

BESTEMMINGSSPLAN
**'BUITENGEBIED KOPPELEN 18
STEENSEL'**
GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

December 2023

INHOUD

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel.....	7
1.4	Geldend bestemmingsplan	7
1.5	Leeswijzer	8
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Omgeving en karakteristiek	9
2.2	Plangebied	9
3.	SITUATIE NA HERONTWIKKELING	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Stedenbouwkundige inpassing	11
3.3	Planologische situatie	12
3.4	Landschappelijke inpassing.....	13
3.5	Ontsluiting en parkeren	14
4.	BELEIDSKADER.....	15
4.1	Rijksbeleid	15
4.1.1	Nationale Omgevingsvisie	15
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	15
4.2	Provinciaal beleid.....	16
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	16
4.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
4.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	17
4.3	Gemeentelijk beleid	23
4.3.1	Toekomstvisie 2030.....	23
4.3.2	Omgevingsvisie 2.0	24
4.3.3	Visie buitengebied 2.0	24
4.3.4	Beleidsregel afwijkingen bestemmingsplan 2021	26
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28
5.1	Water	28
5.1.1	Inleiding.....	28
5.1.2	Relevant beleid.....	28
5.1.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	31
5.1.4	Afvalwater	31
5.2	Natuur	32
5.2.1	Inleiding.....	32
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	32
5.2.3	Soortenbescherming	33
5.3	Archeologie	34

5.3.1	Verdrag van Valletta	34
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	34
5.3.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel	34
5.4	Cultuurhistorie	36
5.4.1	Omgeving plangebied	36
5.4.2	Plangebied	37
5.5	Agrarische bedrijvigheid	37
5.5.1	Inleiding	37
5.5.2	Voorgroondbelasting	37
5.5.3	Achtergroondbelasting	37
5.5.4	Geurverordening	38
5.5.5	Woon- en leefklimaat	38
5.5.6	Belangenafweging	39
5.5.7	Conclusie	39
5.6	Gezondheid	40
5.6.1	Endotoxinen	40
5.6.2	Geitenhouderij	40
5.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	41
5.7.1	Inleiding	41
5.7.2	Bedrijvigheid in omgeving plangebied	41
5.8	Geluid	41
5.8.1	Wegverkeerslawaaï	41
5.9	Luchtkwaliteit	42
5.9.1	Inleiding	42
5.9.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	42
5.9.3	Blootstelling aan verontreiniging	43
5.10	Bodem	45
5.11	Externe veiligheid	46
5.11.1	Inleiding	46
5.11.2	Risico's	46
5.11.3	Beleidskader	46
5.11.4	Beoordeling van plangebied	47
5.12	Besluit milieueffectrapportage	50
5.12.1	Inleiding	50
5.12.2	Toets	50
5.13	Sputzones	51
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	52
6.1	Inleiding	52
6.2	Algemene toelichting verbeelding	52
6.3	Algemene toelichting regels	52
6.4	Toelichting bestemmingen	52
6.4.1	Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden	52
6.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	52
6.4.3	Wonen	53
6.4.4	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'	53

6.4.5	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'	53
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	54
8.	PROCEDURE.....	55
8.1	Inleiding	55
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	55
8.3	Omgevingsdialoog	55
8.4	Zienswijzen	55

Bijlagen:

1. Bodemonderzoek
2. Onderzoek wegverkeerslawaaï
3. Omgevingsdialoog pm

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Koppelen 18 Steensel' voorziet in de herbestemming van de locatie Koppelen 18 te Steensel. De locatie is thans in gebruik als agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van een boomteeltbedrijf. Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herbestemmen naar een woonfunctie en in samenhang één Ruimte voor Ruimte kavel te ontwikkelen.

De beoogde herontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel. Het college heeft in haar vergadering van 24 mei 2022 besloten in principe, onder voorwaarden, mee te werken aan de voorgestelde ontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is het bestemmingsplan 'Koppelen 18 Steensel' opgesteld. Het bestemmingsplan 'bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de locaties Koppelen 18 te Steensel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied is aangeduid.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

Het plangebied omvat (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie K, nummers 271 en 272. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een bolletjeslijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Koppelen 18 te Steensel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' (vastgesteld op 3 juli 2018) en 'Buitengebied 2017, tweede herziening' (vastgesteld op 31 mei 2022) vigerend. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 2017.



Figuur 3: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

Het plangebied kent in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de bestemming 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 4.1'. Ter plaatse is een bouwvlak opgenomen en de locatie met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de planlocatie kent de gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij'. De gronden zijn bestemd voor (bedrijfsmatig) agrarisch grondgebruik.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 betreft een beschrijving van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving van de toekomstige situatie gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het geldende beleidskader weergegeven. Het relevante Europees- en Rijksbeleid, het provinciale beleid, het regionale en het gemeentelijke beleid wordt toegelicht. In hoofdstuk 5 worden de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de beoogde herontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 wordt de economische uitvoerbaarheid van het plan aangetoond. In hoofdstuk 8 wordt de procedure nader toegelicht.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Omgeving en karakteristiek

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, ten noordwesten van de kern Steensel. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie 'Koppelen'. De kleine bebouwingsconcentratie Koppelen ligt ten noordwesten van de kern aan de verbindingsweg naar het buurtschap Hees. Koppelen wordt door een aantal bospercelen gescheiden van de kern Steensel.

Koppelen is geen historisch gegroeid lint, maar is pas laat in de 20e eeuw ontstaan. Na ruilverkaveling en droogleggen van de gronden langs de Gender hebben enkele agrariërs zich hier, langs het weggetje met de naam Koppelen, gevestigd. Het weggetje is al wel oud en ligt tussen van oorsprong natte beekdalgronden langs de Gender en hogere en drogere gronden aan de zuidkant van de weg. Die hogere gronden zijn bebost. Het beekdal was ooit kleinschalig verkaveld en voorzien van kavelgrens beplanting. Bij normalisatie van de beek zijn die verdwenen. Een aantal jaar terug is de beek weer 'hersteld'. Daarbij heeft het beekdal zelf zijn oude vorm niet teruggekregen.

De bebouwingsconcentratie bestaat uit enkele bedrijven en enkele woningen verspreidt aan de noordzijde van route tussen Steensel en Hees. Ook een woning in het bos ten zuiden van de weg en het agrarisch bedrijf tegen de bebouwde kom aan valt binnen de bebouwingsconcentratie. Het boomkwekerijbedrijf ter plaatse van het plangebied is sterk beeldbepalend voor het landschap.

2.2 Plangebied

Het plangebied is in gebruik ten behoeve van de boomkwekerij. Ter plaatse is een bedrijfswoning aanwezig met ten oosten hiervan een tweetal bij- bedrijfsgebouwen voor opslag. Het naar de weg toe gekeerde bijgebouw is ingericht als recreatiewoning. Direct achter de bedrijfswoning ligt een siertuin maar het gros van de omliggende gronden is in gebruik voor de boomteelt. Navolgende figuur geeft luchtfoto van de planlocatie in de huidige situatie. Navolgende figuren geven een impressie van het plangebied weer. Op de locatie is sprake van een bedrijfswoning met circa 550 m² bij- en bedrijfsgebouwen.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Koppelen 18

3. SITUATIE NA HERONTWIKKELING

3.1 Inleiding

Beoogd wordt het agrarisch bedrijf ter plaatse te saneren en her te bestemmen naar een woonfunctie. In samenhang wordt een Ruimte voor Ruimte kavel ontwikkeld ten oosten van de bedrijfswoning. Het geheel wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting.

3.2 Stedenbouwkundige inpassing

De nieuwe woningbouwkavel wordt gerealiseerd ten oosten van de bestaande bedrijfswoning. Ter plaatse is reeds een recreatiewoning aanwezig. Deze bestaande recreatiewoning is ietwat achter de voorgevel van de bedrijfswoning gebouwd en is met de lange zijde richting de weg geplaatst. De ligging ten opzichte van de weg sluit aan bij de overige woningen aan het lint.

Qua uitstraling en massa is het pand te beschouwen als zelfstandige wooneenheid. Beide kavels krijgen een omvang en invulling zoals passend in de omgeving van het plangebied. Door het toepassen van landschappelijke inpassing krijgt het pand ook ruimtelijke de uitstraling van een zelfstandige wooneenheid. Op navolgende figuur is dit inzichtelijk gemaakt.



