

Toelichting bestemmingsplan

Buitengebied 2017, herziening
Schadewijk 21-23-25 te Eersel

Colofon

Gemeente:	Eersel
Plannaam:	Buitengebied 2017, herziening Schadewijk 21-23-25 te Eersel
Datum:	11-12-2023, gewijzigd 29-4-2024
Status:	Vastgesteld
IMRO-Code:	NL.IMRO.BPBSchadewijk0113-VAST
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV Raadhuisstraat 32 5126 CJ Gilze T. 013 519 94 58 Postel 8 5711 ET Someren T. 0493 745 015 E. info@vandunadvies.nl I. www.vandunadvies.nl
Projectnummer:	FA/13059.012-20041.005-22106.003

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding en doel	5
1.2. Geldend planologisch regime	5
1.3. Procedure	6
1.4. Leeswijzer	7
2. Planbeschrijving.....	8
2.1. Bestaande situatie.....	8
2.2. Beoogde situatie	8
2.3. Landschappelijke inrichting	10
2.4. Beeldkwaliteit erven	10
3. Beleidskader.....	12
3.1. Provinciaal beleid	12
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	12
3.1.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	12
3.2. Gemeentelijk beleid.....	19
3.2.1. Bestemmingsplan	19
3.2.2. Visie buitengebied 2.0.....	22
3.2.3. Gebiedsvisie bebouwingconcentraties.....	24
3.2.4. Omgevingsvisie 2.0	24
3.2.5. Welstandsnota	25
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	26
4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	26
4.2. Waterhuishouding	27
4.2.1. Europees beleid.....	27
4.2.2. Provincie	27
4.2.3. Waterschap de Dommel	28
4.2.4. Gemeente.....	29
4.3. Natuur	30
4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)	30
4.3.2. Wet natuurbescherming	32
4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	34
4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde.....	34
4.4.2. Archeologie.....	35
4.5. Bodemkwaliteit	37
4.6. Bedrijven en milieuzonering	37
4.7. Geur	38
4.8. Luchtkwaliteit	39
4.9. Geluid	42

4.10.	Externe veiligheid	42
4.10.1.	Regelgeving	42
4.10.2.	Toetsing aan beleid	43
4.11.	Technische infrastructuur	44
4.12.	Verkeer en parkeren	44
4.13.	Volksgezondheid.....	45
4.13.1.	Veehouderijen.....	45
4.13.2.	Spuitzones.....	46
5.	Juridische planbeschrijving	47
5.1.	Juridische achtergrond	47
5.2.	Toelichting verbeelding.....	47
5.3.	Toelichting regels.....	48
6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1.	Financiële uitvoerbaarheid	49
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
6.2.1.	Vooroverleg en omgevingsdialoog.....	49
6.2.2.	Zienswijzen en beroep	49
7.	Bijlagen	51

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het geldend planologisch regime en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Aanleiding en doel

Dit bestemmingsplan heeft betrekking op ontwikkelingen op 3 aangrenzende locaties. In deze toelichting worden deze locaties aangemerkt als deelgebieden (1 t/m 3):

- Deelgebied 1, Schadewijk 21: Op deze locatie is momenteel een agrarisch bedrijf gevestigd met nevenactiviteiten. De nevenactiviteiten bestaan uit een zorgboerderij en minicamping. Vanwege de gevorderde leeftijd van ondernemer en het gebrek aan bedrijfsopvolging is het voornemen om de bedrijfsvoering te beëindigen en de bestemming te wijzigen naar woondoeleinden met behoud van een schuur als bijgebouw (totaal oppervlakte bijgebouwen 250 m²). Ter plaatse van de toegang van het campingterrein is een Ruimte-voor-Ruimte-woning voorzien.
- Deelgebied 2, Schadewijk 23: De bedrijfsvoering op deze locatie bestaat momenteel uit recreatieve activiteiten in de vorm van een kijk-speelboerderij, varkensmuseum en pensionstalling. Ook op deze locatie geldt dat vanwege het gebrek aan bedrijfsopvolging is besloten om de bedrijvigheid te beëindigen, de bestemming om te zetten naar Wonen en het toevoegen van een extra woning. Bij de bestaande woning is eveneens een oppervlakte aan bijgebouwen van 250 m² gewenst.
- Deelgebied 3, Schadewijk 25: Momenteel is er ter plaatse sprake van een kleinschalig agrarisch bedrijf (akkerbouw). Vanwege de beperkte ontwikkelingsmogelijkheden heeft de ondernemer gezocht naar een alternatieve bedrijfsvoering. Deze is gevonden in het hergebruiken van de bestaande bebouwing voor een hoveniersbedrijf en voor opslagdoeleinden.

Daarnaast vindt er ook natuurontwikkeling plaats aan de beek de Run (deelgebied 4). Deze ontwikkeling wordt eveneens meegenomen in dit bestemmingsplan. In samenspraak met het Waterschap wordt de beek de Run heringericht door deze meer te laten meanderen. Hierbij vind aan de oevers tevens een herinrichting plaats om natuurlijke waarden terug te laten komen.

Het plangebied is globaal begrensd tot de straat Schadewijk aan de noord- en oostzijde en de beek de Run aan de zuidzijde. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de eigendomsgrens van de bewoners van Schadewijk 21.

Dit bestemmingsplan heeft als doel om bovenstaande ontwikkelingen juridisch-planologisch vast te leggen.

1.2. Geldend planologisch regime

Voor alle locaties is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' inclusief de latere herzieningen, van toepassing. Voor deelgebied 2 heeft in de eerste herziening een aanpassing van de bestemmingen plaatsgevonden (van Agrarisch naar Recreatie). In onderstaande afbeelding zijn de vigerende bestemmingen weergegeven.



Figuur 1: Vigerende bestemmingen binnen plangebied

In het vigerende bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor herbestemming van agrarische locaties naar 'Wonen'. Dit is opgenomen in artikel 5.9.3 en artikel 49.1. Omdat de ontwikkeling ook betrekking heeft op wijzigingen die niet mogelijk zijn met een wijzigingsbevoegdheid wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen.

1.3. Procedure

Voor het beoogde initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het plan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke ordeningsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Volgens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt deze opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden aangevraagd.

1.4. Leeswijzer

In deze toelichting zijn in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het geldend planologische regime en de te doorlopen procedure zijn beschreven.

In hoofdstuk 2 worden de bestaande en beoogde situatie omschreven. Het van toepassing zijnde provinciaal en gemeentelijk beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieu-hygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische achtergrond van het bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven in hoofdstuk 5. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in hoofdstuk 6.

2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie. Zoals eerder aangegeven wordt de situatie per deelgebied nader toegelicht.

2.1. Bestaande situatie

Plangebied

Het plangebied is gelegen in de gemeente Eersel ten zuidoosten van de kern van Eersel. De omgeving van het plangebied is bekend als het gehucht 'Schaak', een historische bebouwingconcentratie geconcentreerd rond twee voormalige 'plaatsen' waarvan er één nog aanwezig is. Het gehucht bestaat uit verschillende langgevelboerderijen uit verschillende perioden. Daarnaast zijn er in de loop der jaren ook verschillende vrijstaande woningen gerealiseerd. Het gehucht is ontstaan uit een vroegere landbouwnederzetting. Tot enkele decennia geleden waren er verschillende agrarische bedrijven aanwezig, de laatste jaren zijn deze bedrijven beëindigd en zijn in de omgeving voornamelijk woonbestemmingen aanwezig.

Deelgebied 1

Op de locatie Schadewijk 21 te Eersel is een kleinschalige veehouderij gevestigd met nevenactiviteiten in de vorm van een minicamping en zorgboerderij. Het bedrijf beschikt over een milieutoestemming voor het houden van schapen. Op de locatie is een bedrijfswoning en drie bedrijfsgebouwen aanwezig. Bij bedrijfswoning is het achtergebouw in gebruik als verblijfsruimte voor de zorgboerderij. Tevens is er een loods aanwezig (met tevens sanitairvoorzieningen voor de camping) en een schuur/stal waar de schapen gehuisvest kunnen worden in de winterperiode. Hierin vindt ook de opslag plaats voor het agrarische bedrijf. De locatie is bereikbaar via drie opritten waarbij één enkel wordt gebruikt als toegangsweg naar de camping.

Deelgebied 2

Op Schadewijk 23 is momenteel een recreatiebedrijf gevestigd bestaande uit een kijk-spielboerderij, varkensmuseum en pensionstalling. De locatie is een voormalige varkenshouderij, binnen de voormalige varkensstallen is het museum opgericht en vindt er opslag plaats voor het bedrijf. Deze stallen zijn gesitueerd achter de bestaande bedrijfswoning. Achter de stallen is een vrijstaande paardenstal aanwezige met daarachter een buitenrijbak en longecirkel. Ten behoeve van de dagrecreatieve activiteiten is ten westen van de voormalige stallen een ontvangstruimte aanwezig met toiletgroep en overdekte speelruimte. Op deze locatie zijn 3 opritten aanwezig, 1 voor prive-gebruik en 2 voor de bezoekers van de pensionstallen en dagrecreatieve voorzieningen. Op het perceel zijn diverse groenelementen aanwezig om de aanwezige bebouwing rondom in te passen.

Deelgebied 3

Ter plaatse van Schadewijk 25 is momenteel een agrarische bestemming opgenomen. De eigenaar heeft nog een kleinschalig akkerbouwbedrijf. Daarnaast worden de bedrijfsgebouwen gedeeltelijk gebruikt voor opslagdoeleinden. Op de locatie zijn, naast de bedrijfswoning, nog 3 gebouwen aanwezig. Een gebouw wordt gebruikt als bijgebouw bij de woning voor opslag en garage. De twee bedrijfsgebouwen worden gebruikt voor opslagdoeleinden en stalling machines en werktuigen. Deze bedrijfsgebouwen zijn bereikbaar via een aparte oprit aan de oostzijde van het bedrijf. De bedrijfswoning (en bijgebouw) is bereikbaar via een andere oprit.

Deelgebied 4

Deelgebied 4 bestaat uit de huidige landbouwpercelen in de rest van het plangebied die in eigendom zijn van de bewoners van deelgebied 1 t/m 3. Deze percelen worden momenteel landbouwkundig gebruikt voor het beweiden van vee en/of telen van gras. Het meest zuidelijke perceel is tot op heden in gebruik geweest voor akkerbouwactiviteiten (telen van mais, aardappelen e.d.)

2.2. Beoogde situatie

Deelgebied 1

De beoogde ontwikkeling op deze locatie heeft betrekking op het beëindigen van de agrarische activiteiten (en nevenactiviteiten) en het oprichten van een Ruimte-voor-Ruimte-woning nabij de oprit voor de camping. Met deze ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfswoning herbestemd voor woondoeleinden waarbij de voormalige stal (oppervlakte 240 m²) als bijgebouw bij de woning behouden blijft en zal worden gebruikt voor statische opslag. De aanwezige loods met sanitaire ruimte wordt gesaneerd.

Ten westen van de bestaande woning zal een nieuwe woning worden gerealiseerd waarbij de omliggende gronden in gebruik worden genomen als tuin behorende bij deze woning. Bij deze woning bedraagt de maximale oppervlakte aan bijgebouwen 150 m².

De overige gronden van deze locatie worden voor landbouwdoeleinden in gebruik genomen, gelet op de ontsluiting en de omvang is er geen grootschalig landgebruik voorzien.

Samen met deze ontwikkeling zal er ook sprake zijn van landschappelijke inpassing van de locatie. Deze inpassing bestaat uit een houtsingel nabij de voormalige stal en aan de westelijke perceelsgrens. Met deze inpassing wordt invulling gegeven aan de benodigde kwaliteitsverbetering binnen dit deelgebied voor het vergroten van de oppervlakte aan bijgebouwen.

Deelgebied 2

Op de locatie aan Schadewijk 23 wordt met dit bestemmingsplan de locatie herbestemd naar 'Wonen' voor de bestaande bedrijfswoning. Alle aanwezige bedrijfsbebouwing wordt gesaneerd en de benodigde erfverharding wordt verwijderd. Bij deze bestaande woning zal maximaal 250 m² aan bijgebouwen worden toegelaten.

Door toepassing van de maatwerkregeling omgevingskwaliteit wordt ter plaatse van de huidige parkeerplaats van het recreatiebedrijf een nieuwe woning voorzien. Deze woning zal gebruik maken van de bestaande oprit en de gronden rondom de woning worden in gebruik genomen als tuin. Binnen de bestemming zijn bijgebouwen toegestaan tot een oppervlakte van 150 m². De bestaande beplanting op het perceel zal zo veel mogelijk behouden blijven.

Één oprit zal in gebruik worden genomen als wandelpad en toegangsweg naar het achterliggende beekdal en landbouwpercelen. Met de realisatie van dit wandelpad wordt een directe verbinding gerealiseerd van het gehucht Schaak naar het beekdal. De gronden waar momenteel bebouwing op aanwezig is worden ingericht als kleinschalig landschap middels realisatie van een dierenweide (voor hobbydieren), vogelakker of boomgaard.

De benodigde kwaliteitsverbetering, voor het toevoegen van de woning en behoud van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen bij de bestaande woning, wordt gerealiseerd door de sloop van bedrijfsbebouwing, landschappelijke inpassing van het perceel, afwaardering van landbouwgrond naar natuur, aanleg van een wandelpad en intrekken van de stikstofrechten van het bedrijf.

Deelgebied 3

Ter plaatse van Schadewijk 25 is het initiatief om de bestaande bebouwing voor andere doeleinden te gaan gebruiken. Op deze locatie worden de agrarische activiteiten gestaakt en wordt de bestaande bedrijfsbebouwing (met een oppervlakte van 926 m²) in gebruik genomen voor een hoveniersbedrijf (ca 300 m²) en statische opslag (ca 626 m²). De gebouwen worden gebruikt voor in pandig stallen van machines en gereedschappen voor het hoveniersbedrijf alsmede voor de opslag van materialen zoals zaaigoed, boompalen en meststoffen. De overige bebouwing zal worden gebruikt voor statische opslag.

Deelgebied 4

Aan de beek de Run is het waterschap voornemens om deze te herinrichten. De aanwezige stuw in de beek wordt hiermee verwijderd en de beek zal meer gaan meanderen. Aan de noordzijde van de beek vindt tevens natuurontwikkeling plaats (de zuidzijde is gelegen op grondgebied van de gemeente Bergeijk). De exacte inrichting van het beekdal krijgt vorm bij de uitwerking door het Waterschap de Dommel. Om deze inrichting mogelijk te maken worden deze gronden bestemd als 'Natuur'. De herinrichting van het beekdal (meandering, afgraving en aanplant) wordt gedaan door het Waterschap. Het waterschap treedt hierbij in overleg met de grondeigenaren over het beheer van de natuurzone aan de Run.

