

Bestemmingsplan

Buitengebied 2017, herziening Heibloem 5 Eersel

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0770.BPBHeibloem50106-VAST



Titel: **Bestemmingsplan
Buitengebied 2017, herziening Heibloem 5 Eersel**

Datum: 05-12-2023
Projectnummer: 2022.138

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Auteurs: Teun van de Camp Msc. en mr. David Wintraecken
Contactpersoon: David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Achtergrond en doel van het plan	5
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	8
1.4 Leeswijzer	9
2. Bestaande situatie en planbeschrijving	10
2.1 Bestaande situatie	10
2.2 Planbeschrijving	11
3. Ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	14
3.1 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit	14
3.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	19
3.3 Conclusie	24
4. Beleidskader	26
4.1 Inleiding	26
4.2 Rijksbeleid	26
4.3 Provinciaal beleid	30
4.4 Gemeentelijk beleid	41
5. Archeologie en cultuurhistorie	47
6. Flora en fauna en stikstofdepositie	50
7. Water	53
8. Milieu-hygiënische verantwoording	57
8.1 Inleiding	57
8.2 M.e.r.-beoordeling	57
8.3 Bodem	59
8.4 Geluid (wegverkeerslawai)	61
8.5 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid	63
8.6 Geur	68
8.7 Luchtkwaliteit	70
8.8 Volksgezondheid	73
8.9 Externe veiligheid, kabels en leidingen	74
9. Parkeren	78
10. Juridische opzet	79



10.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	79
10.2 Systematiek van de regels	79
11. Uitvoeringsaspecten.....	80
11.1 Economische uitvoerbaarheid	80
11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	80
12. Slotconclusie.....	81

Bijlagen

1. Verhoeven de ruijter, Landschappelijk inpassingsplan Heibloem 5 Eersel, 2208_LIP_R003, augustus 2023;
2. Bureau voor Archeologie, Bureau voor Archeologie Rapport 1242. Heibloem 5, Eersel, gemeente Eersel: een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen in de verkennende fase, Rapport 1242, 4 november 2022;
3. Blom Ecologie, Quickscan Wet natuurbescherming Heibloem 5 te Eersel, project: 2022-0799, 9 september 2022;
4. De Roever omgevingsadvies, Stikstofdepositieonderzoek Heibloem 5 te Eersel, referentie: 20221141.v01, 13 december 2022;
Bijlage 4.1 – AERIUS aanlegfase
Bijlage 4.2 – AERIUS gebruiksfase
5. MILON, Watertoets ter plaatse van de Heibloem 5 te Eersel, projectnummer: 20221786, 19 april 2023;
6. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan milieuaspecten Heibloem 5 Eersel, Referentie: 20221139.v01, 15 september 2022;
7. MILON, Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek, Heibloem 5 te Eersel, projectnummer 20221897, 15 november 2022;
8. De Roever omgevingsadvies, Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, Heibloem 5 Eersel, referentie: 20221140.v01.1, 14 september 2022;
Bijlage 8.1 - Aanvraagformulier hogere grenswaarde Heibloem Eersel;
9. Nota van zienswijzen;
10. Verslag omgevingsdialoog Heibloem 5 Eersel + bijlagen;
11. Certificaat bouwtitel Heibloem Eersel



1. Inleiding

1.1 Achtergrond en doel van het plan

Op initiatief van de betrokken woonzorgorganisatie en de eigenaar van de gronden gelegen aan Heibloem 5 te Eersel is de 'Visie ontwikkeling Heibloem 5 Eersel' opgesteld. Deze visie had als doel een realistisch plan op te stellen voor de herontwikkeling van de genoemde locatie door tenietdoening van de bestaande woning met opstallen behorende tot de voormalige agrarische functie, de oprichting van een zorghoeve, inclusief streekwinkeltje en/of theehuis, en de oprichting van een viertal woningen. Eén (bestaande) woning wordt feitelijk verplaatst, drie nieuwe woningen worden opgericht in het kader van de regeling Ruimte-voor-Ruimte.

De betrokken woonzorgorganisatie is in 2019 opgericht met als doel om in de gemeente Eersel een kleinschalig woonzorginitiatief te ontwikkelen voor jong-volwassenen met een matige tot ernstige verstandelijke beperking. Voor de woonzorgorganisatie biedt de planlocatie de mogelijkheid om in het buitengebied, maar tegelijkertijd ook als onderdeel van de dorpsgemeenschap, het initiatief te realiseren. Door tevens woningbouw op deze locatie te initiëren, kan voor de eigenaar van de gronden de derving van zijn inkomsten uit de caravanstalling worden gecompenseerd. Daarnaast vindt er expliciete landschappelijke kwaliteitsverbetering plaats vanwege de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen die thans dienst doen als caravanstalling.

Bij brief van 22 juni 2022 heeft gemeente Eersel laten weten in principe medewerking te willen verlenen aan de voorgenomen planontwikkeling. De ontwikkeling bestaat derhalve uit de ontwikkeling van drie nieuwe woningen, het verplaatsen van de bestaande woning en de oprichting van een zorghoeve (zonder bedrijfswoning).

De gemeente Eersel heeft onder de volgende voorwaarden in principe medewerking verleend aan het planvoornemen:

- alle aanwezige bebouwing wordt gesaneerd, inclusief woning;
- de bestaande woning wordt verplaatst. De vier woningen (waaronder de bestaande woning) worden gerealiseerd in drie bouwvolumes;
- de locatie wordt landschappelijk ingepast conform Landschapsinvesteringsregeling De Kempen en er wordt een wandelpad gerealiseerd dat openbaar toegankelijk is;
- de bebouwing op de locatie wordt gesitueerd zoals weergegeven in het principeverzoek;
- de totale oppervlakte aan bebouwing (dus inclusief bijgebouwen) is maximaal 890 m² voor de zorghoeve, inclusief streekwinkeltje en/of theehuis;
- het streekwinkeltje en/of theehuis heeft een maximale omvang van 40 m²;
- het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleidsplan;
- een uniforme beeldkwaliteit voor de totale ontwikkeling die juridisch wordt verzekerd;
- voor de ontwikkeling een omgevingsdialoog is gevoerd.

Doelstelling van voorliggende partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is om de realisatie van het onderliggende planvoornemen c.q. de oprichting van



een zorghoeve, inclusief streekwinkel/theehuis, en drie nieuwe woningen planologisch en juridisch mogelijk te maken.

Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de voorgenomen ontwikkeling. Onderzocht is hoe het initiatief zich verhoudt tot de aanwezige functies en waarden van het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader zijn, behalve het ruimtelijk-planologische beleid, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten alsmede de landschappelijke inpassing en beeldkwaliteit nader beschouwd.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van het wijzigen van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

Dit bestemmingsplan geeft een planologisch-juridische regeling ten behoeve van de realisatie van het onderliggende bouwplan. De met dit bestemmingsplan aangetoonde ruimtelijke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid heeft betrekking op het bouwplan voor de ontwikkeling van onderhavig planvoornemen ter plaatse van de Heibloem 5 te Eersel.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is op het momenteel in gebruik als woonhuis met opstallen die dienst doen als caravanstalling. Het plangebied ligt in het buitengebied aan het bebouwingslint Heibloem en is deels onderdeel van de bebouwingsconcentratie 'Heibloem en Voort' en deels grenst het er direct aan. Parallel aan deze bebouwingsconcentratie liggen twee andere bebouwingslinten: Boksheidsedijk en Stokkelen.

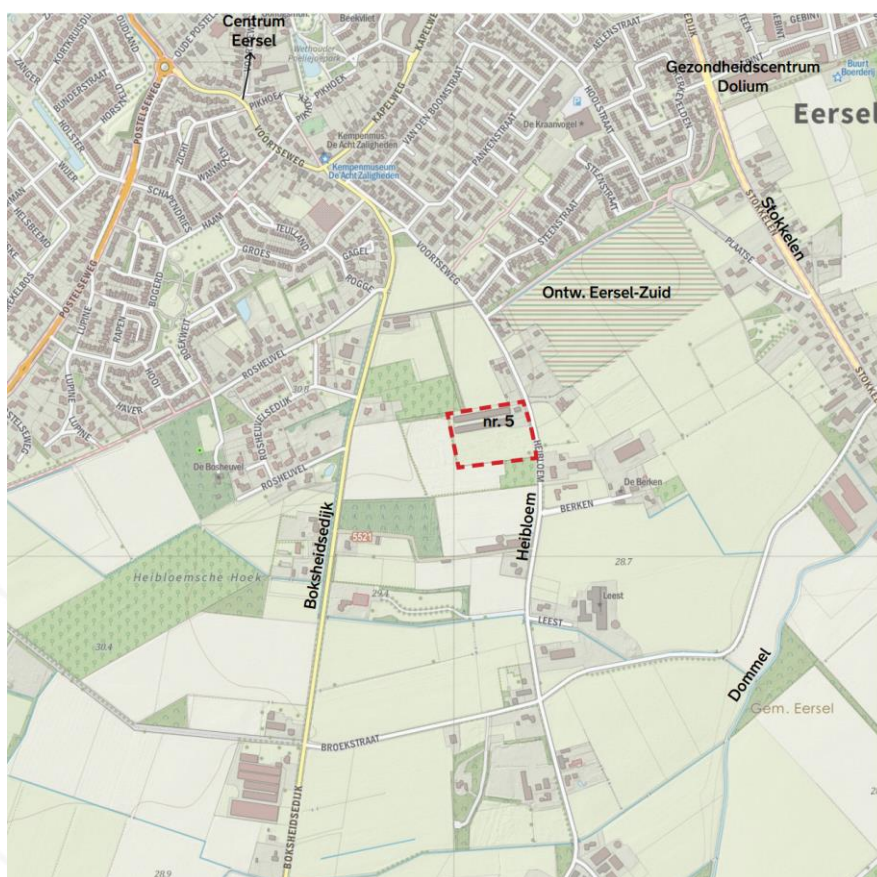
Het plangebied ligt vlakbij de dorpsgrens van Eersel, in een spie die het stedelijk weefsel inprikt. Het centrum ligt op enkele minuten fietsen, net als het gezondheidscentrum Doolium. Voor de zone tussen Heibloem en Stokkelen worden de mogelijkheden voor een woningbouwontwikkeling verkend. Met deze ontwikkeling komt het plangebied nog dichterbij het dorp te liggen.

Op de hierna volgende luchtfoto en topografische kaart zijn de ligging van het plangebied en de globale ligging van het plangebied in relatie tot haar omgeving weergegeven.





Plangebied



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' gelden voor het plangebied de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Wonen' (met functieaanduiding 'opslag'). Het plangebied is dubbelbestemd als zijnde 'Waarde - Archeologie 5.1' en 'Waarde - Archeologie 5.2'. Verder is de gebiedsaanduiding van 'overige zone - beperkingen veehouderij' van toepassing.

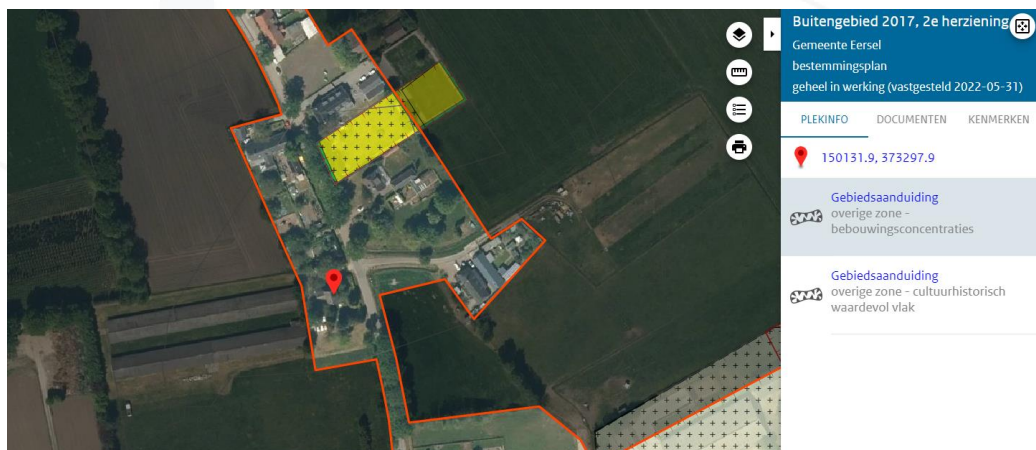
Op de uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' – zie navolgende afbeelding – is de ligging van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



Tevens geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening'. In dat herzieningsplan is het plangebied deels in een bebouwingsconcentratie ('Heibloem en Voort') gesitueerd en deels grenst het er direct aan. Het plangebied kan in zijn geheel als een, ruimtelijk gezien, aanvaardbare locatie worden beschouwd omdat de omgevingskwaliteit aanzienlijk toeneemt, onder meer doordat de bebouwing wordt gesloopt en de bedrijfsmatige opslagfunctie vervalt.

In de door de gemeente Eersel in oktober 2022 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke visie woonuitbreidingen maakt het plangebied onderdeel uit van deelgebied 'Heibloem - Boksheidsdijk: groene long'. Voor dit gebied geldt dat een kleinschalig wooninitiatief mogelijk is, maar enkel indien dit wordt gezien in relatie tot de totale meerwaarde en versterking van het gehele gebied. Hierbij wordt expliciet verwezen naar een woonzorgconcept of een andere kleinschalige woonvorm die een aanjager kan zijn voor de ontwikkeling van het landschapspark. Onderhavig initiatief sluit in die zin goed op dit uitgangspunt en vormt een logische afronding van het deelgebied.





Afwijking van vigerende bestemmingsplan

Met onderhavig planvoornemen vindt een expliciete afwijking van de huidige planologische regelgeving plaats. Een verplaatsing, dan wel toename, van het aantal woningen en oprichting van een zorghoeve, inclusief streekwinkeltje en/of theehuis, is thans niet toegestaan binnen de grenzen van het plangebied. Hiertoe dient het vigerende bestemmingsplan dus te worden herzien.

Ten aanzien van de aan het plangebied eerder toegekende waarden kan worden gesteld dat het initiatiefnemer er alles aan is gelegen de waarden te respecteren en in stand te houden. Initiatiefnemer ziet onderhavige ontwikkeling mede als kans om aanwezige natuur- en land(schapp)elijke waarden en kwaliteiten te behouden en versterken. Een ander heeft een plek gekregen in een opgesteld landschappelijk inpassingsplan (zie [bijlagen 1](#) en paragraaf 3.2 van de plantoelichting).

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie. Hoofdstuk 3 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader. De hoofdstukken 5 tot en met 9 gaan in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 10 en de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid in hoofdstuk 11. Hoofdstuk 12 tenslotte bevat de slotconclusie.



2. Bestaande situatie en planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Het perceel aan de Heibloem 5 is op het moment in gebruik als woonlocatie met opslag. De bijgebouwen op het perceel zijn voormalige kippenstallen en worden nu gebruikt als opslag in de vorm van caravanstalling. De huidige bebouwing ligt geconcentreerd aan de noordzijde op het perceel en wordt ontsloten op de Heibloem. Kenmerkend voor de omgeving van het plangebied zijn de ruime percelen met (voormalige) boerderijwoningen. De zuidzijde en westzijde van het plangebied worden begrensd door smalle landweggetjes. Het thans aanwezige woonhuis binnen het plangebied is gelegen binnen een dicht beplant erf.

