrichten naar de kwaliteit van de bodem en het grondwater. Er kan niet worden gebouwd alvorens vaststaat dat de grond in milieuhygiënisch opzicht geschikt is voor de bouw van een woning.

Op de planlocatie wordt de realisatie van een milieugevoelige functie in de vorm van een woning niet mogelijk gemaakt. De planlocatie is sedert 1985 niet meer in gebruik als agrarisch grasland met eventuele bemesting en sedert de aankoop van de gronden door de huidige eigenaar in 2013 in gebruik als tuin. Er is geen aanleiding om over te gaan tot het uitvoeren van een nader onderzoek.

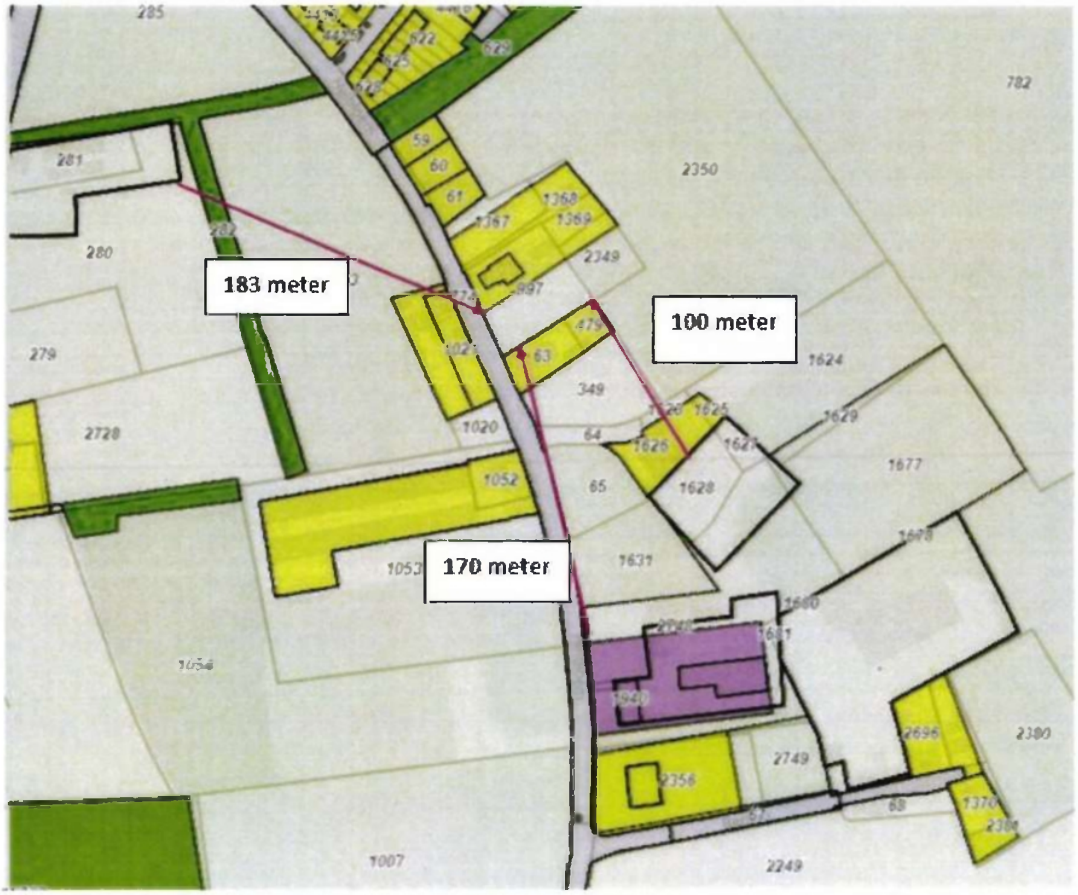
Het aspect bodemkwaliteit vormt géén planologische belemmering voor de planwijziging.

Wel dient opgemerkt te worden dat in het kader van een aanvraag om een omgevingsvergunning bij eventuele bouwactiviteiten in de toekomst, wel mogelijk zal moeten worden getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is om te bouwen.

4.1.2 Bedrijven en milieuzonering

Om te voorkomen dat als gevolg van het plan voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten optreedt moet worden getoetst of:

- de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op omliggende milieugevoelige objecten (woningen etc.) c.q. of de voorgenomen ontwikkeling een belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende inrichtingen;
- bestaande milieubelastende inrichtingen (bedrijven) van invloed zijn op de voorgenomen ontwikkeling.
- Basis voor deze toetsing vormt de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009), waarin richtafstanden zijn opgenomen voor diverse bedrijfstypen.



Afbeelding 4.1: afstanden van omliggende bedrijven tot planlocatie

Op ruime afstand van de planlocatie liggen enkele bedrijven (zie afbeelding 4.1). De agrarische veehouderijen worden daarnaast separaat beoordeeld in paragraaf 4.1.3 (Geurhinder veehouderijen). Tussen deze bedrijven en de planlocatie zijn verder burgerwoningen gesitueerd, die een beperkende factor vormen voor de bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven.
De beoogde gebruiksfunctie van de planlocatie als tuinzone ligt bovendien niet binnen de richtafstanden van de omliggende industriële en agrarische bedrijven. De gebruiksfunctie wijziging

naar wonen heeft dan ook geen milieutechnische invloed op de omgeving.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt géén planologische belemmering voor de planwijziging.

4.1.3 Geurhinder veehouderijen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. De gemeente Eersel heeft in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' (vastgesteld op 29 september 2015) de volgende maximale waarden vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten:

- plangebieden voor woningbouw en industrieterrein: 3,0 ouE/m^3;
- buitengebied: 10,0 ouE/m^3.

In dit plan wordt geen geurgevoelig object mogelijk gemaakt. Bovendien zijn rondom de planlocatie woningen gesitueerd die al beperkende werking hebben naar in de omgeving aanwezige veehouderijen die op ruime afstand (meer dan 190 meter) zijn gesitueerd. De belangen van deze in de verre omgeving gelegen veehouderijen worden, gelet op deze afstand en tussenliggende bestaande woonbebouwing niet geschaad, en anderzijds is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de planlocatie. Bovendien gelden voor veehouderijen beperkingen, aangezien de planlocatie is gesitueerd in de 'overige zone - beperkingen voor veehouderij'.

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt géén planologische belemmering voor het plan.

4.1.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op locaties waar een ongeval met gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden, waardoor personen die geen directe relatie hebben tot de risicovolle activiteit om het leven zouden kunnen komen. Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat geen nieuwe kwetsbare objecten binnen de plaatsgebonden risicocontour van 10^{-6} per jaar worden gerealiseerd en moet een eventuele toename van het groepsrisico verantwoord worden.
De Risicokaart Nederland geeft een overzicht van de ligging van risicovolle activiteiten (inrichtingen, buisleidingen en transportroutes).

Voor onderzoek naar externe veiligheid wordt verwezen naar het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'.
In het bestemmingsplan zijn risicovolle bedrijven (waaronder mede begrepen (Bevi-inrichtingen) en transportroutes (wegen en transportleidingen) beschreven.
In deze opsomming zijn aandachtspunten en bijna-aandachtspunten voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico aangegeven. In geen van deze lijsten komen transportroutes (wegen en leidingen) voor die in of rond onderhavige planlocatie liggen. Op de wegen in en rond de planlocatie zijn bovendien ook geen routeplichtige voertuigen toegestaan.
In de omgeving van de planlocatie is bovendien géén sprake van opslag van gevaarlijke stoffen en van een lpg-vulpunt. De planlocatie is bovendien niet gelegen in een invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Het aspect externe veiligheid vormt géén planologische belemmering voor wijziging van de bestemming naar 'Wonen'.