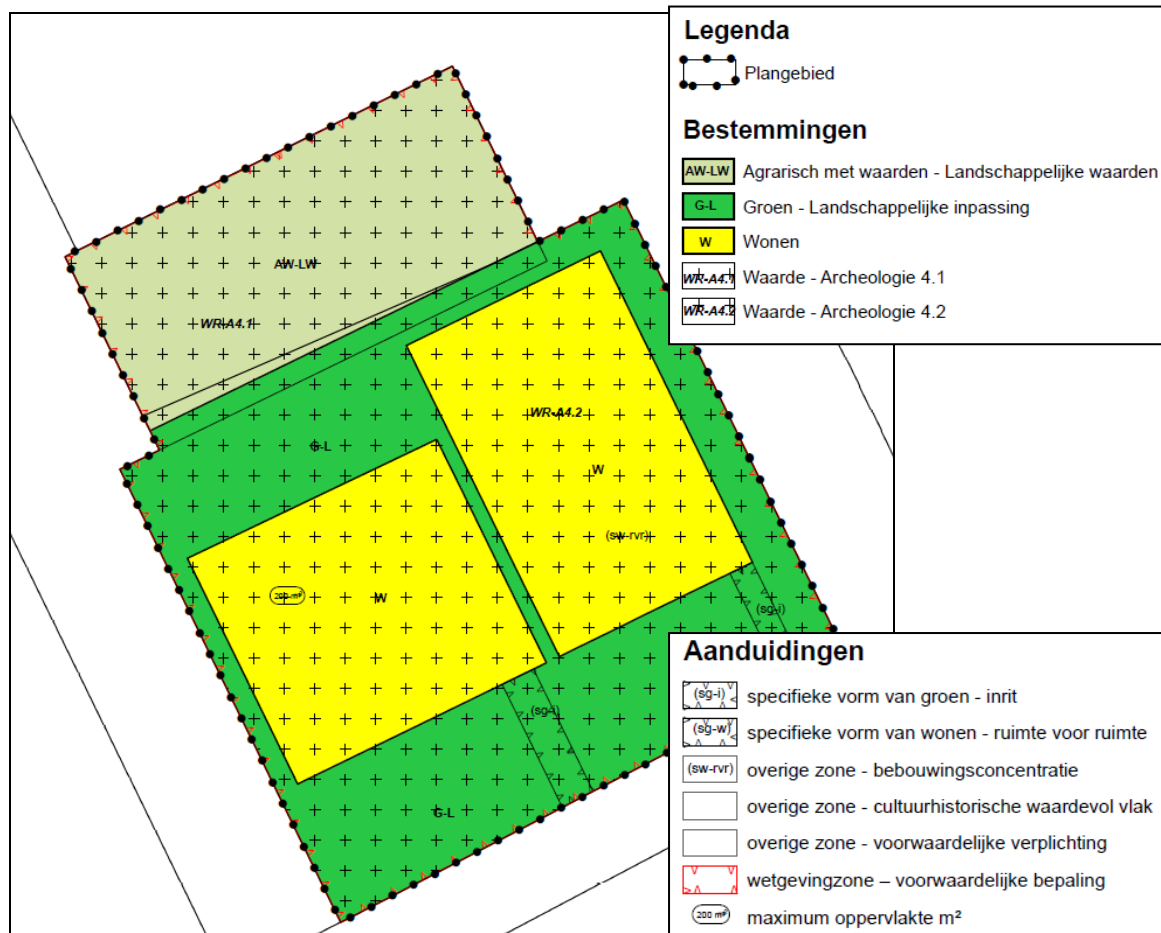
Figuur 5: Beoogde inpassing



Figuur 6: Aanzicht woningen

3.3 Planologische situatie

Het agrarisch bouwvlak wordt herbestemd ten behoeve van twee woonfuncties. De bestaande bedrijfswoning wordt een reguliere burgerwoning met maximaal 200 m² bijgebouwen. Met toepassing van de regeling Ruimte voor Ruimte wordt een woningbouwkavel toegevoegd. Het bijgebouw wat is ingericht als recreatiewoning zal fungeren als reguliere woning met maximaal 150 m² aan bijgebouwen. De woonbestemmingen worden omzoomd door een groenbestemming, ten behoeve van een landschappelijke inpassing van het geheel. De groenbestemming mag op twee plaatsen worden doorsneden voor een ontsluiting per woning. Het achterste deel van de gronden krijgt in overeenstemming met de omliggende gronden een agrarische bestemming. De vigerende dubbelbestemmingen worden overgenomen.

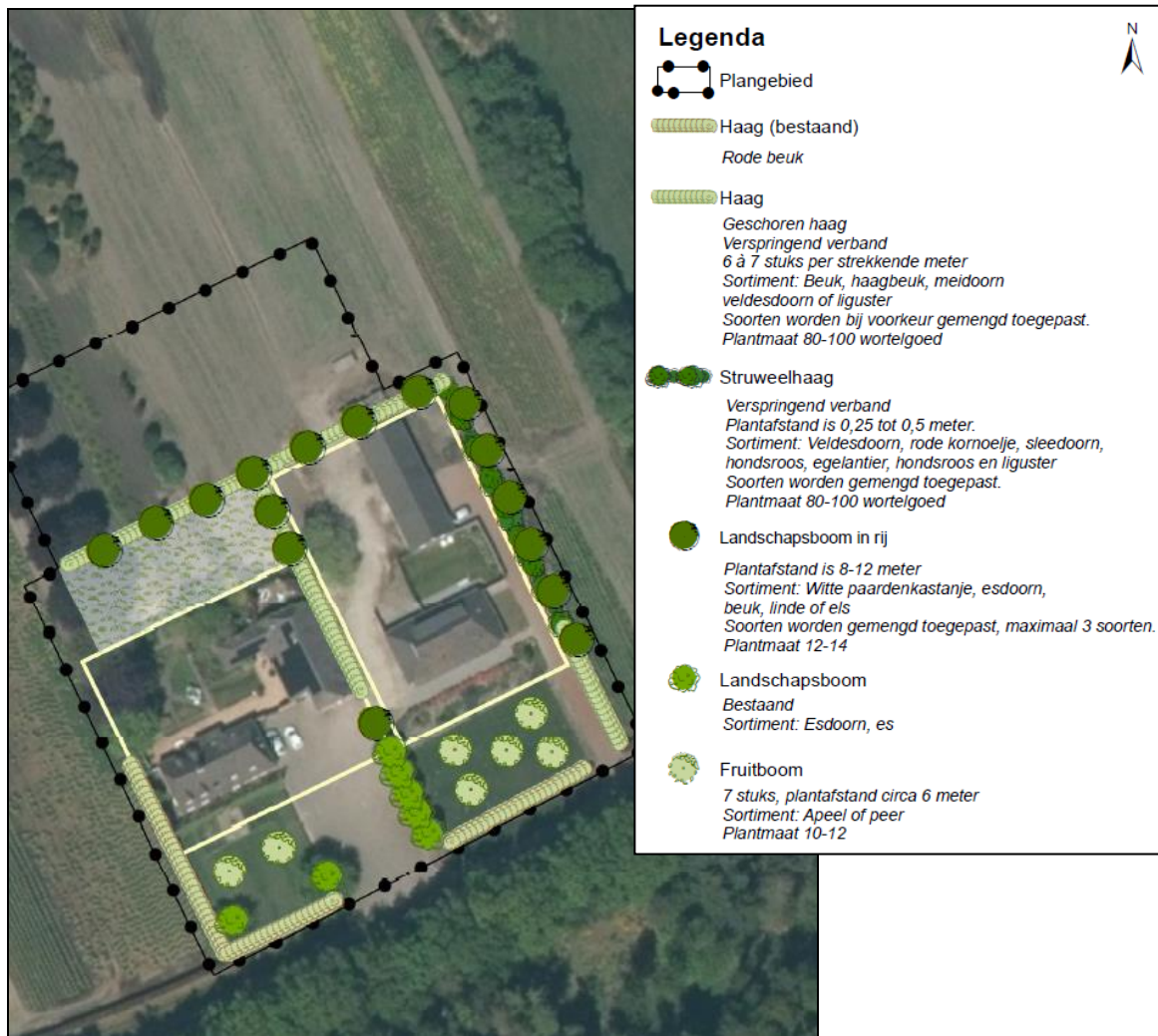


Figuur 7: Uitsnede verbeelding

3.4 Landschappelijke inpassing

Het bestaande erf is deels reeds groen ingericht. Verder is een groot deel van het plangebied in agrarisch gebruik. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het plangebied is dat de kwalitatief goede bestaande groenelementen waar mogelijk worden ingepast in de nieuwe opzet. Verder zal de aanwezige groenstructuur worden opgepakt en versterkt. Aan de voorzijde van het perceel is een haag van rode beuk aanwezig. Deze loopt op de zijdelingse perceelsgrens door tot de bebouwing.

De directe omgeving van de woningen (de woonkavel) zal als tuin worden ingericht. Deze inrichting wordt niet voorgeschreven. De kavelgrenzen dienen een groen karakter te hebben en zullen worden uitgevoerd als hagen of gemengde struikenrijen. Deze haag zal worden doorgezet aan de randen van de nieuwe bouwkavels. Daarbij wordt een bomenrij voorzien (overstaanders). Om aan de oostzijde van het perceel wordt ten behoeve van een robuuste inpassing een struweelhaag aangeplant. Voor de nieuwe woning, die op enige afstand van de weg staat, kan een groep fruitbomen worden aangeplant. De gronden die niet zijn aangewezen als tuinkavel of groenzone zullen in agrarisch gebruik blijven. De bestaande inrit wordt versmald.



Figuur 8: Beplantingsplan

3.5 Ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied wordt op eigen perceel ruimte gevonden voor parkeren. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe ruimschoots de ruimte.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De herbestemming van de vrijkomende agrarische bedrijfslocatie naar een binnen het gebied passende herbestemming draagt echter hoe kleinschalig ook, bij aan het realiseren van een duurzame economie en aan het leefbaar houden van het landelijk gebied.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

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

Bij herbestemming van de planlocaties is sprake van herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming, waarbij de bedrijfswoning een woonbestemming krijgt. In samenhang hiermee worden tevens één woning toegevoegd. Door de aard en omvang van de ontwikkeling is deze ontwikkeling niet ladderplichtig. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

Met dit plan wordt niet rechtstreeks invulling gegeven aan de gestelde doelen, wel wordt een ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst behaald door het saneren van het agrarisch bedrijf.

4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

De provincie heeft als eerste stap een Interim omgevingsverordening vastgesteld waarin de bestaande regels uit de verschillende verordeningen zijn samengevoegd. De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben op 23 maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft vanaf 9 april 2021 tot en met 20 mei ter inzage gelegen voor het indienen van reacties. De omgevingsverordening treedt gelijk met de Omgevingswet in werking.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.3.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. De onderwerpen die in de Interim omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de Brabantse omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Het hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving. De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

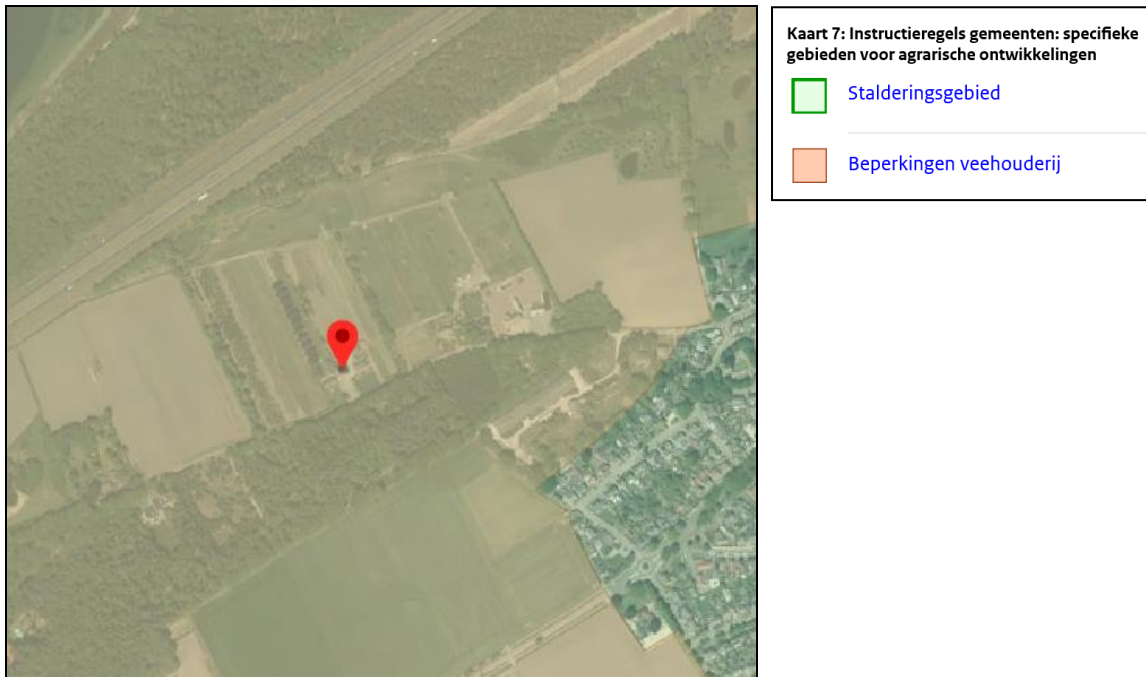
4.2.3.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 9: Uitsnede kaart 6 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'

Het plangebied is aangeduid als 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'.