Navolgende foto is een weergave van de bestaande situatie van het plangebied op tekening (bron: verhoeven de rijter).



Op navolgende afbeelding is huidige situatie afgebeeld.



2.2 Planbeschrijving

Uitgangspunten

- Ligging niet op een verloren plek ver van alles verwijderd, maar ook niet in een drukke kern. Aan de rand van een kern, vrij in een landelijke omgeving.
- 'Zorghoeve':
 - 16 personen per dag(deel)
 - 12 slaapkamers
 - 2 moderne, functionele badkamers
 - een of twee lichte en gezellige huiskamers
 - grote woon/leefkeuken
 - 4 tot 6 activiteitenruimtes
- Apart gebouw voor de dagbesteding, op voldoende afstand van het woonhuis (privacy woonhuis + onderscheid werken/wonen):
 - dagbestedingsgroepen
 - plaatsen voor dagbesteding (incl. een deel van de bewoners)
 - aparte inrit
- recreatieve functie (40 m²: winkeltje, theehuis met ondersteunende horeca) aan de weg (voorkeur gemeente Eersel)
- fietsenstalling (ook voor duofiets) en schuurtje voor gereedschap
- 5 begeleiders overdag en 1 in de nacht
- 10-15 parkeerplaatsen voor auto's en 2 grote parkeerplaatsen voor busjes.
- doorstroom verkeer bij brengen/halen en voor leveranciers bij de dagbesteding
- brede paden (toegankelijk voor duofiets, rolstoel, scootmobiel)



- de bestaande woning wordt verplaatst. De woningen (waaronder de bestaande woning) worden gerealiseerd in drie bouwvolumes, op basis van 'maatwerk omgevingskwaliteit' (artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant).
- Bijdragen aan een recreatief gebied met gebruiks- en belevingswaarde voor het dorp met een kleinschalige recreatieve functie, zoals een pluktuin, een theehuis of streekwinkeltje in samenhang met het zorgconcept. Dit kan een pleisterplaats vormen voor ommetjes. Exacte vorm hiervan is nader te bepalen met de betrokken woonzorgorganisatie.
- Behouden en versterken van karakteristieken van Heibloem: de groene open plekken aan het lint, zichtrelaties met het achterland en de erven op afstand van de straat. Nieuwbouw vormt weer een logisch erfensemble aan het lint Heibloem.
- Missing links realiseren in het padennetwerk en mogelijkheden scheppen voor een recreatief ommetje. Aansluiten bij plan Veldhoek
- Voorzien in een landschappelijke inpassing zodat zichten op het landschap blijven behouden en worden versterkt. Noord- en zuidzijde perceelsgrens landschappelijk inpassen zonder zichten op achterland te blokkeren.
- Erfbeplanting passend bij het kleinschalige omliggende landschap, met landschappelijke hagen, boomgaarden en boomgroepen.
- Nieuwbouw vormt schakel tussen Heibloem en het landschap.
- Volume, kapvorm en oriëntatie is passend bij kleinschalig landschap en sluit aan bij de typologie aan de Heibloem.
- Parkeren zoveel mogelijk clusteren en landschappelijk inpassen om de rest van het terrein autovrij te houden ten behoeve van verblijfskwaliteit.

Conform kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde, zoals beschreven in de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen, wordt aangesloten bij kleinschalige recreatieve functies: winkeltje en theehuis voor en daarnaast een woonzorghoeve als woonzorgconcept.

De zorghoeve betreft een maatschappelijke voorziening welke 12 plaatsen biedt voor wonen/verblijf, expliciet ten behoeve van (jong) volwassenen met een matige tot ernstige verstandelijke beperking, die aangewezen zijn op 24 uren-zorg en -begeleiding. De zorghoeve biedt ook dagbesteding voor genoemde doelgroep. Hieraan nemen naast bewoners van de zorghoeve ook mensen van buiten deel. Per dag(deel) is ruimte voor 16 personen.

In het theehuis/streekwinkeltje kunnen wandelaars/fietsers een drankje kopen en hier kunnen op termijn ook producten uit de moestuin van de zorghoeve verkocht worden. Het theehuis/streekwinkeltje is kleinschalig van opzet en de openingstijden zullen beperkt zijn, afhankelijk van de mogelijkheden van bewoners en begeleiding.

De ondersteunende horeca is kleinschalig van opzet en vindt plaats in de vorm van een 'theehuis' waar thee/koffie/frisdrank/ijs aangeboden wordt en eventueel wat groenten en fruit die zelf verbouwd worden. De openingstijden zullen beperkt zijn en er is geen winstoogmerk. De bewoners zelf 'regelen', samen met de begeleiders, de ondersteunende horeca. Het realiseren van kleinschalige horeca/theehuis is vanaf de eerste contacten over deze locatie een breed gedragen wens geweest, omdat deze passend is bij de plannen voor dit gebied en de 'ommetjes' die hier gerealiseerd gaan worden.



Vertaling randvoorwaarden en uitgangspunten naar planontwikkeling

Voor de verdere uitwerking van de voormelde uitgangspunten wordt op de eerste plaats verwezen naar het landschappelijk inpassingsplan dat als bijlage 1 is opgenomen.

Tevens dient bij de bouwplanuitwerking van de woningen en zorghoeve aansluiting gezocht te worden bij de bestaande woningen in de omgeving. Op onderdelen is eventueel maatwerk gewenst.

De definitieve uitwerking van het bouwontwerp vindt te zijner tijd plaats in het kader van de vergunningaanvraag. De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden wordt verankerd in de bij de actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' behorende verbeelding en regels.

Op voorhand kan worden vermeld dat initiatiefnemer de voormelde uitgangspunten en randvoorwaarden in acht neemt. Ten aanzien van onderhavig planvoornemen betreft dit onder meer dat er een samenhangend en ingepast erf met maximaal vier woningen en een zorghoeve in landelijke stijl wordt geformeerd. De woningen vormen samen met de zorghoeve één samenhangend ensemble, passend bij de andere 'vergrootte erven' in het gebied.

Voor nu kan ook al worden vermeld dat de ontsluiting zal plaatsvinden op de Heibloem en dat het eigen terrein zal voorzien in voldoende parkeergelegenheid (zie ook hoofdstuk 9).

Voor het plangebied c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 9. Paragraaf 3.1 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Paragraaf 3.2 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Voor het plangebied c.q. het plan geldt verder dat er geen sprake is van een monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit.

Uit deze plantoelichting blijkt hoe het (bouw)plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd.



3. Ruimtelijke structuur, beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

3.1 Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit

In deze paragraaf wordt aangegeven wat de gevolgen van de gewenste ontwikkeling zijn voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit.

De beoogde ruimtelijke ingreep aan de Heibloem 5 in de vorm van tenietdoening van bestaande bebouwing en oprichting van de zorghoeve met vier woningen voorziet in een verandering van de ruimtelijke structuur ter plaatse van het plangebied. Het plan is daarentegen niet of nauwelijks van invloed op de parkeervoorzieningen, (groen)inrichting en infrastructuur.

De voorziene hoofdmassa's en hoofdvormen van de bebouwing worden afgestemd op de bestaande bebouwing in de omgeving, maar vormen wel een eigen architectonische eenheid. Door de voorgestelde situering blijft de afstand tot de in naaste omgeving gelegen percelen voldoende groot.

Bij het definitieve ontwerp voor de nieuwe woningen worden de randvoorwaarden welke planologisch-juridisch zijn vastgelegd op de verbeelding (bouwvlakken) en in de planregels van dit bestemmingsplan. Zo dienen de inhoud, typologie, architectuur van de woning en de tuin passend te zijn in de omgeving en dienen de nieuwe woningen door een landschappelijke (erf)beplanting ingepast te worden in het omringende landschap. De beeldkwaliteitseisen dienen als kader voor de welstandstoets. Voor regenwaterberging en aanleg parkeerplaatsen is voldoende ruimte op de percelen.

Architectonische uitgangspunten:

- het bouwvolume voegt zich naar de bestaande bebouwing op het erf
- 'schuurtypologie' sluit aan bij landelijke uitstraling
- de architectuur is ingetogen en sober en vormt een eigentijdse vertaling van het archetype 'schuur'
- kloeke vorm, met lage goot en grote kap
- woonschuur oogt als 1-laag met kap, maar kan met slimme uitsparingen als een 2-laags woonvolume worden gebruikt
- uitbouwen of aanbouwen zijn ondergeschikt aan hoofdvolume woonschuur
- sobere en natuurlijke materialisering en kleurgebruik dragen bij aan landelijk uitstraling

Landschappelijke en stedenbouwkundige uitgangspunten:

- nieuwbouw vormt weer een logisch erfensemble aan de Heibloem
- waardevolle zichtlijnen behouden en versterken
- noord- en zuidzijde perceelsgrens landschappelijk inpassen zonder zichten
- op achterland te blokkeren
- voorzien in een recreatieve route gekoppeld aan het omliggende recreatieve netwerk (ommetje Eersel)
- erfbeplanting passend bij het kleinschalige omliggende landschap



- nieuwbouw vormt schakel tussen Heibloem en het landschap
- volume, kapvorm en oriëntatie is passend bij kleinschalig landschap en sluit aan bij de typologie aan de Heibloem
- parkeren zoveel mogelijk clusteren en landschappelijk inpassen om de rest van het terrein autovrij te houden t.b.v. verblijfskwaliteit

Beeldkwaliteit gebouwen

Archetype langgevelboerderij

Het hoofdvolume van het erf, de langgevelboerderij, heeft een landelijke uitstraling met traditionele kleuren en wordt gebouwd naar de klassieke verhoudingen. Het bestaat uit een woonhuis en een stalgedeelte, waarbij beide delen één woning bevatten die een eenheid vormen.

Gezien de ligging in het waardevolle buitengebied van Eersel is het van belang dat wordt gekeken naar voorbeelden uit de omgeving met betrekking tot de verhoudingen, het kleurenpalet, materiaalgebruik en textuur. Daarnaast vormen de nieuwe langgevelboerderij en schuurwoningen tezamen een 'familie': een ruimtelijk en samenhangend geheel.

Architectuur

De massa is gebaseerd op het archetype 'langgevelboerderij' zoals terug te vinden in de omgeving. De verhouding van dakvlak tot gevel en kopgevel tot langgevel is hierin bepalend.

Volume

De totale inhoud van de woning bestaat uit maximaal 800 m³ woonvolume met 60 m² oppervlak voor bijgebouwen. Het woonvolume en oppervlak bijgebouwen wordt samengevoegd in één bouwvolume.

Dakvorm

De woning heeft een zadeldak, in relatie met de omgeving zijn wolfseinden mogelijk. De noklijn van het hoofdvolume ligt altijd in de lengterichting van het volume. Dakkapellen en dakramen zijn ondergeschikt aan het dakvlak.

Oriëntatie

Gevelindeling en verhouding van openingen is gelijk aan langgevelboerderijen in de omgeving. De hoofdentree van de woning ligt hierbij altijd in het woonhuis en aan de straat.

Een woonzorghoeve bestaat uit meerdere functies en bouwvolumes die individueel uniek kunnen zijn en tegelijk een samenhangend geheel vormen.

De hoofdgebouwen zijn voorzien van een kap passend in de landelijke omgeving. Goothoogte per bouwvolume kan variëren binnen de mogelijkheden van het bestemmingsplan. Accenten zoals dakkapel en/of topgevels zijn mogelijk en welkom mits deze ondergeschikt ontworpen zijn aan het hoofdvolume.

De detaillering is zorgvuldig. De kleuren en materialen zijn ingetogen, sober en eigentijds. Navolgende referenties zijn ter inspiratie toegevoegd.





Archetype schuurvolume

De overige 2 woningen, 'schuurwoningen', op het achtererf zijn een eigentijdse vertaling van het archetype schuur. De architectuur van de woonvolumes is stoer, ingetogen en functioneel. De gevels aan het erf zijn meer gesloten en naar het landschap meer open. De schuurvolumes mogen onderscheidend zijn van elkaar door bijvoorbeeld het wel of niet toepassen van een overstek, variatie in springen in het volume of andere accenten in het materiaalgebruik maar vormen duidelijk een ruimtelijke samenhang.

Gezien de ligging in het waardevolle buitengebied van Eersel is het van belang dat voor de hedendaagse vertaling wordt gekeken naar voorbeelden uit de omgeving met betrekking tot het kleurenpalet, materiaalgebruik en textuur. Daarnaast vormen de nieuwe langgevelboerderij en schuurwoningen tezamen een 'familie': een ruimtelijk en samenhangend geheel.



Architectuur

De massa van de schuurwoning is gebaseerd op het archetype 'schuur'. Hierbij is het dakvlak in relatie tot het onderliggende volume beeldbepalend. De woning wordt altijd vanuit de massa en het grote dakvlak benaderd. Daarom is de hoogte van de dakgoot maximaal 3 m¹.

Volume

Het woonvolume en oppervlak bijgebouwen wordt samengevoegd in één bouwvolume. De totale inhoud bestaat uit maximaal 800 m³ met 60m² bijgebouwen.

Snedes in het volume

Uitsparingen en snedes zijn mogelijk, mits de hoofdvorm in stand wordt gehouden. Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en voorzien van een hellend dakvlak. Het dakvlak ligt altijd onder de nok van het hoofdvolume.

Dakvorm

Het dakvlak is beeldbepalend. De noklijn van het volume ligt altijd in de lengterichting van het volume. Dakramen zijn ondergeschikt aan het dakvlak. Een overstek is mogelijk.

Oriëntatie

De hoofdentree van de woning ligt altijd aan het erf.



Schuurwoning als massa



Materialisering ondergeschikt aan het volume



Natuurinclusieve gevels met klimplanten en/of nestgelegenheden



Insede in massa | parkeren in het volume



Volume voorzien van dakoverstek



Dakoverstek - dakramen ondergeschikt aan het volume

Materialisering

Het centrale erf is de gezamenlijke centrale ruimte waar de woningen aan zijn gesitueerd. Kenmerkend voor het erf is dat de verharding van gevel tot gevel loopt, de inrichting sober is en natuurlijke streekeigen materialen worden toegepast. Van belang is dat de inrichting enerzijds past bij de verwijzing naar het boerenerf (en daarmee geen



standaard woonhof wordt) en anderzijds een prettige leefomgeving vormt. Hiervoor zijn de volgende ingrediënten:

Gezamenlijke vloer

De basis van het erf bestaat uit een gebakken klinker en/ of een halfverharding (grind of split). De basis is een natuurlijke tint, in het spectrum van een zandkleur tot bruin-rood genuanceerd, aansluitend bij de gevelmaterialen.

Plint

Waar de gevels direct aan het gezamenlijke erf staan wordt de overgang van privé naar erf subtiel geduid met een lage haag of refererend naar het 'Brabants stoepje', een strook van ca. 1 m breed, uitgevoerd in gebakken klinker in natuurlijke tint in halfsteensverband.

Rondom de boom

Rondom de boom wordt halfverharding of gras toegepast. De boom vormt de centrale plek op het erf.