4.1.5 Luchtkwaliteit

Het aspect luchtkwaliteit heeft betrekking op ruimtelijke ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de luchtverontreiniging en op ruimtelijke ontwikkelingen die gevoelig zijn voor een slechte luchtkwaliteit. Om mensen tegen de gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid te beschermen zijn in de Wet milieubeheer normen opgenomen voor bepaalde stoffen. In de praktijk blijken vooral de normen voor fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) een rol te spelen. Daarnaast is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang aan te tonen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

In de wet- en regelgeving over luchtkwaliteit is bepaald dat initiatieven niet behoeven te worden getoetst aan de grenswaarden uit de Wet Milieubeheer indien deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit. In de Regeling NIBM is voor woningbouwprojecten de grens gelegd bij de realisatie van 500 woningen (bij één ontsluitingsweg).

Wijziging van de bestemming naar 'Wonen' heeft geen betrekking op het bouwen van een woning, maar op het toestaan van de gebruiksfunctie wonen op de bijbehorende gronden (erf, terrein, tuin). De herbestemming van de gronden naar wonen leidt niet tot een verandering op het gebied van luchtkwaliteit. Er kan worden geconcludeerd dat de voorgestelde wijziging past binnen de wettelijke kaders.

Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve géén planologische belemmering voor het plan.

4.1.6 Geluid

Ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen aan de regelgeving inzake geluidhinder. In de Wet geluidhinder (Wgh) wordt onderscheid gemaakt in verkeerslawaai, industrielawaai. In de Wgh zijn normen voor maximaal toelaatbare geluidsbelasting op de (gevels van) geluidgevoelige objecten vastgelegd. In de Wet luchtvaart is de geluidsbelasting van vliegverkeerslawaai geregeld.

Verkeerslawaai

Indien een geluidgevoelige ontwikkeling - door de bouw van een geluidgevoelig object zoals een woning - mogelijk wordt gemaakt binnen geluidzones van wegen, zal moeten worden aangetoond dat de gevelbelasting vanwege het wegverkeerslawaai niet zodanig is dat de in de Wet geluidhinder opgenomen voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Is dit wel het geval, dan zal een procedure voor het vaststellen van een hogere grenswaarde gevolgd dienen te worden. In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' is het bovendien wenselijk te onderzoeken of voorzien kan worden in een goed woon- en leefklimaat.

De planlocatie is gesitueerd aan de Heibloem, een gezoneerde weg volgens de Wet geluidhinder, aangezien het een erftoegangsweg is buiten de bebouwde kom met een maximum snelheid regime van 60 km/u-zone.
De wijziging van de bestemming naar 'Wonen' heeft geen betrekking op het bouwen van een woning (uitdrukkelijk niet toegestaan), maar op het toestaan van de gebruiksfunctie wonen op de bijbehorende gronden als erf, terrein, tuin. Hiervoor hoeft geen akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai te worden uitgevoerd volgens de Wet geluidhinder.

De situering van de tuinzone is vergelijkbaar met de tuinen van de naastliggende percelen. Bovendien is de verkeersintensiteit ter plaatse laag en is er sprake van een aanvaardbaar leefklimaat in de tuinzone op de planlocatie.

Industrielawaai

De planlocatie ligt niet binnen een geluidszone van industrielawaai. Er is geen nader akoestisch onderzoek naar het industrielawaai nodig.

Spoorverkeer lawaai
De planlocatie ligt niet binnen een geluidszone van spoorverkeer lawaai. Er is geen nader akoestisch onderzoek naar het spoorverkeer lawaai nodig.

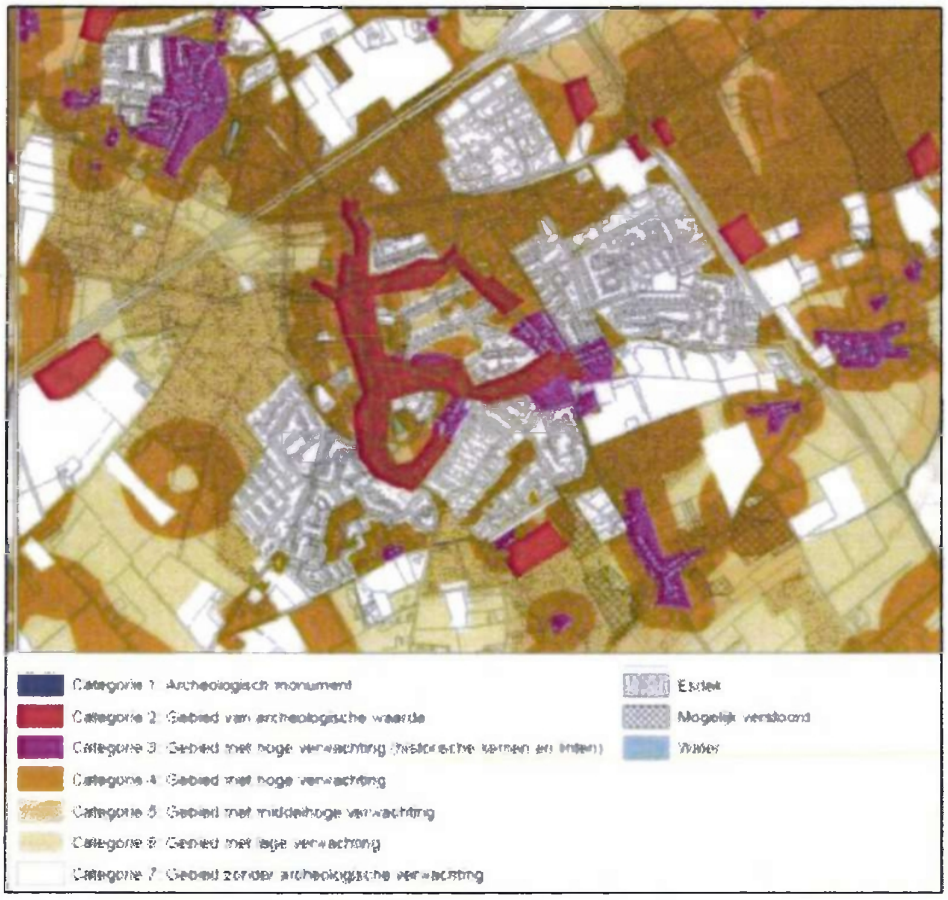
Vliegverkeerslawaai
De planlocatie ligt op een afstand ruime afstand van de start- en landingsbaan van Eindhoven Airport en ligt tevens buiten de 35 KE-geluidcontour. Nader onderzoek naar het vliegverkeerslawaai is daarom niet noodzakelijk.

4.2 Waarden

4.2.1 Archeologie

Conform het bepaalde in artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische monumenten.

De gemeente Eersel heeft eigen archeologiebeleid vastgesteld. Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Zie hieronder een uitsnede van de beleidskaart in afbeelding 4.2.



Afbeelding 4.2: uitsnede uit archeologische beleidskaart

Op de daarbij behorende archeologische beleidskaart is de planlocatie deels aangeduid als 'categorie 4: Gebied met een hoge verwachting'. en deels als 'categorie 2: gebied van archeologische waarde'.
Het archeologiebeleid is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' door op de planlocatie deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' en deels de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 2' van toepassing te verklaren.

De planwijziging omvat geen nieuwe bouwwerkzaamheden of andere bodemingrepen. Er is derhalve geen archeologisch onderzoek nodig ten behoeve van de uitvoerbaarheid van de planwijziging.
Omdat op basis van planregeling volgens het wijzigingsplan wel bouwwerkzaamheden en bodemingrepen kunnen worden uitgevoerd is een blijvende bescherming van archeologische waarden noodzakelijk. Derhalve is de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' en 'Waarde - Archeologie 2' op de planlocatie gehandhaafd en overgenomen in voorliggend wijzigingsplan.