2.3. Landschappelijke inrichting

Met deze bestemmingsplanprocedure wordt ook de landschappelijke inrichting van het plangebied vastgelegd. Deze inrichting bestaat uit de inrichting van de voormalige bedrijfslocaties en nieuwe woningen waarbij een overgang wordt gecreëerd naar het beekdal. De landschappelijke inpassing van het initiatief aan de Schadewijk nummer 21, 23 en 25 te Eersel is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het ter plaatste aanwezige landschap, de gewenste ontwikkelingsrichting en op de Omgevingsvisie van de gemeente Eersel.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ter plaatse van een beekdallandschap. Echter is het niet meer herkenbaar als beekdallandschap. Het landschap is open en de gronden zijn in gebruik als weide/grasland. De erven en bijbehorende gronden liggen in/tegen het beekdal van de Run. Er liggen hier natuur- en waterdoelen, waarbij waterschap De Dommel voornemens is deze te realiseren. De voorzijdes van de drie erven zijn ingepast met (lei)bomen, hagen en knip- en scheerheggen. Naar achteren toe is het meer natuurlijk ingepast met bomen of grasland.

Beoogde situatie

Op het perceel van Schadewijk 21 wordt langs de bestaande bebouwing en aan de westelijke perceelsgrens een houtsingel met inheemse struweel- en boomvormers gerealiseerd. Struwelen zijn vaak insectenrijk en daarmee belangrijk als jachtgebied voor vleermuizen. Bovendien zijn struwelen onderdeel van het leefgebied van diverse vogels en zoogdieren. De struweelhaag zorgt ten slotte voor een betere herkenning van het beekdallandschap: Van oorsprong waren hier beemden, smalle langgerekte kavels met lijnbeplanting langs de sloten. Landschapselementen zoals hakhoutsingels passen bij het beekdallandschap.

Op de grond van nummer 23 wordt een bestaande struweelhaag doorgetrokken met inheemse struweelvormers. Ook wordt hier een houtsingel geplant langs het beoogde onverharde wandelpad. Dit wandelpad ligt tussen de bestaande woning en de beoogde woning. Hier kan men richting de Run lopen om het landschap te beleven. Verderop in het landschap wordt een robuuste struweelsingel gerealiseerd aan de westelijke perceelsgrens en aan de oostelijke perceelsgrens een bomenrij bestaande uit wilgen. Richting het beekdallandschap zal een amfibieënpool worden aangelegd en bomen aangeplant om aan te sluiten bij dit type landschap.

Op het perceel van huisnummer 25 wordt een struweelsingel aangeplant ten zuidoosten van het erf. Deze houtsingels versterken het kleinschalige beekdallandschap. Hiermee is er ook sprake van een duidelijk afscheiding tussen het bebouwd gebied en het beekdal.

Binnen het plangebied, nabij de erven, worden op diverse locaties landschapstuinen beoogd. Deze overgang naar het landschap wordt vormgegeven door bijvoorbeeld dierenweides, fruitboomgaarden, moestuinen, vogelbosjes etc.

Deze bovenstaande nieuwe groenstructuren in het landschap versterken het eigen karakter van het gebied en verkleinen de ruimtelijke schaal. Kleinschalige elementen zoals de hagen op erf- en perceelgrenzen versterken deze kleinschaligheid. Er is gezorgd voor een gelijkmatige overgang van de huidige openheid ten zuiden van de beek door het aanbrengen van enkele houtsingels dwars op de beek. Ook nabij de erven is inpassing voorzien. Door deze landschapsversterkende maatregelen wordt de ruimtelijke vormgeving van de gebouwen verzacht en gedeeltelijk aan het zicht onttrokken. Het landschappelijk inpassingsplan sluit aan op de landschappelijke kenmerken van de omgeving en het sluit aan op de ontwikkelingsrichting en op de Omgevingsvisie van de gemeente Eersel. In de bijlage is het inrichtingsplan opgenomen van het gehele plangebied en zijn tevens per deelgebied (1/3) de concrete inrichtingsmaatregelen opgenomen.

2.4. Beeldkwaliteit erven

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van twee nieuwe woningen. Deze woningen dienen passend in de omgeving te zijn. Daarnaast zullen ook de erven rondom de woningen aansluiten bij de omliggende woningen.

De woningen zullen een landelijke uitstraling krijgen waarbij er sprake zal zijn van één bouwlaag met zadeldak. De kleurstelling van de woningen zal klassiek zijn, bestaande uit steen en hout met eventuele moderne elementen (staal). Omdat de woningen aan de zuidzijde van de weg worden gesitueerd, zullen

er aan de straatzijde geen zonnepanelen zijn voorzien. Hierdoor blijft de klassieke uitstraling behouden. Onderstaande afbeeldingen zijn enkele referentiebeelden van de woningen die passend zouden zijn in het straatbeeld op de nieuwe bouwpercelen.

Aan de voorzijde wordt de tuin natuurlijk ingericht met beukenhagen, leibomen en bossages. Ter plaatse van de nieuwe woning nabij Schadewijk 23 zal de bestaande struweelhaag aan de voorzijde zo veel mogelijk behouden. Deze volwassen bomen dragen meteen bij aan een volwassen uitstraling van het geheel.

Referentiebeelden woningen:



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is:

'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

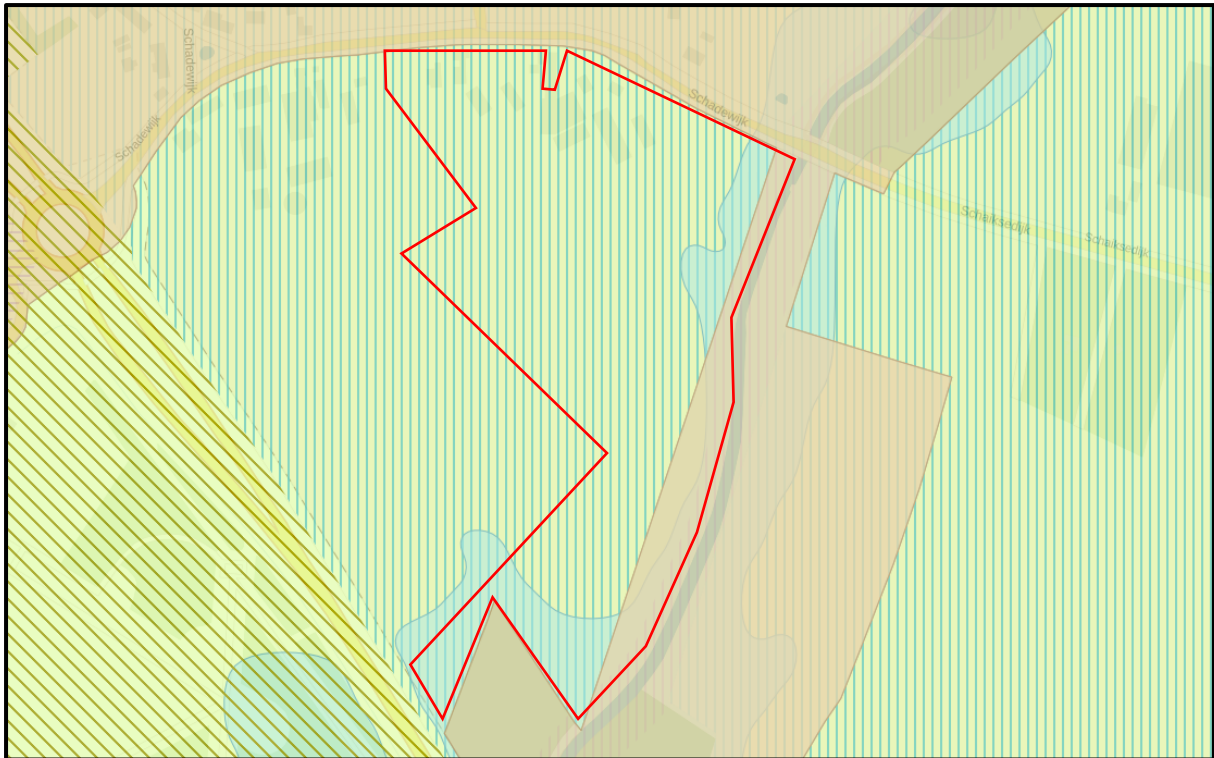
Met deze ontwikkeling worden (agrarische) bedrijven in een overwegende wooncluster beëindigd. Dit komt het woon- en leefklimaat voor de huidige bewoners van de bebouwingsconcentratie ten goede. Daarnaast wordt met deze ontwikkeling ook een bijdrage geleverd aan de landschappelijke inrichting van het beekdal ten zuiden van het gehucht Schaak. Ook wordt een bijdrage geleverd aan de recreatieve mogelijkheden door een directe verbinding (wandelpad) te creëren naar het beekdal. Deze maatregelen leveren een bijdrage aan het doel van de Omgevingsverordening om een aantrekkelijk landschap te creëren en emissies te verminderen.

3.1.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (Iov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Iov is daarbij een eerste

stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de op handen zijnde Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

De Iov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Iov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 3. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere afdelingen.



Figuur 2: uitsnede kaart Interim omgevingsverordening

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de volgende werkingsgebieden:

- Landelijk gebied
- Natuur Netwerk Brabant
- Attentiezone waterhuishouding
- Reservering waterberging
- Groenblauwe mantel
- Behoud en herstel van watersystemen
- Beperkingen veehouderij
- Stalderingsgebied

Deze werkingsgebieden zijn gedeeltelijk of geheel binnen het plangebied aanwezig. Op afbeelding x zijn deze werkingsgebieden weergegeven. De regels voor de werkingsgebieden 'beperkingen veehouderij' en 'stalderingsgebied' worden niet betrokken in deze toelichting omdat deze enkel betrekking hebben op de ontwikkeling van veehouderijen, waar in deze geen sprake van is.

De relevante voorwaarden per deelgebied worden onderstaand nader uitgewerkt.

Deelgebied 1

- Paragraaf 3.1.2, evenwichtige toedeling van functie

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Iov nader uitgewerkt in de artikel 3.6 t/m 3.8. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 3.9). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Met de ontwikkeling binnen dit deelgebied is er sprake van een herbestemming van een bestaande woning en het toevoegen van een nieuwe woning middels toepassing van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Door deze regeling is het mogelijk om een nieuw ruimtebeslag vast te leggen op een aanvaardbare locatie.

In dit bestemmingsplan worden een begrenzing opgenomen waarbinnen bebouwing mag worden opgericht voor de nieuwe functie. Ook de bebouwing die in de beoogde situatie aanwezig blijft, wordt hierbinnen geconcentreerd.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Met de ontwikkeling op Schadewijk 21 is er sprake van beëindiging van een agrarisch bedrijf, deze ontwikkeling gaat gepaard met een landschappelijke inpassing. Daarnaast wordt door de ontwikkelingen in dit plan ook de natuurontwikkeling mogelijk gemaakt aan de Run.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

Een bestemmingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het bestemmingsplan.

Voor de toe te voegen woning is middels aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel verzekerd dat er sprake is van een behaalde kwaliteitsverbetering. De herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar een woonbestemming is, volgens de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen, als een categorie 2-ontwikkeling aangemerkt. Dit betekent dat door een goede landschappelijke inpassing en sloop van overtollige bebouwing er ook voor de herbestemming voldoende kwaliteitsverbetering wordt behaald.

Bij de aanwezige woning is een grotere oppervlakte aan bijgebouwen gewenst dan regulier is toegestaan. Deze extra 100 m² kan worden toegestaan wanneer er extra investeringen in het landschap worden gedaan. In de bijlage (bijlage 5) is een berekening toegevoegd waarin de beschrijving van deze kwaliteitsverbetering is opgenomen.

Om de landschappelijke inpassing zeker te stellen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Omdat er bij de bestaande woning geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden is deze verplichting gekoppeld aan de realisatie van de nieuwe ruimte-voor-ruimte woning.

- Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)

Bij het opstellen van een bestemmingsplan binnen deze zone dient rekening te worden gehouden met de bescherming van de waterhuishouding. Functies die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelstellingen dienen te worden uitgesloten. Om de waarden te beschermen dienen regels te worden opgenomen voor het verzetten van grond, aanleg van drainage, verlagen van de grondwaterstand en het aanbrengen van oppervlakteverhardingen buiten een bouwperceel.

Met de ontwikkeling vindt ook natuurontwikkeling plaats aan de beek de Run. Deze ontwikkeling wordt geïnitieerd door het Waterschap. Bij deze inrichting wordt dan ook rekening gehouden met de hydrologische doelen binnen het gebied.

Met de nieuwbouw van de woning en bijgebouwen zal er sprake zijn van een toename van verhard oppervlak. Om negatieve effecten op de bestaande waterhuishouding te voorkomen wordt er bij de nieuwe woning maatregelen getroffen om het hemelwater zo veel mogelijk direct te infiltreren in de bodem door de aanleg van grindkoffers, wadi of hergebruik van hemelwater.

- Groenblauwe mantel (artikel 3.32)

Binnen de aanduiding 'Groenblauwe mantel' dient rekening te worden gehouden met het watersysteem en daaraan samenhangende ecologische en landschappelijke waarden. Zoals eerder beschreven is er sprake van het wijzigingen van de agrarische bedrijfslocatie naar wonen en het toevoegen van een woning maar ook van natuurontwikkeling in deelgebied 4. Zoals eerder beschreven wordt er met deze ontwikkeling rekening gehouden met de waarden van het beekdal en worden maatregelen getroffen om het beekdal ook als zodanig weer in het landschap herkenbaar te maken. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze voorwaarde

- Wonen in landelijk gebied (artikel 3.69)

De voorwaarden die in dit artikel zijn opgenomen zijn van toepassing op de bestaande bedrijfswoning. In dit artikel is opgenomen dat het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is mits er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Met de ontwikkeling binnen dit deelgebied blijft er sprake van één woning. Daarnaast wordt overtollige bebouwing gesloopt. Op deze locatie is dit de aanwezige loods. De andere bebouwing zal worden ingezet als bijgebouw bij de woning.

- Ruimte-voor-ruimte kavel (artikel 3.79)

Voor het toevoegen van de woning binnen dit deelgebied zal een Ruimte-voor-ruimte-titel worden verkregen. Deze titel is afkomstig van de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte zoals opgenomen in het eerste lid. De verkregen titel is als bijlage 6 toegevoegd aan dit plan.

De woning moet ook op een aanvaardbare locatie worden gesitueerd. Vanwege de ligging in een bebouwingconcentratie is de situering van de woning op deze locatie aanvaardbaar. Tot slot moet het toevoegen van woningen, volgens het derde lid, passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor deze toetsing heeft de gemeente Eersel een document laten opstellen. Dit document is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd (bijlage 7). Uit deze visie is gebleken dat het toevoegen van een woning passend is binnen de voorgestelde ontwikkelrichting van de gemeente.

Deelgebied 2

- Paragraaf 3.1.2, evenwichtige toedeling van functie

Bij de beschrijving van deelgebied 1 is reeds een nadere toelichting gegeven op deze paragraaf. In deze alinea wordt voor de ontwikkeling binnen deelgebied 2 getoetst aan de artikelen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Ook met de ontwikkeling binnen dit deelgebied is er sprake van een herbestemming van een bestaande woning en het toevoegen van een nieuwe woning. Deze nieuwe woning wordt echter toegevoegd middels de regeling maatwerk omgevingskwaliteit. Ook door deze regeling is het mogelijk om een nieuw ruimtebeslag vast te leggen op een aanvaardbare locatie.