Toegangsweg erf

De toegangsweg kan in een onderscheidend materiaal worden uitgevoerd bijvoorbeeld in gebakken klinkers of hergebruikte materialen. Door het bandenspoor te verharderen en de binnenzijde en buitenzijde in gras of halfverharding uit te voeren ontstaat er een fraai 'karrenspoor'.

Parkeerboomgaard

De parkeerplaatsen van het erf zijn voorzien in een parkeerboomgaard, waarbij de parkeerplaatsen in grasbetonsteen voorzien zijn. Hierdoor behoudt de parkeerplaats een natuurlijke/landschappelijke uitstraling.

Struinroutes

De struinroutes over het terrein verbinden de beide erven en vormen een aanknopingspunt voor recreatieve routes naar de omgeving. Deze worden aangelegd met een halfverharding zoals padvast of als informeel maaipad door de weide. Het karrenspoor naar het achterste erf is tevens een onderdeel van het struinroute-netwerk.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en door de voorgenomen inpassing en vormgeving van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Het algemene ruimtelijke uitgangspunt van gemeenten is er verder op gericht om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functie), belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Een goed stedenbouwkundig plan draagt bij aan een duurzame toekomst en voorkomt onder andere verloedering en leegstand. Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing.



Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden. Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie.

3.2 Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

Landschappelijke inpassing

Uit een landschappelijk inpassingsplan dient te blijken dat de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling de natuur- en landschappelijke waarden ter plaatse niet schaden. Een landschappelijk inpassingsplan voorziet in een ontwikkeling in natura, waarmee aan de voorwaarden wordt voldaan die de provincie en gemeente stellen aan ontwikkelingen in het buitengebied.

Met het landschappelijk inpassingsplan wordt aangesloten op de bestaande situatie en de potentiële waarden en kwaliteiten in en rond het plangebied. Deze zijn door middel van een bureaustudie en een veldbezoek geïnventariseerd. Verantwoord is hoe de gewenste ontwikkeling op een duurzame manier in de bestaande situatie kan worden geïntegreerd.

Met de ontwikkeling wenst initiatiefnemer een kwaliteitsimpuls te geven aan de bestaande locatie. Onder meer door in te zetten op de volgende onderdelen:

- bijdrage leveren aan een recreatief gebied met gebruiks- en belevingswaarde voor het dorp met een kleinschalige recreatieve functie, zoals een pluktuin, een theehuis of streekwinkeltje.
- behouden en versterken van karakteristieken van Heibloem: de groen open plekken aan het lint, zichtrelaties met het achterland en de erven op afstand van de straat.
- missing links realiseren in het padennetwerk en mogelijkheden scheppen voor een recreatief ommetje.
- voorzien in een landschappelijke inpassing zodat zichten op het landschap blijven behouden en worden versterkt.

Navolgende afbeelding geeft deze visie op het plangebied weer (bron: verhoeven de ruijter). Dit kaartbeeld is ontleend aan het landschappelijke inpassingsplan dat als bijlage 1 aan deze plantoelichting is toegevoegd.





Legenda

- Zichten
- Kleinschalige recreatieve functie
- Bestaande recreatieve routes
- Gewenste recreatieve routes
- Gewenste recreatieve route op historisch tracé
- Erven op afstand (aan historisch parallel pad)
- Karakteristieke groene ruimtes
- Landschappelijke inpassing plangebied
- Recreatief uitloopgebied
- Zoekgebied ontwikkeling initiatief Heibloem 5
- Zoekgebied woonontwikkeling Eersel-Zuid (Veldhoek)

Het initiatief tot ontwikkeling van de zorghoeve en de woningen zet in op een realisatie van de zorghoeve in de luwte c.q. achter op het perceel en de woningen aan de Heibloem. Dit houdt het volgende in:

- zichten over het landschap blijven behouden
- zorgprogramma als 'hoeve ensemble' in het landschap en in de luwte, achter op het huidige agrarische bouwblok gepositioneerd
- nieuwbouw in erfconstructie aan de Heibloem
- sloop huidige woning
- recreatieve route + streekwinkeltje en/of theehuis
- streekwinkeltje en/of theehuis met dagbesteding zichtbaar vanaf de Heibloem
- velden met agrarische functies als dierenweide, moestuin, akker, pluktuin zijn op het terrein van de betrokken woonzorgorganisatie en zichtbaar vanuit de Heibloem en wandelpaden.

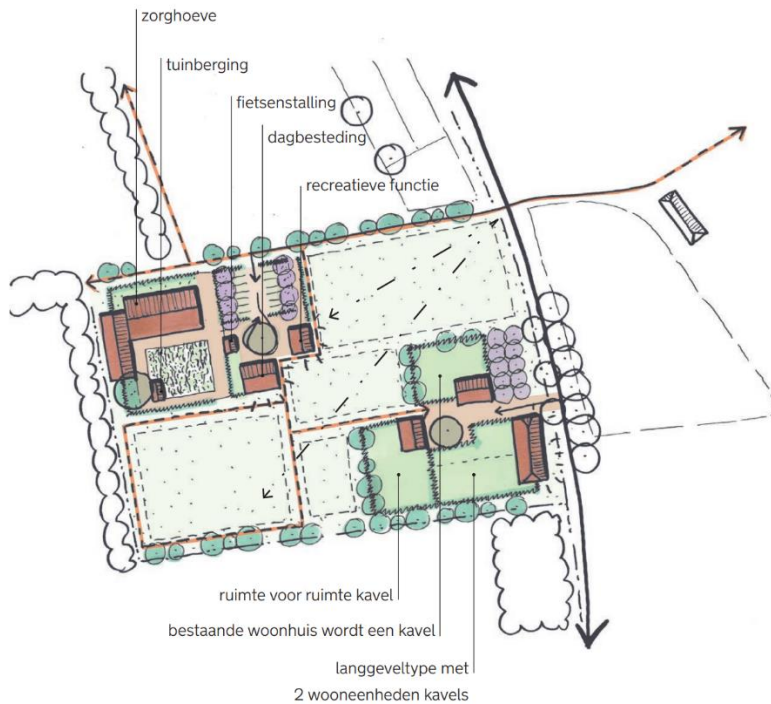
De positie van een erf op afstand van het lint komt vaker voor langs de Heibloem. Voorheen lagen deze erven aan een pad parallel aan de Heibloem. Door de jaren heen is dit pad verdwenen en zijn de erven op afstand van de weg en in het landschap komen te liggen. Zo ook aan de overzijde van de Heibloem 5. Het positioneren van het 'zorgerf' op afstand van de weg sluit aan bij de behoefte van de toekomstige bewoners om te wonen in de luwte en is ruimtelijk passend in de omgeving. De hoofdopzet van het plangebied is als volgt:

- nieuwbouw vormt weer een logisch erfensemble aan de Heibloem
- waardevolle zichtlijnen behouden en versterken
- noord- en zuidzijde perceelsgrens landschappelijk inpassen zonder zichten op achterland te blokkeren
- voorzien in een recreatieve route gekoppeld aan het omliggende recreatieve netwerk (ommetje Eersel)



- erfbeplanting passend bij het kleinschalige omliggende landschap Nieuwbouw vormt schakel tussen Heibloem en het landschap
- volume, kapvorm en oriëntatie is passend bij kleinschalig landschap en sluit aan bij de typologie aan de Heibloem
- parkeren zoveel mogelijk clusteren en landschappelijk inpassen om de rest van het terrein autovrij te houden t.b.v. verblijfskwaliteit

Op kaartbeeld ziet dit er als volgt uit (bron: verhoeven de ruijter).



Het erf sluit aan op het aangrenzende kleinschalige landschap waar het ook onderdeel van uit maakt. De inrichting draagt bij aan de verblijfskwaliteit van de (toekomstige) bewoners als wel aan het kleinschalige landschapsbeeld.

Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Bij (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap, als bedoeld in artikel 3.9 Interim Omgevingsverordening Brabant, kan in het bijzonder worden gedacht aan concrete tegenprestaties gericht op de verbetering van de volgende landschapsaspecten: bodem (aardkunde) en water, natuur- en landschapselementen, cultuurhistorische elementen inclusief archeologie, recreatieve toegankelijkheid van het landschap, sloop en ontsteking. Investerings in het landschap betreffen nieuw te ontwikkelen structuren en elementen en/of het herstel van bestaande structuren en elementen. Ook kan een koppeling worden gelegd met de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones. Bij hergebruik van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfslocaties is sloop van overtollige bebouwing uitgangspunt.



Naast een goede landschappelijke inpassing is voor onderhavig planvoornemen in beginsel geen (extra) ruimtelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Artikel 3.78 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant draagt namelijk reeds bij aan een investering in het landschap (3.78 lid 4 onder b Iov).

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied zal wel degelijk rekening worden gehouden c.q. is wel degelijk rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Met het toevoegen van woningen op het plangebied aan de Heibloem 5 wordt in zekere zin een gesloten straatwand gecreëerd. Na realisatie van het plan ontstaat er, zeker wat betreft beeldkwaliteit, een samenhangende ruimtelijke structuur. Tevens vindt er met het plan een koppeling plaats met de omliggende woonfuncties en aanwezige infrastructuurle voorzieningen. Op deze wijze, maar ook door toepassing te geven aan de noodzakelijke landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt bij de planuitwerking van de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen.

Ook voor het versterken van de landschappelijke structuur is een separaat kaartbeeld met invulling van de uitgangspunten gevormd. Navolgend betreft dit kaartbeeld met verduidelijking in de legende (bron: verhoeven de ruijter).





Versterken landschapsstructuur

1. Behoud van de bestaande waardevolle groenstructuren op en rondom het erf; eiken aan Heibloem (1a) en houtsingel (1b)
2. Transparante landschappelijke bomenrij met doorzichten;
3. Hoogstam fruitboomgaarden
4. Solitaire landschapsbomen/boomgroep
5. Landschappelijke gemengde bloeiende haag (5a), deels met bomen (5b)
6. Erfbomen
7. Bloem- en kruidenrijke randen rondom veldjes
8. Behoud bestaande landschapsbomen

Tot slot kan de voorgestane ontwikkeling niet los worden gezien van de inrichting van het landschap met een concreet beplantingsvoorstel, wederom opgesteld door verhoeven de ruijter. Navolgend een weergave.



Beplantingsvoorstel 1:500



Duidelijk is dat bij het ontwerpen van de planontwikkeling zoveel als mogelijk aansluiting gezocht is bij de huidige stedenbouwkundige en land(schapp)elijke omgevingskarakteristiek en uitgangspunten.

Vanuit de provincie Noord-Brabant wordt verwacht dat er bij ontwikkelingen in het buitengebied die gepaard gaan met verstedelijking een kwaliteitsberekening wordt uitgevoerd. Hiertoe die de 'Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' te worden gebruikt. Voor onderhavig planvoornemen geldt er naast de sloop van bedrijfsbebouwing de volgende investeringsbijdrage:

Soort investering:	Investeringskosten:
Landschappelijke maatregelen	€ 38.348 (zie berekening pagina 27)
3250 m ² sloop bedrijfgebouwen à €25/m ²	€ 81.250
750 m ² verwijderen verharding/voorzieningen à €5/m ²	€ 3.750
Meerkosten asbestsanering, 3.614 m ² à €2/m ²	€ 7.224
Aanvoer zand tbv kelders stallen 1.100 m ³	€ 5.500
Totaal investering	€ 136.072

De berekening is opgenomen in hoofdstuk 7 van het landschappelijke inpassingsplan.

Met de aankoop van een tweetal bouwtitels, te weten: één bouwtitel ter waarde van € 125.000,- ten behoeve van de 2-onder-1-kap woningen en één bouwtitel ter waarde van € 125.000,- ten behoeve van de vrijstaande woning kan gebruikt worden om het bedrag van € 136.072,- te salderen.

3.3 Conclusie

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de



land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

De juridische vertaling van de bouw- en gebruiksmogelijkheden is verankerd in de bij dit bestemmingsplan behorende verbeelding en regels. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en 9.



4. Beleidskader

4.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Eersel vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

4.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.



Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

- a. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
- b. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
- c. Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden;
- de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten;
- de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden;
- het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies;
- het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met mede-overheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie.



Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de NOVI, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

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

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.*

In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Voor woningbouwlocaties geldt volgens de overzichtsuitspraak dat 'in beginsel' sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Voor wonen is daarmee de lijn dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook et ruimtesbeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke



ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Beoordeling

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Het plan voorziet niet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro (AbRS 18 december 2013, nummer 201302867/1/R4). De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook wat betreft het woningbouwgedeelte niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Het plan voorziet verder in de ontwikkeling van een zorghoeve met een bebouwd oppervlak van maximaal 890 m². De ondergrens bij de ontwikkeling van een gebouw ligt 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². Er wordt met het plan echter circa 3000 m² bebouwing gesloopt die thans reeds niet agrarisch, namelijk als caravanstalling, in gebruik is. Vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik levert dit een aanzienlijk gunstiger situatie op.

Conclusie

De ladder voor duurzame verstedelijking voorziet niet in een belemmering voor het planvoornemen.



4.3 Provinciaal beleid

Toetsingskader

Toetsingskader

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.



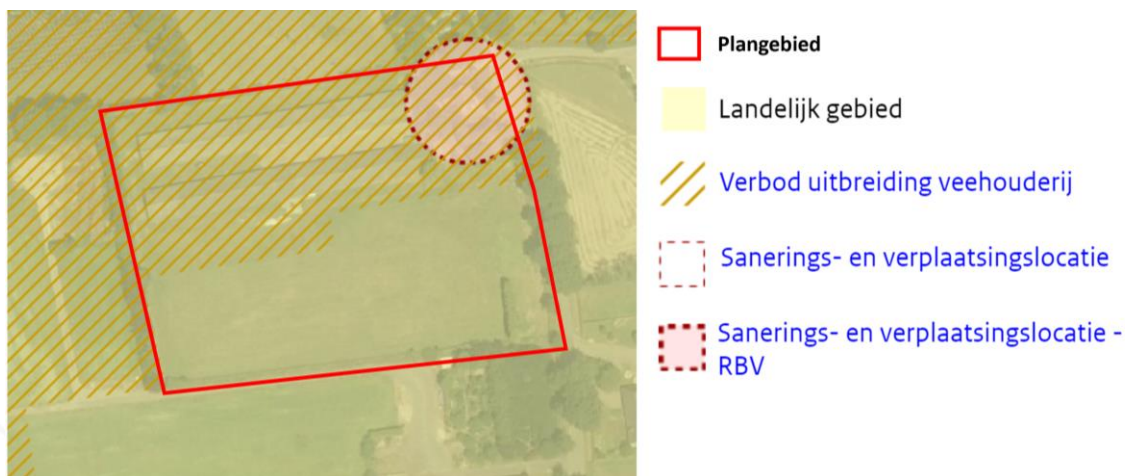
Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

Rechtstreeks werkende regels: landbouw

Binnen het kaartbeeld 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied', 'Verbod uitbreiding veehouderij', 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie RBV'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Onderhavig plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk. De andere aanduiding betreft 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Deze heeft enkel invloed op bestaande veehouderijbedrijven. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van het verbod op uitbreidingen van veehouderijen hebben geen invloed op het [planvoornemen en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.



