

Toelichting bestemmingsplan
Veldhovenseweg 3 te Knegsel

Gemeente Eersel



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Plangebied: Veldhovenseweg 3
5511 KJ Knegsel

Kenmerk: BCO100273

Datum: 28-05-2024

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0770.BPBVeldhweg30110-VAST



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	5
1.4	Procedure	6
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde situatie	9
2.3	Landschappelijk inpassingsplan	10
3	Beleidskader	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	11
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	12
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	12
3.3	Gemeentelijk beleid	17
3.3.1	Omgevingsvisie 2.0	17
3.3.2	Visie buitengebied 2.0	18
3.3.3	Bestemmingsplan	20
4	Omgevingsaspecten	21
4.1	Waterparagraaf	21
4.2	Bodem	24
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie	26
4.3.1	Cultuurhistorie	26
4.3.2	Archeologie.....	27
4.4	Parkeren en verkeer.....	27
4.4.1	Parkeren	27
4.4.2	Verkeer	27
4.5	Wet natuurbescherming.....	28
4.5.1	Bescherming op gebiedsniveau	28
4.5.2	Soortenbescherming.....	29
4.5.3	Houtopstanden.....	30
4.6	Milieuaspecten	30
4.6.1	Bedrijven en milieuzonering	30
4.6.2	Geur	31
4.6.3	Geluid.....	33
4.6.4	Luchtkwaliteit	34
4.6.5	Externe veiligheid	36
4.6.6	Volksgezondheid.....	37
4.6.7	Spuitzones.....	38
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5	Juridische planopzet	40
5.1	Planvorm.....	40

5.2	Verbeelding.....	40
5.3	Planregels	40
6	Uitvoerbaarheid	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41
7	Bijlagen	42

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is eigenaar van de paardenhouderij aan de Veldhovenseweg 3 te Knegsel. Binnen het plangebied zijn een woonboerderij, bedrijfsgebouwen en diverse paardenfaciliteiten aanwezig. De bebouwing verkeert in verouderde staat en is aan vervanging toe. Bovendien zijn de meeste gebouwen voorzien van asbest, waardoor het noodzakelijk is om dit te saneren en af te voeren. Daarnaast voldoet de huidige bebouwing niet aan de gestelde dierenwelzijnsnormen, omdat de stallen te klein zijn.

Initiatiefnemer is voornemens de bestaande paardenhouderij aan de Veldhovenseweg 3 te Knegsel te beëindigen en te herontwikkelen tot burgerwoningen. Er zullen drie woonbestemmingen ontwikkeld worden. De bestaande agrarische bestemming wordt omgezet in een woonbestemming en daarnaast worden er twee ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld. Hiervoor zal de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant toegepast worden. Er zullen verschillende kwaliteitsinvesteringen gedaan worden, zoals o.a. het saneren van alle bedrijfsbebouwing, het aanleggen van natuurgronden en het intrekken van de milieutoestemming voor het houden van 41 volwassen paarden.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel ten oosten van de kern Knegsel. Aan de oostzijde van het plangebied is de kern van Veldhoven gelegen. In de omgeving zijn met name burgerwoningen en niet-agrarische bedrijven gevestigd. Het gebied is te typeren als landelijk. In de directe omgeving zijn laanbomen en grote weilanden aanwezig. Het plangebied is gelegen op drie percelen en is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie M, nummers 223, 433 en 434. De percelen hebben een totaaloppervlakte van ruim 6 hectare. Het plangebied heeft een bouwvlak van circa 14.500 m².

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Luchtfoto omgeving plangebied (bron: www.kadastralekaart.com)