Het aspect archeologie vormt géén planologische belemmering voor de planwijziging.

4.2.2 Cultuurhistorie

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6 Bro moet bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden.

De Heibloem is op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart aangewezen als een lijnobject met een redelijk hoge historisch-geografische waarde met waardevolle boombeplanting.

Op de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart wordt de weg Heibloem ook aangemerkt als een redelijke hoge historische geografische lijn en Heibloem 8 (T-Boerderij uit 1910) als een object met een hoge cultuurhistorische waarde.



Afbeelding 4.3; uitsnede uit cultuurhistorische waardenkaart (bron: Erfgoedkaart Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

Het plan leidt niet tot een aantasting van de straat en de aanwezige laanbeplanting. Er is bovendien geen sprake van een cultuurhistorisch waardevol object danwel cultuurhistorisch waardevol perceel.

4.3 Natuur, flora en fauna

Ten behoeve van de bescherming van waardevolle natuurgebieden en zeldzame of kwetsbare planten en dieren is de Wet natuurbescherming van toepassing.

Gebiedsbescherming
De planlocatie ligt niet binnen een beschermd gebied, zoals opgenomen in Natura 2000-gebieden en de ecologische hoofdstructuur.

De Wet Natuurbescherming kent tevens een zogenaamde 'externe werking', wat betekent dat ook projecten buiten Natura 2000-gebieden vergunningplichtig kunnen zijn wanneer zij een negatief effect hebben op deze gebieden. Gezien de aard en de beperkte omvang van het plan, en de afstand (circa 2 kilometer) tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied (Kempenland-West) is het uitgesloten dat het plan negatieve effecten heeft op natuurgebieden.

Soortenbescherming
Het gaat onder meer om soorten die in Nederland, maar ook in Europa in hun voortbestaan worden bedreigd. De Wet natuurbescherming heeft voor soorten drie verschillende beschermingsregimes:
- *Vogels (paragraaf 3.1 Wnb)*:
Het gaat hier om alle inheemse vogels in hun natuurlijk verspreidingsgebied. Ze zijn beschermd via de Vogelrichtlijn. In Nederland gaat het om alle soorten die als broedvogel, standvogel, wintergast, dwaalgast of doortrekker aanwezig kunnen zijn.
- *Dieren en planten (paragraaf 3.2 Wnb)*:
Het gaat hier om alle inheemse dieren en planten. Ze zijn beschermd via de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn.
- *Andere (nationale) soorten (paragraaf 3.3 Wnb)*:
Het gaat hier om soorten die niet onder de reikwijdte van de Vogel- of Habitatrichtlijn vallen. Deze soorten zijn wel nationaal beschermd.

Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing, vergunning of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. De bepalingen zijn gericht op de bescherming van individuele planten en dieren. Bij de beoordeling van effecten van de ingreep op beschermde soorten wordt gekeken naar de gevolgen voor de instandhouding van de populatie van de betrokken soort.

De Wet natuurbescherming bevat een algemene zorgplicht voor alle in het wild levende dieren en planten. Daarnaast voorziet de wet in strikte verboden die gelden voor aangewezen beschermde inheemse diersoorten, waaronder alle van nature in Nederland voorkomende soorten vogels. De wet werkt volgens het 'nee-tenzij' principe ten aanzien van beschermde inheemse soorten: schadelijke handelingen zijn verboden, tenzij er een uitzondering voor is gemaakt

Gezien de huidige gebruiksfunctie van de gronden, de bestaande feitelijke inrichting en de planologisch toekomstige gebruiksfunctie (tuin, erf, gazon) met de daarop af te stemmen tuininrichting, zal er geen sprake zijn van bepaalde handelingen of activiteiten waardoor schade ontstaat of zal ontstaan aan te beschermde soorten. De bestaande boombeplanting wordt niet verwijderd en het zuidelijk deel zal de planlocatie zal met onder meer nieuwe tuinbeplanting heringericht worden aan de randzone.

Wel dient bij uitvoering van bouwactiviteiten en gebruiksactiviteiten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Het aspect flora en fauna vormt géén planologische belemmering voor het plan.

4.4 Kabels en leidingen

Op de planlocatie en of directe nabijheid van de planlocatie liggen geen planologisch relevante leidingen, met een daarbij behorende beschermingszone, die van invloed (kunnen) zijn op onderhavige planwijziging.

4.5 Water

De planlocatie ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is dat de waterbelangen evenwichtig worden meegewogen bij de totstandkoming van een project.

De planwijziging heeft geen effect op de waterhuishoudkundige situatie op de planlocatie. Er wordt geen bebouwing en/of verharding gerealiseerd waarbij sprake is van afvoer van afvalwater naar een riolering. Hemelwater infiltreert direct in de tuinzone. De waterhuishoudkundige situatie blijft onveranderd op de planlocatie.

Bij het aanbrengen van extra verharding op het terreingedeelte moet rekening gehouden worden met voldoende infiltratie en/of bergingsmogelijkheden op het terrein overeenkomstig het gemeentelijk beleid en de Keur van het Waterschap.

Het plan omvat geen ontwikkelingen die een negatief effect hebben op de grondwaterkwaliteit en de waterhuishoudkundige situatie.

Hoofdstuk 5 Juridische aspecten

5.1 Toetsing aan de wijzigingsregels

Voorliggend wijzigingsplan is het resultaat van het toepassen van een wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.6 Wro, zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel op 29 januari 2019.

Bij het opstellen van een wijzigingsplan dient het college van burgemeester en wethouders zich te houden aan de door de raad vastgestelde regels en de daarin opgenomen voorwaarden.

Artikel 49.1 (Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening')
Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen **'Agrarisch'**, 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' **te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:**

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
(de gronden zijn afgescheiden door een terreinafscheiding, ingericht en in gebruik als tuin)

b. het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;
(er is geen agrarisch bedrijf actief op de planlocatie)

c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;
(er is geen sprake van een aantasting c.q. onevenredige aantasting van omschreven waarden)

d. er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
(er is sprake van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat)

e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
(er is geen sprake van een aantasting c.q. onevenredige aantasting van het woon- en leefmilieu en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende woonpercelen worden niet onevenredig beperkt)

f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
(er is geen sprake van belemmeringen c.q. extra belemmeringen voor omliggende bedrijven in de omgeving. Zie tevens hoofdstuk 4)

g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. *Hiertoe kan* de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing *worden opgenomen* en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden;
(de percelen zijn landschappelijk ingepast in de bestaande situatie aan de voorkant, zijkanten en deels achterzijde, het achterste gedeelte van het perceel zal na wijziging tot woonbestemming voorzien worden van tuinbeplanting. Zie hiervoor tevens hoofdstuk 2 met daarin opgenomen foto's van de bestaande situatie. De landschappelijk inpassing (aanleg en instandhouding) wordt gewaarborgd in de

planregels via een aanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' gekoppeld aan specifiek toegesneden planregels. Deze regels sluiten beter aan bij de bestaande en beoogde situatie dan de planregeling volgens artikel 'Groen - landschappelijke inpassing')

h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

(zie hieronder afzonderlijk de verantwoording m.b.t. landschapsinvesteringsregeling/landschappelijke inpassing)

i. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;

(is niet van toepassing)

j. voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:
   1. dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
   2. de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m^3 bedraagt;
   3. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
   4. de verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;
   5. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
   6. dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst; er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie;

(van splitsing is geen sprake)

k. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m^2 per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;

1. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,
- dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;
- hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;

2. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m^2, als
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschaps-investeringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

3. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m^2, als:
- er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
- er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
- er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.