De aanduidingen een 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV' hebben ook een plek binnen onderhavig thema 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'. Een bestemmingsplan van toepassing op een agrarisch bedrijf met dergelijke aanduidingen voorziet in een passende herbestemming op de locatie waarop deze regelingen van toepassing zijn.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Artikel 3.77 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;



- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekavel; en
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekavel tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
- c. de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft: *NVT*
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken. *NVT*

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;



- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Tevens dient bij stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied worden voorzien in een kwaliteitsverbetering.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bepaalt dat:

- a. alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan;



- b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

Doorwerking plan(gebied)

Hiervoor zijn de verschillende artikelen uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant opgesomd die relevant zijn voor onderhavige planontwikkeling. Hierna wordt in algemene zin gemotiveerd dat wordt voldaan aan de gestelde provinciale beleidsmatige voorwaarden en uitgangspunten.

Onderhavig planvoornemen behelst ten eerste de oprichting van een zorghoeve. Deze maatschappelijke functie komt feitelijk in plaats van een bestaande caravanstalling binnen de plangrenzen. De ontwikkeling zorgt voor een wijziging van het gebruik, een tenietdoening van bestaande bebouwing en een gedegen en zorgvuldige, land(schapp)elijke inpassing van de nieuwe functie.

Onderhavig planvoornemen behelst daarnaast de oprichting van vier woningen (waaronder de verplaatsing van de bestaande woning) in drie bouwvolumes in het landelijk gebied van de kern Eersel. Binnen de kaders van de provinciale regelgeving is de oprichting van een nieuwe woning mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgesteld in de artikelen 3.6, 3.9, 3.68, 3.77 en 3.78 van de Interim Omgevingsverordening. Deze regels hebben onder meer betrekking op het volume, oppervlakte en vormgeving van de woning en stellen voorwaarden aan de kwaliteit van het plangebied in relatie tot de omgeving. Met onderhavig planvoornemen wordt hier aan voldaan. Dit blijkt uit deze plantoelichting.

Artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening geeft de voorwaarden waaronder binnen de planlocatie het toevoegen van de woningen mogelijk is. Uit de verantwoording blijkt dat:

- het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning te verzekeren;
- is verzekerd dat is voldaan aan de nader gestelde regels;
- er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

Het plangebied is deels in een bebouwingsconcentratie ('Heibloem en Voort') gesitueerd en deels grenst het er direct aan. Het plangebied kan echter in zijn geheel als een, ruimtelijk gezien, aanvaardbare locatie worden beschouwd omdat de omgevingskwaliteit aanzienlijk toeneemt, onder meer doordat de bebouwing wordt gesloopt en de bedrijfsmatige opslagfunctie vervalt. In dit kader wordt tevens verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan.

In de door de gemeente Eersel in oktober 2022 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke visie woonuitbreidingen maakt het plangebied onderdeel uit van deelgebied 'Heibloem - Boksheidsdijk: groene long'. Voor dit gebied geldt dat een kleinschalig wooninitiatief mogelijk is, maar enkel indien dit wordt gezien in relatie tot de totale meerwaarde en versterking van het gehele gebied. Hierbij wordt expliciet verwezen naar een woonzorg-concept of een andere kleinschalige woonvorm die een aanjager kan zijn voor de ontwikkeling van het landschapspark. Onderhavig initiatief sluit in die zin goed op dit uitgangspunt en vormt een logische afronding van het deelgebied.



Voor het plangebied c.q. het plan geldt dat land(schapp)elijke en natuurwaarden en kwaliteiten, de beleving van het buitengebied en een vitaal platteland behouden blijven. De aanwezige waarden en kwaliteiten van het plangebied en de directe omgeving worden gerespecteerd en waar mogelijk versterkt. De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van de voormelde plankeuzes worden gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 9. Paragraaf 3.1 gaat nader in op de gevolgen van de gewenste ontwikkeling voor de bestaande ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit. Paragraaf 3.2 behandelt de landschappelijke inpassing en ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het landschappelijke inpassingsplan is als bijlage 1 opgenomen.

Gedeputeerde Staten hanteren in het kader van de Beleidsegel maatwerk omgevingskwaliteit bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwvolume van 1000 m³ als absoluut maximum. De kwaliteit en karakter van het gebouw worden juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningsvrije aanbouwen wordt uitgesloten. Om aan te sluiten bij de karakteristiek van bebouwing in het landelijk gebied en vanuit omgevingskwaliteit, dient de nieuwe bebouwing hierbij aan te sluiten. De vraag richt zich steeds meer op kleinere woningtypes voor een- en tweepersoonshuishoudens. De vraag richt zich vaak op wooneenheden voor starters en ouderen. Binnen de bouwvolume van 1000 m³ kan het dan gaan om twee wooneenheden (met een max inhoudsmaat van 500 m³), rijtjeswoningen (ca. 350 m³), appartementen, studio's en/of een maisonnette. Het is voor deze woningtypen niet reëel om voor elke wooneenheid uit te gaan van een tegenprestatie van € 125.000,-. Voor de tegenprestatie gaan GS daarom uit van de inhoud van het gebouw (bouwvolume). Hierbij hanteren GS als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteiten een inspanning ter hoogte van € 125.000,- per 1000 m³ (bruto) van de omvang van het gebouw. Om te borgen dat de woningen niet achteraf worden vergroot en daarmee niet meer bijdragen aan de doelstelling van het realiseren van kleinere woningtypes worden (vergunningsvrije) aanbouwen uitgesloten.

Voor het certificaat van de aangekochte bouwtitel wordt verwezen naar bijlage 11.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied onvoorwaardelijk in stand houdt en door de voorgenomen inpassing, vormgeving en bouwstijl van de beoogde bebouwing, in combinatie met de sloop van de schuur die als caravanstalling fungeert, zelfs verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat de planontwikkeling bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de bestaande omliggende bebouwing en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' is het plangebied aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Plangebied
- Verstedelijking afweegbaar

Ter plaatse van de plekken aangeduid als zijnde 'verstedelijking afweegbaar' voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling wordt als mogelijkheid gezien, indien binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is, en indien transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort, of de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, of de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied.

Doorwerking plan(gebied)

Voorliggend initiatief ziet op herontwikkeling van een bestaande locatie waar thans een combinatie van agrarische en woonbestemming aanwezig is. In feitelijk gebruik van de locatie zal er een afwaardering plaatsvinden en zullen de bestemmingen 'Wonen' en 'Maatschappelijk' in de toekomst worden gecombineerd met de bestemming 'Groen'. Met onderhavig planvoornemen wordt een duurzame locatie opgericht, welke leidt tot zorgvuldiger ruimtegebruik in combinatie met kwaliteitswinst. De maatschappelijke functie in de vorm van een zorghoeve is en wordt passend gemaakt binnen de bestaande plangrenzen en in relatie tot de omgeving.

Instructieregels gemeenten: basiskaart landelijk gebied

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Plangebied
- Landelijk gebied
- Gemengd landelijk gebied

De aanduiding 'Landelijk gebied' heeft ook zijn plek binnen het eerder behandelde thema 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'. Het 'Landelijk gebied' is een veelzijdige gebruiksruimte met functies zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme. De functies zijn zo ontwikkeld dat er ten alle tijden rekening wordt gehouden met omliggende functies en aanwezige omgevingskwaliteiten. Binnen deze aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Ten aanzien van gronden aangeduid als zijn 'Gemengd landelijk gebied' geldt dat een gemengde plattelandseconomie of een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Een planvoornemen dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. De zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten..

Gemeenten werken het concrete beleid binnen een gebied verder uit, rekening houdend met deze achterliggende doelstellingen. Hierbij is veel achtergrondinformatie beschikbaar, zoals de gebiedspaspoorten en de gebiedsgerichte ontwikkeling van gebieden zoals opgenomen in het Groenblauw Stimuleringskader.

Doorwerking plan(gebied)

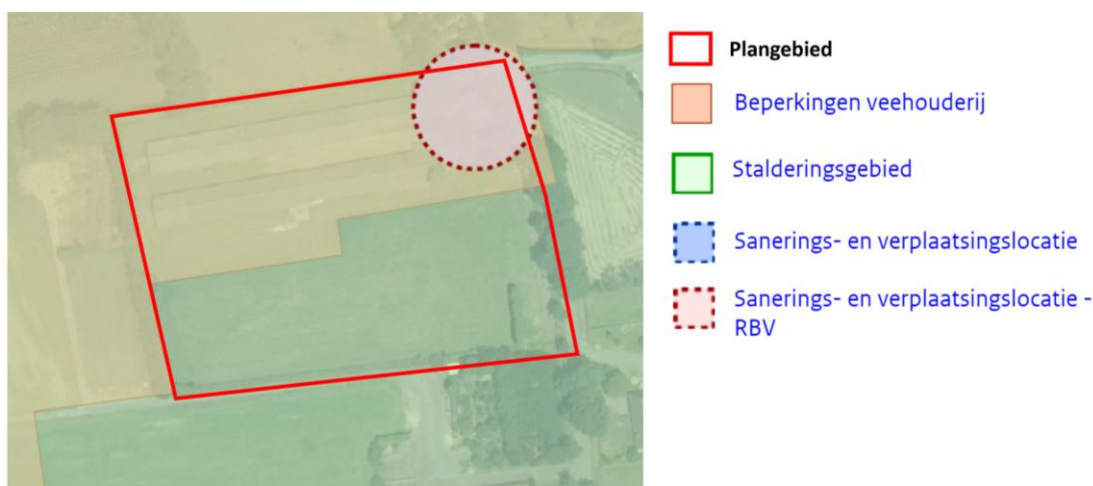
Met de herontwikkeling van de genoemde locatie door tenietdoening van de bestaande woning met opstallen behorende tot de voormalige (agrarische) functie en de oprichting van een zorghoeve met een viertal woningen vindt er een vorm van verstedelijking plaats in het 'Landelijk gebied' en het 'Gemengd landelijk gebied'. Ontwikkelingen als deze zijn op voorhand niet uitgesloten. Eerder in de beschrijving van de provinciale beleidskaders is al beschreven dat ontwikkelingen in het landelijke gebied mogelijk zijn, mits er een gedegen belangenafweging is gemaakt en er aantoonbaar rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten. In onderhavig geval is er sprake van een ruime compensatie van de toegenomen verharding in vorm van het landschappelijk versterkingsplan, waarbinnen natuurontwikkeling een kans krijgt en de omgevingskwaliteiten zijn geïntegreerd en waar mogelijk zullen worden versterkt. Dit is onder meer gebeurd



door vooraf te onderzoeken welke kwaliteiten er aanwezig zijn, en deze kwaliteiten vervolgens in te passen, en waar mogelijk te versterken door middel van het opstellen en uitvoeren van een landschappelijk versterkingsplan.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied', 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' hebben geen invloed op onderhavig planvoornemen en andersom doet het planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels. De aanduidingen een 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV' hebben ook een plek binnen het eerder behandelde thema 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling. Met onderhavig planvoornemen wordt invulling gegeven aan de regeling zoals opgenomen binnen de aanduiding 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie – RBV'.

Watersystemen, -veiligheid en -berging

Binnen het kaartbeeld 'Watersystemen, -veiligheid en -berging' is het plangebied aangeduid als 'norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.





- Plangebied
- Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Onderhavig plangebied is gelegen in het buitengebied van Eersel. De norm ten aanzien van wateroverlast buiten stedelijk gebied is hier dan ook op van toepassing. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans van:

- 1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
- 1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw;
- 1/25 per jaar voor akkerbouw;
- 1/10 per jaar voor grasland.

Voor bebouwing die is gelegen buiten stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik. De gestelde norm betreft een inspanningsverplichting.

Doorwerking plan(gebied)

De genoemde inspanningsverplichting zal worden geleverd door initiatiefnemer. Hiertoe is een watertoets uitgevoerd, waarvan de resultaten zijn terug te lezen in hoofdstuk 7 en de integrale rapportage is opgenomen als bijlage 5.

Conclusie

De woonwensen en de leefbaarheid in de dorpen en steden, de behoefte aan gebiedseigenheid en identiteit van stad, dorp en landschap en klimaatverandering staan in de volle aandacht. Brabant wil blijven ontwikkelen, maar Brabant stelt ook meer eisen aan de kwaliteit van de leefomgeving.

In deze paragraaf zijn de belangen en regels van de provincie Noord-Brabant behandeld. Er is verantwoord op welke wijze er met dit plan wordt voldaan of wordt tegemoet gekomen aan de randvoorwaarden die de provincie in haar beleid heeft opgenomen.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Onderhavig plan zal aansluiten bij c.q. geen afbreuk



doen aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de structuurvisie en verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstukken 5 tot en met 10.

4.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2017" is reeds in paragraaf 1.3 aan bod gekomen. Het beleid van de gemeente Eersel is omschreven in de gemeentelijke omgevingsvisie, Visie Buitengebied en het bestemmingsplan.

Omgevingsvisie 2.0 Kempisch wonen in een wereldregio (december 2021)

Op 21 december 2021 heeft de raad van Eersel de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. In dit 'spoorboekje' zijn de ambities, visies en regels die de gemeente heeft samengebracht in één samenhangend verhaal. De contouren van Eersel en omgeving staat in principe vast. Zowel binnen als buiten het 'stedelijke' gebied zal de ruimtelijke druk voor nieuwe ontwikkelingen toenemen. Het perceel aan de Heibloem is gelegen aan een van de uitlopers van de dorpskern. In de nabijheid bevinden zich enkele plekken die als natuurlijk waardevol worden verondersteld. Het perceel zelf kent geen kenmerken welke de voorgestane ontwikkeling mogelijk in de weg staan, zolang ontwikkelingen met respect voor de omgeving en de toekomst worden opgericht.

Op 'inbreiding'-locaties vormt het behoud van de huidige groen-kwaliteiten (zeker vanuit klimaatadaptatie) een belangrijke opgave, terwijl buiten het dorp de landschappelijke kwaliteit en de 'eigen' Kempische identiteit bewaakt moeten worden bij de transitie naar een nieuw gebruik van het buitengebied.

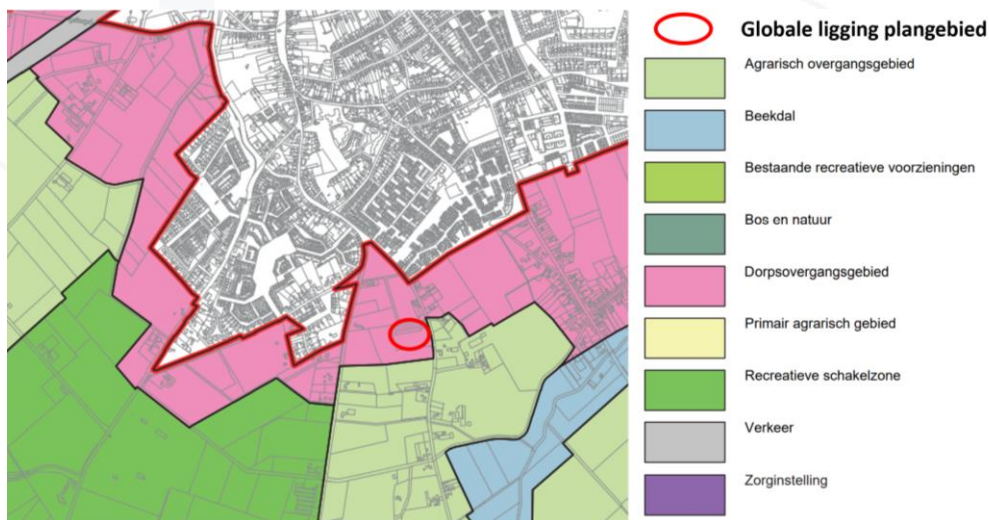
Initiatiefnemer zal met onderhavig planvoornemen de bestaande kwaliteiten respecteren en in de vorm van een landschappelijke inpassing de kwaliteiten op onderdelen versterken.