Figuur 10: Uitsnede kaart 7: 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen'

Het plangebied is gelegen binnen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'.



Figuur 11: Uitsnede kaart 8: 'Kaart 8: Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging'

Het plangebied is gelegen binnen 'Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied'.

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'. In het 'Gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie, zoals ter plaatse van het plangebied, impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat

daarbij onder ander om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland.

Het plangebied is tevens binnen 'Beperkingen veehouderij' gelegen. Als een veehouderij binnen 'Beperkingen veehouderij' ligt, gelden er afwijkende regels. In deze gebieden gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'. Onderhavig bestemmingsplan heeft geen betrekking op de uitbreiding van een veehouderij.

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

In navolgende paragrafen wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3.3 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

'Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bij rood voor groen regelingen nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de rood voor groen regelingen zelf al voorzien in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen, landgoederen en toepassing van maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen. Ten aanzien van de beoogde ontwikkeling van de vrijstaande woningen, wordt reeds voldaan aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing, zo ook de gemeente Eersel.

Deze punten zijn verwerkt in het afsprakenkader 'Uitgangspunten toepassing kwaliteitsverbetering landschap Noord-Brabant'. Deze notitie bevat de Brabant brede uitgangspunten voor de toepassing van de regeling kwaliteitsverbetering landschap. Ze vormen de basis voor de (sub)regionale werkaafspraken.

De uitgangspunten in deze notitie zijn gericht op de werking van artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap van de Interim omgevingsverordening. Voorwaarde is dat de kwaliteitsverbetering moet resulteren in fysieke en zichtbare verbetering van het beleefbare landschap.

- Categorie 1: Deze initiatieven hebben geen impact op de omgeving, of leiden op zichzelf al tot een versterking van het landschap. Geen aanvullende inspanning vereist
- Categorie 2: een relatief kleinschalige ontwikkeling met een beperkte impact op de omgeving. Tegenover deze ontwikkeling dient een goede landschappelijke inpassing op basis van een goedgekeurd landschapsplan en borging van uitvoering en beheer te staan.
- Categorie 3: Deze initiatieven zijn van relatief grote omvang en hebben een grote impact op de omgeving en het landschap. Tegenover deze ontwikkelingen dient een berekende kwaliteitsverbetering te staan; daarbij gaan we uit van een bijdrage van minimaal 20% van de bestemmingswinst (bestemmingswaarde plan minus bestemmingswaarde nu).

Het plangebied is nu bestemd ten behoeve van een agrarisch bedrijf. De bedrijfsactiviteiten worden gestaakt en het woonperceel wordt verkleind tot een passende omvang. Daarmee is ingevolge de Kempen LIR sprake van een categorie 3 ontwikkeling. Navolgend wordt de kwaliteitsverbetering inzichtelijk gemaakt.

Berekening tegenprestatie kwaliteitsverbetering			
	m ²	waarde/m ²	waarde
Agrarisch - Agrarisch bedrijf	4.500	€ 25,00	€ 112.500,00
Waarvan rvr-kavel	972	€ -	€ -
bedrijfswooning (een per bouwvlak)	1.000		€ 50.000,00
Agrarisch	2.833	€ 5,00	€ 14.165,00
Waarvan rvr-kavel	471	€ -	€ -
Totaal oud	7.333		€ 176.665,00
Wonen < 1.000 m ²	1000	€ 270,00	€ 270.000,00
Wonen > 1.000 m ²	336	€ 60,00	€ 20.160,00
Wonen rvr	1443	€ -	€ -
Groen	2.932	€ 1,00	€ 2.932,00
Agrarisch cultuurgrond	1.622	€ 5,00	€ 8.110,00
Totaal nieuw	7333		€ 301.202,00
Bestemmingswinst			€ 124.537,00
Inspanning voor kwaliteitsverbetering			€ 24.907,40
Bestemmingswinst		€ 124.537,00	
Minimale basisinspanning	20%		

Figuur 12: Berekening LIR

ONTWERP

Binnen het plangebied wordt een kwaliteitsverbetering geleverd voor het instandhouden en uitbreiden van landschappelijke inpassing. Bovendien wordt 380 m² erfverharding gesaneerd, wat een kwaliteitsverbetering genereert van € 1.900,-. Daarmee wordt een totale kwaliteitsverbetering geleverd van € 10.264,77,-.

Element	lengte	Oppervlakte in m ²	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw											
Struweelhaag	45	180		€ 1,61	m ²	€ 289,80	€ 0,74	m ² /jr	€ 133,20	€ 799,20	€ 1.089,00
Knip- en scheerhaag	130	260		€ 1,61	4st/m ²	€ 1.674,40	€ 1,18	m/jr	€ 153,40	€ 920,40	€ 2.594,80
Landschapsboom in bomenrij			16	€ 61,64	st	€ 986,24	€ 5,63	st/jr	€ 90,08	€ 540,48	€ 1.526,72
Hoogstamfruitboom			7	€ 61,64	st	€ 431,48	€ 5,42	st/jr	€ 37,94	€ 227,64	€ 659,12
Bloemrijke rand		544		€ 16,52	are	€ 89,87	€ 8,56	are	€ 46,57	€ 279,40	€ 369,27
Bestaand											
Knip- en scheerhaag	55	110		€ 0,00	4st/m ²	€ 0,00	€ 1,18	m/jr	€ 64,90	€ 389,40	€ 389,40
Landschapsboom in bomenrij			7	€ 0,00	st	€ 0,00	€ 5,63	st/jr	€ 39,41	€ 236,46	€ 236,46
Sloop erfverhardingen		380					€ 5,00				€ 1.900,00
Trajectbegeleiding											€ 1.500,00
Totaal											€ 10.264,77

Figuur 13: Kwaliteitsverbetering beplanting

Niet de gehele kwaliteitsverbetering wordt op eigen perceel gerealiseerd. Het restant bedrag, € 14.642,63, dient te worden gestort in het landschapsfonds. De verplichting hiertoe is tevens opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

4.2.3.4 Artikel 3.69 Afwijkende regels voor burgerwoningen

De beoogde ontwikkeling omvat de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning. Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied' bevat regels voor wonen. 'Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen' bevat afwijkende regels voor wonen in het landelijk gebied:

3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. *de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 1. *de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. *de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. *in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Sub b van artikel 3.69 bevat de mogelijkheid tot de vestiging of splitsing van een of meer woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (waaronder karakteristieke boerderijen), indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Van overtollige bebouwing is geen sprake, deze wordt herbenut. Er vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in 'Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is geen sprake. Splitsing is dan ook niet aan de orde.

4.2.3.5 Artikel 3.79 Ruimte voor Ruimte

Artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening stelt dat onder voorwaarden kan worden voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels binnen het 'Stedelijk gebied' of 'Landelijk gebied'. Navolgend worden de voorwaarden uit artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied:

1. Een bestemmingsplan kan voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels in Stedelijk gebied of Landelijk gebied als deze ontwikkeling:

- a. door of vanwege de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte plaatsvindt, gelet op de in het verleden behaalde aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit;**

Gebruik wordt gemaakt van een geaccordeerde bouwtitel Ruimte voor Ruimte, waarmee zeker is gesteld dat sprake is van een winst van de omgevingskwaliteit. De bouwtitel wordt als bijlage bij deze toelichting worden gevoegd.

- b. op een aanvaardbare locatie plaatsvindt als bedoeld in artikel 3.78, derde lid;**

In artikel 3.78, derde lid is bepaald dat sprake is van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt, of als de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. Het plangebied is aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Eersel. In paragraaf 4.3.3 is de ligging van het plangebied binnen de bebouwingsconcentratie nader uitgewerkt, waarbij is aangetoond dat sprake is van een aanvaardbare locatie als bedoeld in artikel 3.78, derde lid.

- c. past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in artikel 3.77;**

In artikel 3.77 is aangegeven dat de ontwikkelingsrichting van een gebied in elk geval wordt bepaald door welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering in de omgeving passen. In de omgeving van het plangebied is sprake van een veelal voormalig agrarisch gebied, waarin de laatste jaren een transformatie heeft plaatsgevonden naar onder meer wonen. De realisatie van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De ontwikkeling draagt door het wegbestemmen van een agrarisch bedrijf in het beekdal van de Gender bij aan de ruimtelijke kwaliteit. De woningbouw kavels worden landschappelijk ingepast.

2. Als uit door Gedeputeerde Staten bijgehouden gegevens blijkt dat de in het verleden gedane investering in omgevingskwaliteit is terugverdiend, is het eerste lid niet meer van toepassing.

Niet van toepassing.

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

- a. artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik, onder a;**
- b. artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap; en**
- c. artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied, eerste lid, onder a.**

Een bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt ingezet voor de realisatie van de beoogde woning. Geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de genoemde artikelen.