Net als in deelgebied 1 wordt een begrenzing opgenomen waarbinnen bebouwing mag worden opgericht voor de nieuwe functie. Ook de bebouwing bij de huidige bedrijfswoning, die in de beoogde situatie aanwezig blijft, wordt hierbinnen geconcentreerd.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

De meerwaarde die op deze locatie wordt gecreëerd is enerzijds de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten, anderzijds wordt een bijdrage gegeven aan de recreatieve mogelijkheden door aanleg van een wandelpad en aan natuurontwikkeling door gronden hiervoor beschikbaar te stellen.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

De ontwikkeling is op hoofdlijnen gelijk aan de ontwikkeling binnen deelgebied 1, met dien verstande dat de nieuwe woning wordt gerealiseerd middels het realiseren van kwaliteitsverbetering in de directe omgeving. Voor de ontwikkelingen met betrekking tot het toevoegen van een woning en toename oppervlakte bijgebouwen bij de bestaande woning is een berekening kwaliteitsverbetering opgesteld conform artikel 3.78 van de provinciale verordening. De uitwerking van dit artikel is opgenomen in de beleidsregeling omgevingskwaliteit. Voor het toevoegen van de woning is een benodigde kwaliteitsverbetering gehanteerd van € 125.000,-, wat overeenkomt met de waarde voor een ruimte-voor-ruimte titel. Daarnaast vindt er op deze locatie ook een herbestemming van de bestaande bedrijfswoning plaats en wordt bij deze woning maximaal 250 m² aan bijgebouwen voorzien. Net als in deelgebied 1 is de herbestemming van de woning aan te merken als een categorie-2 ontwikkeling. Voor de extra m² aan bijgebouwen is, aanvullend aan de benodigde investeringen voor het toevoegen van een woning, de berekening aangevuld.

De investeringen in kwaliteit die in dit deelgebied plaatsvinden zijn voor de woning en toename bijgebouwen:

- Sloop 1.400 m² bedrijfsbebouwing;
- wegnemen 1.450 m² erfverharding;
- verwijderen overige voorzieningen (rijbak, langeercirkel);
- aanleg wandelpad;

- realisatie landschapselementen;
- intrekken emissierechten;
-

De waarde van deze investeringen is opgenomen in de provinciale rekenmodule en is als bijlage toegevoegd aan deze toelichting (bijlage 8). Omdat in deze berekening geen onderscheid is gemaakt voor de waarde tussen overige voorzieningen en verharding en er met het initiatief binnen dit deelgebied ook kwaliteitsverbetering noodzakelijk is voor de toevoeging van extra m² aan bijgebouwen bij de bestaande woning, is door Verschel & Van Dun een aanvullende berekening gemaakt (bijlage 9). In beide berekeningen blijkt dat voldoende kwaliteitsverbetering wordt bewerkstelligt.

Om de investeringen zeker te stellen is ook voor deze locatie een voorwaardelijke verplichting opgenomen die is gekoppeld aan de bouw van de nieuwe woning. Hiermee is verzekerd dat de investeringen ook daadwerkelijk worden uitgevoerd.

- **Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)**

Zoals beschreven in deelgebied 1 wordt er met het gehele plan rekening gehouden met de waterhuishoudkundige situatie. Binnen deelgebied 2 is er sprake van een forse afname van verhard oppervlak door verwijdering van bebouwing en verharding. In totaal wordt er ca 2800 m² aan verharding verwijderd. De nieuwe verharding bestaat uit de woning met bijgebouw op de voormalige parkeerplaats. De oppervlakte aan bebouwing hiervoor bedraagt ca 300 m². Per saldo is er dan ook geen sprake van een toename van verharding. Ook binnen dit deelgebied worden bij de bouw van de nieuwe woning maatregelen getroffen om het hemelwater op te vangen, te infiltreren of te hergebruiken.

- **Groenblauwe mantel (artikel 3.32)**

De beschrijving zoals opgenomen bij deelgebied 1 zijn ook hier onverkort van toepassing.

- **Wonen in landelijk gebied (artikel 3.69)**

De voorwaarden die in dit artikel zijn opgenomen zijn van toepassing op de bestaande bedrijfswoning. In dit artikel is opgenomen dat het gebruik van een bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk is mits er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van dit deelgebied wordt alle bedrijfsbebouwing gesloopt. Enkel de bestaande bijgebouwen bij de woning blijven behouden. De aanwezige woning blijft als één woning in gebruik.

- **Maatwerk omgevingskwaliteit (artikel 3.78)**

Binnen dit deelgebied wordt een woning toegevoegd middels de maatwerkregeling die in dit artikel is opgenomen. Voor het toevoegen van een woning is in lid 2 opgenomen dat de woning op een aanvaardbare locatie wordt opgericht en er een fysieke tegenprestatie wordt geleverd die qua omvang gelijk is aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte kavel.

Zoals bij de oprichting van de woning in deelgebied 1 is beschreven, is de locatie gelegen binnen een bebouwingconcentratie. De woning wordt opgericht tussen twee bestaande woningen waardoor het aan te merken is als een aanvaardbare locatie.

De fysieke tegenprestatie voor het oprichten van de woning is nader uitgewerkt in bijlagen 8 en 9.

Deelgebied 3

- **Paragraaf 3.1.2, evenwichtige toedeling van functie**

Een nadere toelichting gegeven op deze paragraaf is opgenomen bij deelgebied 1. In deze alinea wordt voor de ontwikkeling binnen deelgebied 3 getoetst aan de artikelen.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel. 3.6)

Met de ontwikkeling binnen dit deelgebied is er sprake van een herbestemming van agrarische bedrijfslocatie voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf (binnen bestaande bebouwing). Het huidige bouwvlak wordt aangepast om de ontwikkelingsmogelijkheden zo veel mogelijk te beperken. Daarnaast wordt een maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing opgenomen dat overeenkomt met de huidige aanwezige oppervlakte. Qua bestemming wordt aangesloten bij het moederplan, voor

kleinschalige bedrijven is hiervoor de bestemming 'Bedrijf' van toepassing. Hiermee wordt invulling gegeven aan het principe zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 3.7)

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 3.8)

De meerwaarde die op deze locatie wordt gecreëerd is het nuttig hergebruiken van de bestaande bebouwing op de locatie. Daarnaast wordt ook een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kenmerken van de omgeving.

Kwaliteitsverbetering (artikel 3.9)

De herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een agrarisch verwant bedrijf is aan te merken als een categorie 2-ontwikkeling volgens de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen. Dit betekent dat enkel een goede landschappelijke inpassing benodigd is om voldoende kwaliteitsverbetering te behalen. Deze investering bestaat op deze locatie uit het aanplanten van een houtsingel en het inrichten van een landschapstuin.

- Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)

Voor de toetsing aan deze aanduiding gelden dezelfde voorwaarden als opgenomen in voorgaande deelgebieden. Met de ontwikkeling in dit deelgebied is er geen sprake van een toename van het verhard oppervlak omdat er geen nieuwe bebouwing of verharding wordt gerealiseerd. Door het vastleggen van de maximale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing worden, planologisch beschouwd, de bouw mogelijkheden verder ingeperkt.

- Groenblauwe mantel (artikel 3.32)

Ook voor deze aanduiding zijn dezelfde voorwaarden van toepassing als in voorgaande deelgebieden. Een verdere toetsing, specifiek voor deze locatie is niet benodigd.

- Niet agrarische bedrijvigheid in landelijk gebied (artikel 3.73)

Voor de vestiging van niet-agrarische bedrijven in landelijk gebied zijn regels opgenomen in artikel 3.73. Deze vestiging kan worden toegelaten als wordt voldaan aan 3 voorwaarden:

a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:

- 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
- 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*
- 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

Door de gemeente Eersel is een visie/ontwikkelingsrichting opgesteld voor dit bestemmingsplan. Uit deze visie komt naar voren dat deze kleinschalige niet-agrarische ontwikkeling passend is binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van de gemeente. Gelet op de omvang gaat het om een in de tijd duurzame volhoudbare activiteit. De beoogde ontwikkeling wordt in de regels vastgelegd (gebruik en oppervlakte).

b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel;

Met de ontwikkeling is er geen sprake van splitsing in meerdere bouwpercelen. Enkel het aanwezige bouwperceel krijgt een andere bestemming.

c. overtollige bebouwing wordt gesloopt;

Op de huidige locatie zijn momenteel twee gebouwen aanwezig met een oppervlakte van 926 m². Deze oppervlakte zal in zijn geheel worden benut voor de niet-agrarische bedrijvigheid. Er is dan ook geen sprake van overtollige bebouwing.

d. de vestiging heeft geen betrekking op:

- 1. een kantoor met baliefunctie;*
- 2. lawaaisport;*

3. mestbewerking.

De vestiging heeft betrekking op een hoveniersbedrijf met statische opslag. Er is dan ook geen sprake van een kantoor met baliefunctie, lawaaisport of mestbewerking.

Deelgebied 4

- Paragraaf 3.1.2

De ontwikkeling binnen dit deelgebied hebben betrekking op natuurontwikkeling. Primair komt deze natuurontwikkeling voort uit de wens van het Waterschap op de beek de Run her in te richten. Met deze ontwikkeling is er hier geen sprake van toevoegen van stedelijke functies. Paragraaf 3.1.2 is dan ook niet van toepassing.

- Natuur Netwerk Brabant (artikel 3.15)

De natuurontwikkeling levert een bijdrage aan de inrichting van het Natuur Netwerk Brabant. In hoofdstuk 4 van deze toelichting is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de natuurwaarden en de bijdrage die deze ontwikkeling eraan levert.

- Attentiezone waterhuishouding (artikel 3.26)

Zoals ook bij de andere deelgebieden is beschreven wordt er met de natuurontwikkeling een bijdrage geleverd aan de hydrologische situatie binnen het Natuur Netwerk Brabant.

- Behoud en herstel van watersystemen (artikel 3.27)

De zone nabij de beek de Run heeft deze aanduiding. Binnen deze aanduiding dient een bestemmingsplan regels te stellen om het watersysteem blijvend goed te kunnen laten functioneren. In de regels van het bestemmingsplan worden binnen deze aanduiding beperkingen gesteld voor het verhard en ophogen van gronden. Hiermee wordt invulling gegeven aan deze aanduiding.

- Groenblauwe mantel (artikel 3.32)

Met de natuurontwikkeling binnen dit deelgebied wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke en ecologische kenmerken van het gebied.

- Reservering waterberging (artikel 3.36)

Binnen deze aanduiding dient het waterbergend vermogen van de gronden behouden te blijven. Met de herinrichting van het beekdal wordt ook rekening gehouden met deze voorwaarde door bijvoorbeeld het maaiveld te verlagen en de beek te laten meanderen.

Conclusie

In deze paragraaf is de beoogde ontwikkeling per deelgebied getoetst aan de regels zoals gesteld in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Zoals blijkt uit deze toelichting kan worden voldaan aan de voorwaarden die gelden voor een bestemmingplan mits voor verschillende aanduidingen regels worden opgenomen in dit plan

3.2. Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is omschreven in de Visie buitengebied en omgevingsvisie. Omdat in het bestemmingsplan wijzigingsbevoegdheden voor omschakeling van agrarische bedrijfslocaties naar 'Wonen' zijn opgenomen wordt, voor de volledigheid, ook aan deze voorwaarden getoetst.

3.2.1. Bestemmingsplan

Zoals in de inleiding beschreven is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', inclusief latere herzieningen, van toepassing. Niet alle gewenste ontwikkelingen kunnen mogelijk worden gemaakt met toepassing van de wijzigingsbevoegdheden die zijn opgenomen in het bestemmingsplan. Wel zijn er wijzigingsbevoegdheden opgenomen voor herbestemming van de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' naar 'Wonen'. Dit is van toepassing op de bestaande bedrijfswoning aan de Schadewijk 21 (deelgebied 1). Voor deze herbestemming zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen (artikel 5.9.3 en artikel 49.1). Hieronder wordt bij beide artikelen een toetsing uitgevoerd.

Artikel 5.9.3 Wijziging naar wonen

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

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;*
Zoals eerder toegelicht is agrarisch hergebruik niet meer mogelijk. Het huiskavel is te klein om een volwaardig agrarisch bedrijf te exploiteren en gelet op de ligging in een bebouwingsconcentratie is de uitbreiding van een veehouderij ook niet wenselijk.
- b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*
Met de ontwikkeling is er geen sprake van vergroting van de oppervlakte aan bebouwing van de woning.
- c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*
Er vinden geen bouwkundige ingrepen plaats aan de aanwezige woning. Enkel een overtollige loods wordt gesaneerd.
- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
De situering van bebouwing is onveranderd. Enkel een overtollige loods wordt verwijderd.
- e. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
In hoofdstuk 4 van deze toelichting wordt nader ingegaan op de mogelijke belemmeringen van bedrijven in de omgeving. Met dit plan is ook sprake van beëindiging van het naastgelegen bedrijf.
- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, met dien verstande dat:*
 - 1. een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.9.3 onder k. tot en met n;*
 - 2. indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders, een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m² mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.9.3 onder k. tot en met n.;*
 - 3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden niet is toegestaan;*

Met de beoogde ontwikkeling wordt overtollige bebouwing gesaneerd. Enkel een vrijstaande voormalige stal met een oppervlakte van 240 m² zal behouden blijven. Hierna wordt getoetst aan de overige voorwaarden.
- g. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*
Met de ontwikkeling is er geen sprake van een nieuw verblijfsgebied. Enkel de aanwezige bedrijfswoning wordt herbestemd naar 'Wonen'. Voor de realisatie van de naastgelegen woning binnen dit deelgebied is een bodemonderzoek uitgevoerd. Er zijn geen milieuhygienische belemmeringen gelet op de bodemkwaliteit.
- h. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;*
Voor het toevoegen van de woning binnen dit deelgebied is een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Omdat de herbestemming van de bedrijfswoning een bestaande woning betreft, wordt een nader onderzoek voor deze woning niet nodig geacht.
- i. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;*
In hoofdstuk 4 is een toetsing uitgevoerd naar de geureffecten van bedrijven in de omgeving. Er is geen sprake van een overschrijding van de afstanden voor veehouderijen in de omgeving.
- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;*

De landschappelijke waarden van de omgeving worden met de ontwikkeling niet aangetast. Door een goede landschappelijke inpassing en inrichting van het beekdal wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke waarden.

- k. *het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
Zoals eerder beschreven is in hoofdstuk 4 een toetsing uitgevoerd naar de mogelijke belemmeringen van bedrijven in de omgeving. Omdat het een bestaande woning betreft zijn er geen belemmeringen te verwachten.
- l. *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*
Ook in hoofdstuk 4 is nader ingegaan op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen binnen het plangebied.
- m. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;*
Met de ontwikkeling binnen dit deelgebied wordt ook rekening gehouden met de landschappelijke inpassing. Deze inpassing wordt ook vastgelegd middels de bestemming 'Groen'.
- n. *er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*
In de voorgaande paragraaf is een toetsing uitgevoerd naar de kwaliteitsverbetering. Hier is rekening gehouden met de genoemde landschapsinvesteringsregeling.
- o. *de regels van Artikel 24 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*
In de regels van dit bestemmingsplan worden de regels uit artikel 24 zo veel mogelijk overgenomen.