Visie Buitengebied 2.0 (2021)

Op 2 november 2021 is de Visie Buitengebied 2.0 van de gemeente Eersel vastgesteld. De visie is een ruimtelijke visie over het buitengebied. Het gaat er om hoe het buitengebied er in de toekomst uit moet zien. In deze structuurvisie is de stip op de horizon bepaald voor het hele gemeentelijke grondgebied en is ingezet op een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied (waar volgens de visie het plangebied onder valt).

Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangegeven als 'dorpsovergangsg gebied'. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van bijvoorbeeld wonen of agrarisch verwante bedrijvigheid.





De functie wonen – in de vorm van landgoed, splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning – is gewenst bij het dorpsovergangsgebied. Ook voorzieningen in de vorm van seniorenzorg, kinderopvang, intramuraal, dagbesteding, zorgtoerisme kunnen binnen het dorpsovergangsgebied een plek krijgen. Daarmee voldoet het plan aan de Visie Buitengebied, omdat de oprichting van woningen, een zorghoeve en – ondergeschikt – een streekwinkeltje en/of theehuis passend is binnen de bestaande beleidsuitgangspunten.

Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De plek waar thans de woning binnen het plangebied is gelegen en waar de nieuwe woningen worden opgericht, is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Heibloem en Voort.

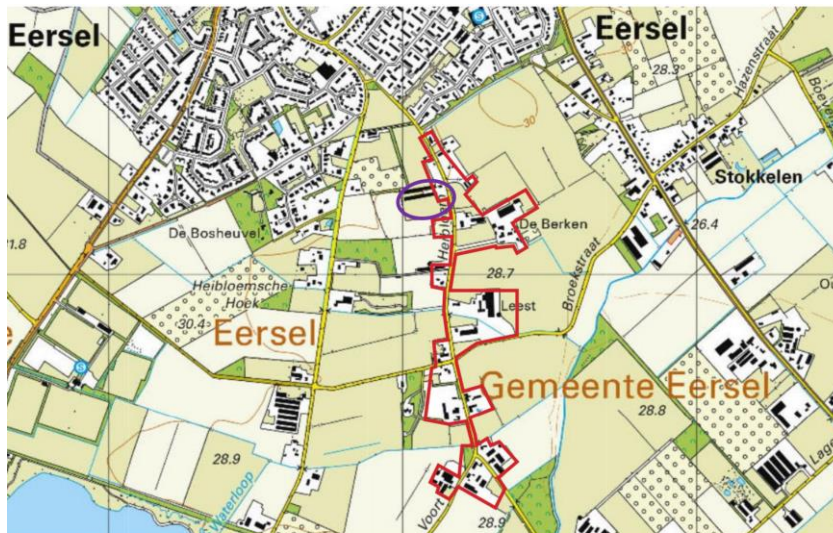
De Provincie Noord-Brabant gebruikt in de Interim Omgevingsverordening de term bebouwingsconcentratie. Daaronder verstaat ze begrensde plekken in het buitengebied, waar een clustering van woningen en erven is ontstaan en waarin nieuwe bebouwde ontwikkelingen kunnen plaatsvinden, waaronder woningen. Op basis van de vorm wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen bebouwingsclusters en bebouwingslinten.

De bebouwingsclusters zijn vooral terug te vinden in de oudste delen van het landschap. Hun oorsprong ligt bij verspreide boerderijen en erven, vaak aan de randen van grotere akkercomplexen of op de overgangen van beekdalen en de heide. Op samenkomst van wegen en soms rondom een driehoekige ruimten ontstonden de kleinschalige clusters die ook nu nog vaak een kleinschalige woongemeenschap vormen met een mengeling van (oorspronkelijke) agrarische erven en burgerwoningen.

De bebouwingslinten zijn vooral terug te vinden in de jongere heideontginningen zoals die in de 19e eeuw voor het eerst ontstonden. Ze bestaan uit een verzameling losliggende (agrarische) erven aan een vaak doorgaande, rechte, landelijke weg. Vaak liggen de erven op enige afstand van elkaar, met doorzichten ertussen naar het landschap.



De bebouwingsconcentratie Heibloem en Voort wordt gevormd door lintbebouwing aan de zuidzijde van Eersel. Halverwege kruist de Broekstraat. Ten noorden van deze kruising heet het lint Heibloem en ten zuiden er van Voort. In het noorden grenst Heibloem en Voort aan de bebouwde kom van het dorp. Aan de zuidkant eindigt de bebouwingsconcentratie ter hoogte van de aansluiting van de Eerdbrand met een kleine clustering van boerderijen. Het lint Heibloem en Voort ligt op zo'n 500 meter afstand, parallel aan de Boksheidsdijk. De bebouwingsconcentratie grenst met de zuidoostzijde aan het beekdal van de Run.



Bebouwingsconcentratie Heibloem en Voort

Globale ligging plangebied



Uitsnede Visie Bebouwingsconcentraties

In zijn huidige verschijningsvorm bestaat het lint Heibloem en Voort uit een afwisseling van grote (agrarische) erven met daartussen zicht op het achterland. In het noordelijk deel zijn het veelal woonerven en het zuidelijk deel omvat meer (grootschalige) bedrijvigheid. Enkele erven liggen op afstand van het lint. Vroeger lagen zij aan één van de vele paden die na de ruilverkaveling verdwenen zijn. Nu worden ze ontsloten met een



lange oprit vanuit de Heibloem (bijvoorbeeld de Berken en Leest) en is het pad parallel aan Heibloem verdwenen. Tussen de linten van de Boksheidsdijk en de Heibloem prikt het buitengebied het dorp in. De groene driehoek tussen beide wegen draagt bij aan de beleving van het buitengebied in de kern van Eersel. Heibloem en Voort is enkel met de Broekstraat nog verbonden met Stokkelen.

Gezien de ligging tegen de dorpsrand van Eersel aan, heeft Heibloem en Voort en het omliggende landschap potentie als uitloopgebied van Eersel en nabij gelegen bebouwingsconcentraties.

Om het transparante en landelijke karakter van open en gesloten te behouden, is langs het noordelijk deel van de Heibloem geen verdere verdichting van het lint mogelijk. Handhaven en versterken van de landelijke uitstraling tot in de kern Eersel is wel van belang.

Voor Heibloem zijn expliciet de volgende punten vanuit de visie van belang:

- Behoud van de groene en landelijke uitstraling van Heibloem en Voort door het koesteren en versterken van de variatie aan solitaire bomen op erven en het toepassen van hagen (gebiedseigen soorten).
- Versterken van de toegankelijkheid van het landschap door het creëren van mogelijkheden voor ommetjes en de aanleg van een fijnmazig padennetwerk tussen Eersel-Zuid, de bebouwingsconcentratie en het buitengebied.

Maatwerk met kansrijke meerwaardenmogelijkheden: Ontwikkelen noordwestelijk gebied, tussen dit lint en Boksheidsdijk tot een kleinschalig agrarisch, recreatief gebied met gebruiks- en belevingswaarde voor het dorp.

Voor onderhavige bebouwingsconcentratie streeft men derhalve naar behoud van de groene en landelijke uitstraling van Heibloem en Voort door het koesteren en versterken van de variatie aan solitaire bomen op erven en het toepassen van hagen (gebiedseigen soorten).

Vanuit de uitgangspunten vanuit de visie bebouwingsconcentraties Eersel (2021) zijn voor de ontwikkeling een aantal landschappelijke en recreatieve uitgangspunten bepaald:

- Bijdragen aan een recreatief gebied met gebruiks- en belevingswaarde voor het dorp met een kleinschalige recreatieve functie, zoals een pluktuin, een theehuis of streekwinkeltje in samenhang met het zorgconcept. Dit kan een pleisterplaats vormen voor ommetjes. Exacte vorm hiervan is nader te bepalen met de woonzorgorganisatie.
- Behouden en versterken van karakteristieken van Heibloem: de groene open plekken aan het lint, zichtrelaties met het achterland en de erven op afstand van de straat. Nieuwbouw vormt weer een logisch erfensemble aan het lint Heibloem.
- Missing links realiseren in het padennetwerk en mogelijkheden scheppen voor een recreatief ommetje. Aansluiten bij plan Veldhoek.
- Voorzien in een landschappelijke inpassing zodat zichten op het landschap blijven behouden en worden versterkt. Noord- en zuidzijde perceelsgrens landschappelijk inpassen zonder zichten op achterland te blokkeren.
- Erfbeplanting passend bij het kleinschalige omliggende landschap, met landschappelijke hagen, boomgaarden en boomgroepen.



- Nieuwbouw vormt schakel tussen Heibloem en het landschap.
- Volume, kapvorm en oriëntatie is passend bij kleinschalig landschap en sluit aan bij de typologie aan de Heibloem.
- Parkeren zoveel mogelijk clusteren en landschappelijk inpassen om de rest van het terrein autovrij te houden t.b.v. verblijfskwaliteit.

Binnen het plangebied vinden verschillende ontwikkelingen plaats. Het betreft een herontwikkeling van de genoemde locatie door tenietdoening van de bestaande woning met opstallen behorende tot de voormalige (agrarische) functie en de oprichting van een zorghoeve met een viertal woningen. Één bestaande woning wordt feitelijk verplaatst en er worden drie nieuwe woningen opgericht. De nieuwbouwwoningen worden opgericht binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie Heibloem en Voort. Bij inpassingen van deze nieuwbouwwontwikkeling is met de landschappelijke inrichting en het hiermee samengaan landschappelijke inrichtingsplan op alle mogelijke manier aangesloten bij de bestaande waarden, kenmerken en uitgangspunten zoals onder meer opgenomen in de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

Kempische visie op wonen 2019-2023

Op 12, 21 en 28 maart 2019 hebben de gemeenteraden van Bladel, Bergeijk, Eersel en Reusel-De Mierden de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. In deze visie worden vijf speerpunten genoemd voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier
2. Behoud voor betaalbaar wonen
3. Zorg voor elkaar faciliteren
4. Klaar voor de toekomst
5. Werken en wonen

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er behoefte aan nieuwe woningen. In de basis wordt er gestreefd om nieuwe woningen primair binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Echter binnen bestaand stedelijk gebied van Eersel en omgeving zijn geen locaties meer aanwezig waarin op een kwalitatief goede manier kan worden voorzien in de relatief grote woonbehoefte in de omgeving.

Middels dit bestemmingsplan kan hierin wel worden voorzien, door oprichting van vier woningen en daarmee een toevoeging van drie nieuwe woningen aan het bestaande woningcontingent. Middels dit bestemmingsplan wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar extra woningen, daarmee past het plan binnen de Kempische visie op wonen 2019-2023.

Wat betreft doelgroepen geldt dat de zorghoeve een maatschappelijk karakter heeft en met name geschikt ten behoeve van (jong) volwassenen met een matige tot ernstige verstandelijke beperking, die aangewezen zijn op 24 uren-zorg en -begeleiding maar vanuit de maatschappelijke optiek ook passend onderdak kan bieden aan senioren. De langgevelboerderij en de vrijstaande woningen zijn bij uitstek geschikt voor doorstromers op de woningmarkt.

Voor wat betreft de soort woningen, de opzet van het erf, de stedenbouwkundige en landschappelijke structuur en de beeldkwaliteit wordt verwezen naar het bijgevoegde landschappelijke inpassingsplan (zie [bijlage 1](#)).



Slotconclusie gemeentelijk beleid

Realisatie van de voorziene woningen betekent een verdere opvulling van het aanwezige bebouwingscluster met behoud van zichtlijnen en de gewenste openheid van het gebied. Voorts vervangt de woningbouw een bestaande bedrijfslocatie in het buitengebied. Er vindt daarmee een afwaardering van het gebruik van de gronden plaats.

De tenietdoening van de bestaande stallen en oprichting van een zorghoeve ter plaatse zal gepaard gaan met een landschappelijke inpassing. Voorts betekent de ligging van het plangebied in een zogenaamd dorpsovergangsgebied dat de oprichting van woningen en oprichting van een dagvoorziening wenselijk is.

Uit deze plantoelichting blijkt tevens dat de landschappelijke en ecologische waarden en de milieu-hygiënische en waterhuishoudkundige situatie behouden, versterkt of verbeterd worden. Belangrijk gegeven is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven niet worden beknot. De nieuwe woningen en zoghoeve zullen verder worden voorzien van een passende architectuurstijl en landschappelijke inpassing.

Met het realiseren van het bouwplan wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.

Stedenbouwkundige duurzaamheid komt tot uitdrukking in de ruimtelijke opzet en inpassing van de bebouwing. Ruimtelijke kwaliteit vormt de voorwaarde voor een goed woon- en leefmilieu. Belangrijk hierbij is het om de stedenbouwkundige structuur op een goede manier kenbaar te maken en te behouden.

Bouwkundige duurzaamheid laat zich onder andere uitdrukken in:

- duurzaam materiaalgebruik;
- slimme energetische concepten (welke resulteren in energiebesparende maatregelen);
- afvalreductie;
- vastgesteld ambitieniveau (GPR).



5. Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Op 5 juli 2011 is een wijziging van het Bro gepubliceerd. Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmingplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. In aansluiting op de vaststelling van de Wet tot wijziging van de Monumentenwet 1988 en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in mei 2011 zijn op 17 juni 2011 het Bro, het Besluit omgevingsrecht (Bor) en het Besluit archeologische monumentenzorg (Bamz) aangepast. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe rekening is gehouden met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. De opsteller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke



ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

Archeologie

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Bureau voor Archeologie een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. De integrale rapportage is als bijlage 2 opgenomen. Hierna is de samenvatting van het onderzoek letterlijk overgenomen.

Bureau voor Archeologie heeft een bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd voor een bouwplan aan de Heibloem 5 te Eersel.

De vraagstelling van het onderzoek luidt: hoe kan rekening gehouden worden met eventuele archeologische resten bij de voorgenomen ontwikkeling? Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de richtlijnen van de KNA, protocollen 4002 en 4003. Voor het onderzoek zijn kaarten, databases en literatuur geraadpleegd om te komen tot een gespecificeerde archeologische verwachting van het gebied.

Het plangebied ligt in het archeologisch landschap 'Kempisch zandgebied', in de landschapszone dekzandvlakten. Langs de noordrand van plangebied ligt volgens de bodemkaart een strook met hoge zwarte enkeerdgronden in lemig fijn zand. In de rest van het plangebied is sprake van veldpodzolgronden met lemig fijn zand met grof zand beginnend tussen 40 en 120 cm -mv.