De bouwtitel Ruimte voor Ruimte wordt als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Voldaan kan worden aan de ruimte-voor-ruimteregeling zoals gesteld in artikel 3.79 van de Interim omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2030

In juni 2013 heeft de gemeenteraad van Eersel de Toekomstvisie 2030 'Kempisch wonen in een wereldregio' vastgesteld. Deze visie geeft het gewenste beeld van de gemeente in 2030 weer en biedt het kader waarin de gemeente haar beleid kan richten. De gemeente heeft drie kernambities geformuleerd die voortbouwen op de sterke kwaliteiten van de gemeente:

- kempisch wonen: in 2030 is de gemeente een excellente woongemeente die de Kempische identiteit koestert, waarin groen wonen met een evenwichtig opgebouwde bevolking in een groeiende economische omgeving uitgangspunten zijn;
- aangesloten zijn op een wereldregio: de gemeente Eersel is in 2030 goed aangesloten op de Brainport, Eindhoven en de Kempen;
- in een 21e-eeuwse cultuur: in 2030 weet de gemeente Eersel ruimte te geven aan de netwerksamenleving en stimuleert zij samen met partners een duurzame, dynamische, innovatieve cultuur waarin initiatieven uit de kernen en de regio leidend zijn.

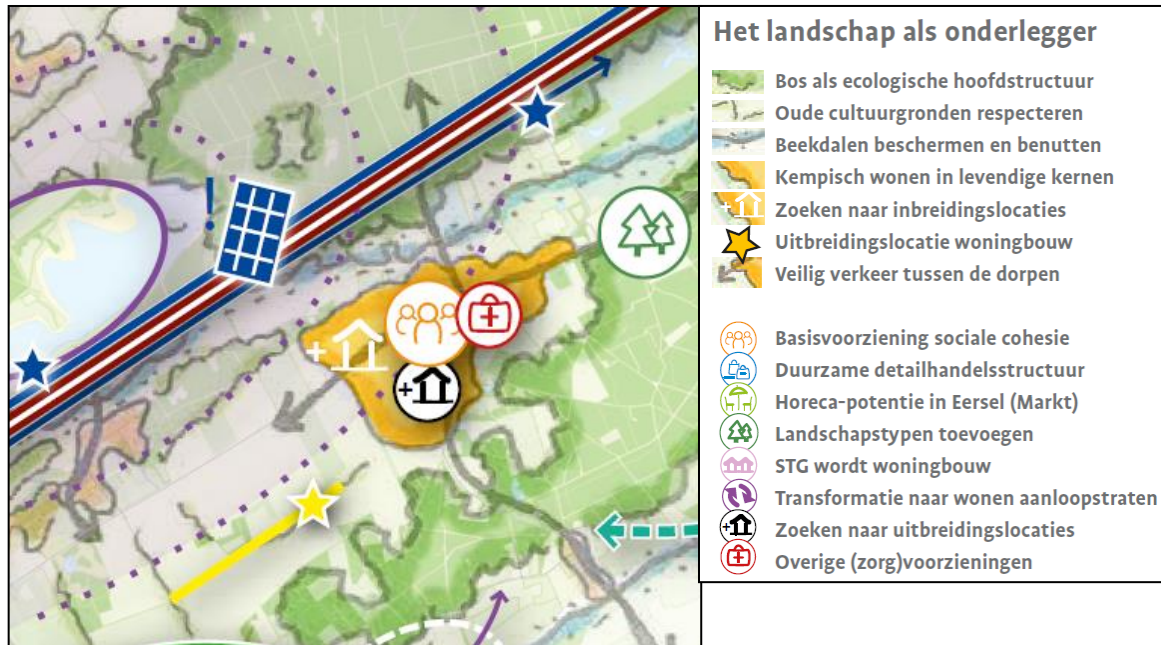
Er wordt gekozen voor een redesign van het buitengebied. De gemeente wil het buitengebied herbestemmen met een aangewezen deel voor natuur, recreatie en zorg en een aangewezen deel voor innovatieve agrarische bedrijvigheid. Krimp in de agrarische sector maakt een transformatie van het buitengebied onvermijdelijk en een deel van het oorspronkelijk agrarisch gebied zal worden herbestemd.

De gemeente wil het buitengebied niet verder laten verstenen en mogelijke overlast van grootschalige agrarische bedrijven voorkomen door strenge eisen te stellen. Het groene buitengebied maakt de gemeente een aantrekkelijk woon- en leefgebied. Er zal dan ook worden verkend waar natuur kan worden gecreëerd. Verder wil de gemeente zich profileren op het gebied van toerisme en recreatie en zoekt de gemeente naar passend hergebruik van vrijkomende bebouwing. Herbestemming heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Ook staan duurzaamheid en het streven naar een energie neutrale gemeente hoog op de agenda.

De herontwikkeling ter plaatse van het plangebied betreft de ontwikkeling van één woningbouwkavel. In samenhang met de beoogde herontwikkeling zal het agrarische bedrijf ter plaats worden gestaakt en de bedrijfswoning wordt bestemd als burgerwoning. Het geheel wordt landschappelijk ingepast. De herontwikkeling gaat derhalve gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse.

4.3.2 Omgevingsvisie 2.0

Op 21 december 2021 is de 'Omgevingsvisie 2.0' vastgesteld. De 'Omgevingsvisie 2.0' bundelt vele bestaande beleidsdocumenten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Onderdeel van de visie is een kaartbeeld van de integrale visie op de fysieke leefomgeving. Navolgend figuur betreft een uitsnede van dit kaartbeeld ter plaatse van het plangebied.



Figuur 14: Uitsnede kaartbeeld integrale visie

Het plangebied is in de 'Omgevingsvisie 2.0' deels aangeduid nabij 'Kempisch wonen in levendige kernen'. De gemeente kiest in haar Toekomstvisie voor hoogwaardig Kempisch wonen, als groene contramal van de nabij gelegen stedelijke woonmilieus. Om deze ambitie waar te maken is het behoud, en waar mogelijk een versterking, van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in de gemeente cruciaal.

De beoogde herontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse; het agrarische bedrijf ter plaatse van het plangebied wordt gesaneerd. De beoogde herontwikkeling voorziet tevens in een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan op de ambities van de gemeente Eersel.

4.3.3 Visie buitengebied 2.0

4.3.3.1 Visie buitengebied 2.0

Beleidskader

Op 2 november 2021 is de 'Visie buitengebied 2.0' vastgesteld. Met de 'Visie buitengebied 2.0' zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. De visie vormt het startpunt voor een nieuwe koers. Een koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat en ruimte is voor maatwerk. Dit betekent dat buiten de kaders gedacht kan worden als plannen bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plangebied is op basis van de 'Visie buitengebied' gelegen in een 'Beekdal' (van de Gender). De beekdalen langs de Gender, de Run en de Kleine Beerze, inclusief bijbehorende bos- en

natuurgebieden, maken onderdeel uit van de functiezone beekdalen. In deze gebieden staat de beek voorop. Deze gebieden zijn primair gericht op het herstel en de continuering van herkenbare ruimtelijke structuren: de beek als stroomdraad, haakse verkavelingen en verdichte beekdalranden. In deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking en verdere ontwikkeling van natuur en landschap en meer ruimte voor een dynamisch watersysteem.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling omvat het wegbestemmen van het agrarisch bedrijf voor de boomteelt. Daarmee wordt een ruimtelijke en milieukundige kwaliteitswinst behaald. Er wordt een extra woning toegevoegd binnen het vigerende bouwvlak maar er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats. Bestaande bebouwing wordt herbenut. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook een forse kwaliteitsverbetering in het beekdal tot gevolg.

4.3.3.2 Visie bebouwingsconcentraties

De 'Visie bebouwingsconcentraties' maakt als bijlage onderdeel uit van de 'Visie buitengebied 2.0' en betreft een actualisatie van de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties'.

Niet alle bestaande bebouwingsconcentraties zijn in de 'Visie bebouwingsconcentraties' uitgewerkt. Het betreft enkel degenen waarbij ontwikkelruimte c.q. ontwikkelperspectief is voorzien in relatie tot de genoemde ambities in de 'Visie buitengebied 2.0'. In de 'Visie bebouwingsconcentraties' is de volgende omschrijving opgenomen over de bebouwingsconcentratie 'Koppelen'.

Karakteristiek

Situatie

De kleine bebouwingsconcentratie Koppelen ligt ten noordwesten van de kern van Steensel aan de verbindingsweg naar het buurtschap Hees. Koppelen wordt door een aantal bospercelen gescheiden van de kern Steensel.

Cultuurhistorie

Koppelen is geen historisch gegroeid lint, maar is pas laat in de 20e eeuw ontstaan. Na ruilverkaveling en droogleggen van de gronden langs de Gender hebben enkele agrariërs zich hier, langs het weggetje met de naam Koppelen, gevestigd.

Het weggetje is al wel oud en ligt tussen van oorsprong natte beekdalgronden langs de Gender en hogere en drogere gronden aan de zuidkant van de weg. Die hogere gronden zijn bebost. Het beekdal was ooit kleinschalig verkaveld en voorzien van kavelgrens beplanting. Bij normalisatie van de beek zijn die verdwenen. Een aantal jaar terug is de beek weer 'hersteld'. Daarbij heeft het beekdal zelf zijn oude vorm niet teruggekregen.

Ruimtelijke kenmerken

De bebouwingsconcentratie bestaat uit enkele bedrijven en enkele woningen verspreidt aan de noordzijde van route tussen Steensel en Hees. Ook een woning in het bos ten zuiden van de weg en het agrarisch bedrijf tegen de bebouwde kom aan valt binnen de bebouwingsconcentratie. Het boomkwekerijbedrijf in het voormalig beekdal is sterk beeldbepalend voor het landschap.

Bijzonderheden

Koppelen is een onopvallende plek met weinig reuring. Door de ligging heeft het geen directe relatie met de kern van Steensel.

Navolgend is een uitsnede van de visiekaart op bebouwingsconcentratie 'Koppelen' weergegeven.



Figuur 15: Uitsnede visiekaart bebouwingsconcentratie 'Koppelen'

Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische bedrijf gestaakt en wordt één extra wooneenheid toegevoegd. Het geheel wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast wat resulteert in kwaliteitsverbetering ter plaatse. De volledige ontwikkeling valt binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie, er gaan geen zichtlijnen verloren. De ontwikkeling is passend binnen de 'Visie bebouwingsconcentraties'.