Artikel 49.1 'Wijziging naar Wonen':

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

- a. *agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;*
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.
- b. *het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;*
Na vaststelling van het plan zal de milieutoestemming voor het bedrijf worden ingetrokken. Het is dan niet meer mogelijk om het bedrijf te exploiteren.
- c. *de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;*
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.
- d. *er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.
- e. *het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.
- f. *de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.
- g. *er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden;*
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.
- h. *er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.

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

Er is geen sprake van een pand met cultuurhistorische waarden

- j. *voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:*

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

Er is geen sprake van splitsing van de boerderij. De extra woning wordt toegevoegd via het verkrijgen van een Ruimte-voor-Ruimte-titel.

- k. *de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;*

1. *sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,*
 - *dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;*
 - *hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;*
2. *er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², als*
 - *er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
 - *er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*
3. *er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m², als:*
 - *er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
 - *er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*
 - *er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.*

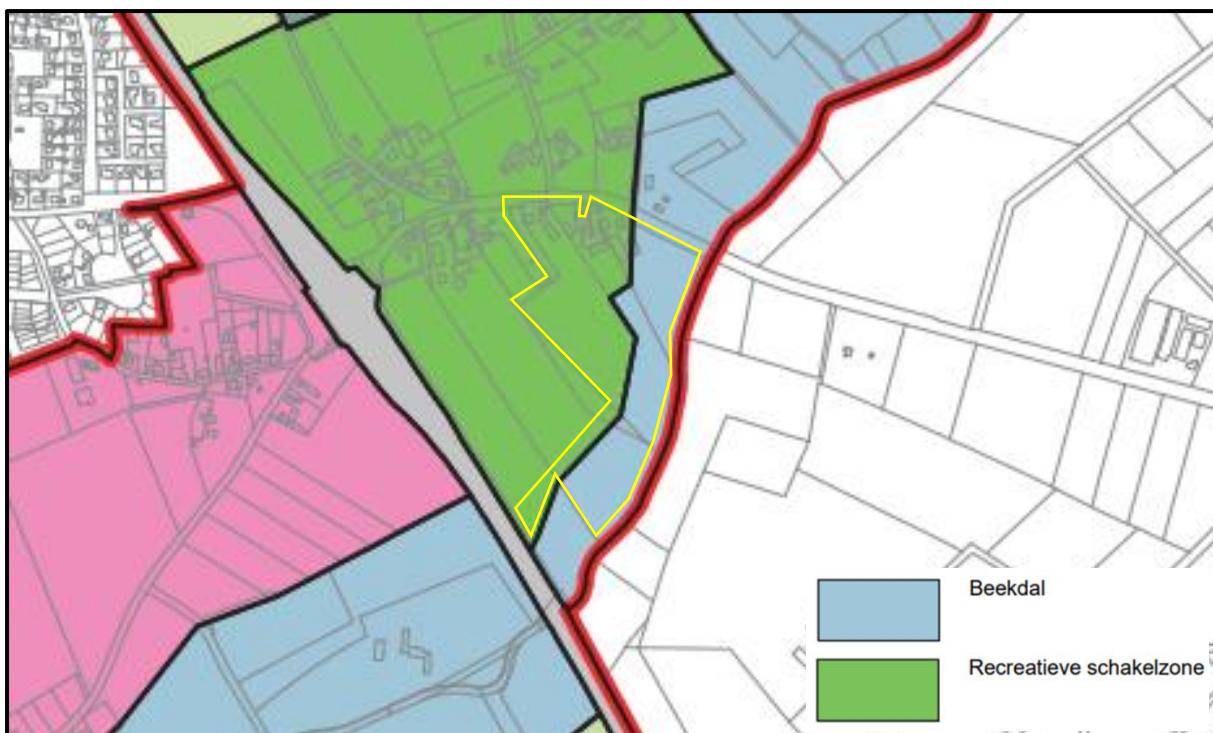
Zie beschrijving bij toetsing van artikel 5.9.3.

De voorwaarden uit beide artikelen komen grotendeels met elkaar overeen. Gelet op bovenstaande kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de bestaande bedrijfswoning binnen deelgebied 1 het wijzigen van de bestemming naar Wonen passend is binnen de wijzigingsbevoegdheden

3.2.2. Visie buitengebied 2.0

Op 2 november 2021 is door de gemeenteraad van Eersel de Visie Buitengebied 2.0 vastgesteld. In deze visie wordt beschreven welke ontwikkelingen binnen welke deelgebieden voorstelbaar worden geacht. Er zijn voor verschillende ontwikkelingen mogelijkheden en beperkingen opgenomen. Deze mogelijkheden/beperkingen zijn ook afhankelijk van de directe omgeving.

De ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn gelegen binnen een zone dat 'recreatieve schakelzone' wordt genoemd. De beoogde natuurontwikkeling is gelegen binnen de zone 'beekdal', zie onderstaande afbeelding.



Figuur 3: uitsnede Visie buitengebied

Deelgebied 1+2:

Binnen deze deelgebieden is er sprake van beëindiging van een bedrijf waarbij de bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar een burgerwoning en een nieuw woning wordt toegevoegd. Voor woonfuncties binnen de 'recreatieve schakelzone' wordt het mogelijk geacht om bestaande bedrijfswoningen om te zetten naar burgerwoning en is ook het toevoegen van woningen voorstelbaar. Nieuwe woningen kunnen volgens de visie enkel op geschikte locaties worden toegestaan. Dit zijn locaties in een bebouwingsconcentratie of kernrandzone. Daarnaast wordt het toevoegen van (Ruimte-voor-Ruimte-)woningen enkel mogelijk wanneer de ontwikkeling samen gaat met een beëindiging van bedrijvigheid. Hierbij kan de sloop van de bedrijfsgebouwen of de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte-titel worden ingezet om een woning toe te staan. Primair wordt door de gemeente ingezet op lokale kwaliteitsverbetering.

De locaties behoren tot de bebouwingsconcentratie 'Schadewijk'. Met de nieuwe woningen is er geen sprake van uitbreiding van de bebouwingconcentratie, de woningen zorgen voor opvulling van bestaande ruimte in de bebouwingsconcentratie. De nieuwe woningen worden gerealiseerd met de aankoop van een Ruimte-voor-Ruimte-titel (deelgebied 1) en de regeling omgevingskwaliteit (sanering bedrijfsbebouwing en natuurontwikkeling, binnen deelgebied 2).

Deelgebied 3:

De herbestemming van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarische functie is binnen deze zone ook mogelijk. De niet agrarische functie dient dan wel binnen bestaande bebouwing plaats te vinden. Voor opslagdoeleinden is expliciet opgenomen dat statische opslag ook voorstelbaar is.

Voor statische opslag zijn kaders opgenomen in de visie. Deze kaders worden hieronder nader toegelicht.

Omdat met de ontwikkeling geen sprake is van uitbreiding van bedrijfsbebouwing wordt voldaan aan de randvoorwaarden.

Voorwaarden statische opslag visie buitengebied 2.0

- *het bouwperceel bedraagt ten hoogste 5.000 m² ;*

Het bouwperceel binnen deelgebied 3 bedraagt ca 4500 m²

- *de milieucategorie is maximaal categorie 2;*

Statische opslag én hoveniersbedrijf behoren beide tot categorie 2

- *buitenopslag is niet toegestaan;*

Er zal geen sprake zijn van buitenopslag.

- *er is sprake van een goede landschappelijke inpassing conform de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012;*

In het kader van onderhavige bestemmingsplanprocedure is de benodigde kwaliteitsverbetering toegelicht. Met de ontwikkeling wordt ook invulling gegeven aan een goede landschappelijke inpassing.

- *voor de statische opslag wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en overtollige bestaande bebouwing wordt gesloopt;*

Op de locatie wordt de bestaande bebouwing in gebruik genomen voor de beoogde functies. Er is geen sprake van overtollige bebouwing.

- *voor de statische opslag hoeft de bestaande bebouwing niet ingrijpend gewijzigd te worden (bijvoorbeeld verhogen/verbreden van de bebouwing) om de statische opslag mogelijk te maken;*

De statische opslag kan plaatsvinden in bestaande bebouwing. Er zijn geen bouwkundige aanpassingen benodigd.

- *de aanwezige woning bij een agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een bedrijfswoning;*

De bedrijfswoning maakt met deze bestemmingsplanaanpassing onderdeel uit van het bedrijf als bedrijfswoning.

- *op de locatie moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering ter plaatse (bijvoorbeeld door het stoppen van een veehouderij, landschappelijke inpassing, sloop van overtollige bebouwing). De toetsing hiervan betreft maatwerk en is afhankelijk van de lokale situatie;*

Zoals eerder beschreven in deze toelichting is er sprake van voldoende kwaliteitsverbetering.

- *aangetoond moet worden dat de statische opslag niet mag leiden tot negatieve effecten op de omgeving;*

In deze toelichting wordt ook beschreven of er negatieve effecten zijn voor de omgeving.

- *indien nog sprake is van een bestemming veehouderij moet deze middels een bestemmingsplanwijziging verwijderd worden.*

Deze bestemmingsplanprocedure zorgt voor een passende herbestemming.

Deelgebied 4:

Binnen de zone 'beekdal' staat de beek voorop. In deze zone wordt gestreefd naar een versterking en doorontwikkeling van natuurwaarden van het beekdal. Met dit plan wordt een bijdrage geleverd aan deze ontwikkeling.

3.2.3. Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

Onderdeel van de visie Buitengebied 2.0 is de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. In deze gebiedsvisie. Met deze gebiedsvisie wordt per bebouwingsconcentratie beschreven welke ontwikkelingen wel en niet toelaatbaar zijn. Ook is er per bebouwingsconcentratie een landschappelijk streefbeeld opgenomen. Zoals eerder beschreven is dit bestemmingsplan gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Schadewijk', onderdeel van 'Hoogstraat, Schadewijk en Molenvelden'. Naast de algemene voorwaarden met betrekking tot beeldkwaliteit en landschappelijke inrichting is er een specifieke visie opgenomen voor dit bebouwingsconcentratie.

In deze visie wordt ingezet op het behouden van de historische bebouwingsconcentratie en het verweven van de bebouwing met het beekdal. Door de realisatie van de landschappelijke inpassing van de percelen die onderdeel uitmaken van dit bestemmingsplan en de realisatie van een wandelpad vanuit Schadewijk naar het beekdal wordt invulling gegeven aan de gestelde visie. Door dit wandelpad kan een 'ommetje Schaak' worden gemaakt waarbij enerzijds het historische aspect van de bebouwingsconcentratie en anderzijds de natuurlijke waarde van het beekdal bij elkaar komen.

3.2.4. Omgevingsvisie 2.0

De omgevingsvisie van de gemeente Eersel is op 21 december 2021 vastgesteld. De omgevingsvisie heeft een wat abstracter karakter dan eerder benoemde visie buitengebied. Een belangrijk aanknopingspunt wat wordt genoemd in de omgevingsvisie is een bijdrage te leveren aan de recreatieve 'beleving' van het landschap.

De ontwikkeling die met dit plan mogelijk wordt gemaakt heeft enerzijds betrekking op een stedelijke ontwikkeling (toevoegen woningen, herbestemmen bestaande bedrijfslocaties) en anderzijds

natuurontwikkeling. Onderdeel van het plan is ook om de recreatieve mogelijkheden van de omgeving optimaal te benutten door een bijdrage te leveren aan extensieve recreatievormen in de vorm van de aanleg van een wandelpad om het historische gehucht Schaak te verbinden met het beekdal. Deze ontwikkeling is dan ook passend te noemen binnen de omgevingsvisie.

3.2.5. Welstandsnota

Met de ontwikkeling worden er binnen deelgebied 1 en 2 twee woningen toegevoegd. Deze woningen dienen te passen in de omgeving. Bij het indienen van een bouw aanvraag zal de woning worden getoetst aan de Welstandsnota, zoals vastgesteld op 1 mei 2013.

In deze nota wordt voor de planlocaties woningbouw verwezen naar het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan. De woning binnen deelgebied 1 is gelegen aan een 'buurtweg' en de woning binnen deelgebied 2 is voorzien binnen de aanduiding 'landelijke weg'. Deze typologieën zijn nader uitgewerkt in het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan.

Binnen beide typologieën is er sprake van een sterke landschappelijke belijning met een vloeiend verloop door het buurtschap en het landschap. De erven hebben een sterk agrarisch karakter door de inrichting en opstallen. Met de bouw van de woningen dient rekening te worden gehouden met deze beschrijving. In paragraaf 2.4 is een beschrijving van de beeldkwaliteit van de woningen opgenomen.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1. Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen en projecten. Het gaat hierbij enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed. Als uitgangspunt gelden voor plannen onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;

Ten aanzien van het eerste criterium geldt dat er in deze situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. In paragraaf 4.3.2 is een uitgebreide toelichting opgenomen voor de mogelijke effecten van het plan op de Natura 2000-gebieden. Op basis van deze paragraaf kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Met deze ontwikkeling worden twee woningen toegevoegd en wordt een kleinschalig bedrijf toegestaan. Deze ontwikkeling kan als een 'stedelijk ontwikkelingsproject' worden aangemerkt. Echter worden de drempelwaarden die hiervoor zijn opgenomen in het Besluit MER niet overschreden. Om deze reden kan worden volstaan met een plan-m.e.r.-beoordeling. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geeft aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het college van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen op een MER-beoordelingsnotitie. Door middel van deze toelichting op het bestemmingsplan heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden, waarbij alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst. Deze toelichting kan dan ook worden beschouwd als de plan-MER-beoordelingsnotitie.

In overeenstemming met artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een MER-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzage termijn van het ontwerpbesluit. Dit maakt het mogelijk dat het college in één vergadering besluit over de MER-beoordeling en de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Beide zaken liggen dan tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.

Uit bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Het college kan gelijktijdig met het nemen van een besluit op het ontwerpbestemmingsplan een besluit nemen op de vormvrije MER-beoordeling.

4.2. Waterhuishouding

Sinds 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Door middel van deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

4.2.1. Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven door middel van de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

4.2.2. Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de planlocatie in de 'Attentiezone waterhuishouding'. Een uitwerking van de ze aanduiding is reeds opgenomen in paragraaf 3.1.2.

De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Hiermee is de RWP de opvolger van het Provinciaal Milieu en waterplan (PMWP). Het RWP is op 22 december 2021 in werking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van invulling van de doelstellingen uit de KRW. Deze invulling wordt gerealiseerd door de herinrichting van de beek de Run en direct aanliggende gronden.

4.2.3. Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Hierdoor worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;

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

De beoogde ontwikkeling is een voorbeeld van een gebiedsgerichte aanpak. Door de individuele ontwikkelingen van de ondernemers te koppelen aan het beekherstel worden er voor beide partijen mogelijkheden gecreëerd.

Keur Waterschap De Dommel 2015

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

De beek de Run maakt onderdeel uit van het watersysteem van het waterschap. In de Keur zijn er beschermingszones opgenomen nabij deze A-watergang. Met de herontwikkeling van het beekdal wordt de beek heraangelegd en worden er nieuwe beschermingszones van toepassing.