In het plangebied kunnen archeologische resten vanaf de prehistorie aanwezig zijn. Het hele landschap geschikt voor bewoning en exploitatie door jagerverzamelaars en landbouwsamenlevingen. Begin 19^e eeuw staat in het plangebied dennenbos en hakhout. Tussen 1901 en 1927 wordt de begroeiing in het plangebied verwijderd en nadien wordt het als akker gebruikt. In de jaren zestig van de 20^e eeuw worden een bedrijfswoning en kippenschuren langs de noordelijke rand van het plangebied opgericht.

In het plangebied zijn negen handboringen gezet. Deze bevestigen dat het natuurlijke bodemmateriaal bestaat uit een enkele decimeters dik pakket dekzand dat ligt op rivierafzettingen (Formatie van Sterksel). Op het dekzand liggen geroerde grondlagen. In vijf van de negen boorprofielen is een A-horizont aanwezig die via een menglaag (AC-horizont) overgaat in de onderliggende C-horizont. Deze AC-horizont is gevlekt en lijkt niet op een esdek. Vier van de boorprofielen rondom de kippenschuren zijn sterk verstoord, waarvan drie tot in de C-horizont.

In het plangebied is nergens een intacte A-horizont (noch antropogeen dek of esdek) aanwezig. Podzolhorizonten onder de A-horizont zijn niet aanwezig. De A-horizont is gevlekt. Waarschijnlijk is het perceel bij het omzetten van bos naar bouwland in de 20^e eeuw diep omgezet. Bij de inrichting van het erf zijn de



bebouwde delen van het plangebied (nog een keer) vergraven. De kans is klein dat behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn.

Bureau voor Archeologie adviseert het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling.

Dit onderzoek is met grote zorgvuldigheid uitgevoerd. Het is echter nooit uit te sluiten dat bij de graafwerkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen op plaatsen en dieptes waar die niet worden verwacht. Eventuele archeologische resten is men verplicht te melden bij de Minister van OCW in overeenstemming met de Erfgoedwet. In dit geval wordt aangeraden om contact op te nemen met de gemeente Eersel.

Het cultuurhistorisch belang (Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant, Erfgoedverordening gemeente Eersel 2017)

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Voor de planlocatie gelden geen specifieke cultuurhistorische waarden.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant

I Provinciaal belang cultuurhistorie

Cultuurhistorisch waardevol complex



Cultuurhistorische waardevol gebied



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect cultuurhistorie wordt betrokken bij de situering en vormgeving van de nieuwbouw. Als gevolg daarvan gelden randvoorwaarden voor de situering, vormgeving en beeldkwaliteit van de zorghoeve met een viertal woningen.

Tot slot kan worden vermeld dat het plangebied geen monumentale status of een anderszins vastgelegde beeldbepalende kwaliteit bezit. Daarmee kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie de realisatie van het bouwplan niet in de weg staan.

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.



6. Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

Wet natuurbescherming (Wnb)

Vanaf 1 januari 2017 geldt de Wet natuurbescherming (Wnb). In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijks-taken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft Blom Ecologie een oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming uitgevoerd. Daarnaast heeft De Roever Omgevingsadvies onderzoek uitgevoerd naar de met de ontwikkeling samen-gaande mogelijke stikstofdepositie. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit beide onderzoeken letterlijk overgenomen. De integrale rapportages zijn als [bijlage 3](#) en [bijlage 4](#) opgenomen.

Oriënterend onderzoek ecologie in het kader van de Wet natuurbescherming

Uitvoerbaarheid

De beoogde ruimtelijke ingreep leidt niet tot overtreding van verbodsbepalingen omtrent gebiedsbescherming en houtopstanden in het kader van de Wet natuurbescherming. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te slopen bebouwing en te kappen bomen een relevante functie hebben voor vleermuizen (soortenbescherming). Indien er sprake is van overtreding van verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming kan bevoegd gezag onder voorwaarden een ontheffing verlenen. De voorwaarden betreffen: er is geen andere bevredigende oplossing, er is sprake van een wettelijk belang (vleermuizen: er is sprake van een reden van sociale of economische aard) en er wordt geen afbreuk gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort (een robuust en ruim maatregelenpakket van tijdelijke en permanente voorzieningen wordt hiertoe voorgesteld en uitgevoerd). Wegens het voorgaande onderzoek is er geen reden om aan te nemen dat eventueel benodigde ontheffingen, mits de juiste maatregelen worden getroffen, er sprake is van een gedegen alternatievenafweging en een wettelijk belang kan worden aangevoerd, niet verkregen zouden kunnen worden.

Vervolgstappen

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep dient aanvullend onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Een aanvullend onderzoek naar vleermuizen wordt uitgevoerd middels minimaal vijf gerichte veldbezoeken in de periode 15 april t/m 30 september, conform het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB). Hiervan dienen drie rondes in het voorjaar en twee rondes in het najaar plaats te vinden. De potentie van de planlocatie voor verschillende typen verblijfplaatsen en vleermuissoorten wordt in tabel 3.1 en 3.2



(van het onderzoeksrapport) uiteengezet. Er is geen sprake van aantasting van een mogelijk essentieel foerageergebied of essentiële vliegroute

Te treffen maatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- Mogelijke overwinteringslocaties van algemene amfibieën (vorstvrije structuren als stenenstapels, houtwallen, dichte struwelen etc.) dienen verwijderd of ongeschikt gemaakt te worden buiten de overwinteringsperiode oktober – april.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Stikstofdepositieonderzoek Heibloem 5 Eersel

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanlegfase en gebruiksfase van de herontwikkeling van de locatie Heibloem 5 in Eersel de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de relevante Natura 2000-gebieden berekend.

Uit de berekening blijkt dat in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Omdat de Belgische Natura 2000-gebieden op een grotere afstand van het plangebied zijn gelegen dan de Nederlandse Natura 2000-gebieden, kan worden aangenomen dat de stikstofdepositie op deze gebieden ook niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar.

Er is dus geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Het aspect stikstofdepositie vormt geen belemmering voor het plan.



Conclusie

De realisatie van het bouwplan leidt niet tot aantasting van beschermde natuurwaarden en/of beschermde gebieden. Vanuit het oogpunt van flora en fauna – ervan uitgaande dat rekening wordt gehouden met de uitkomsten van het nader vleermuisonderzoek – en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



7. Water

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening.

Het uiteindelijke doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Het Waterschap De Dommel maakt gebruik van recent waterrelevant beleid en regelgeving. De huidige en toekomstige situatie van het plangebied en gebiedsspecifieke waterbelangen zijn van belang voor de waterparagraaf.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen



en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP)

De gemeente Eersel heeft zijn speerpunten met betrekking tot de waterhuishouding beschreven in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan. Algemeen uitgangspunt bij de doelstellingen voor de planperiode is dat de verbeteringen en optimalisaties die de afgelopen jaren in de rioleringszorg zijn ingezet, worden doorgezet. De gemeente Eersel wil daarbij op de meest doelmatige manier invulling geven aan het beheer en onderhoud.

De algemene doelstellingen zijn als volgt:

- Zorgen voor inzameling stedelijk afvalwater
- Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater



- Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren)
- Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater
- Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert
- Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering

Samenwerken is geen doel op zich, maar heeft wel duidelijke doelstellingen. Vanuit het Bestuursakkoord Water (BAW) wordt gestuurd op regionale samenwerkingsverbanden voor de waterketen. De partijen daarbij zijn naast gemeenten en het waterschap, vaak ook het drinkwaterbedrijf en de provincie. De samenwerking moet een doelmatigheids-winst behalen (minder meer kosten) en moet kennis vergroten en kwetsbaarheid van de afzonderlijke organisaties verkleinen.

Conform het huidig beleid blijft de gemeente de voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit (vasthouden – bergen – afvoeren) en waterkwantiteit (schoonhouden – scheiden – schoonmaken) hanteren. Dit geldt zowel voor onze openbare inrichting als voor particuliere percelen. In de volgende paragrafen is aangegeven hoe wij hier invulling aan geven, rekening houdend met de gevolgen van klimaatverandering.

Bergingseis gemeente

Met nieuwbouw bedoelt de gemeente zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties, en aanbouw aan bestaande bouw. Voor nieuwbouw geldt een volledige gescheiden inzameling en verwerking van het afval- en hemelwater. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk. Vanuit klimaatbestendigheid adviseert de gemeente bij nieuwbouw een berging van 60 mm. Deze eis ligt vast in een hemelwater- en grondwaterverordening, bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat deze vanwege rechtswegen over in het omgevingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een watertoets uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 5 opgenomen.

Watertoets

De aanleiding voor het uitvoeren van de watertoets wordt gevormd door het voornemen voor het herontwikkelen van de locatie tot een zorghoeve met woningen.

De ontwikkeling op de locatie heeft tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 664 m². De gemeente Eersel heeft aangegeven dat de toekomstige verharding in zijn volledigheid moet worden gecompenseerd en dat de huidige verharding niet in mindering mag worden gebracht bij het berekenen van de bergingsopgave. Voor het toekomstige verhard oppervlak wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 263 m³ (4.377 m² x 0,06 x 1).

Een dimensionering van de wadi is opgenomen als bijlage 4. Omdat er geen mogelijkheden zijn voor het realiseren van een overstort op een nabijgelegen watergang word



geadviseerd om de wadi enigszins te overdimensioneren naar circa 280 m³ zodat de wadi ook bij extreme regenval van voldoende bergingscapaciteit is voorzien.

Conclusie

Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Aanvullende maatregelen of voorzieningen zijn niet nodig. Vanuit hydrologisch oogpunt zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.



8. Milieu-hygiënische verantwoording

8.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid en ruimtelijke ordening. De beleidsvelden groeien naar elkaar toe. De milieukwaliteit vormt een belangrijke afweging bij de ontwikkelingsmogelijkheden van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen, dient onderzocht te worden welke milieuaspecten daarbij een rol kunnen spelen. Tevens is het van belang milieubelastende functies, zoals bedrijfsactiviteiten, ruimtelijk te scheiden ten opzichte van milieugevoelige functies, zoals woningen.

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieu- en ruimtelijke aspecten die van belang zijn voor de te ontwikkelen gronden aan de Heibloem 5 te eersel. De resultaten van de onderzoeken naar de milieukundige haalbaarheid worden beschreven en er wordt aan de andere – ruimtelijk relevante – waarden en omgevingsaspecten, zoals verkeer en mobiliteit, getoetst. Tot slot wordt inhoudelijk ingegaan op de ruimtelijke inpassing en de beeldkwaliteit van het plan. De thema's die aan bod komen, hebben direct of indirect betrekking op de voorgenomen planontwikkeling.

Ten behoeve van onderhavig planvoornemen is door De Roever Omgevingsadvies uitgebreide quickscan uitgevoerd naar mogelijke milieu-hygiënische gevolgen van het plan op haar omgeving, of andersom. Daar waar expliciete verdieping in de materie heeft plaatsgevonden is dat als zodanig vermeld. Quickscans door De Roever Omgevingsadvies uitgevoerd op de aspecten bedrijven en milieuzonering (8.5), geur (8.6), luchtkwaliteit (8.7), volksgezondheid (8.8) en externe veiligheid (8.9) komen terug in onderhavig hoofdstuk. De volledige rapportage is als bijlage 6 aan deze plantoelichting toegevoegd.

8.2 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.



Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt oprichting van drie Ruimte-voor-Ruimte woningen, een zorghoeve en streekwinkeltje en/of theehuis mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst C en D van het Besluit m.e.r. Een m.e.r.-beoordeling is immers pas noodzakelijk voor de bouw van meer dan 2.000 woningen in aaneengesloten gebied (lijst D, categorie 11.2).

2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een dergelijk gebied.

3. In onderhavig hoofdstuk zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk om een m.e.r.-beoordeling uit te voeren in het kader van dit project.



Conclusie

Gelet op het kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de ligging van het plangebied (niet in de buurt van een Natura 2000 gebied) en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen. In het kader van de planprocedure is dan ook geen m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordelingsprocedure noodzakelijk conform het Besluit m.e.r.

8.3 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemonderzoek moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

De Woningwet bepaalt dat alleen nog voor bouwwerken die specifiek bedoeld zijn voor het verblijf van mensen, een bodemtoets uitgevoerd moet worden. Het betreft hier bouwwerken waarin dagelijks gedurende enige tijd dezelfde mensen verblijven, bijvoorbeeld om te wonen en werken, onderwijs te geven of te genieten. Voorbeelden van bouwwerken waar sprake is van structureel verblijf door mensen zijn woningen, scholen, kantoren maar ook recreatiewoningen en sportkantines.

Doorwerking plan(gebied)

Ten behoeve van het planvoornemen heeft MILON een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als [bijlage 7](#) opgenomen.

MILON bv te Veghel heeft een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd ter plaatse van de Heibloem 5 te Eersel. Het onderzoek is uitgevoerd volgens de Nederlandse Normen NEN 5725, NEN 5707, NEN 5897 en NEN 5740. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Verkennd en nader bodemonderzoek

In de bovengrond zijn gehalten PCB, koper, cadmium, zink en lood boven de achtergrondwaarde gemeten. Plaatselijk is in een grondmengmonster van de bovengrond de parameter zink aangetroffen in een matig verhoogd gehalte. Na aanvullend analytisch onderzoek, waarbij de individuele grondmonsters van het mengmonster zijn geanalyseerd op zink, blijkt dat in de bovengrond van boring 27 een gehalte zink aanwezig is boven de interventiewaarde. In de overige grondmonsters worden geen tot zeer licht verhoogde zinkgehalten aangetroffen. De licht verhoogde gehalten geven geen aanleiding tot nader onderzoek.



Naar aanleiding van het ernstig verhoogde zinkgehalte is een nader grondonderzoek uitgevoerd. Hieruit blijkt dat er sprake is van een beperkte grondverontreiniging met zinkgehalten boven de interventiewaarde met een omvang van circa 5 m³ (oppervlakte circa 10 m² en diepte vanaf maaiveld tot circa 0,5 m-mv). Ervan uitgegaan wordt dat er sprake is van een historische verontreiniging, niet zijnde een geval. Er geldt geen saneringsplicht maar in verband met de voorgenomen herontwikkeling dient de verontreiniging te worden gesaneerd. Uit de toetsing van de PFAS-analyse blijkt dat de gehalten de achtergrondwaarde niet overschrijden en dat de grond voldoet aan bodemfunctieklassie Landbouw/Natuur. Op basis hiervan is er geen belemmering voor de afvoer van de grond.

Analytisch zijn in het grondwater nikkel, zink, cadmium, barium en naftaleen gemeten in een concentratie boven de streefwaarde. De licht verhoogde concentraties geven geen aanleiding tot nader onderzoek.