4.3.4 Beleidsregel afwijkingen bestemmingsplan 2021

Per 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Een onderdeel hiervan is het Besluit omgevingsrecht (Bor). In bijlage II, artikel 4, van het Bor is opgenomen waarvoor of wanneer van een bestemmingsplan op een eenvoudige manier kan worden afgeweken. Per 1 november 2014 is dit gewijzigd; hierdoor is het noodzakelijk om de eerder vastgestelde beleidsregels aan te passen.

Tevens kunnen een aantal bepalingen vervallen omdat de huidige bestemmingsplannen in de mogelijkheden voorzien. Voor het kunnen afwijken van het bestemmingsplan is het noodzakelijk dat er objectieve beleidsregels worden opgesteld. Dit is mede noodzakelijk vanwege de procedure die voor deze afwijkingen gevolgd moet worden. Een aanvraag om een omgevingsvergunning waarbij afgeweken moet worden van het bestemmingsplan op basis van

bijlage II, artikel 4, van het Bor moet binnen 8 weken worden afgehandeld, anders ontstaat een vergunning van rechtswege.

Deze nieuwe beleidsregels krijgen door vaststelling door het college en bekendmaking de status van beleidsregels als bedoeld in artikel 1:3 en titel 4.3 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb). Dit betekent dat de gemeente zich in eventuele latere juridische procedures zal kunnen beroepen op het op deze wijze algemeen bekend gemaakte en toegepaste beleid van het college en dat daarmee strijdige verzoeken kunnen worden afgewezen. Het blijft een bevoegdheid om af te wijken van het bestemmingsplan, dus in elk individueel geval is en blijft een belangenafweging noodzakelijk, dan wel mogelijk.

Het college van burgemeester en wethouders behoudt zich het recht voor in bijzondere gevallen van deze beleidsregels af te wijken.

Voor onderhavige ontwikkeling is het niet mogelijk te werken met een omgevingsvergunning. Derhalve is er een bestemmingsplan opgesteld.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

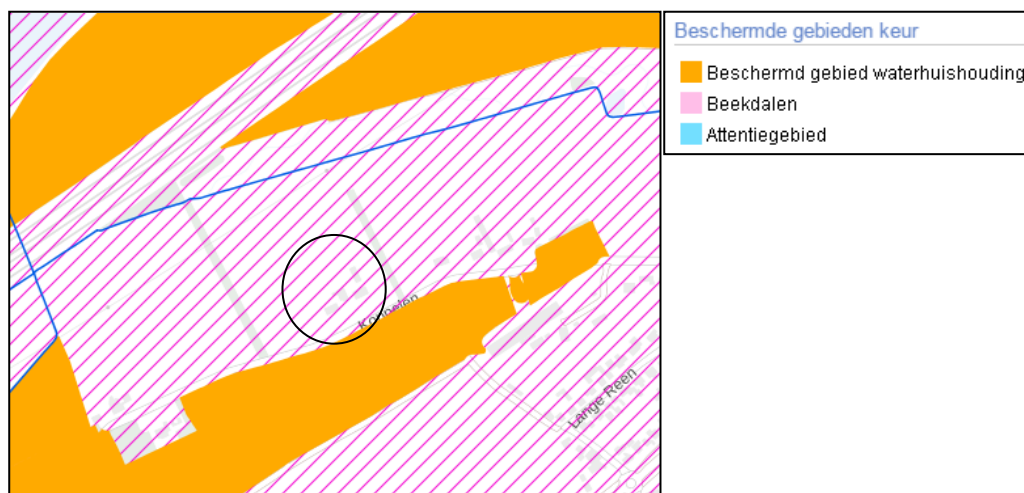
5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer, waarbij het plangebied met een zwarte cirkel is aangeduid.



Figuur 16: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermings- of attentiegebied. Wel is de locatie gelegen in een beekdal.

5.1.2.2 Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambitie van het waterschap voor de lange termijn (2050). In 2050 wil de Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit. De droge zomers van 2018, 2019 en 2020, én de wateroverlast in 2021 tonen de urgentie aan en laten zien dat de omgang met water fundamenteel moet veranderen. Deze grote veranderopgave heet de watertransitie.

Waterschap de Dommel heeft de ambities uiteengezet in drie principes. De principes geven nadere betekenis aan de ambitie in het beheergebied van Waterschap De Dommel. Hieronder zijn de principes benoemd.

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt. In landbouw, natuur en stedelijk gebied wordt al het water dat valt geïnfiltreerd in de bodem. Er dient ruimte te worden gemaakt voor het opslaan van water, zodat dit in droge tijden gebruikt kan worden. Waar infiltratie niet kan (kwelgebieden) is ruimte gemaakt om water maximaal vast te houden en vertraagd af te voeren.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan. Gebruik van bodem en water is toegestaan als dat past binnen de natuurlijke condities van het bodem- en watersysteem. Het waterschap ziet woningbouw graag in hoger gelegen gebieden en niet naast een beek. Het oppompen van water uit de bodem voor gebruik in huishoudens, industrie of de landbouw moet in balans zijn met de aanvulling van dit diepe en ondiepe grondwater.
3. Wat schoon is moet schoon blijven. Iedereen geeft het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen. Nu wordt het regenwater nog op veel plekken vermengd met vuil rioolwater, het is beter als schoon en vuil water wordt gescheiden, zodat schoon regenwater kan worden toegevoegd aan het watersysteem. Op deze manier kan men een watersysteem maken dat klaar is voor de toekomst.

Het waterbeheerprogramma geldt voor zes jaar. Aan het einde van deze zes jaar moeten de eerste stappen gezet zijn in de watertransitie. De stappen zijn onderverdeeld in drie doelen. Hierna zijn deze opgesomd:

1. Droge voeten: in de stad en openbare ruimte wordt bebouwing aangepast naar het veranderende klimaat. In plaats van water afvoeren, moet water worden vastgehouden.
2. Schoon water: Het waterschap en zijn gebiedspartners handelen vanuit de grondgedachte dat water dat schoon is, ook schoon blijft. Het relatieve schone hemelwater wordt niet meer afgevoerd via de afvalwaterketen. Daarnaast zijn we in staat het effluent van onze zuiveringen zo schoon te maken dat het als alternatieve bron voor grondwatergebruikers of voeding voor onze beken gebruikt kan worden.
3. Voldoende water: We willen in 2050 een toekomstbestendige *grondwaterhuishouding*. Aanvulling en onttrekking van grondwater zijn in balans en het grondwaterpeil laat een positieve trend zien; het grondwater wordt niet meer uitgeput.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², 500 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Onderhavige ontwikkeling is hydrologisch neutraal. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (vGRP) beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2023-2027.

Wat betreft hemelwater in het buitengebied is het volgende opgenomen in het vGRP:

“In gebieden waar een druk- of persriool aanwezig is (vooral buiten de bebouwde kom) bedoeld voor de inzameling van alleen stedelijk afvalwater, is het niet toegestaan om regenwater op de riolering aan te sluiten. De pompcapaciteiten en de afmetingen van de drukleidingen zijn niet berekend op de afvoer van regenwater. Perceeleigenaren moeten het hemelwater op eigen terrein verwerken of zorgen voor een aansluiting op het oppervlaktewater. Dit leggen we eveneens vast in de hemelwater- en grondwaterverordening.”

Er moet 60mm waterberging gerealiseerd worden op eigen terrein, berekend over het aantal m² verhard oppervlak. In navolgende subparagraaf wordt de verwerking van hemelwater binnen het plangebied in de toekomstige situatie beschreven.

5.1.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.1.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 60-140 cm-mv. Het plangebied is gelegen op eerdgrond (voedselrijk en vochtig tot droog).

5.1.3.2 Verhard oppervlak

Er vindt geen toename van het verhard oppervlak plaats. Binnen het plangebied is 583 m² verharding aanwezig voor bebouwing. En 600 m² voor verhardingen. Na herontwikkeling neemt het verhard oppervlak met 92 m² af. In totaliteit bedraagt na herontwikkeling het verhard oppervlak 1.091 m². Dit betekent dat er sprake is van een bergingsopgave van 66 m³. dit kan relatief eenvoudig worden bereikt door het aanleggen van een bovengrondse bergingsvoorziening in de vorm van een wadi of infiltratielaagte dan wel zaksloot. Initiatiefnemer heeft ruim voldoende gronden in eigendom en de GHG biedt voldoende mogelijkheden voor de aanleg ervan.

5.1.3.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera).

Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Indien er aanpassingen aan het rioolsysteem noodzakelijk zijn zullen de kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming) en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.2.2 Gebiedsbescherming

5.2.2.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten (respectievelijk 'gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

5.2.2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 1.800 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft de beek 'De Run'. De Run maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote heide en De Plateaux'.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en diens gevolge verzuring en vermessing) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden

uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

5.2.2.3 Effecten herontwikkeling op Natura 2000-gebied

Door de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, effectbereik van de ingreep en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht, dan wel zijn geen effecten merkbaar vanuit het plangebied.

Vanuit het oogpunt van stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen te verwachten. Er wordt een wooneenheid toegevoegd maar daarvoor wordt reeds bestaande bebouwing voor benut. Er zijn fysiek geen wijzigingen noodzakelijk. Daarentegen wordt een deel van de landbouwgronden omgezet in een groenbestemming en wordt het agrarisch bedrijf (boomkwekerij) gesaneerd. Daarmee is sprake van een afname van stikstofdepositie.

5.2.3 Soortenbescherming

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

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Binnen het plangebied wordt geen bebouwing gesloopt. Evenmin wordt beplanting gerooid. Het plangebied wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Daardoor wordt de ruimtelijke kwaliteit versterkt en wordt een ecologische meerwaarde gecreëerd. Van een negatieve impact op flora en fauna is geen sprake.