Ter plaatse van de andere deelgebieden is er geen sprake van uitbreiding van verhard oppervlak. Er wordt zelfs verharding verwijderd. Er zijn dan ook geen aanvullende maatregelen nodig om hemelwater op te vangen. Bij de bouw van de nieuwe woningen wordt hier wel rekening mee gehouden daar het

niet mogelijk is om het hemelwater af te voeren naar het gemeentelijk drukriool. Hiervoor zullen maatregelen worden getroffen om het hemelwater te hergebruiken of te laten infiltreren in de bodem.

Legger waterstaatswerken 2021

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. In de legger zijn alle waterstaatswerken opgenomen die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

Zoals eerder aangegeven is de beek de Run een A-watergang volgens de legger. Deze watergang heeft een beschermingszone en profiel van vrije ruimte (om hierbinnen de mogelijkheid te behouden om te laten meanderen). Met dit bestemmingsplan wordt een invulling gegeven aan de herinrichting van de beek en het beekdal. De legger dient hierop aangepast te worden.

Tevens is er aan de westelijke zijde van het plangebied een B-watergang aanwezig. Het waterschap zal bij de herinrichting van het beekdal onderzoeken in hoeverre deze watergang behouden dient te blijven.

4.2.4. Gemeente

Ook de gemeente heeft beleid rondom de waterhuishouding. Met name in het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan (VGRP) is opgenomen waar de gemeente voor verantwoordelijk is op het gebied van waterhuishouding.

In het VGRP (vastgesteld 1-11-2022) is beschreven dat de gemeente verantwoordelijk is voor de afvoer van huishoudelijk afvalwater naar de voorzieningen van het waterschap. Hemelwater dient, in bestaande situaties, zo veel mogelijk gescheiden te worden van het gemeentelijk vuilwaterriool. In het buitengebied is geen gescheiden rioolsysteem aanwezig. Hemelwater wordt vaak afgevoerd naar (perceels)sloten. Bij nieuwe ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de belasting van het bestaande watersysteem. Bij nieuw ruimtebeslag is het niet toegestaan om hemelwater af te voeren via het gemeentelijk rioolsysteem (in dit geval gemeentelijk drukriool). Wanneer er, bij nieuwe ontwikkelingen, sprake is van een toename van het verhard oppervlak dient berging van hemelwater volledig op eigen terrein plaats te vinden.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk drukriool. In de beoogde situatie zal er sprake zijn van een verminderde lozing door beëindiging van de bedrijvigheid binnen deelgebied 1 en 2 (zoals beëindigen camping en zorgboerderij (1) en beëindiging recreatie (2)). Bij deze activiteiten zijn er wekelijks veel bezoekers die de locaties bezoeken en die ook gebruik maken van de voorzieningen (keuken/toilet). Het afvalwater van deze activiteiten komt met de ontwikkeling te vervallen. Binnen deelgebied 3 zal er geen sprake zijn van een verandering in afvoer van afvalwater naar het riool. De bedrijfswoning blijft aanwezig en er is geen toename voorzien van lozingen als gevolg van de nieuwe bedrijfsactiviteiten.

Er dienen wel twee nieuwe aansluiten te worden aangelegd voor de twee nieuwe woningen. Op eigen terrein zijn de eigenaren zelf verantwoordelijk voor de aansluiting van de riolering op het gemeentelijk rioolnet. Na vaststelling van dit plan en verlening van de omgevingsvergunningen zullen de eigenaren hiervoor contact opnemen met de gemeente. De kosten voor de aansluiting (net als andere nutsvoorzieningen) zijn voor rekening van de eigenaar. Deze extra lozingspunten zullen het rioolsysteem niet zwaarder belasten doordat de bedrijfsactiviteiten binnen de deelgebieden waar de woningen worden gerealiseerd worden beëindigd.

Met betrekking tot het hemelwater is er over het gehele plangebied sprake van een forse afname van verhard oppervlak door sanering van bedrijfsbebouwing en verwijderen van erfverharding. Er komen twee nieuwe woningen bij. Om de bestaande watergangen niet meer te belasten zullen er bij iedere woning maatregelen worden getroffen om hemelwater ter plaatse op te vangen of te infiltreren. Dit kan door het aanbrengen van verlagingen langs verharding of aanleggen van infiltratievoorzieningen.

Ook kunnen mogelijkheden worden onderzocht om hergebruik van hemelwater te combineren met bovenstaande maatregelen. Er is met de beoogde ontwikkeling geen negatief effect te verwachten op het oppervlaktewatersysteem.

4.3. Natuur

Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1. Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen (de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

Het Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

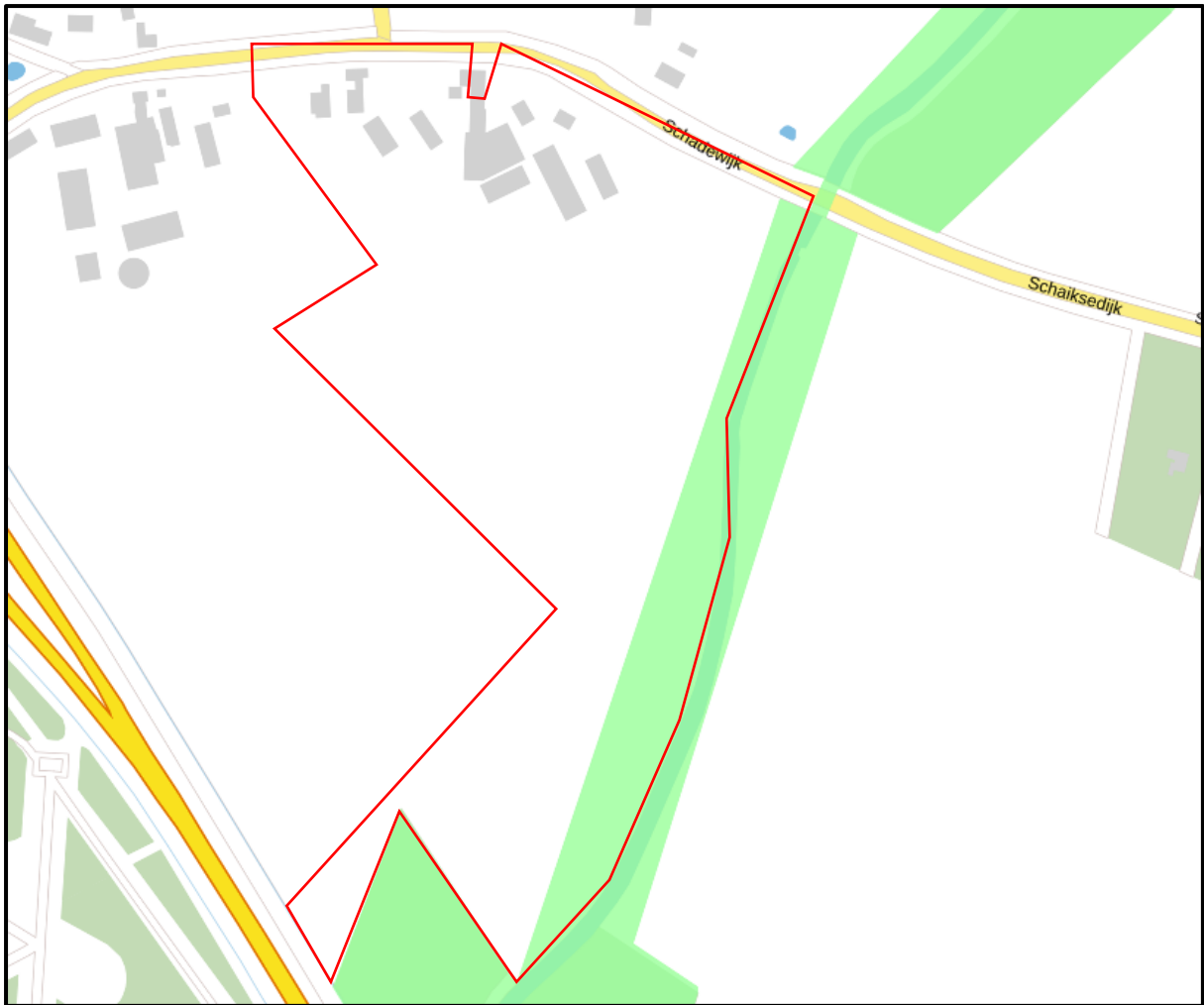
- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Interim omgevingsverordening (Iov) de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

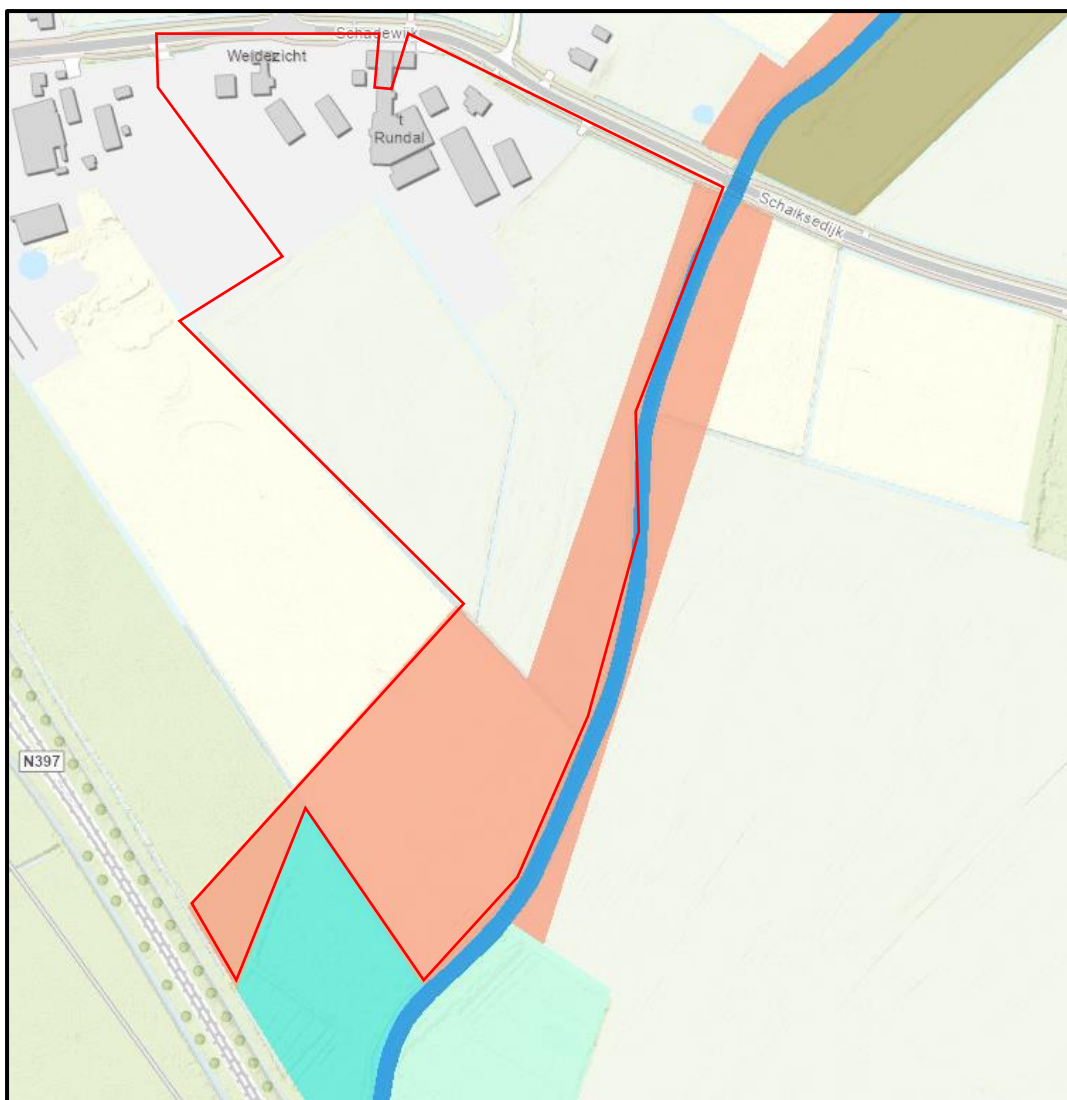
De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Iov. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de kaart 'Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden' van de Iov is binnen de planlocatie het gedeelte aan de beek aangeduid als NNB, zie Figuur 4.



Figuur 4: Uitsnede kaart Iov Natuur Netwerk Brabant

Deze NNB is nog niet volledig ingericht, de beek zelf heeft in het Natuurbeheerplan het beheertype 'beek en bron', de overige gronden binnen het NNB hebben het beheertype 'Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)', zie afbeelding. De gronden binnen het zuidelijkste deel van het plangebied hebben in het Natuurbeheerplan ook een beheertype gekregen. Deze gronden worden in een herziening van de provinciale verordening ook aangeduid als NNB.

De herinrichting van het beekdal is voorzien binnen het beheertype 'Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)'. Een exacte inrichting wordt nader uitgewerkt bij de daadwerkelijke inrichting. Deze gronden krijgen in dit bestemmingsplan de bestemming 'Natuur' om zo ruimte te geven voor de herinrichting.



Figuur 5: Uitsnede natuurbeheerplan, beheertypen

4.3.2. Wet natuurbescherming

In de Wet natuurbescherming zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming.

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is al beschermd in het Barro en de provinciale verordening. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, en Leenderbos, Groote heide & De Plateaux. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning in het kader van de Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer

en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Van dit gebied maakt ook de beek de Run onderdeel uit. De begrenzing van het Natura 2000-gebied begint echter pas ten noorden van het plangebied, aan de andere zijde van de doorgaande weg (op ca 20 meter van het plangebied).

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten binnen het Natura 2000-gebied. Hieronder zijn de belangrijkste aspecten nader toegelicht.

Verzuring en vermesting door stikstof uit de lucht

De uitstoot van stikstof als gevolg van het houden van dieren of transportbewegingen kan een verzurend of vermestend effect hebben op de stikstofgevoelige habitattypen en leefgebieden voor soorten (stikstofdepositie). Deze stikstofgevoelige gebieden zijn gelegen op een grotere afstand dan de rand van het Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde stikstofgevoelig gebied is gelegen op 5,4 km vanaf de ontwikkelingslocaties.

Met de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een afname van de emissie van stikstofverbindingen. Zo wordt binnen deelgebied 1 de agrarische bedrijfsvoering beëindigd en vinden er geen transportbewegingen meer plaats voor het agrarisch bedrijf en de nevenactiviteiten minicamping en zorgboerderij. Ook binnen deelgebied 2 wordt de bedrijvigheid beëindigd. Hierdoor zullen ook de verkeersbewegingen naar deze locatie afnemen. Binnen de huidige bedrijfsvoering worden ook enkele dieren gehouden (pensionstalling paarden en ten behoeve van de recreatieve bedrijfsvoering). Ook deze bedrijfsmatige activiteiten zullen worden beëindigd. Ter plaatse van deelgebied 3 is er momenteel ook sprake van een agrarische bedrijfsvoering waar enkele dieren worden gehouden. De agrarische activiteiten worden ook op deze locatie beëindigd.