Verkennd en nader asbestonderzoek

Afwateringszones schuren

Tijdens de inspectie van het maaiveld en in het opgegraven materiaal is zintuiglijk geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Uit laboratoriumonderzoek blijkt het gewogen asbestgehalte de grens voor nader asbestonderzoek ruimschoots overschrijdt. Ter plaatse van de noordzijde van de meest noordelijke schuur is tevens een gehalte PCB boven de interventiewaarde aangetroffen. Op basis van het milieuhygiënisch saneringscriterium bodem, protocol asbest, onderdeel van de Circulaire bodemsanering per 1 juli 2013, is er sprake van onaanvaardbare risico's en de verontreiniging dient te worden gesaneerd. Formeel is een nader asbestonderzoek noodzakelijk maar mogelijk is directe sanering ook mogelijk zonder nader onderzoek. De omvang van de omvang van de grondverontreiniging ter plaatse van de afwateringszones is ingeschat op circa 50 m³ (oppervlakte 4x circa 115 m² en diepte circa 0,1 m¹).

Puinverharding bouw- en sloopafval

In de puinverharding met bouw- en sloopafval is in verschillende sleuven asbestverdacht materiaal aangetroffen. Sleuf 205 en 208 zijn gestaakt op een betonverharding op een diepte van circa 0,7 à 0,8 m-mv. Het graven van sleuf 209 is gestaakt vanwege de grote hoeveelheid asbestverdacht materiaal. Uit analyse van het asbestverdacht materiaal blijkt dat dit daadwerkelijk asbesthoudend is. Uit toetsing van de resultaten van het laboratoriumonderzoek blijkt dat de puinverharding verontreinigd is met asbest. De omvang van de met asbest verontreinigde puinverharding is ingeschat op circa 1.900 m³ (oppervlakte circa 3.450 m² en diepte gemiddeld 0,55 m¹).

De puinverharding voldoet aan de definitie van een weg zoals beschreven in het Besluit asbestwegen en derhalve is dit besluit van toepassing zijn. Er is sprake van een asbestweg en van een meld- en saneringsplicht als het asbestgehalte groter is dan 100 mg/kg gewogen gehalte. De puinverharding dient derhalve te worden gesaneerd.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit. De aangetroffen verontreinigingen vormen een belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling. De met asbest verontreinigde afwateringszones van de schuren (circa 50 m³) en de met asbest verontreinigde puinverharding (circa 1.900 m³) dienen te worden gesaneerd



vanwege respectievelijk risico's en het Besluit asbestwegen. Voor de zinkverontreiniging (circa 5 m³) geldt geen saneringsplicht maar voor de voorgenomen herontwikkeling dient ook deze verontreiniging te worden gesaneerd.

In verband met de verschillende verontreinigingen en de hierbij horende verschillende bevoegd gezagen wordt geadviseerd om vooraf te overleggen over de saneringsaanpak en het bevoegd gezag.

Wanneer de huidige bebouwing en dakbedekking aanwezig blijft dan wordt aanbevolen om voor de afwatering een goot aan te brengen en het regenwater via de riolering af te voeren.

Conclusie

Het aspect bodem(kwaliteit) en asbest – ervan uitgaande dat de aanbevolen saneringen worden uitgevoerd – staan niet in de weg aan de verdere planvorming.

8.4 Geluid (wegverkeerslawaaai)

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaaai, industrielawaaai en luchtvaartlawaaai. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Wegverkeerslawaaai

De volgende objecten worden in Wet geluidhinder beschermd:

- woningen;
- andere geluidgevoelige gebouwen;
- geluidgevoelige terreinen.



Wegverkeerslawaaï

Ten behoeve van het planvoornemen heeft De Roever Omgevingsadvies een onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Hieronder zijn de conclusies van het onderzoek letterlijk overgenomen. De integrale rapportage is als bijlage 8 opgenomen.

In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaï berekend voor de gewenste zorghoeve en woningen op het adres Heibloem 5 in Eersel.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig voor het wegverkeersgeluid afkomstig van de Heibloem voor de twee-onder-één-kapwoning direct aan de Heibloem. De berekende geluidbelasting bedraagt maximaal 51 dB. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, zie paragraaf 3.5. Het verlenen van hogere waarden wordt mogelijk geacht.

Voor de geluidbelasting van de Heibloem op de andere twee woningen en op de zorghoeve is geen hogere waarde nodig. Ook voor de geluidbelasting van de Boksheidsewijk op het plangebied is geen hogere waarde nodig.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaï)

De gecumuleerde geluidbelasting bij de geplande verblijfsgebouwen bedraagt ten hoogste 56 dB ter plaatse van de voorgevels van de beoogde woningen direct aan de Heibloem. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a,k}$ bedraagt dan maximaal $56 - 33 = 23$ dB. Een dergelijke gevelwering wordt in de praktijk bij nieuwbouw vrijwel altijd behaald. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt in het plangebied geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Matig'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de verblijfsgebouwen kan evenwel als acceptabel worden aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.6.1 en 3.6.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat

Het wegverkeerslawaaï heeft tot gevolg dat er een procedure hogere waarde moet worden gevolgd. Afhankelijk van de definitieve locatie van de woning, is het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied – na het aanvragen van de hogere waarde – gewaarborgd.

Industrielawaaï

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die geluidhinder kunnen veroorzaken. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het plangebied is derhalve gewaarborgd. De akoestische gevolgen van overige bedrijfsactiviteiten in de omgeving van het plangebied komen in paragraaf 8.5 (milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid) aan de orde.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.



Vliegtuiglawaai

Het plangebied is niet gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaai is derhalve niet noodzakelijk.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit akoestisch oogpunt levert het bouwplan – ervan uitgaande dat vanwege de twee-onder-één-kap woning een hogere waarde procedure wordt gevolgd – geen belemmeringen op. Het 'aanvraagformulier hogere grenswaarde' is bijgevoegd als bijlage 8.1. De uiteindelijke ontheffing hogere grenswaarde geluid wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd vóór vaststelling ervan.

8.5 Milieuzonering / hinderlijke bedrijvigheid

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.



De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft normen voor de geurbelasting die een intensieve veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-Stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De Regeling geurhinder en veehouderij is gepubliceerd op 18 december 2006.

Doorwerking plan(gebied)

Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen) worden hinder en gevaar voorkomen en wordt het anderszijds bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Dit wordt milieuzonering genoemd.

Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan spelen standaard de volgende vragen:

- is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd?
- worden omliggende bedrijven (onevenredig) in hun belangen geschaad?

Om een antwoord te geven op deze vragen is een inventarisatie gemaakt van de milieubelastende en milieugevoelige functies in de omgeving.

Uitwaartse of inwaartse milieuzonering Ruimtelijke scheiding kan tot stand komen door uitwaartse of inwaartse milieuzonering. Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies. In een zone rondom de milieubelastende functies worden woningen geweerd. Bij inwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieugevoelige functies. In een zone rondom de milieugevoelige functies zijn bepaalde milieubelastende functies niet toelaatbaar.

Richtafstanden

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de vier ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Bij het bepalen van deze richtafstanden zijn onder andere de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- a. het betreft 'gemiddelde' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen;
- b. de richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.

De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en rustig buitengebied. Ten opzichte van een gemengd gebied kunnen de richtafstanden met één afstandsstap worden verkleind (behalve voor het aspect gevaar). Dit is toegelicht in onderstaande tabel.



Milieucategorie	afstand tot rustige woonwijk / buitengebied	afstand tot gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

Beoordeling

Het plangebied heeft in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied' deels de bestemming 'Wonen' met functieaanduiding 'opslag' en deels de bestemming 'Agrarisch'. In de huidige en in de beoogde situatie is geen sprake van dusdanige bedrijvigheid direct naast woningen dat gesproken kan worden van een gemengd gebied. Daarom moet worden uitgegaan van het omgevingstype rustig buitengebied.

Uitwaartse milieuzonering

De zorghoeve, theehuis of streekwinkel kunnen worden gezien als milieubelastende functies. De richtafstanden behorende bij deze functies zijn opgenomen in tabel 2, waar- bij uit is gegaan van een rustig buitengebied.

Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Gemengd gebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Zorghoeve	8621, 8622, 8623 Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	0	0	10	0
Theehuis	561 Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.	0	0	10	0
Streekwinkel	47 Detailhandel voor zover n.e.g.	0	0	10	0

Inwaartse milieuzonering

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald, zie navolgende tabel. De richtafstanden zijn gebaseerd op een rustig buitengebied.



Inrichting, bestemming	SBI, omschrijving	Richtafstand (m) Rustig buitengebied			
		Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Heibloem 16, opslag BP: bedrijf, functieaanduiding alleen opslag mogelijk	52109 Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	0
Heibloem 14, grasland (voormalige veehouderij) BP: veehouderij (worst-case ook intensief)	0146 Fokken en houden van varkens	200	30	50	0
Berken 6, melkrundveehouderij BP: veehouderij	0141, 0142 Fokken en houden van rundvee	100	30	30	0

De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende afbeelding en op de kaart in bijlage I van het onderzoeksrapport.



Er liggen geen woningen (blauw omkaderd op de afbeelding) binnen de richtafstand van 10 meter rondom het plangebied. De beoogde functies zijn inpasbaar in de omgeving.

De met het plangebied overlappende richtafstanden vanwege milieubelastende functies in de omgeving worden nader toegelicht:



Heibloem 14

Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geur vanwege de locatie Heibloem 14. Op deze locatie is tot 1 april 2015 een veehouderij actief geweest. De veehouderij is opgeheven, maar de bestemming is nog aanwezig. Mocht opnieuw een veehouderij worden opgericht, dan moet voor het aspect geur rekening worden gehouden met de bestaande woningen in de omgeving (blauw omkaderd op de afbeelding), zoals ook de woning aan Heibloem 14 zelf, aangezien deze een separate woonbestemming heeft. Vanwege deze woning en de woning aan Heibloem 16a kan de geurbelasting ter plaatse van het plangebied nooit hoger worden dan de geurnorm. De locatie Heibloem 14 wordt daarom niet in haar belangen geschaad en ter plaatse van het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Heibloem 16

Het plangebied ligt binnen de richtafstand voor het aspect geluid vanwege de locatie Heibloem 16. Op deze locatie is volgens het bestemmingsplan alleen opslag toegestaan, en dat alleen maar binnen de bestaande loods (functieaanduiding). De opslaglocatie en de toegangspoort liggen op ca. 70 meter van het plangebied. Daarom zal geen sprake zijn van daadwerkelijke geluidhinder. Een beoogde woning ligt voor een gedeelte binnen de richtafstand van de bedrijfsbestemming, waar dus geen bedrijfsmatige activiteiten kunnen plaatsvinden, maar wel bijvoorbeeld voertuigbewegingen. De afstand tussen de inrit en de beoogde woning bedraagt 25 meter.

De geluidbelastingen vanwege enkele voertuigbewegingen per dag zullen niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ter plaatse van de beoogde woning.

Voor piekgeluiden kan worden uitgegaan van 97 dB(A) voor het dichtslaan van portieren en 108 dB(A) in de situatie dat de inrichting bezocht wordt door een grote vrachtwagen. De afname van de geluidbelasting vanwege de afstand van 25 meter bedraagt $20 \times \log(25) + 11 = 39$ dB(A). Het maximaal geluidniveau ter plaatse van de woning bedraagt dan $97 - 39 = 58$ dB(A) vanwege het dichtslaan van portieren en $108 - 39 = 69$ dB(A) vanwege een grote vrachtwagen.

De grenswaarde voor het maximaal geluidniveau bedraagt 70 dB(A) in de dagperiode, 65 dB(A) in de avondperiode en 60 dB(A) in de nachtperiode. De geluidbelasting vanwege het dichtslaan van portieren wordt in geen enkele periode overschreden. Ook met betrekking tot (eventueel) bezoekende vrachtwagens in de dagperiode wordt de grenswaarde voor het maximaal geluidniveau niet overschreden. In de avond- en nachtperiode is wel sprake van een overschrijding. Echter, gezien de aard en omvang van het bedrijf (opslaggebouw) zijn bewegingen met vrachtwagens in de avond- en nachtperiode niet te verwachten. Hierbij merken wij op dat vrachtwagenbewegingen in de nachtperiode ook niet mogelijk zijn op basis van de bestaande woning aan Heibloem 18 op 55 meter van de inrit ($108 - 20 \times \log(55) - 11 = 62$ dB(A)).

Mocht een akoestisch onderzoek worden uitgevoerd, dan is bovenstaande analyse de belangrijkste conclusie. Op voorhand kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat er geen reële belemmering is voor het bedrijf aan Heibloem 16.



Conclusie

Dit betekent dat er vanuit de aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

8.6 Geur

Toetsingskader

Er wordt onderscheid gemaakt in agrarische geur en industriële (overige) geur. In de vorige paragraaf is beoordeeld dat het plangebied niet binnen de richtafstand voor het aspect geur van industriële of agrarische bedrijven ligt. De richtafstanden voor het aspect geur van agrarische bedrijven volstaan niet in alle gevallen. Daarom wordt hieronder het aspect agrarische geur nader toegelicht.

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) staan standaard, landelijk geldende, afstanden en normen waaraan de ligging en geurbelasting van dierenverblijven getoetst moeten worden, in het geval van een aanvraag om milieuvergunning. De Wgv is nader uitgewerkt in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De normen gelden ter plaatse van geurgevoelige objecten (bijvoorbeeld woningen) en de afstanden gelden tot deze geurgevoelige objecten.

De standaardnormen uit de Wgv zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Norm	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Geurnorm*	3 ou _E /m ³	14 ou _E /m ³
Afstand	100 meter	50 meter

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen en afstanden aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor in de Verordening geurhinder en veehouderij een aangepaste geurnorm of is vastgesteld. Daarom geldt de wettelijke afstand van 50 met en geurnorm van 14 ou_E/m³ voor geurgevoelige objecten in het buitengebied.

Doorwerking plan(gebied)

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



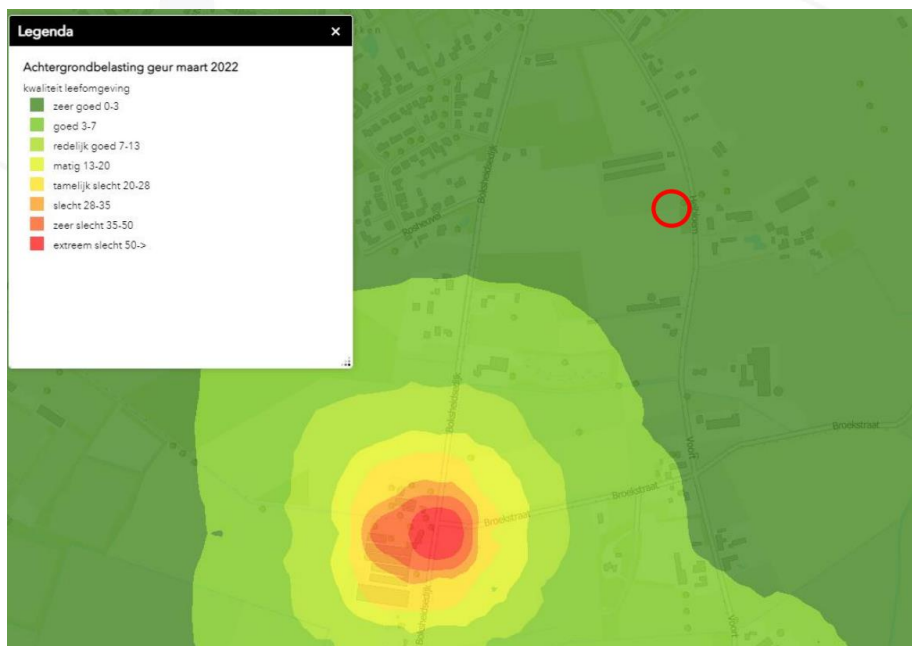


De dichtstbijzijnde veehouderij ligt aan Berken 6 op een afstand van ongeveer 125 meter van het plangebied. Aan de afstandseis wordt voldaan.