5.3 Archeologie

5.3.1 Verdrag van Valletta

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

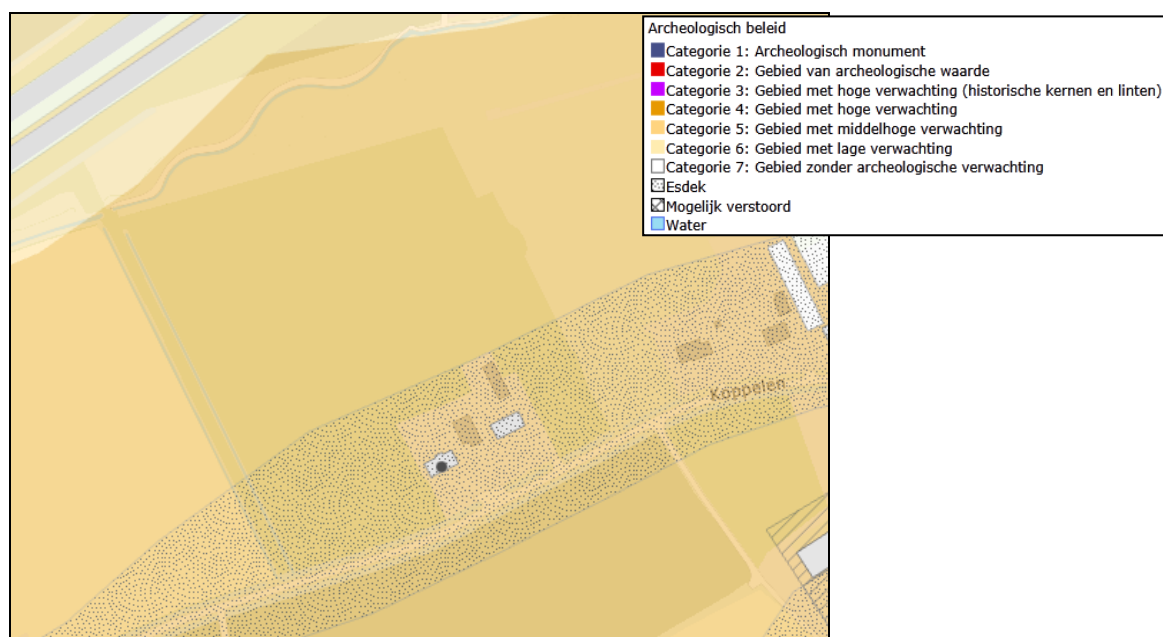
5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.3.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

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

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Daarnaast is over een gedeelte van het plangebied de aanduiding 'esdek' gelegen.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart

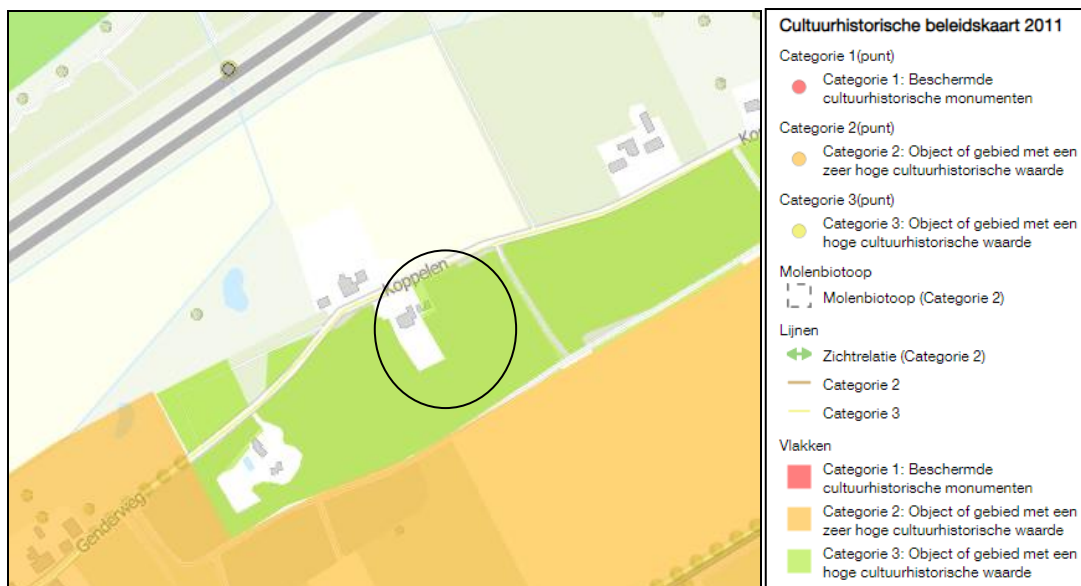
Categorie 4 gebieden betreffen gebieden waar op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting geldt. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Binnen het plangebied wordt geen bebouwing gesloopt of gebouwd. Er vindt derhalve geen grondverzet plaats. De vigerende archeologische dubbelbestemmingen blijven onverminderd van toepassing.

5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 Omgeving plangebied

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is op de CHW aangeduid als gelegen in de cultuurhistorische regio de 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwtontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen. Navolgende figuur geeft een uitsnede weer van de cultuurhistorische beleidskaart. Het plangebied is indicatief aangeduid met een zwarte cirkel.



Figuur 18: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het lint 'Koppelen' betreft een lijn van redelijk hoge waarde. Er vinden geen wijzigingen plaats inzake het wegenpatroon. Op de cultuurhistorische beleidskaart van gemeente Eersel is het plangebied niet aangeduid in het kader van cultuurhistorie. Het plangebied grenst aan de voorzijde aan een cultuurhistorisch vlak, te weten het bos ten zuiden van de weg.

5.4.2 Plangebied

Binnen het plangebied is geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of groenstructuren. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast middels deze ontwikkeling. Het saneren van het agrarisch bedrijf kent een louter positieve invloed op de omgeving en de daarbij behorende cultuurhistorische waarden. Verder vindt er geen specifieke aansluiting plaats op het cultuurhistorisch vlak tegenover het plangebied.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

5.5.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locatie dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

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

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

5.5.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. De in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde normen voor de voorgrondbelasting betreffen dan ook alleen wettelijke normen voor de milieuvergunningverlening, niet voor de ruimtelijke ordening.

5.5.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

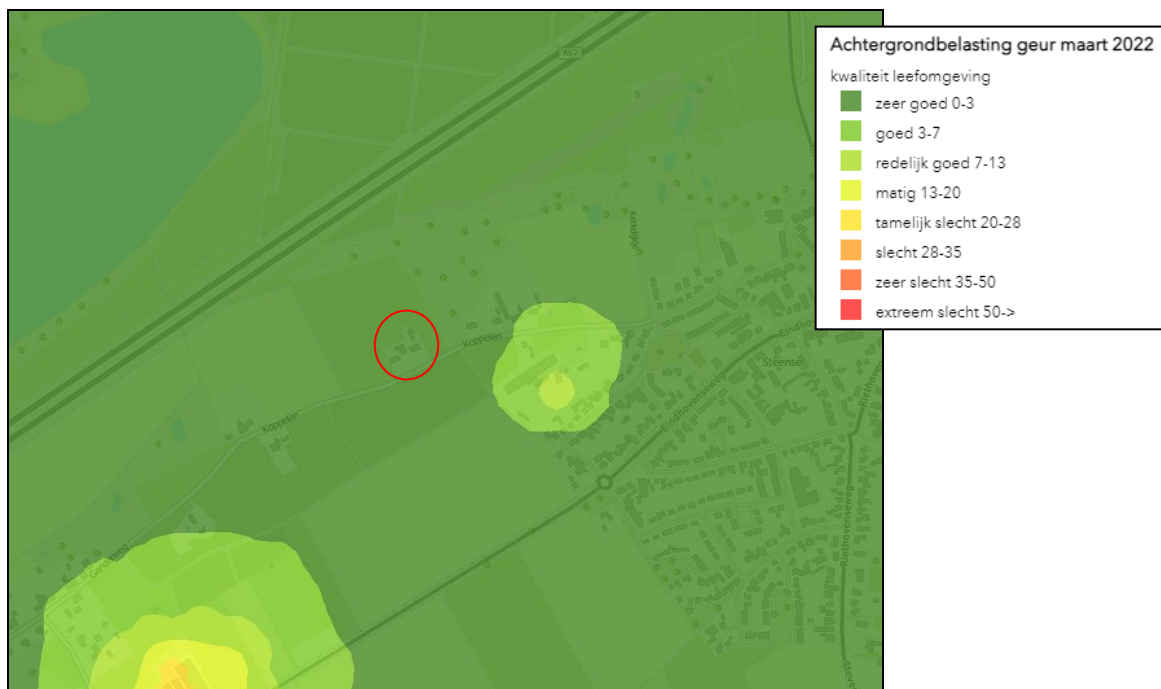
5.5.4 Geurverordening

Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, (artikel 6 van de wet). In aanvulling op de Wgv heeft de gemeenteraad op 29 september 2015 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' vastgesteld.

De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. In plangebieden voor woningbouw en industrieterrein bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur- gevoelige objecten 3 ouE/m³. In het buitengebied bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur- gevoelige objecten 10 ouE/m³. Daarnaast bedraagt binnen de bebouwde kom de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

5.5.5 Woon- en leefklimaat

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Onder de achtergrondbelasting wordt de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object verstaan. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart van de Omgevingsdienst Noord-Brabant (1 maart 2022) met daarop de achtergrondbelasting inzichtelijk gemaakt in de omgeving van het plangebied. De indicatieve achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied bedraagt 0-3 oue/m³. Hiermee is er sprake van een 'zeer goed' en daarmee acceptabel woon- en leefklimaat in het kader van de achtergrondbelasting. Navolgende figuur geeft een kaart van de achtergrondbelasting waarop het plangebied is aangeduid.



Figuur 19: Uitsnede kaart kwaliteit leefomgeving

5.5.6 Belangenafweging

Als gevolg van de voorgestelde herontwikkeling, mogen omliggende veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen.

In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf gelegen. Het veehouderijbedrijf is gelegen op circa 140 meter ten zuiden van het plangebied. Dit bedrijf wordt reeds beperkt door gevoelige bestemmingen van derden die dichterbij het bedrijf liggen dan het plangebied. Door de beoogde herontwikkeling van het plangebied ontstaan derhalve geen belemmeringen voor de veehouderijbedrijven in de omgeving dan reeds het geval is. De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt dan ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

5.5.7 Conclusie

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een 'zeer goed woon- en leefklimaat' (belang geurgevoelig object). Met de beoogde herontwikkeling wordt niemand onevenredig in de belangen geschaad (belangen veehouderij en derden). Het aspect 'geur' vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied.

5.6 Gezondheid

5.6.1 Endotoxinen

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

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

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

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. In de omgeving van het plangebied is één veehouderijbedrijf (Koppelen 9) gevestigd:

- Aan Koppelen 9 bedraagt de fijnstofemissie 1.344 kg/jaar. Voor dit bedrijf geldt een richtafstand van 137 meter. Het plangebied ligt buiten deze afstand.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van endotoxinen geen bezwaar.