(er wordt voldaan aan de bovengenoemde voorwaarde, voor zover van toepassing).

<u>Landschapsinvesteringsregeling</u>

Niet alle ontwikkelingen hebben een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Bovendien is een onderscheid te maken tussen ontwikkelingen die echt thuishoren in het buitengebied en ontwikkelingen die dat minder doen. De impact wordt onder meer bepaald door:
- de omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- is er sprake van nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- de aard van de locatie en de omgeving;
- de aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende

werking, geluid, milieucategorie);
- betreft het een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- de "gewenstheid" van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

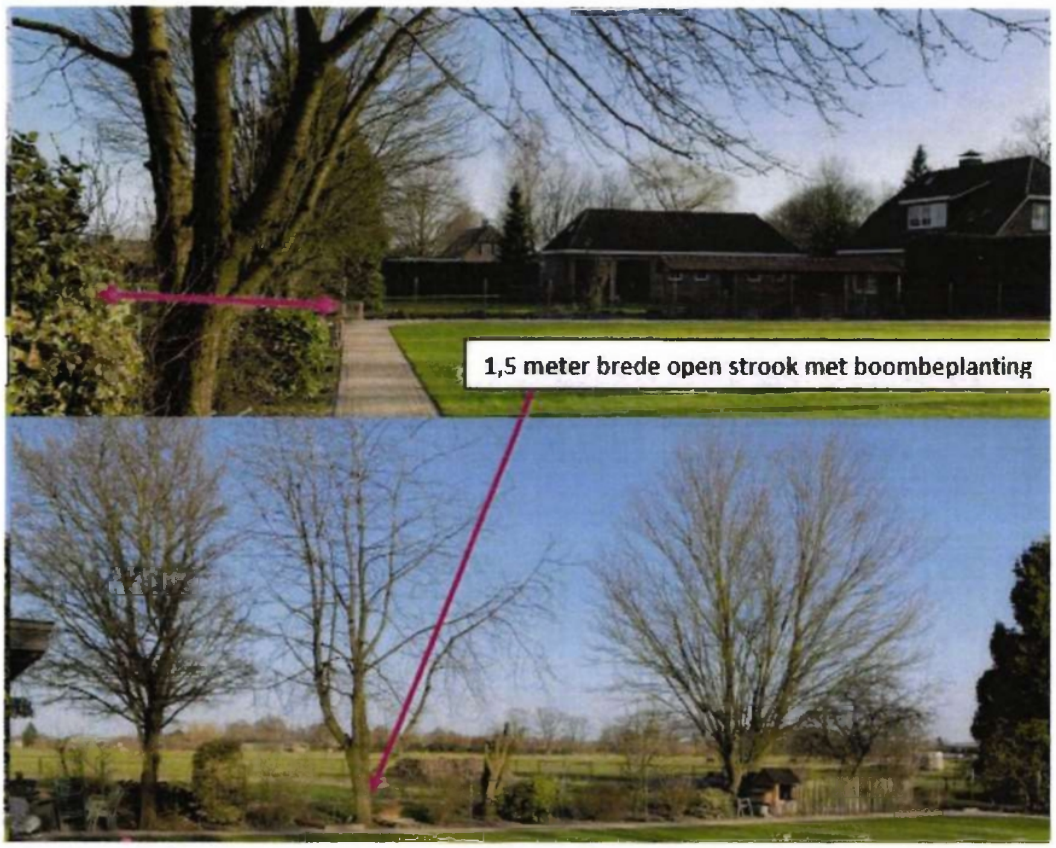
Onderhavige planwijziging kan aangemerkt worden als een ruimtelijke ontwikkeling die een (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. De planontwikkeling heeft betrekking op vergroting van het bestemmingsvlak wonen met meer dan 1.000 m^2, te weten 1.533 m^2. De ontwikkeling dient daarmee formeel als een categorie 2 ontwikkeling te worden aangemerkt
De planlocatie bestaat uit twee delen die ruimtelijk omgevormd worden tot wonen. Het betreft een terreininrichting die in de bestaande situatie al voldoende landschappelijke inpassingskwaliteit met zich meebrengt. Het betreft een deel van het perceel 997, dat in de bestaande situatie al ingericht is als tuinzone met aan de randen tuin- en boombeplanting.

Aan de voorzijde van dit perceelgedeelte bevindt zich een 2 meter brede groenzone (met dichte struik- en boombeplanting) met een open erfafscheiding van 1 meter hoogte. Zie hieronder afbeelding 5.1.



Afbeelding 5.1: foto van terreingedeelte perceel 997 met dichte struik- en boombeplating aan wegzijde Heibloem

Aan de achterzijde van dit perceelsgedeelte is een rij bomen aanwezig in een 1,5 meter brede zone die het landschappelijk beeld bepaald. Deze bomenrij blijft behouden. Zie hieronder afbeelding 5.2.



Afbeelding 5.2: foto van terreingedeelte perceel 997, met bomenrij aan de oostzijde

Daarnaast betreft het om te vormen tweede terreingedeelte, achter deze bomenrij gesitueerd, een deel van perceel nummer 2349, dat nog niet de bestemming 'Wonen' heeft. Dit om te vormen terreingedeelte, braakliggend, wel al omheint maar nog niet echt ingericht als een groene tuinzone met gazon en tuin- en boombeplanting, bedraagt minder dan 1.000 m^2, te weten 946 m^2. Dit terreingedeelte zal na de bestemmingswijzing ingericht worden als tuin met aan de buitenrand een 2 meter brede tuin- en boombeplanting met een open erfafscheiding van 1 meter hoogte. Zie hieronder afbeelding 5.3.



Afbeelding 5.3: foto's van terreininrichting, deels perceel 2397

Conclusie: Samenvattend kan worden gesteld dat aan alle voorwaarden voor de wijziging wordt voldaan.

5.2 Juridische planopzet

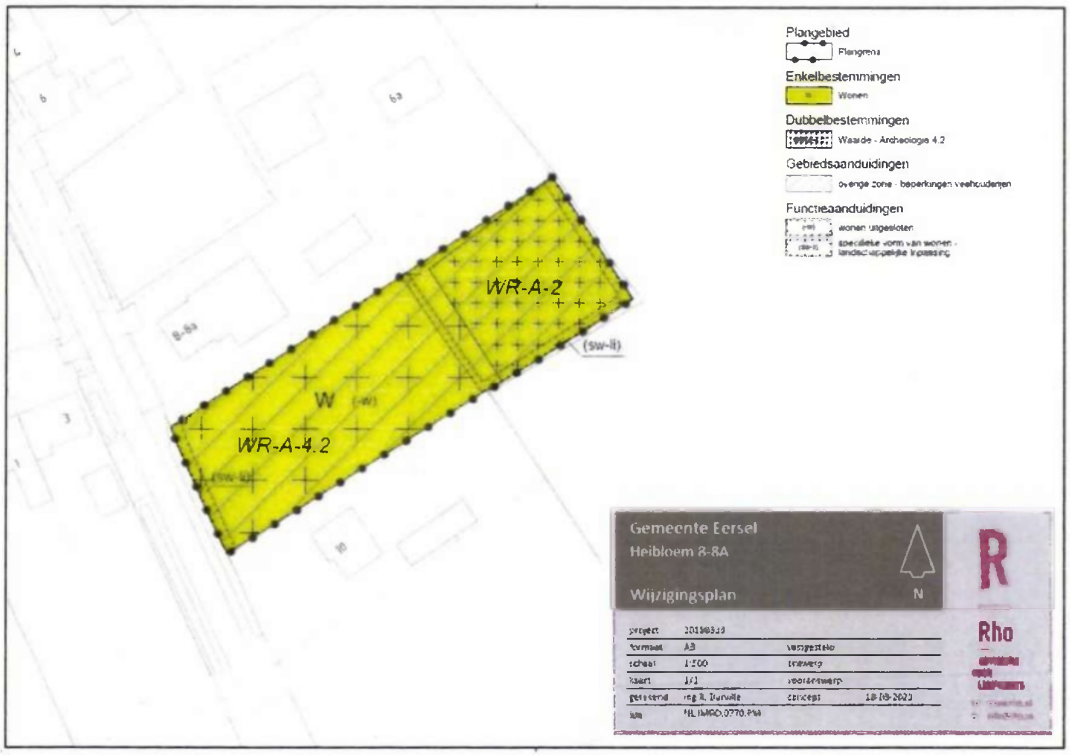
Planvorm
Dit wijzigingsplan vormt geen zelfstandig plan, maar maakt onderdeel uit van het moederplan 'Buitengebied 2017'.

Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP)
Dit wijzigingsplan is opgezet conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Inherent hieraan is de toepassing van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. SVBP2012 is toegespitst op de regels die voorschrijven hoe bestemmingsplannen conform de Wro en Bro moeten worden gemaakt. Hiervoor bevat de SVBP standaarden voor de opbouw en de verbeelding van bestemmingsplan, zowel digitaal als analoog. Plannen zijn hierdoor op vergelijkbare wijze opgebouwd en op eenzelfde manier verbeeld.

Planopzet
Dit wijzigingsplan sluit qua planopzet aan op het onderliggende bestemmingsplan. Alleen daar waar een aanpassing noodzakelijk is gebleken wordt het plan herzien door middel van dit wijzigingsplan.

De gronden gelegen binnen het plangebied, zoals aangeduid op de verbeelding van dit wijzigingsplan, krijgen de bestemming 'Wonen'. De dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 2', 'Waarde - Archeologie 4.2' en de gebiedsaanduiding 'overige zone'- beperkingen veehouderij' worden onverkort gehandhaafd.
Ter voorkoming dat op de gronden woningen (hoofdgebouwen) worden gebouwd is op de verbeelding

tevens de aanduiding 'wonen uitgesloten opgenomen overeenkomstig artikel 24.1.2, sub c, onder *2* van het moederplan *"In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' dat er geen woning is toegestaan."*
Tevens is de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing' opgenomen, ten behoeve van de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing, bestaande uit een beplantingsstrook met (dichte) struik- en boombeplanting van voornamelijk streekeigen soorten en eventueel bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een open erf- of terreinafscheiding tot ten hoogste 1 meter.



Afbeelding 5.3: analoge verbeelding behorende bij het wijzigingsplan Heibloem 8-8A

Planregels
De planregels van dit wijzigingsplan zijn identiek aan de planregels van het moederplan. De regels uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017" en Buitengebied 2017, eerste herziening' zijn, voor zover relevant, van toepassing verklaard. Deze regels ten aanzien van de bestemming en dubbelbestemmingen zijn als bijlagen bij de regels bij het wijzigingsplan gevoegd.

Volledigheidshalve is de planregeling ook hieronder in de toelichting overgenomen.

De regels zijn als volgt opgebouwd:
- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- overgangs- en slotregels.

Artikel 1 Begripsbepalingen
In dit artikel worden de in de regels gehanteerde begrippen nader verklaard om verschillen in interpretatie te voorkomen.

Artikel 2 Toepassingsbereik
In dit artikel wordt aangegeven welke (dubbel)bestemming(en) en daaraan verbonden planregels van

toepassing wordt verklaard op de planlocatie.

Artikel 3 Wonen (aanvulling)
Ter aanvulling van de bestemming 'Wonen' is op de planlocatie aangegeven, dat het niet toegestaan is een woning (hoofdgebouw) te bouwen door de functieaanduiding 'wonen uitgesloten' op te nemen, overeenkomstig de planregeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'.

Artikel 4 Overgangsrecht
In deze bepaling is vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht overeenkomstig artikel 3.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Artikel 5 Slotregel
Als laatste is de slotregel opgenomen. Deze bepaling omschrijft de titel van het plan.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening zijn regels opgenomen over de grondexploitatie. Deze regels verplichten tot kostenverhaal door de gemeente. De gemeente legt dit kostenverhaal vast in een exploitatieplan. Kostenverhaal is aan de orde en dient te worden verzekerd indien op grond van een bestemmingsplan rechtstreeks nieuwe bouwplannen (als genoemd in artikel 6.2.1 Bro) mogelijk worden gemaakt (artikel 6.2.3 t/m 6.2.5 Bro). In het voorliggende plan is er op basis van artikel 6.2.1 Bro sprake van zeer beperkte bouwmogelijkheden (uitsluitend beperkt bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde op het woonperceel). In beginsel hoeft daarom geen kostenverhaal plaats te vinden.

In de Wro is tevens opgenomen, dat kan worden afgeweken van de verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De kosten die voortvloeien uit het plan zijn voor rekening en risico van initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Eventuele planschade komt voor rekening van de initiatiefnemer, waarvoor een overeenkomst wordt afgesloten (planschadeverhaals- overeenkomst) met de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

Deze wijziging doet bovendien niets af aan de economische uitvoerbaarheid zoals beschreven in het moederplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft.
Voorliggend wijzigingsplan voorziet in reparatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State en bevat zeer beperkte bouwmogelijkheden.

Wettelijk vooroverleg en inspraak wordt in deze situatie niet noodzakelijk geacht.

Hoofdstuk 7 Procedure

De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzenota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling door het college van burgemeester en wethouders van Eersel wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Regels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 aanduiding
een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.2 aanduidingsgrens
de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.3 bestemmingsplan
de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand met de bijbehorende regels en bijlagen.

1.4 plan
Het wijzigingsplan 'Heibloem 8-8A', met identificatienummer NLIMRO.0770.WPBheibloem-ONT van de gemeente Eersel.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 2 Toepassingsbereik

2.1 Toepassingsverklaring verbeelding

Dit plan wijzigt de verbeelding behorende bij het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" (NL.IMRO.0770.BPB20170049-VAS1) van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld op 3 juli 2018, overeenkomstig de wijze, zoals vervat in de verbeelding behorende bij onderhavig wijzigingsplan.
Voor het overige blijft de verbeelding van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" ongewijzigd van toepassing.

2.2 Toepassingsverklaring regels

Op dit plan zijn de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" (NL.IMRO.0770.BPB20170049-VAS1 van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld op 3 juli 2018, alsmede die van het bestemmingsplan "Buitengebied, eerste herziening" (NL.IMRO.0770.BPB20171h0063-VAST), zoals vastgesteld op 29 januari 2019, voor zover relevant van toepassing, met dien verstande dat tevens dient te worden voldaan aan de regeling zoals opgenomen in artikel 3.1.

Artikel 3 Wonen (aanvulling)

Aanvullende regeling bij bestemming 'Wonen':

3.1 Aanvullende bestemmingsomschrijving

De voor "Wonen" aangewezen gronden zijn, ter plaatse van:

a. de functieaanduiding 'wonen uitgesloten', bestemd voor woondoeleinden zonder hoofdgebouw, met de daarbij behorende voorzieningen en bouwwerken als opgenomen in artikel 24.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' als bedoeld in artikel 2.2;

b. de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - landschappelijke inpassing', bestemd voor de aanleg en instandhouding van een landschappelijke inpassing, bestaande uit een beplantingsstrook met (dichte) struik- en boombeplanting van voornamelijk streekeigen soorten en uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde in de vorm van een open erf- of terreinafscheiding tot ten hoogste 1 meter.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwwerken

a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

c. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

c. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

d. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 5 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als 'Regels van het wijzigingsplan 'Heibloem 8-8A'.