De dichtstbijzijnde veehouderij met een relevante geuremissie ligt aan Leest 2 op een afstand van ongeveer 250 meter van het plangebied. Gezien de geuremissie in relatie tot de afstand tot het plangebied kan op voorhand worden gesteld dat de voorgrondbelasting niet relevant zal zijn. Dit is ook af te lezen uit de kaart met de geurcontouren ten aanzien van achtergrondbelasting (cumulatieve geurbelasting), zie navolgende afbeelding. Hetzelfde geldt voor de veehouderij aan Bokseidsdijk 16A op een afstand van meer dan 700 meter van de beoogde woningen.

Aangezien bestaande geurgevoelige objecten zijn gelegen tussen de veehouderijen en het plangebied worden de veehouderijen niet in hun belangen geschaad.





De achtergrondbelasting bedraagt 0 – 3 ouE/m³. Het woon- en leefklimaat is 'zeer goed'. Gezien deze waarde voor de achtergrondbelasting is op voorhand duidelijk dat de geurnorm van 10 ouE/m³ voor individuele veehouderijen ook niet wordt overschreden.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor het plan.

8.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegewogen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;



- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.



Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

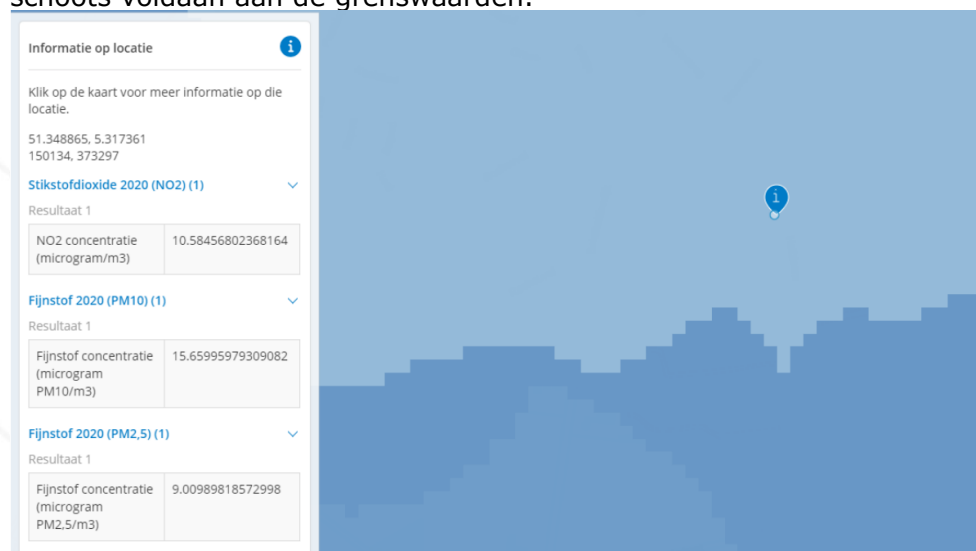
Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op voor de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet (meer) binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg. Hier kan nog aan worden toegevoegd dat woningen niet als 'gevoelige bestemmingen' gezien, zodat het Besluit gevoelige bestemmingen niet van toepassing is.

Het bouwplan heeft derhalve geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen ook geen negatieve invloed op het plangebied.

Uit de uitsnede van de kaart bij de NSL-monitoringstool op onderstaande afbeelding blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden.



Uit het stikstofdepositie-onderzoek (bijlage 4 en hoofdstuk 6 van deze plantoelichting) volgt een verkeersgeneratie van 105 mvt/etmaal met licht verkeer en (worst-case) 2 mvt/etmaal met zwaar verkeer. Uit onderstaande berekening met de NIBM-tool volgt dat deze verkeersgeneratie niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	107
Aandeel vrachtverkeer	2.0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0.08
PM ₁₀ in µg/m ³	0.02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1.2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

Conclusie

Het bestemmingsplan zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het plan het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. De realisatie van het bestemmingsplan houdt geen juridisch relevante verslechtering in voor de luchtkwaliteit.

8.8 Volksgezondheid

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 bevat een praktisch stappenplan, waarmee kan worden beoordeeld of sprake is van een aanvaardbare situatie ten aanzien van volksgezondheid. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Varkens- en pluimveehouderijen

Onderdeel van dat stappenplan is toetsing aan het 'Endotoxine toetsingskader 1.0'. Met dat toetsingskader kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico door varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Op basis van de emissie van fijn stof wordt een afstand berekend. Wanneer gevoelige objecten zijn gelegen buiten die afstand (gemeten vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunten van de veehouderij) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De afstanden worden als volgt berekend:



Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $p1 = 6.46065585$; $p2 = 0.49242746$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Leghennen (constante emissie) : $p1 = 14.1291356$; $p2 = 0.31511434$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Vleesvarkens (constante emissie): $p1 = 60.0608184$; $p2 = 231.712643$; formule: $y = p1 * \ln(x) - p2$;
- (y =afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar))

De dichtstbijzijnde varkens- of pluimveehouderij met een relevante emissie betreft het vleeskuikenbedrijf aan Boksheidsdijk 16A op ongeveer 700 meter van het plangebied (zie het onderdeel geur, 8.6 van deze plantoelichting). De emissie van PM10 bedraagt 1.495 kg/jaar. Met deze emissie is sprake van een endotoxine-afstand van 236 meter. Endotoxine vormt geen belemmering voor het plan.

Geitenhouderijen

Uit het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden deel 2' blijkt dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen zich een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 kilometer van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Geitenhouderijen vormen geen belemmering voor het plan.

Overige stappen

De overige stappen uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hebben betrekking op met name geurhinder en luchtkwaliteit. In hoofdstukken 3 en 4 is al toegelicht dat geurhinder en luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het plan. Dat geldt ook met oog op de (strengere) gezondheidskundige advieswaarden uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

8.9 Externe veiligheid, kabels en leidingen

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg).



De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermde persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

Kabels en (buis)leidingen

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, lichtontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10^{-6} .

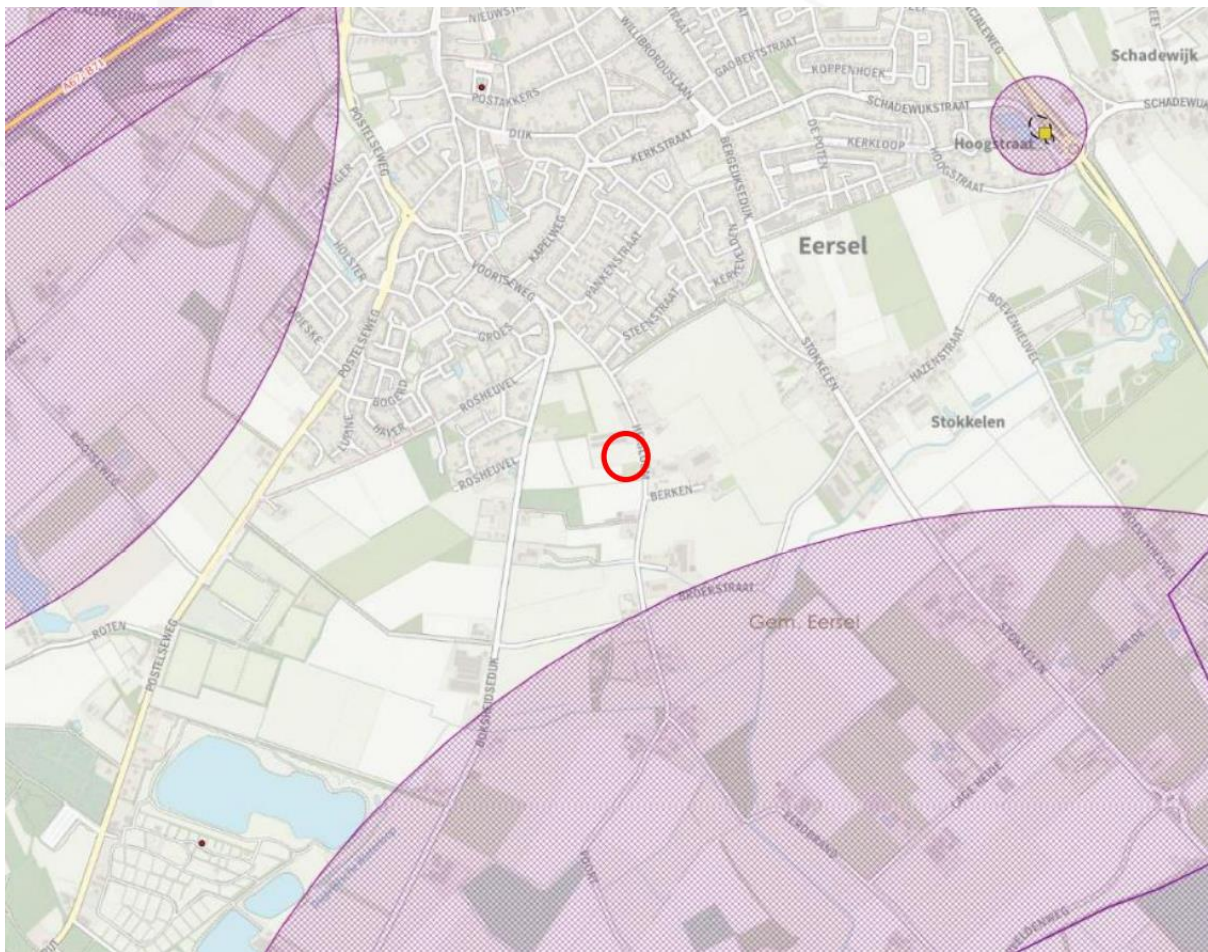
Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichting ligt. Het plangebied ligt derhalve niet binnen PR-contouren en GR-invloedsgebieden van risicovolle (Bevi)inrichtingen. Navolgende uitsnede van de Risicokaart bevestigt dit.





Inrichtingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen inrichtingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Wegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Spoorwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoorwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Waterwegen

In de omgeving van het plangebied liggen geen waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Conclusie

Gesteld kan worden dat het voorgenomen bouwplan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig.



9. Parkeren

Parkeren woonerf

De vier woningen in het oostelijke erf aan het lint hebben ieder een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen terrein opgelost, waardoor iedere woning minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein dient te realiseren.

Parkeren maatschappelijk erf

De parkeeropgave van het maatschappelijke erf bestaat uit:

Zorgeenheden: 12 wooneenheden (zorg) $\times 0,6 = 7,2$ parkeerplaatsen

Dagbesteding: 5 werknemers $\times 0,8 = 4,0$ parkeerplaatsen

Kleinschalige horeca (café): $40\text{m}^2 \times 7,0$ (per 100m^2) = 2,8 parkeerplaatsen

Totaal parkeerbehoefte: 14,0 parkeerplaatsen

Deze 14 parkeerplaatsen zijn voorzien in de parkeerboomgaard bij de entree van het erf (zie navolgende afbeelding). Daarnaast is op het erf ruimte voor busjes met zorgcliënten als kiss-and-ride zone om op te stellen.



10. Juridische opzet

10.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro, het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

10.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een aantal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de grens van het plangebied;
- de aanduidingen.



11. Uitvoeringsaspecten

11.1 Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. De ontwikkeling bevindt zich op eigen terrein van de initiatiefnemer en komt buiten de directe invloedssfeer van de gemeente tot stand. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemers.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

11.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Op het ontwerpbestemmingsplan is één zienswijze ingebracht. Deze zienswijze heeft op onderdelen tot aanpassing van het bestemmingsplan geleid. Hiervoor wordt verwezen naar de Nota van zienswijzen ([bijlage 9](#)).

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

Omgevingsdialoog

Voor het verslag van de gevoerde omgevingsdialoog wordt verwezen naar [bijlage 10](#). Vanuit de directe omgeving bestaat geen negatieve grondhouding ten opzichte van de planontwikkeling.



12. Slotconclusie

In deze toelichting van het bestemmingsplan is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende woningbouwplan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, kwaliteiten en waarden binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en landschappelijke toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Aan de volgende voorwaarden is voldaan:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggende plantoelichting;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;

Daarnaast heeft gemeente aanvullende voorwaarden gesteld bij het toesturen van het principebesluit. Onderstaand wordt kort aangegeven hoe daar in het plan mee is omgegaan.

- a. Alle aanwezige bebouwing wordt gesaneerd, inclusief woning;
Onderdeel van onderhavig planvoornemen is dat alle aanwezige bebouwing, inclusief de bestaande woning, zal worden gesaneerd.
- b. De bestaande woning wordt verplaatst. De vier woningen (waaronder de bestaande woning) worden gerealiseerd in drie bouwvolumes;
Nieuwbouw in de vorm van woningen vindt plaats in de vorm van twee vrijstaande woningen en een gesplitste woningen. In hoofdstukken 2 en 3 van deze plantoelichting is aandacht besteed aan de situering en vormgeven van deze nieuw op te richten woningen.
- c. De locatie wordt landschappelijk ingepast conform Landschapsinvesteringsregeling De Kempen en er wordt een wandelpad gerealiseerd dat openbaar toegankelijk is;
Het volledige plan wordt conform de voorwaarden zoals opgenomen in de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen ontwikkeld. Tevens is het landschappelijk inpassingsplan een wandelpad opgenomen welke openbaar toegankelijk zal zijn.
- d. De bebouwing op de locatie wordt gesitueerd zoals weergegeven in het principeverzoek;
Aan deze voorwaarde is voldaan
- e. De totale oppervlakte aan bebouwing (dus inclusief bijgebouwen) is maximaal 890 m² voor de zorghoeve;
Aan deze voorwaarde wordt voldaan, zoals onder andere blijkt uit de verbeelding. Verder wordt verwezen naar de gedetailleerde planbeschrijving welke terugkomt in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting
- f. Het streekwinkeltje en/of theehuis heeft een maximale omvang van 40 m²;
De streekwinkel/theehuis heeft een oppervlakte van 40 m².
- g. Het plan voldoet aan het gemeentelijke parkeerbeleidsplan;
Ja
- h. Een uniforme beeldkwaliteit voor de totale ontwikkeling die juridisch wordt verankerd;
In de tot dit bestemmingsplan behorende regelgeving zijn de beeldkwaliteitsaspecten voor zoveel als mogelijk geïntegreerd.



- i. Voor de ontwikkeling een omgevingsdialoog is gevoerd.
Deze is gevoerd en als bijlage 9 aan deze plantoelichting toegevoegd.

Met deze plantoelichting is een basis gelegd voor het opnemen van een passende planologisch-juridische regeling in de aanstaande actualisatie van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' voor het realiseren van een zorghoeve, streekwinkel/theehuis en drie nieuwe woningen aan de Heibloem 5.