5.6.2 Geitenhouderij

Uit onderzoek blijkt dat mensen die in de nabijheid van een geitenhouderij wonen, meer kans dan gemiddeld hebben op longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van de longontsteking en een integrale aanpak, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige bestemmingen. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige bestemmingen in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot twee kilometer is er sprake van een vergroot risico. Binnen een afstand van twee kilometer bevinden zich geen geitenhouderijen. Dit aspect vormt derhalve geen bezwaar.

5.7 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De omgeving rondom de initiatieflocatie kan worden gezien als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing en bebouwingsconcentraties in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

5.7.2 Bedrijvigheid in omgeving plangebied

In de omgeving van de planlocatie zijn twee bedrijven gesitueerd. Het betreft hierbij een grondgebonden agrarisch bedrijf op 55 meter ten oosten van de planlocatie en een pluimveehouderij op 125 meter ten zuidoosten van de planlocatie.

Een vollegrondsteeltbedrijf valt in milieucategorie 2 en hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied.

Een pluimveehouderij valt in milieucategorie 3.2, waarvoor in een 'gemengd gebied' een maximale afstand aangehouden dient te worden van ten minste 100 meter tot een gevoelig object.

Aan beide richtafstanden wordt ruimschoots voldaan. Het aspect Bedrijven en Milieuzonering is dan ook in het kader van de beoogde herontwikkeling geen bezwaar. Voor beide bedrijven geldt dat de beoogde ontwikkeling niet de eerst hinderende functie vormt. In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

5.8 Geluid

5.8.1 Wegverkeerslawaaï

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde.

In het kader van de beoogde herontwikkeling is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. Navolgend worden de resultaten hiervan weergegeven.

<i>Beoordelingspunt/gevel</i>	<i>begane grond</i>	<i>1^e verdieping</i>
	<i>1,5 meter</i>	<i>4,5 meter</i>
t 01 noordgevel	53	53
t 02 noordgevel	53	53
t 03 oostgevel	51	52
t 06 westgevel	52	53
Overige gevels	≤ 48	≤ 48

De geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op de A67 overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de gevels van het bouwplan met maximaal 5 dB. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied binnen de zone van een snelweg wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen tot de voorkeursgrenswaarde.

De geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Koppelen overschrijdt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van het bouwplan.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Inleiding

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

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

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

5.9.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

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

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip

NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt sanering van het agrarisch bedrijf plaats. Er wordt slechts één woning toegevoegd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft derhalve enkel een positief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

5.9.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.9.3.1 Inleiding

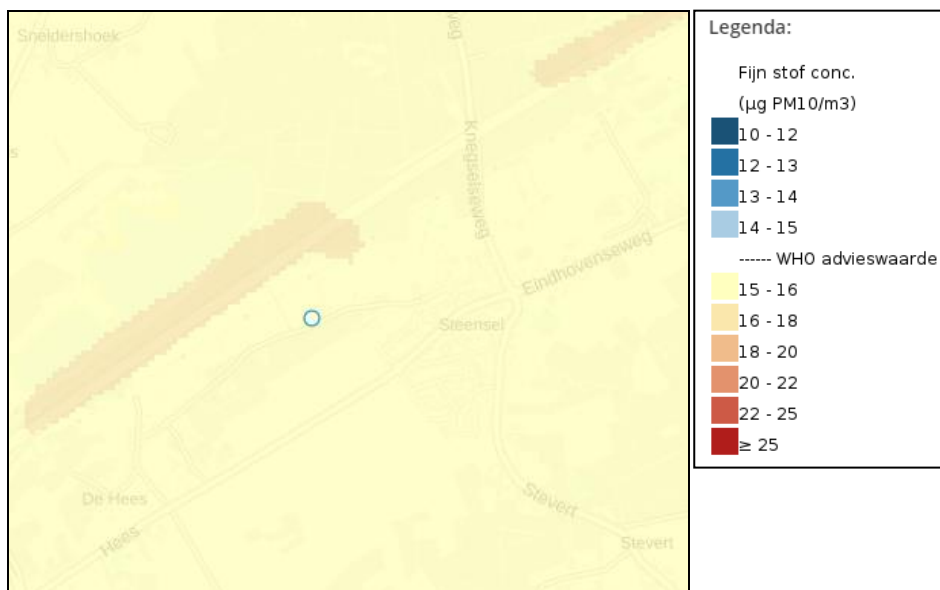
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.9.3.2 Fijnstof

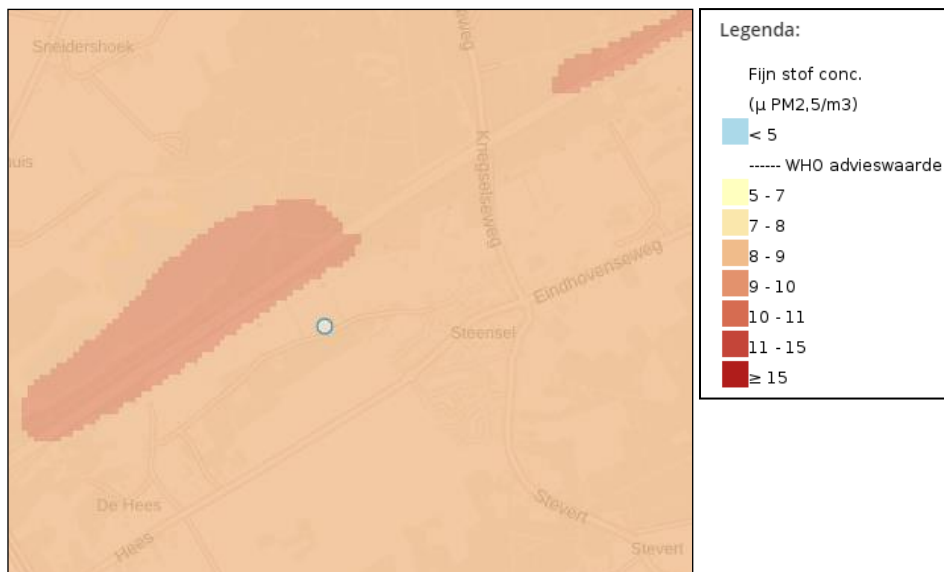
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

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

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



Figuur 20: Fijnstof 2020 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 21: Fijnstof 2020 $\text{PM}_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

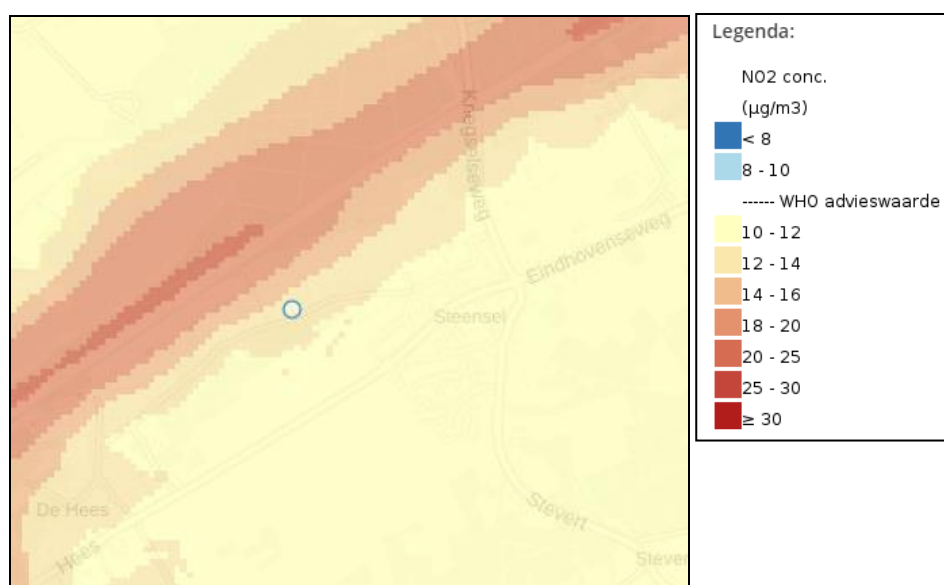
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 15-16 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2,5}$ bedraagt 8-9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.9.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 22: Stikstofdioxide 2020 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 12-14 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.10 Bodem

In het kader van de beoogde herontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

Samenvatting

In verband met de bestemmingsplanprocedure voor een locatie aan de Koppelen 18 te Steensel, is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 en een vooronderzoek volgens de NEN 5725 uitgevoerd. Na uitvoering van het vooronderzoek (aanleiding A) kon de hypothese "onverdachte, niet lijnvormige locatie" worden gesteld. Voor twee voormalige verdachte locaties is in tweede instantie de hypothese 'verdachte locatie met plaatselijke bodembelasting (VEP)' gesteld.

Met deze onderzoeksstrategie werden 14 boringen verricht tot 0,5 m-mv. Drie boringen zijn doorgezet tot 2 m-mv. Hiervan zijn monsters van de boven- en ondergrond genomen. In tweede instantie zijn 4 aanvullende boringen geplaatst bij de voormalige locatie van de bestrijdingsmiddelenkast en bopvengrondse dieseltank. Ook werd een peilbuis geplaatst bij deze bedrijfsonderdelen. Zintuiglijk werden geen bijmengingen met bodemvreemde materialen, zoals puin of kolenassen, aangetroffen. Ook andere afwijkingen in samenstelling, geur en / of kleur zijn niet geconstateerd. Vervolgens zijn drie mengmonsters samengesteld, te weten twee van de bovengrond en één van de ondergrond. Eerder is reeds een peilbuis geplaatst, waaruit watermonsters werden genomen. De grondwaterspiegel werd op ca. 3,70 meter minus maaiveld aangetroffen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond gedeeltelijk verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarde (AW) voor PAK;
- de bovengrond bij de vml. bestrijdingsmiddelenkast niet verhoogd is met PCB's / OCB's;
- de bovengrond bij de vml. bovengrondse dieseltank niet verhoogd is met minerale olie en BETXN;
- de ondergrond verhoogd is t.o.v. de AW voor zink;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, koper en zink.