Bijlage bij regels

Bijlage 1 Art. 24 - Wonen_Buitengebied 2017

Artikel 24 Wonen

24.1 Bestemmingsomschrijving

24.1.1 Algemeen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg;
b. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
c. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle (woon)boerderijen;
d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
e. ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' is een tennisbaan toegestaan;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 24.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

24.1.2 Nadere detaillering van de bestemming

In het onderstaande is een nadere detaillering opgenomen van het bepaalde in 24.1.1:

a Niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit

In een woning en bijbehorende bouwwerken mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

1. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woonbebouwing tot een maximum van 150 m^2.
2. De bed&breakfast mag bestaan uit maximaal twee kamers met elk maximaal 2 bedden.
3. Wanneer bed&breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan.
4. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer.
5. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden.
6. Opslag vindt uitsluitend inpandig plaats.
7. Detailhandel mag alleen plaatsvinden ondergeschikt aan en in direct verband met het aan huis verbonden beroep.
8. De activiteit dient milieuhygiënisch inpasbaar te zijn in de woonomgeving.
9. De activiteit wordt uitgeoefend door de bewoner.
10. De activiteit mag uitsluitend worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 van de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten.

b Nevenactiviteiten

Afhankelijk van de opgenomen aanduiding zijn ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' voorts uitsluitend de volgende nevenactiviteiten naast de woonfunctie toegestaan met de daarbij behorende voorzieningen, waarbij voor de betreffende activiteit uitsluitend in bestaande gebouwen is toegestaan en maximaal de bestaande gebruiksoppervlakte is toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum vloeroppervlakte' de aangegeven vloeroppervlakte als maximum geldt:

Adres(sen)	Aanduiding	Nevenactiviteit
't Dekske 1	'specifieke vorm van recreatie - minicamping'	minicamping
Eerselseweg 17a	'specifieke vorm van bedrijf - tegelzetbedrijf'	tegelzetbedrijf
Hoek 6	'specifieke vorm van bedrijf -	oesterkwekerij

6,		
Wolfshoek 1,		
Hazenstraat 11/11a,		
Heibloem 5,		
Kekkeneind 8a,		
Oeyenbos 4,		
Kreiel 12,		
Schadewijk 4'		
Meerven 10	'specifieke vorm van bedrijf - veldwerkcentrum en minicamping'	veldwerkcentrum en minicamping
Boksheide 27,		
Ganzestaartsedijk 13	'hovenier'	hoveniersbedrijf
Kreiel 12	'dierenpension'	dierenpension
Meerven 3	'atelier'	atelier/lesruimte en beeldentuin/theetuin met daarbij behorend het aanbieden van lunch en buffet
Boksheide 28	'specifieke vorm van bedrijf - westerntraining'	bedrijf in het kader van westerntraining. Ten behoeve van het geven van paardrijlessen en westerntraining is het toegestaan een ontvangstruimte, overnachtingsmogelijkheid, paardrijboxen en overige voorzieningen op het erf te realiseren met een maximale oppervlakte bijbehorende bouwwerken van 180 m².

c Aantal woningen

Voor het aantal woningen geldt het volgende:

1. Per bestemmingsvlak is maximaal één woning toegestaan, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal woningen is.
2. In afwijking van het bepaalde onder 1. geldt ter plaatse van de aanduiding 'wonen uitgesloten' dat er geen woning is toegestaan.

d Minicamping

Gebruik van gronden en bouwwerken voor een minicamping, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veldwerkcentrum en minicamping', is uitsluitend toegestaan via afwijking als bedoeld in 24.4.7.

e Bed&breakfast

Gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van bed & breakfast in een grotere omvang dan genoemd onder a, is uitsluitend toegestaan via afwijking als bedoeld in 24.6.2.

f Landschapselementen

De bestemming is mede gericht op behoud van landschapselementen ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden'.

g Buitenopslag agrarische producten

24.2 Bouwregels

24.2.1 Toegestane bebouwing

Met betrekking tot de op te richten bebouwing gelden de volgende regels:

a. Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken ten dienste van de bestemming, zoals woningen met bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.
b. Ter plaatse van de aanduiding 'tae' zijn uitsluitend twee-aaneen gebouwde woningen toegestaan.

24.2.2 Bouwvlak

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen hoofdgebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', tenzij in de regels anders is bepaald.

24.2.3 Inhoud

Met betrekking tot de inhoud van de woningen gelden de volgende regels:

a. de inhoud van een woning mag maximaal 650 m^3 bedragen, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;
b. indien de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 650 m^3, mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud;
c. indien ter plaatse van de aanduiding 'maximum volume' een afwijkende inhoud is aangeven geldt deze als maximum inhoud;
d. voorzover het een gesplitste woning betreft, geldt de inhoud van vóór de splitsing voor de gesplitste woningen gezamenlijk als totale maximale inhoud;
e. in afwijking van het voorgaande: indien het een bestaande (woon)boerderij betreft, dan geldt de inhoud van het hele bestaande boerderijlichaam/bouwmassa daarvan als maximum.

24.2.4 Maatvoering en situering

Met betrekking tot de maatvoering en situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, dient aan het volgende te worden voldaan:

Gebouwen algemeen	**Minimaal**
afstand tot bouwperceelgrens	3 m
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - stroomweg' aangeduide weg	100 m
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - gebiedsontsluitingsweg' aangeduide weg	20 m
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - erftoegangsweg' aangeduide weg	15 m
afstand tot de as van de als 'specifieke vorm van verkeer - onverharde weg' aangeduide weg	10 m
bestaande kleinere afstanden zijn toegestaan	

Woning	**Minimaal**	**Maximaal**
goothoogte, de maximale goothoogte geldt voor minimaal 60% van de lengte van de goot	n.v.t.	3,5 m, tenzij de bestaande goothoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande goothoogte als maximum
bouwhoogte	n.v.t.	9 m, tenzij de bestaande bouwhoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
inhoud	zie 24.2.3	

woning		
gezamenlijke oppervlakte per bouwperceel	n.v.t.	150 m^2 inclusief overkappingen, tenzij: - de bestaande oppervlakte meer bedraagt, dan geldt de bestaande oppervlakte als maximum. Na afwijking als opgenomen in 24.4.4 kunnen monumentale bijbehorende bouwwerken worden herbouwd. - ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen' een afwijkende oppervlakte is opgenomen. - ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen uitgesloten' mogen geen bijbehorende bouwwerken worden opgericht.
goothoogte	n.v.t.	3,2 m
bouwhoogte	n.v.t.	6 m
afstand vrijstaande bijbehorende bouwwerken tot woning	n.v.t.	15 m, tenzij de bestaande afstand meer bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als maximum
dakhelling	0°	45°
Bouwwerken, geen gebouwen zijnde	**Maximaal**	
ter plaatse van de aanduiding 'tennisbaan' zijn voorzieningen zoals hekwerken en netten toegestaan ten behoeve van een tennisbaan		
bouwhoogte erfafscheidingen		2 m, met dien verstande dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende maatvoering' de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevel maximaal 2 m bedraagt en 2,25 m achter de voorgevel
bouwhoogte overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde		4 m, tenzij de bestaande hoogte meer bedraagt, dan geldt de bestaande bouwhoogte als maximum
situering overkappingen		op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw, tenzij: - de bestaande afstand minder dan 3 m bedraagt, dan geldt de bestaande afstand als minimum.
de oppervlakte van paardenbakken		800 m^2 tezamen met het deel dat eventueel binnen de agrarische bestemming is gesitueerd

24.2.5 Herbouw

Aanvullend gelden voor herbouw van bestaande woningen de volgende voorwaarden:

a. de herbouw vindt grotendeels plaats op de plaats van de (voor zover aanwezige) bestaande fundamenten van de woning;
b. de voorgevel van de te herbouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning;
c. de bouwwijze (d.w.z. vrijstaand, halfvrijstaand of aaneengebouwd) van de te herbouwen woning(en) wijkt niet af van de bouwwijze van de oorspronkelijke woning(en).