De nieuwe activiteiten, de betrekking hebben op stikstofverbindingen, hebben betrekking op de vervoersbewegingen van de nieuwe woningen (deelgebied 1 en 2) en extra vervoersbewegingen als gevolg van de nieuwe bedrijfsactiviteiten binnen deelgebied 3). Per saldo is er echter sprake van een forse afname van het aantal vervoersbewegingen door de beëindiging van activiteiten ter plaatse van, met name, deelgebied 1 en 2.

In een separate notitie (bijlage 10) is een nadere toelichting geven op de effecten van de ontwikkeling (bouw en gebruik) op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000-gebieden voor wat betreft verzuring en vermesting.

Overige storingsfactoren

Naast stikstofdepositie kunnen er ook nog ander versturende activiteiten optreden die een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen. Deze andere voorkomende storende factoren zijn bijvoorbeeld oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling en kunnen enkel op korte afstand van een gebied voor effect zorgen.

De bebouwing is gelegen op een afstand van ca 100 meter vanaf de rand van het Natura 2000-gebied. Zoals eerder aangegeven betreft dit de beek de Run ten noorden van de weg Schadewijk. Omdat dit een watergang betreft zijn de genoemde mogelijk versturende aspecten hierop niet van toepassing.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Met de beoogde ontwikkeling is er binnen deelgebied 1 en 2 sprake van herontwikkeling van de locatie waarbij de bedrijvigheid wordt beëindigd, overtollige bebouwing wordt verwijderd en twee woningen worden gerealiseerd. Omdat er sprake is van sloop van bedrijfsbebouwing zijn er voor deze deelgebieden quickscans uitgevoerd om de effecten op de flora en fauna in beeld te brengen. Deze quickscans zijn als bijlagen toegevoegd (bijlage 11 en 12). Uit de uitgevoerde quickscans blijkt dat er geen beschermde soorten te verwachten zijn die met de sanering van de bedrijfsgebouwen worden verstoord.

Binnen deelgebied 3 is er geen sprake van een herontwikkeling, de aanwezige bebouwing blijft aanwezig en krijgen enkel een andere functie. Hierdoor is er geen negatief effect te verwachten op de flora en fauna. Met de ontwikkeling vindt ook realisatie van landschapselementen plaats. Binnen deze landschapselementen worden nieuwe leef/verblijfplaatsen gecreëerd voor planten en dieren.

Bescherming van houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in de Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. Voorwaarden zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 are of 20 rijbomen en liggend buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod. Met het initiatief is geen sprake van het vellen van houtopstanden, de aanwezig houtopstanden blijven behouden.

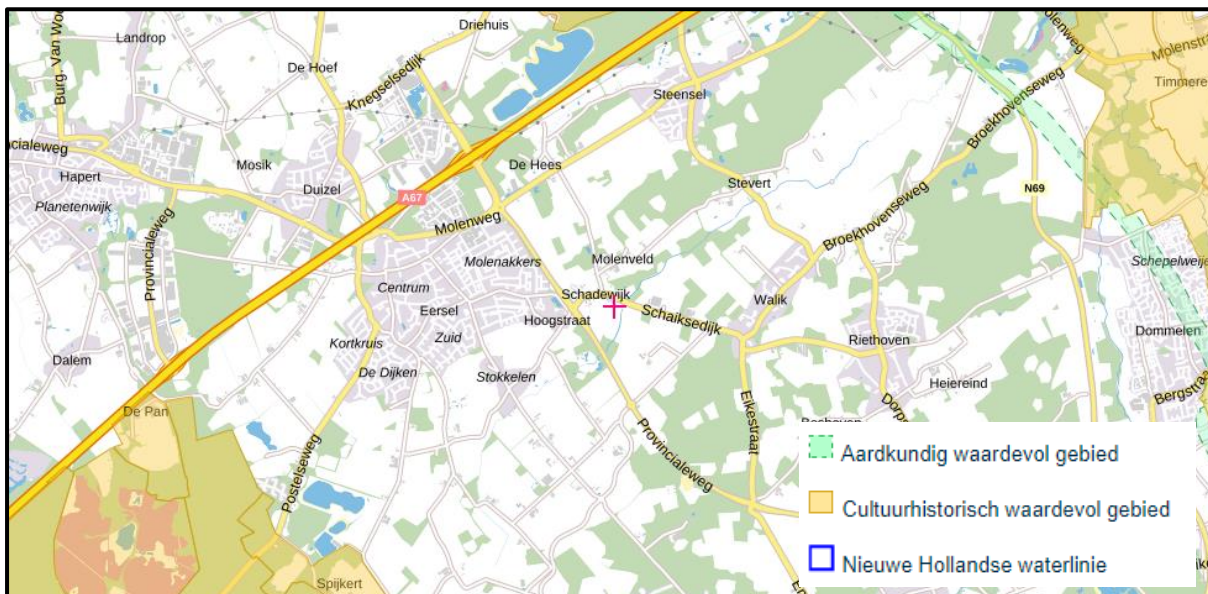
Hieruit kan worden geconcludeerd dat er op grond van de Wet natuurbescherming geen omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van houtopstanden noodzakelijk is.

4.4. Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet moet onderzocht worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.4.1. Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met aardkundige of cultuurhistorische waarden, zie Figuur 6. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



De gemeente Eersel heeft in 2017 de Erfgoedverordening gemeente Eersel 2017 vastgesteld. In deze verordening is de aanwijzing en bescherming van gemeentelijke monumenten, rijksmonumenten en gemeentelijk dorpsgezicht opgenomen. Daarnaast is ook een hoofdstuk opgenomen voor bescherming van de archeologische waarden. De beschrijving hiervan is opgenomen in volgende paragraaf.

Op de kaart behorende bij deze verordening is, binnen het plangebied, enkel de langgevelboerderij ter plaatse van Schadewijk 23 als cultuurhistorisch element opgenomen. Deze langgevelboerderij is typerend voor het historische gehucht Schadewijk. Met de beoogde ontwikkeling vindt er bij deze woning enkel een herbestemming plaats. In het vigerende bestemmingsplan heeft de langgevelboerderij reeds een functieaanduiding ter bescherming van de cultuurhistorische waarden. Deze aanduiding is ook opgenomen in dit bestemmingsplan, met dezelfde regels voor bescherming van de waarden van de langgevelboerderij.

De bebouwingconcentratie 'Schadewijk' is een historisch gehucht dat ontstaan is rondom de nog aanwezige plaatse, vanuit daar zijn er langs de verschillende ontsluitingswegen woningen gerealiseerd. De woningen binnen het plangebied zijn gelegen aan deze historische verbinding richting de kern Walik (Riethoven). De bestaande bedrijfswoning binnen deelgebied 2 is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als een woning met cultuurhistorische waarden. Dit betreft een kenmerkende langgevelboerderij (die reeds gesplitst is in twee wooneenheden). Met de beoogde ontwikkeling vinden er geen ingrepen plaats aan deze boerderij. De langgevelboerderij zal dan ook aanwezig blijven. De andere woningen zijn later gerealiseerd maar zijn inmiddels passend in het historische lint. Ook de nieuwe woningen zullen, qua karakter, aansluiten bij deze lintbebouwing.

Het beekdallandschap aan de achterzijde van de erven bestaat uit een open landschap. In het verleden (voor de ruilverkaveling) bestonden dergelijk beekdalgronden uit kleinschalige weilanden met hakhoutsingels haaks op de beek. Deze historische verkaveling is in de loop der jaren verdwenen. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bijdrage geleverd om deze historische structuur terug te brengen door het aanbrengen van beplanting haaks op het beekdal. Met deze bestemmingsplanprocedure worden deze ontwikkelingen vastgelegd.

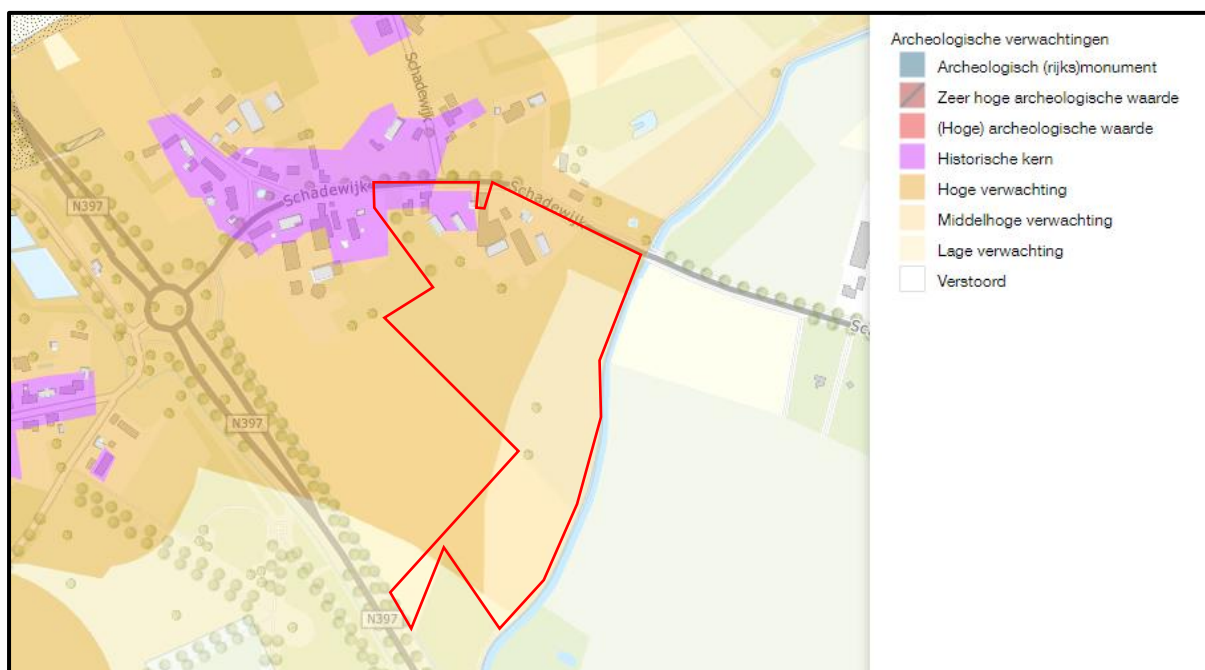
De ontwikkeling zorgt niet voor een aantasting van de cultuurhistorische waarden en levert in het beekdal zelf een bijdrage aan het terugbrengen van de historische verkaveling.

4.4.2. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

In de gemeente Eersel is een archeologische beleidskaart als onderdeel van de Erfgoedverordening vastgesteld waarbij het grondgebied is onderzocht en verdeeld in verschillende deelgebieden. Afhankelijk van de archeologische verwachting zijn voor de deelgebieden regels voorgesteld voor het uitvoeren van bodemingrepen zoals het bouwen, grondbewerking of afgraven van de gronden. Op onderstaande figuur is een uitsnede van deze archeologische beleidskaart opgenomen.

Binnen het plangebied (rood omlijnd) is een gedeelte gelegen binnen de historische kern. Daarnaast heeft een gedeelte een hoge verwachtingswaarde en, nabij de beek, is er sprake van een middelhoge en lage verwachtingswaarde.



Figuur 7: uitsnede archeologische beleidskaart gemeente Eersel

De archeologische beleidskaart is reeds vertaald in het vigerende bestemmingsplan voor de locaties. In dit bestemmingsplan zijn er verschillende dubbelbestemmingen opgenomen binnen het plangebied. Iedere dubbelbestemming heeft een eigen beschermingsniveau om de mogelijk aanwezige archeologische waarden te beschermen, de regels hiervan zijn overgenomen uit de archeologische beleidskaart. De volgende dubbelbestemmingen zijn opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Hierbij is tevens vermeld wanneer een nader onderzoek benodigd is

Waarde	Nader onderzoek nodig bij bodemverstoring
Archeologie 3	Meer dan 250 m ² én dieper dan 30 cm/mv
Archeologie 4.1	Meer dan 500 m ² én dieper dan 30 cm/mv
Archeologie 5.1	Meer dan 2500 m ² én dieper dan 30 cm/mv
Archeologie 6	Meer dan 25000 m ² én dieper dan 50 cm/mv

Bodemverstoringen vinden plaats ter plaatse van deelgebied 1 en 2 voor de bouw van de woningen. Bij de sloop van de bedrijfsgebouwen is er geen sprake van een nieuwe verstoring omdat daar enkel de bestaande fundering/mestputten worden verwijderd. De verstoring die plaatsvindt is ter plaatse van gronden die reeds verstoord zijn bij de bouw van deze bedrijfsgebouwen.

De bouw van de nieuwe woningen is gelegen binnen de dubbelbestemming Waarde – Archeologie 3. Een nader archeologisch onderzoek is pas nodig als de woning een oppervlakte heeft van meer dan 250 m². Een reguliere woning zal deze oppervlakte niet overschrijden. Omdat de dubbelbestemming ook in het nieuwe plan wordt opgenomen is verzekerd dat er een nader onderzoek wordt uitgevoerd wanneer een bouwwerk deze oppervlakte overschrijdt.

Ter plaatse van de natuurontwikkeling is de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5.1 aanwezig (en gedeeltelijk 4.1). Wanneer het waterschap de ontwikkeling van deze zone gaat uitvoeren zal voorafgaand een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden. Ook deze verplichting is vastgelegd in het bestemmingsplan.

Met het vastleggen van de dubbelbestemming voor archeologische waarden is de bescherming van eventuele aanwezige waarden voldoende verzekerd.

4.5. Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Binnen deelgebied 1 en 2 is er sprake van de beëindiging van een (agrarisch) bedrijf. De bestaande woningen blijven na beëindiging aanwezig. Omdat de woningen reeds aanwezig zijn is er geen sprake van een functiewijziging (woonfunctie blijft behouden). Met deze ontwikkeling worden er wel twee nieuwe woningen mogelijk gemaakt. Ter plaatse van deze woningen is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om de bodemkwaliteit inzichtelijk te maken. (bijlage 13 en 14)

Uit de uitgevoerde onderzoeken door Silt Milieu BV blijkt dat ter plaatse van de nieuwe woningen geen milieukundige belemmeringen zijn om ter plaatse woningen te realiseren.

4.6. Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, stof, geluid en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden die direct naast de hoofdinfrastructuur liggen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid. Hier zijn dan ook kleinere richtafstanden te rechtvaardigen (behalve voor het aspect veiligheid).

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt momenteel gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals agrarische bedrijven en, na vaststelling, een hoveniersbedrijf. Daarnaast zijn de deelgebieden 1-3 gelegen aan een doorgaande weg tussen de kernen Eersel (met

ontsluiting aan de N397) en Walik/Riethoven. Hierdoor is er sprake van een verhoogde milieubelasting vanuit de omgeving.

De toetsing aan de handreiking is binnen dit deelgebied tweezijdig. Enerzijds worden er nieuwe woningen mogelijk gemaakt waarvan moet worden getoetst of deze bedrijvigheid in de omgeving beïnvloeden. Anderzijds moet worden gekeken of het nieuwe bedrijf binnen deelgebied 3 een invloed heeft op de milieukwaliteit van woningen in de omgeving.