De verontreinigingen met zware metalen in de grond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. De verhoging met PAK in een gedeelte van de bovengrond is niet verklaarbaar op grond van de zintuiglijke waarnemingen. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

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

5.11.2 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

5.11.3 Beleidskader

5.11.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

5.11.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

5.11.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

5.11.4 Beoordeling van plangebied

5.11.4.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Hetmeest dicht bij het plangebied gelegen risico-object betreft:

- Aan Buivensedreef 10 zijn twee bovengrondse propaantanks gesitueerd van circa 5 m³, met een veiligheidsafstand van 15 meter. Met een afstand van circa 440 meter tot het plangebied wordt aan de richtafstand ruim voldaan.

5.11.4.2 Vervoer over het spoor

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

5.11.4.3 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A67. De beoogde nieuwe woning is op een afstand van circa 260 meter van de autosnelweg A67 gelegen. De beoordeling van de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot de A67 dient plaats te vinden op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Plaatsgebonden risico

In het Bevt wordt voor het plaatsgebonden risico van een weg een veiligheidszone gehanteerd. Dit is een zone langs een weg waarbinnen geen nieuwe kwetsbare objecten zijn toegestaan. De veiligheids-zone wordt gemeten vanaf het midden van de weg en begrensd door de maximale 10-6/jaar contour. Ten aanzien van de A67 dient ter plaatse van het plangebied een veiligheidsafstand van 29 meter te worden aangehouden. Het plangebied ligt buiten deze veiligheidszone.

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Beide woningen liggen op grotere afstand dan 200 meter van de A67.

Het invloedsgebied van de A67 bedraagt 4000 meter, waarmee het plangebied binnen het invloedsgebied van de A67 gelegen is. Het groepsrisico moet beperkt verantwoord worden.

Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt het aantal personen per oppervlakte-eenheid in de huidige situatie vergeleken met het aantal personen in de toekomstige situatie. Als gevolg van

de beoogde ontwikkeling wordt één extra woning bestemd ten behoeve van één huishouden. Het groepsrisico zal dan ook in zeer geringe mate toenemen.

Binnen het plangebied zullen alleen grondgebonden woningen aanwezig zijn. Aangenomen kan worden dat de woningen betrokken zullen worden door zelfredzame personen.

De ligging van de beoogde woningen op een afstand van circa 260 meter van de A67 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Plasbrandaandachtsgebied

In het Bevt worden voor rijksinfrastructuur plasbrandaandachtsgebieden (PAG) gehanteerd. Het PAG is het gebied tot 30 meter van de weg waarin, bij de realisering van (kwetsbare) objecten, rekening dient te worden gehouden met de effecten van een plasbrand. Het plangebied ligt buiten het plasbrandaandachtsgebied van de A67.

5.11.4.4 Vervoer over het water

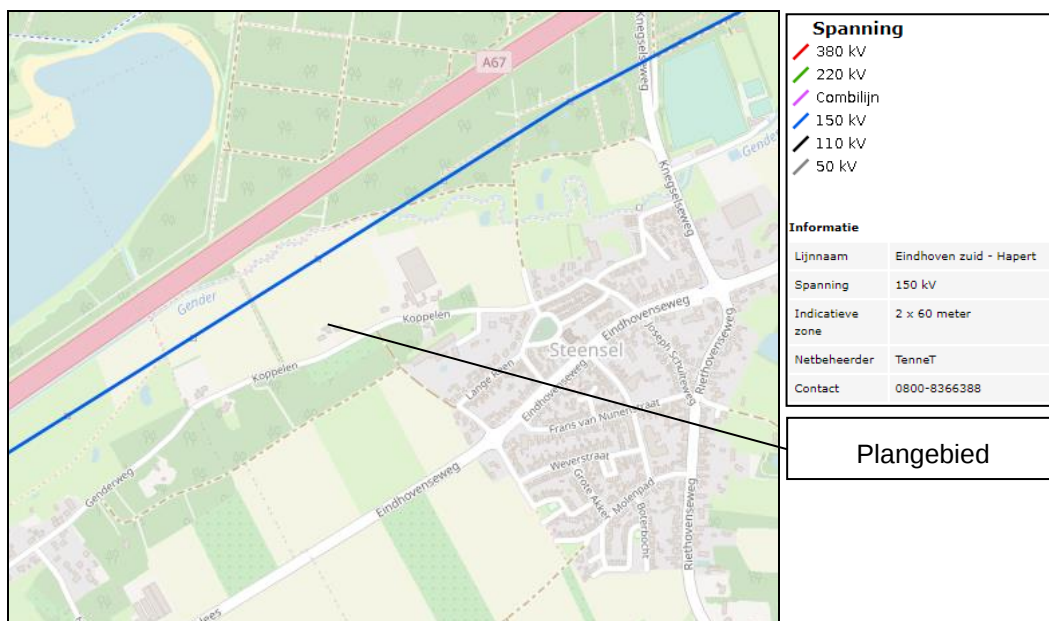
Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

5.11.4.5 Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar.

5.11.4.6 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van 150 meter ten noorden van de nieuw te bestemmen woning loopt een 150 KV hoogspanningsleiding.



Figuur 23: Rivm netkaart

De indicatieve magneetveldzone van deze leiding betreft 2x 60 meter. Beide woningen liggen ruimschoots buiten deze zone.

5.11.4.7 Obstakelbeheergebieden Eindhoven Airport

Ten noordoosten van het plangebied ligt de militaire luchthaven Eindhoven. De obstakelbeheergebieden rond de luchthaven is opgebouwd uit drie componenten: het Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS), vliegfunnels en het instrument landingssysteem (ILS).

Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

In deel 3 van het Tweede Structuurschema Militaire Terreinen is voor militaire luchtvaartterreinen een uitbreiding van het obstakelbeheergebied aangekondigd in overeenstemming met de norm die door de International Civil Aviation Organisation (ICAO) wordt gesteld. Dit betekent dat rondom de gehele luchthaven een obstakelvrij vlak (IHCS) ligt van 45 m hoog ten opzichte van de start- en landingsbaan; dit is NAP +65 m omdat de baan op een hoogte van NAP +20 m ligt. De straal van het IHCS bedraagt 4 km rond de landingsdrempels, dat overgaat in een conisch vlak met een helling van 5% tot 145 meter over een afstand van 2 km. De hoogte van dit obstakelvrije vlak is gerelateerd aan de ligging van de drempels van de start- en landingsbaan ten opzichte van NAP. Het plangebied is niet binnen IHCS gelegen.

Vliegfunnels

Daarnaast zijn er obstakelvrije vlakken vastgesteld bestaande uit start- en landingsvlakken met zijkanalen (zogenaamde 'funnels') in de verlengden van de start- en landingsbanen. Binnen deze obstakelvrije vlakken gelden beperkingen ten aanzien van het oprichten van hoge obstakels (van 20 tot 170 m boven NAP). Het plangebied is niet binnen een dergelijke funnel gelegen.

Instrument Landing System (ILS)

De luchthaven beschikt over ILS-apparatuur teneinde een landing in verminderde weersomstandigheden mogelijk te maken. Hiervoor bestaat een ICAO-norm die richtlijnen biedt omtrent het beperken van gebieden waarin obstakels kunnen worden opgericht. Deze gebieden bestaan uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend. Om te voorkomen dat de werking van het ILS wordt verstoord, is het noodzakelijk om binnen het betreffende gebied, voordat een object wordt opgericht, een toetsing te laten plaatsvinden.

Het bestemmingsplan maakt geen bouwwerken met een dergelijke hoogte mogelijk. De ligging van het plangebied binnen obstakelbeheergebieden rond Eindhoven Airport is geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

5.12.1 Inleiding

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

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

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit m.e.r. in werking getreden. In dit besluit is de nieuwe procedure voor vormvrije-mer beoordelingen opgenomen. In het Besluit m.e.r. staan alle activiteiten opgenomen waarvoor een milieueffectrapportage (MER), aanmeldingsnotitie of vormvrije-mer noodzakelijk is. In deze mer-beoordeling worden de milieugevolgen van het plan in beeld gebracht. Als gevolg van de herziening van de m.e.r. richtlijn is nu wettelijk verankerd dat verzachtende maatregelen mogen worden meegenomen in de (vormvrije) m.e.r.-beoordeling. Er is namelijk vastgelegd dat het bevoegd gezag deze nadrukkelijk dient te beschouwen in de beslissing. Dit biedt dus de kans om reeds in een vroeg stadium maatregelen, die effecten kunnen wegnemen, te betrekken in de effectbeoordeling.

5.12.2 Toets

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de ontwikkeling van één Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen "dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen." Daarbij heeft de Afdeling afgewogen dat "hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet [kan] worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel."

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld "dat nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk

ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling behoefde te worden uitgevoerd.”

Bovenstaande leidt ertoe dat de beoogde ontwikkeling niet valt aan te merken als ‘aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen met een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied met 2000 of meer woningen dan wel de realisatie van een bedrijfsploeroppervlakte met een omvang van meer dan 200.000 m²’.

Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

5.13 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. Binnen een afstand van 50 meter vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. De boomkwekerij wordt gestaakt. De gronden zullen worden omgezet in reguliere landbouwgrond. Op deze gronden is normaal gebruik van deze middelen toegestaan, maar door de aard van het gebruik zal er normaliter geen sprake zijn van opwaarts spuiten en drift.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van spuitzones geen bezwaar is.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Koppelen 18' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit een verbeelding, schaal 1:2000. De bestemmingen 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden', 'Groen – Landschapselement' en 'Wonen' zijn aangegeven alsmede de dubbelbestemmingen 'Leiding – Hoogspanningsverbinding', 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde Archeologie 6'. Op de verbeelding is tevens een plangrens en diverse gebieds-, functie- en bouwaanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden, water, waterhuishoudkundige doeleinden, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceels-ontsluitingen en sloten.

6.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

De gronden aan de voorzijde van de woningen zijn bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en in stand houden van landschapselementen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, tuinen ter plaatse van de aanduiding 'tuin' en een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals doorgangen.

6.4.3 Wonen

Binnen het plangebied zijn twee woonbestemmingen gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Dit met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

6.4.4 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'

De voor Waarde - Archeologie 4.2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

6.4.5 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

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

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

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

8.3 Omgevingsdialoog

Initiatiefnemer zal een omgevingsdialoog voeren met de omgeving.

8.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan wordt voor een periode van zes weken ter inzage gelegd voor de zienswijzentermijn.