24.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van de situering en de afmetingen van bebouwing. Deze nadere eisen mogen slechts worden gesteld voor het behoud van en ter voorkoming van de aantasting van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en hun omgeving en ten behoeve van het behoud en herstel van de waardevolle elementen en structuren en de bestaande ruimtelijke karakteristiek.

24.4.1 Afwijking bebouwde oppervlakte bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.4 teneinde de toegestane bebouwde oppervlakte van de bijbehorende bouwwerken te vergroten. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m^2;
b. in afwijking van het bepaalde onder a. kan indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders, een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m^2;
c. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;
d. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
f. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
g. bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie vereist;
h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.4.2 Afwijking voor vergroting inhoud woning

Ten behoeve van het stimuleren van sloop van overtollige bebouwing kan het bevoegd gezag door middel van een omgevingsvergunning afwijken van de maximale inhoud voor een burgerwoning tot een maximum van 850 m^3 onder de volgende voorwaarden:

a. per 50 m^3 vergroting van de woning dient telkens minimaal 500 m^2 aan legaal opgerichte bebouwing te worden gesloopt;
b. het surplus (alle aanwezige bebouwing boven de standaard maximaal toegestane oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken van 150 m^2) moet in één keer worden gesloopt en deze sloop moet als voorwaarde aan de Afwijking en bouwvergunning worden verbonden;
c. geen omgevingsvergunning kan worden verleend indien:
    1. op deze locatie sloop van de bebouwing al heeft plaatsgevonden,
    2. sloop kan plaatsvinden in het kader van de ruimte-voor-ruimteregeling,
    3. of de sloop al op andere wijze is verzekerd;
d. de gesloopte oppervlakte mag slechts éénmaal ten behoeve van nieuwe bebouwing in aanmerking worden genomen;
e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
g. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.4.3 Afwijking m.b.t. herbouw

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde onder 24.2.5 teneinde de voorgevel te kunnen plaatsen buiten de (voormalige) voorgevelrooilijn, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. de nieuwe situering van de woning is stedenbouwkundig, verkeerskundig en milieukundig aanvaardbaar;
b. er dient sprake te zijn van (zekerheidsstelling omtrent de) sloop van de bestaande woning;
c. herbouw van gesplitste boerderij(woningen) is niet toegestaan;
d. door de herbouw wordt het landelijke karakter van het gebied niet onevenredig aangetast;
e. de nieuwe situering van de woning leidt niet tot extra belemmeringen voor de

g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
i. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.4.4 Afwijking herbouw monumentale bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken als bedoeld in 24.2.4 teneinde herbouw van monumentale bijbehorende bouwwerken mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. de bebouwde oppervlakte, goot- en bouwhoogte bedraagt niet meer dan de bestaande oppervlakte, goot- en bouwhoogte;
b. er is een positief advies van de monumentencommissie vereist;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.4.5 Afwijking minimum afstand van gebouwen tot de weg

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.4 teneinde de voorgeschreven minimum afstand van bebouwing tot de weg te verkleinen, mits voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

a. er mogen geen onevenredige verkeerskundige belemmeringen plaatsvinden;
b. er dient voldoende parkeerruimte op het eigen erf aanwezig te blijven;
c. de wegbeheerder dient te worden gehoord;
d. de stedenbouwkundige structuur mag niet onevenredig worden aangetast;
e. indien het een woning of ander geluidgevoelig object betreft, moet voldaan worden aan de Wet geluidhinder;
f. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
g. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.4.6 Afwijking minimum afstand zijdelingse bouwperceelsgrens woningen en/of bijbehorende bouwwerken

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.2.4 teneinde de minimum afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelgrens te verkleinen voor woningen en/of bijbehorende bouwwerken. Hierbij dient aan het volgende te worden voldaan:

a. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
b. de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast;
c. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
d. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
e. bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie vereist;
f. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.4.7 Afwijking minicamping

voorzieningen, toe te staan in de woonbestemming, al dan niet in combinatie met afwijkingen zoals bedoeld in 3.4.1, 5.4.1 of 4.4.1., binnen de reguliere bebouwingsmogelijkheden, waarbij aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. kampeermiddelen zijn uitsluitend toegestaan op een afstand van minimaal 25 m van de woning van derden;
b. slechts kampeermiddelen zijn toegestaan met een niet-permanent karakter (tenten, tentwagens, kampeerauto's, campers en toercaravans), alsmede maximaal 5 trekkershutten per minicamping;
c. de bebouwde oppervlakte van de trekkershutten mag max. 30 m^2 bedragen, de goothoogte max. 2,20 m en de bouwhoogte: max. 3,5 m;
d. maximaal 25 kampeermiddelen zijn toegestaan;
e. het bouwperceel, waarvoor de afwijking wordt verleend, mag niet kleiner zijn dan 3000 m^2;
f. gebouwde voorzieningen ten behoeve van kleinschalig kamperen zoals sanitaire voorzieningen, zijn uitsluitend toegestaan binnen het bestemmingsvlak;
g. de bebouwing vindt plaats binnen de voor deze bestemming geldende bouwmogelijkheden, met dien verstande dat de oppervlakte van bouwwerken ten behoeve van kleinschalig kamperen maximaal 50 m^2 mag bedragen;
h. ondergeschikte en ondersteunende horeca, met een inpandige oppervlakte van maximaal 30 m^2 en een buitenpandige oppervlakte van maximaal 70 m^2;
i. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
j. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
k. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
l. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
m. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.5 Specifieke gebruiksregels

24.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

a. vrijstaande bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
b. een publieksgerichte beroeps- of bedrijfsactiviteit aan huis, anders dan genoemd in de in 24.1.2 onder a opgenomen tabel.

24.6 Afwijken van de gebruiksregels

24.6.1 Afwijking vergelijkbare activiteit aan huis

Het bevoegd gezag kan door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 24.1.2 onder a teneinde bedrijven aan huis toe te staan, die qua aard en omvang en invloed op het milieu en de omgeving gelijk te stellen zijn met de in 24.1.2 onder a toegestane bedrijven maar die niet zijn genoemd in de in de bijlage opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:

a. omtrent de vergelijkbaarheid van de invloed op het milieu en de omgeving advies wordt gevraagd aan een onafhankelijke terzake deskundige;
b. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
c. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.6.2 Afwijking bed & breakfast

omvang toe te staan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

a. deze nevenactiviteit is in de woning en de daarbij behorende aangebouwde en vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan;
b. wanneer bed&breakfast plaatsvindt in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk, dan is hierin geen keuken of soortgelijke voorziening toegestaan;
c. de nevenactiviteit is ondergeschikt van aard;
d. er vindt geen uitbreiding van bebouwing ten behoeve van de nevenactiviteit plaats;
e. de gebruiksoppervlakte niet meer mag bedragen dan 300 m^2;
f. ten behoeve van de bed & breakfast voorzieningen zijn maximaal 10 (éénpersoons)bedden toegestaan; permanente bewoning of huisvesting van tijdelijke werknemers is niet toegestaan;
g. de verkeersaantrekkende werking van de nevenactiviteit dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;
h. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
i. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
j. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

24.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

24.7.1 Vergunningplicht

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'landschapswaarden' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de in het schema onder 24.7.4 opgenomen werken, geen bouwwerk zijnde, en/of werkzaamheden uit te voeren.