Toevoegen woningen

In de omgeving van de locatie waar woningen worden toegevoegd zijn enkele veehouderijen en het toekomstige hoveniersbedrijf aanwezig. In onderstaande tabel zijn de richtafstanden van de bedrijven in de omgeving samengevat:

Adres	Bedrijfstype	Richtafstand (m)	Toelichting
Schadewijk 9	Rundveehouderij	50	SBI 0141, 0142
Schadewijk 11	Agrarisch bedrijf	10	SBI 011, 012, 013
Schadewijk 25	Hovenier en opslag	30	SBI 016, 52109
Schadewijk 28	Rundveehouderij	50	SBI 0141, 0142

De nieuwe woningen worden op een grotere afstand dan de richtafstand gerealiseerd. De afstand van het hoveniersbedrijf tot de nieuwe woning bedraagt 40 m en de afstand tot het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf aan Schadewijk 28 bedraagt 60 meter.

Toevoegen bedrijvigheid

Binnen deelgebied 3 wordt de agrarische bestemming gewijzigd naar een hoveniersbedrijf met opslag. Zoals in voorgaande alinea is toegelicht geldt voor dergelijke bedrijven een richtafstand van 30 meter tot woningen van derden.

Ten westen van het bedrijf is de woning aan de Schadewijk 23a gelegen. Deze woning maakt onderdeel uit van de langgevelboerderij met de bedrijfswoning van deelgebied 2. Omdat het een cultuurhistorisch waardevol gebouw betreft is vastgelegd dat de woning enkel in de langgevelboerderij mag worden gerealiseerd. De afstand van deze woning tot het bedrijf binnen deelgebied 3 bedraagt ca 5 meter. Echter is dit de afstand tot het gedeelte van het deelgebied dat voor privé-doeleinden wordt gebruikt (privé-oprit en bijgebouwen bij de woning), hier zullen dan ook geen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Om dit planologisch vast te leggen wordt een zone van 30 meter vanaf de woning binnen deelgebied 3 aangeduid als zone waar geen bedrijfsactiviteiten voor opslag en hoveniersbedrijf zijn toegelaten. Hiermee is verzekerd dat er ter plaatse van de woning Schadewijk 23a sprake is van een aanvaardbaar hinderniveau.

Aan de overzijde van de weg bij deelgebied 3 is de woning aan Schadewijk 32 gelegen. De afstand van deze woning tot de bedrijvigheid bedraagt 33 meter. Voor deze woning geldt dat wordt voldaan aan de richtafstand.

De ruimtelijke ontwikkelingen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt zijn, gelet op deze paragraaf, aanvaardbaar voor de omgeving en ter plaatse van de toe te voegen woningen is er ook sprake van een aanvaardbaar hinderniveau als gevolg van bedrijven in de omgeving.

4.7. Geur

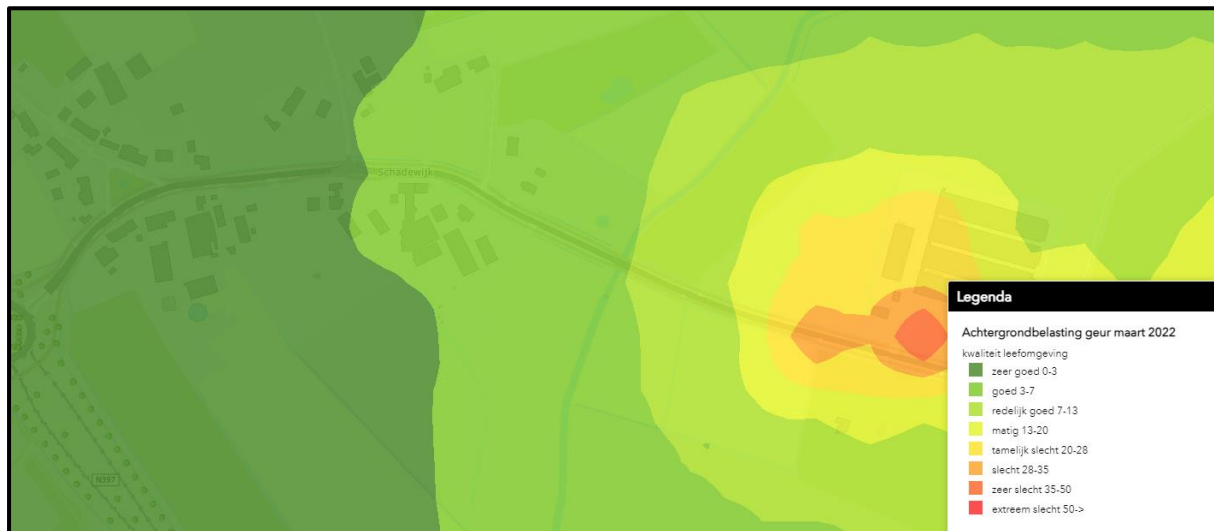
Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in het buitengebied dient ook onderzocht te worden of er geen sprake is van een onaanvaardbaar hinderniveau als gevolg van veehouderijen in de omgeving.

Met de ontwikkeling worden 3 bedrijven waar landbouwhuisdieren gehouden worden beëindigd. Hiermee zal het geurniveau naar de omgeving afnemen.

In de directe omgeving van de toe te voegen woningen zijn enkel rundveehouderijen aanwezig. Zoals in vorige paragraaf beschreven worden de woningen op voldoende afstand gerealiseerd van de dichtstbijzijnde rundveehouderij. Om deze reden kan ook voor de woningen geconcludeerd worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat als gevolg van veehouderijen in de directe omgeving.

Tot slot dient onderzocht te worden wat het woon- en leefklimaat is als gevolg van de veelvoud van veehouderijen met dieren waarvoor een geuremissiefactor is toegekend. Dit zijn bijvoorbeeld pluimvee en varkenshouderijen. In de directe omgeving zijn deze bedrijven niet aanwezig. De dichtstbijzijnde veehouderij is gevestigd aan de Schaiksedijk 12 te Bergeijk. Deze veehouderij is gelegen op 470 meter van de dichtstbijzijnde nieuwe woning.

Op onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Op deze kaart, afkomstig van de ODZOB, zijn ook nog de bedrijven aan de Schadewijk 21 en 23 opgenomen. Ter plaatse van de nieuwe woningen is reeds sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De milieuklasse op de kaart bedraagt 'zeer goed' – 'goed' en zal met beëindiging van de bedrijven enkel nog verbeteren.



Figuur 8: Kaart achtergrondbelasting geur veehouderijen (ODZOB)

4.8. Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden (NO_x als NO₂) zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar niveau van luchtkwaliteit ter plaatse van de nieuwe ontwikkelingen. Hierbij kan aansluiting worden gezocht bij de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

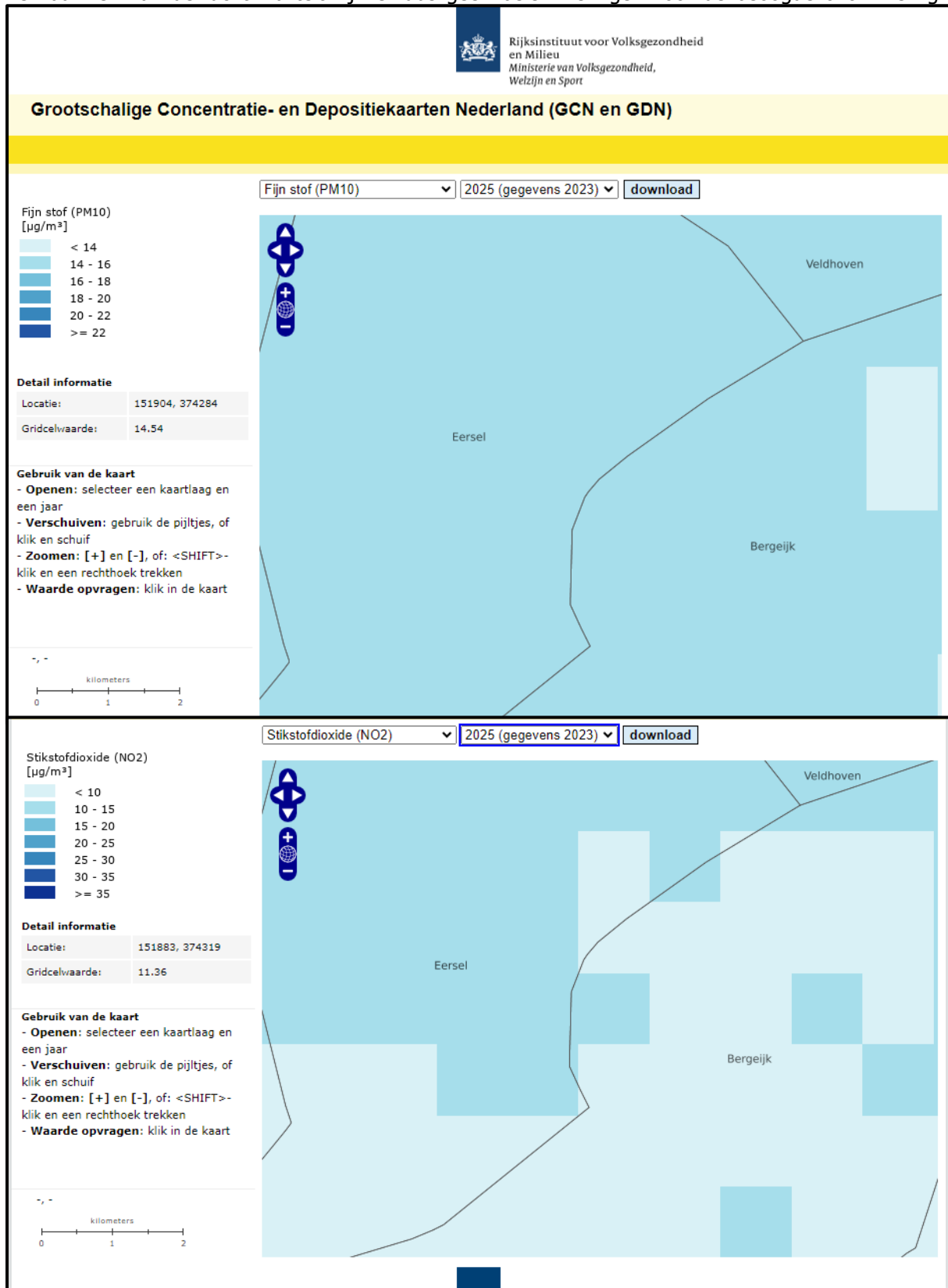
Met de beoogde ontwikkeling is er sprake van beëindiging van (agrarische) bedrijvigheid binnen deelgebied 1 en 2 en het wijzigen van de bedrijvigheid binnen deelgebied 3. De belangrijkste bronnen die effect hebben op de relevante luchtkwaliteitsaspecten zijn het houden van vee en de vervoersbewegingen. Zoals eerder beschreven wordt het bedrijfsmatig houden van vee beëindigd en nemen de vervoersbewegingen af. Dit heeft een positief effect op de luchtkwaliteit.

Op grond van de Wet luchtkwaliteit zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Deze wettelijke grenswaarde is ook van toepassing op stikstofdioxide. Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

Het RIVM heeft Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} en NO_2 is weergegeven. Deze kaarten kunnen worden gebruikt om een eerste inschatting te geven ten aanzien van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wanneer ruimschoots aan de wettelijke grenswaarden wordt voldaan.

De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $14,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor NO_2 $11,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$, zie Figuur 9. Deze waarden voldoen ruimschoots aan de grenswaarden waardoor geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.



Figuur 9: GCN-kaarten fijnstof PM₁₀ en NO₂

4.9. Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen of industrieterreinen. De planlocatie ligt wel binnen het geluidszone van de weg Schadewijk. Voor hinder van geluid afkomstig van de andere bedrijven in de directe omgeving is reeds rekening gehouden in paragraaf 4.6. Deze individuele bedrijven zijn in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten.

Als gevolg van de ontwikkelingen binnen deelgebied 1 en 2 is er sprake van een herbestemming van de bedrijfswoningen en het toevoegen van woningen. De vrijkomende bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object in het kader van de Wgh. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet.

Voor de nieuwe woningen dient wel inzichtelijk te worden gemaakt wat het geluidshinderniveau is ter plaatse van de voorgevel van de woningen. De woningen worden op minimaal 15 meter vanaf het hart van de weg gerealiseerd. Er is een akoestisch onderzoek als bijlage toegevoegd waarin de geluidsbelasting is berekend. (bijlage 15)

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat de voorkeurgrenswaarden ter plaatse van de voorgevel van de woningen wel worden overschreden. Middels een besluit hogere grenswaarde kan een hogere geluidsbelasting worden toegelaten wanneer de gevel van de woningen voldoende geluidswering heeft. Door het toepassen van de wettelijke geluidswering op de woningen kan het geluidsbinnenniveau tot een acceptabel niveau worden verlaagd. Er zijn geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling voor wat betreft het toevoegen van woningen.

4.10. Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen). Externe veiligheid gaat nadrukkelijk niet over de veiligheid van de mensen die werkzaam zijn binnen het bedrijf of binnen een risicogebied van een transportroute.

4.10.1. Regelgeving

De regelgeving rondom externe veiligheid is opgenomen in diverse besluiten en regelingen. Besluiten en regelingen, waarin de aanvaardbare risico's zijn vastgelegd, zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De normen in de besluiten zijn vastgelegd in de vorm van grenswaarden en richtwaarden. De grenswaarden geven de milieukwaliteit aan die op een bepaald tijdstip ten minste moet zijn bereikt, en die, waar zij aanwezig is, ten minste in stand moet worden gehouden. De richtwaarden geven de kwaliteit aan die op een bepaald tijdstip zoveel mogelijk moet zijn bereikt en die, waar zij aanwezig is, zoveel mogelijk in stand moet worden gehouden.

De externe veiligheidsrisico's worden uitgedrukt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR) binnen het invloedsgebied. In onderstaand kader worden deze risico's nader uitgelegd.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft inzicht in de theoretische kans op overlijden van een individu op een bepaalde horizontale afstand van een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico wordt bepaald door te stellen dat een (fictief) persoon zich 24 uur per dag gedurende een heel jaar onbeschermd op een bepaalde plaats bevindt. De plaatsgebonden risicocontour is een contour waarbij alle punten met een gelijk risico met elkaar verbonden worden. Deze punten worden bepaald door de kans van optreden van diverse ongeval scenario's. De grenswaarde voor het plaatsgebonden risico is 10^{-6} per jaar en geldt voor nieuwe situaties. Hierbinnen mogen geen kwetsbare objecten worden toegevoegd en ook nieuwe beperkt kwetsbare objecten, zijn in beginsel niet toegestaan. Als het plaatsgebonden risico 10^{-8} per jaar is, wordt het als verwaarloosbaar beschouwd.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico wordt behalve de ongevalfrequentie en het aantal transporten van gevaarlijke stoffen, tevens bepaald door de hoeveelheid aanwezige mensen in de nabijheid van een mogelijk ongeval. Met het groepsrisico wordt aangegeven hoe groot het aantal dodelijke slachtoffers bij een ongeval kan zijn op basis van de hoeveelheid aanwezige mensen. Naarmate de groep slachtoffers groter wordt, moet de kans op een dergelijk ongeval (kwadratisch) kleiner zijn. Bij het bepalen van het groepsrisico wordt getoetst aan de oriëntatiewaarde, hiervoor zijn geen vaste contouren beschikbaar.