24.7.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 24.7.1 vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
b. welke betreffen het normale onderhoud en/of landschapsbeheer.

24.7.3 Toetsing aan aanwezige waarden

De in 24.7.1 bedoelde vergunning wordt slechts verleend indien na een belangenafweging blijkt dat er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de aanwezige waarden als opgenomen in 24.1. Ten behoeve van de belangenafweging zijn in het schema onder 24.7.4 de toetsingscriteria weergegeven.

24.7.4 Schema omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Vergunningplichtige werken/werkzaamheden	Criteria voor verlening van de omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
het verwijderen van houtopstanden	1. het verwijderen moet noodzakelijk zijn; 2. het verwijderen betekent geen onevenredige aantasting van het landschapselement;
het aanbrengen van ondergrondse leidingen	1. er mag geen blijvende aantasting plaatsvinden van het landschapselement;

24.8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk

24.8.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag een (woon)boerderij, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' geheel of gedeeltelijk te slopen.

24.8.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het in 24.8.1. vervatte verbod geldt niet voor werken en werkzaamheden:

a. welke op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan in uitvoering zijn dan wel krachtens een voor dat tijdstip aangevraagde (omgevings)vergunning/ontheffing of anderszins mogen worden uitgevoerd;
b. die het normale onderhoud betreffen.

24.8.3 Verlening

De in 24.8.1 genoemde vergunning kan slechts worden verleend:

a. indien de instandhouding van de (woon)boerderij geen bijdrage meer levert aan de cultuurhistorische waarde van de (woon)boerderij en de omgeving; en/of
b. indien de (woon)boerderij niet meer beschikt over de eigenschappen die de (woon)boerderij de cultuurhistorische waarden heeft verschaft.

24.8.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van de in 24.8.1 genoemde vergunning wint het bevoegd gezag advies in bij de Boerderijen Stichting en de monumentencommissie omtrent de vraag of door het verlenen van de vergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden van de (woon)boerderij en de omgeving.

Bijlage 2 Art.33 - Waarde - Archeologie 2_Buitengebied 2017

Artikel 33 Waarde - Archeologie 2

33.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

33.2 Bouwregels

Binnen de voor 'Waarde - Archeologie 2' aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
c. de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 100 m².

33.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde , de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

33.4 Afwijken van de bouwregels

33.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 33.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te bepalen kwalificaties.

33.4.2 Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart

De omgevingsvergunning als bedoeld in 33.4.1 wordt niet eerder verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

33.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 33.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of daar het verlenen van een

33.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

33.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

33.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 33.5.1 vervatte verbod geldt niet:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld én over een maximale oppervlakte van 100 m^2;
b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 33.4.1.

33.5.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 33.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door het bevoegd gezag bij de vergunning te stellen kwalificaties.

33.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

33.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming Artikel 33 Waarde - Archeologie 2 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Bijlage 3 Art.35 - Waarde - Archeologie 4.1_ Buitengebied 2017

Artikel 35 Waarde - Archeologie 4.1

35.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

35.2 Bouwregels

Binnen de voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
c. de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m².

35.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen ten aanzien van de situering van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde , de inrichting en het gebruik van gronden, indien uit onderzoek is gebleken dat ter plaatse behoudens- en beschermenswaardige archeologische monumenten of resten aanwezig zijn.

De nadere eisen zijn erop gericht dat de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) worden behouden.

35.4 Afwijken van de bouwregels

35.4.1 Afwijking

Het bevoegd gezag kan door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 35.2 teneinde het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van de op deze gronden liggende andere bestemming(en), indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan bij die voorschriften te bepalen kwalificaties.

35.4.2 Verplichting rapportage of beleidsadvieskaart

De omgevingsvergunning als bedoeld in 35.4.1 wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate is vastgesteld of getoetst wordt aan een daartoe opgestelde archeologische beleidsadvieskaart.

35.4.3 Advies archeologisch deskundige

Alvorens het bevoegd gezag beslist over een omgevingsvergunning als bedoeld 35.4.1 winnen zij schriftelijk advies in bij een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van een

35.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

35.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning van het bevoegd gezag de volgende andere werken of werkzaamheden uit te voeren:

a. het ophogen van de bodem met meer dan 2 m;
b. grondwerkzaamheden, waartoe worden gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren en ontginnen van gronden, alsmede het graven of vergraven, verruimen of dempen van sloten, vijvers en andere wateren en het aanleggen van drainage;
c. bodem verlagen of afgraven (ook ten behoeve van het verwijderen van bestaande funderingen) van gronden waarvoor geen ontgrondingenvergunning is vereist;
d. het verlagen van het waterpeil;
e. het tot stand brengen en/of in exploitatie brengen van boor- en pompputten;
f. het uitvoeren van heiwerken en/of indrijven van scherpe voorwerpen in de bodem;
g. het aanleggen of rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
h. het aanleggen, verbreden of verharden van wegen, voet-, ruiter- of rijwielpaden, banen of parkeergelegenheden en het aanleggen van andere oppervlakteverhardingen;
i. het aanleggen van ondergrondse transport-, energie-, of telecommunicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

35.5.2 Uitzonderingen vergunningplicht

Het onder 35.5.1 vervatte verbod geldt niet:

a. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft tot een diepte van 30 cm onder het bestaande maaiveld én over een maximale oppervlakte van 500 m^2;
b. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft binnen een afstand van maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering van een bestaand bouwwerk;
c. indien de werken en/of werkzaamheden het gewone onderhoud betreffen, met inbegrip van onderhouds- en vervangingswerkzaamheden van bestaande bestratingen en beplantingen binnen bestaande tracés van kabels en leidingen;
d. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning in dit kader is verleend;
e. voor zover het werkzaamheden in de bodem betreft die direct samenhangen met een verleende omgevingsvergunning op grond van het bepaalde in 35.4.1.

35.5.3 Verlening

Een omgevingsvergunning als bedoeld in 35.5.1 mag alleen worden verleend indien door de uitvoering de aanwezige archeologische waarden niet onevenredig (kunnen) worden aangetast. Teneinde dit te bereiken kunnen aan een omgevingsvergunning in ieder geval de volgende voorschriften worden verbonden:

a. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen waardoor (ondanks de uitvoering van een bouw- of aanlegplan) monumenten in de bodem worden behouden zoals alternatieven voor heiwerk, het al of niet bouwen van kelders, het aanbrengen van een beschermende bodemlaag of andere voorzieningen die op dit doel zijn gericht;
b. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
c. de verplichting de activiteit die tot een bodemverstoring leidt, te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan een door burgemeester en wethouders bij de vergunning te stellen kwalificaties.

35.5.4 Advies deskundige

Alvorens een besluit te nemen omtrent het verlenen van een omgevingsvergunning wint het bevoegd gezag advies in van een archeologisch deskundige omtrent de vraag of door het verlenen van de omgevingsvergunning geen onevenredige afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de archeologische waarden, en welke voorwaarden dienen te worden gesteld.

35.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd het bestemmingsplan te wijzigen teneinde de dubbelbestemming Artikel 35 Waarde - Archeologie 4.1 geheel of gedeeltelijk te doen vervallen, indien op basis van aanvullend en/of definitief archeologisch onderzoek is aangetoond dat op de betrokken locatie geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.