Invloedsgebied

Gebied aan weerszijden van een weg, spoorweg of binnenwater waar ten hoogste 1% van de in dat gebied aanwezige personen kan overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongebruikelijk voorval op die weg, spoorweg of binnenwater waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Voor wat betreft risicobedrijven is het invloedsgebied het gebied, dat in het Reglement externe veiligheid inrichtingen is bepaald, waarin personen worden meegeteld voor de berekening van het groepsrisico.

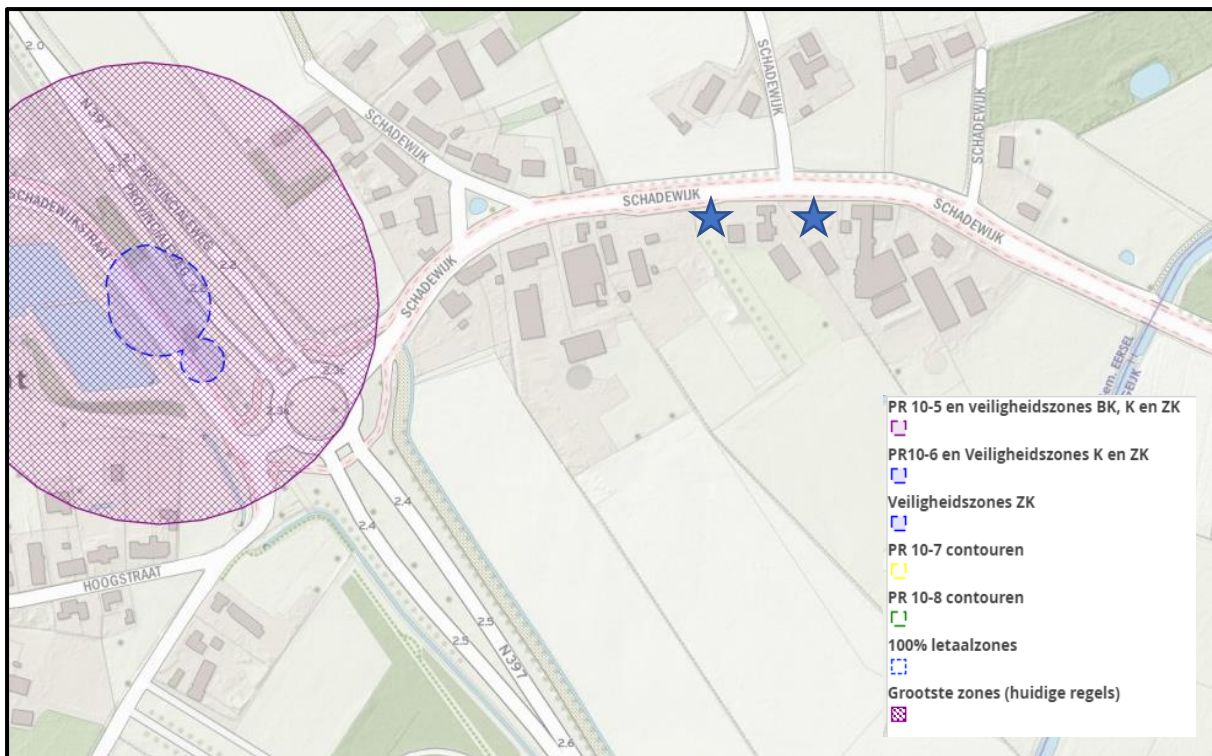
4.10.2. Toetsing aan beleid

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de Signaleringskaart EV, zie Figuur 10.

Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Uit de kaart blijkt dat er ten westen van het plangebied een inrichting aanwezig is waarvoor het Bevi van toepassing is. Dit betreft een tankstation aan de Schadewijkstraat te Eersel. Op de kaart is de grootste zone weergegeven volgens de huidige regels.

Omdat de nieuwe woningen buiten de veiligheidszones van het tankstation worden gerealiseerd kan worden geconcludeerd dat er geen risico's ontstaan ter plaatse van de woningen.



Figuur 10 Uitsnede kaart externe veiligheid, nieuwe woningen met ster aangeduid

Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

De ontwikkeling ligt buiten de invloedssfeer van zowel het spoortraject als de Rijksweg A67. Daarom is verdere beoordeling aan het Bevt niet van toepassing.

Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

In het geldende bestemmingsplan is in de nabijheid geen dubbelbestemming opgenomen voor buisleidingen met gevaarlijke stoffen (zoals aardgas of brandstoffen).

4.11. Technische infrastructuur

Binnen het plangebied zijn geen grootschalige ondergrondse infrastructuur zoals water- of riooltransportleidingen gelegen. Ten oosten is een watertransportleiding gelegen (op Bergeijks grondgebied en ten noorden van de weg). De beoogde ontwikkelingen vinden niet plaats op deze gronden waardoor er geen beschadiging kan optreden.

Ook zijn er in de omgeving geen hoogspanningsverbindingen of straalpaden aanwezig.

De sanering van de bedrijven binnen deelgebied 1 en 2 vinden plaats op eigen terrein. Ter plaatse van de bedrijfsgebouwen zijn geen hoofdaansluitpunten van nutsvoorzieningen aanwezig. Bij de bouw van de nieuwe woningen worden wel nieuwe nutsvoorzieningen aangebracht. Ter plaatse van deze gronden zal ook een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van de locatie in beeld te brengen.

4.12. Verkeer en parkeren

Binnen de planlocatie dient een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Met de beoogde ontwikkeling is er geen sprake van een toename van het vervoer van en naar de locatie. Binnen deelgebied 1 en 2 wordt de bedrijvigheid beëindigd waardoor er sprake is van een forse afname van verkeer. Met de bouw van de nieuwe woningen is er sprake van een beperkte verkeersaantrekkende werking van hoofdzakelijk personenauto's. Voor de uitritten van de nieuwe woningen worden bestaande uitritten gebruikt die aansluiten op de Schadewijk. Deze weg beschikt over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van de verkeersbewegingen.

Binnen de gemeente Eersel is het parkeerbeleidsplan van toepassing. Bij iedere ontwikkeling dient aangetoond te worden dat er voldoende parkeergelegenheid kan worden gegenereerd op eigen gronden. Binnen deelgebied 1 en 2 is er sprake van herbestemming van de bestaande bedrijfswoning en het toevoegen van een tweede woning. Voor woningen is in het parkeerbeleidsplan opgenomen dat dient te worden voorzien in 2,6 parkeerplaatsen per woning.

Bij de bestaande woningen zijn reeds voldoende parkeergelegenheden aanwezig om hier minimaal 3 auto's op te parkeren. Bij de nieuwe woningen wordt ook rekening gehouden met deze parkeernorm. Gelet op de grootte van het erf van deze nieuwe woningen is aannemelijk dat er voldoende parkeergelegenheid gecreëerd kan worden.

Binnen deelgebied 3 is er sprake van niet-agrarische bedrijvigheid. Deze bedrijvigheid wordt uitgevoerd door de bewoner van de woning waardoor er geen sprake is van extra parkeerbehoefte. Voor de opslagactiviteiten zullen er wel bezoekers komen naar het bedrijf. Op het bestaande buitenterrein is voldoende erfverharding aanwezig om de voertuigen van de bezoekers tijdelijk te kunnen parkeren.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

4.13. Volksgezondheid

Bij het toevoegen van woningen in het buitengebied dient ook rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de volksgezondheid als gevolg van de aanwezigheid van veehouderijen in de omgeving en het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gronden.

4.13.1. Veehouderijen

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. In verschillende onderzoeken is gebleken dat endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component is voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

Iedere veehouderij moet voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van veehouderijen ter plaatse van nieuwe woningen beoordeeld worden.

Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes naar de omgeving verspreiden zijn in het Toetsingskader endotoxinen op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld.

Het dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf is gelegen aan de Schaiksedijk 12 en betreft een vleeskuikenhouderij. Dit bedrijf veroorzaakt een fijnstofemissie (PM₁₀) van 1292 kg PM₁₀ per jaar. Met behulp van het Endotoxine toetsingskader 1.0 is de minimale afstand berekend van de veehouderij tot aan het planlocatie. Deze richtafstand bedraagt 220 meter. Het bouwvlak van de pluimveehouderij ligt op 450 meter van de planlocatie voor de nieuwe woningen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter

plaatse van de planlocatie voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³.

4.13.2. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de planlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. 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 drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De planlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Deze gronden maken onderdeel uit van het bestemmingsplan en worden enkel gebruikt als grasland. Er is geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, enkel pleksgewijs kan onkruidbestrijding worden toegepast. De richtafstandan zijn met name is bedoeld voor open gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de planlocatie komen geen boomgaarden voor.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaïen. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Daarnaast is wettelijk vastgelegd dat er geen gewasbeschermingsmiddelen mogen worden gebruikt bij windsnelheden van meer dan 5 m/s. Door gebruik te maken van deze maatregelen zijn er geen gezondheidsrisico's te verwachten. Dit wordt bevestigd door jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:269) waarbij onderzocht is wat de gezondheidseffecten zijn bij neerwaartse bespuiting van gewassen.

5. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van dit bestemmingsplan.

5.1. Juridische achtergrond

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan (ook: wijzigingsplan) in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. Daarnaast biedt zowel de Wro als het Bro opties voor een nadere juridische inrichting van een bestemmingsplan. Hierbij moet worden gedacht aan de toepassing van afwijkingsmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden en het toepassen van nadere eisen. Uitgangspunt is dat het bestemmingsplan moet voorzien in een passende regeling voor de komende tien jaar. Dat is in principe de geldigheidsduur van een bestemmingsplan.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen betreffende de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor bestemmingsplannen, zoals dit plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2. Toelichting verbeelding

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen voor de ontwikkelingen:

- Deelgebied 1:
 - o Agrarisch bouwvlak herbestemmen naar wonen
 - o Toevoegen nieuw bestemmingsvlak voor wonen
- Deelgebied 2:
 - o Bedrijfsbestemming (recreatie) herbestemmen naar wonen
 - o Toevoegen nieuwe bestemmingsvlak voor wonen
- Deelgebied 3:
 - o Herbestemming agrarisch bouwvlak naar bedrijf voor vestiging niet-agrarisch bedrijf
- Deelgebied 4:
 - o Herbestemming agrarische landbouwgronden naar natuur

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan. Ook de begrenzing van de dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan.

Voor de gewenste ontwikkelingen zijn enkele aanduidingen specifiek toegevoegd:

- Functieaanduiding: opslag (voor de nevenactiviteit bij de bestaande woning binnen deelgebied 1);
- Functieaanduiding: Specifieke vorm van bedrijf – 1 (voor opname bedrijfsvorm in regels bij deelgebied 3);

- Functieaanduiding: geen bedrijfsactiviteiten toegestaan (ter plaatse van bedrijfsbestemming binnen 30 meter van omliggende woningen);
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – voorwaardelijke verplichting

5.3. Toelichting regels

De regels behorende bij dit bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.

De regels bij dit bestemmingsplan worden zo veel mogelijk overgenomen van de recent vastgestelde regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied' (incl latere herzieningen en reparaties). In de regels worden de specifieke aanduidingen ook opgenomen zodat de gewenste bedrijfstvorm (deelgebied 3) planologisch is geborgd en de benodigde kwaliteitsverbetering ook daadwerkelijk wordt gerealiseerd en in stand wordt gelaten.

6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan uiteengezet.

6.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkelingen binnen deelgebieden 1-3 zijn individuele particuliere initiatieven. Deelgebied 4 wordt geïnitieerd door het waterschap. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemers en waterschap. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemers. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden tijdens een inloopavond en wordt het plan ook voor vaststelling als ontwerpplan ter inzage gelegd. Daarnaast heeft er tijdens de voorbereiding op het ontwerpplan vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

6.2.1. Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerp bestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel en provincie Noord-Brabant. Naar aanleiding van dit overleg is het plan op enkele punten aangepast door het toevoegen van het Ruimte-voor-Ruimte-certificaat en de provinciale maatwerkberekening. Ook is er een afwijkmogelijkheid opgenomen om ter plaatse van deelgebied 3 natuurontwikkeling mogelijk te maken.

Om de direct omwonenden in een vroegtijdig stadium te informeren over de ontwikkelingen heeft op 8 juni 2023 een inloopavond plaatsgevonden. Tijdens deze avond zijn de drie initiatiefnemers aanwezig geweest met hun adviseur en hebben omwonenden uitleg gekregen over de verschillende ontwikkelingen aan de hand van het conceptinrichtingsplan en een toekomstige verbeelding van het plan. De reactie van omwonende was overwegend positief waarbij enkele aandachtspunten aan bod zijn gekomen. Een omwonende wil graag vanuit zijn locatie het open zicht richting het beekdal behouden. Daarnaast is aangegeven dat de ontwikkeling geen belemmering mag zijn voor zijn bedrijfsvoering. Ook is verzocht om bij de realisatie van de woningen rekening te houden met het straatbeeld door woningen te realiseren die passend zijn in de omgeving.

In het inpassingsplan is enerzijds rekening gehouden met de kenmerkende structuur van het beekdal, anderzijds is ook rekening gehouden met de omgeving door de zichtlijnen naar het beekdal te behouden. De veehouderij van omwonende is op grote afstand van het plangebied gelegen. In deze toelichting is beoordeeld of omliggende bedrijven beperkt worden door de voorgestelde ontwikkeling, hier is geen sprake van. Voor wat betreft de uitstraling van de woningen zijn er in dit bestemmingsplan geen concrete bouwtypologieën opgenomen. Wel zijn er maatvoeringseisen opgenomen waardoor de hoogte en massa van de woning is beperkt. Als gevolg van de opmerking is in paragraaf 3.2 een lid toegevoegd met toetsing aan de Welstandsnota.

6.2.2. Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerp wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord. De nota van zienswijze is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kan eenieder die óf tijdig een zienswijze kenbaar heeft gemaakt bij het ontwerp óf belanghebbenden is, beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel

gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

Gezien eenieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan door het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.

7. Bijlagen

Bijlage 1: Inrichtingsschets geheel plangebied;
Bijlage 2: Inrichtingsschets Deelgebied 1;
Bijlage 3: Inrichtingsschets Deelgebied 2;
Bijlage 4: Inrichtingsschets Deelgebied 3;
Bijlage 5: Berekening kwaliteitsverbetering Deelgebied 1;
Bijlage 6: Certificaat Ruimte-voor-Ruimte Deelgebied 1;
Bijlage 7: Ontwikkelrichting plangebied;
Bijlage 8: Provinciale berekening omgevingskwaliteit Deelgebied 2;
Bijlage 9: Berekening kwaliteitsverbetering/omgevingskwaliteit Deelgebied 2;
Bijlage 10: Toelichting stikstofberekening Natura 2000-gebieden;
Bijlage 11: Quicksan Flora-fauna Deelgebied 1;
Bijlage 12: Quicksan Flora-fauna Deelgebied 2;
Bijlage 13: Bodemonderzoek Deelgebied 1;
Bijlage 14 Bodemonderzoek Deelgebied 2;
Bijlage 15: Akoestisch onderzoek Deelgebied 1+2;
Bijlage 16: Nota van zienswijzebijlage



www.vandunadvies.nl