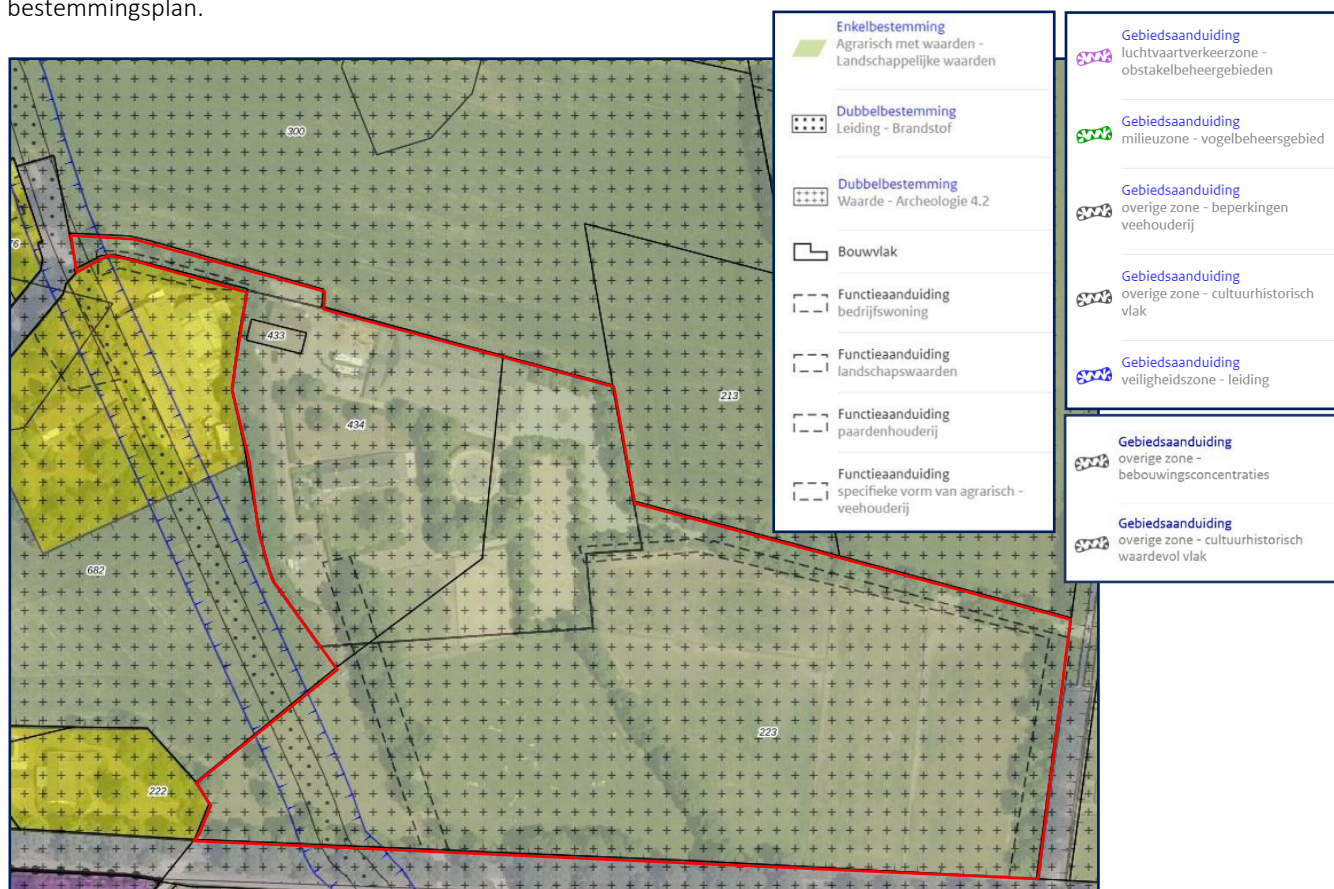
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017', dat is vastgesteld op 03-07-2018, 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', dat is vastgesteld op 31-05-2022 en de actualisaties daarop. De regels van 'Buitengebied 2017, 2^e herziening' zijn hierbij van toepassing. Het plangebied heeft hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden;
- Dubbelbestemming: Leiding – Brandstof;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4.2;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: bedrijfswoning;
- Functieaanduiding: landschapswaarden;
- Functieaanduiding: paardenhouderij;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van agrarisch – veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – vogelbeheersgebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentraties;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak;
- Gebiedsaanduiding: veiligheidszone – leiding.

De locatie heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening', dat is vastgesteld op 31-05-2022, gedeeltelijk de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentratie' en 'overige zone - cultuurhistorisch waardevol vlak' gekregen.

In Afbeelding 2 is een uitsnede van het plangebied opgenomen uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Verbeelding plangebied (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Om de drie burgerwoningen te ontwikkelen is het noodzakelijk om de agrarische gronden te herbestemmen tot drie afzonderlijke woonbestemmingen. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het initiatief mogelijk te maken. Het college heeft in haar principebesluit d.d. 20-09-2022 aangegeven medewerking te willen verlenen middels een partiële herziening. Het bestemmingsplan moet derhalve worden herzien op conform artikel 3.1 van de Wro.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor het planvoornemen dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 eerste lid van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens 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 ontwerpplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van zes weken kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzageperiode liggen de verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen, ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan (termijn van goede orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden 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 plan in werking is getreden kunnen, indien van toepassing, de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Aan de Veldhovenseweg 3 te Knegsel, hierna te noemen plangebied, is momenteel een paardenhouderij gevestigd. In het verleden had de locatie een vergunning in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 19-05-1998 voor het houden van 33 volwassen paarden. De laatst vergunde situatie betreft de uitbreidingsvergunning in het kader van de Wet milieubeheer d.d. 28-03-2001 voor het houden van 27 volwassen paarden en 14 paarden in opfok.

De bestaande woonboerderij is in landelijke stijl gebouwd en staat centraal op het terrein (zie Afbeelding 3). De boerderij heeft een punkap met dakpannen. De boerderij is afgewerkt met stalen kozijnen en kunststof voorzetkozijnen. De rest van de bedrijfsbebouwing verkeert in verouderde staat en is aan vervanging toe. Tevens is er asbest ontdekt op diverse plekken.



Afbeelding 3: De bestaande woonboerderij

Op de gronden van het plangebied zijn aanwezig:

1. Een (bedrijfs-)woonboerderij met een oppervlakte van circa 310 m²;
2. Een stalgebouw met 23 buitenstallen met een oppervlakte van circa 460 m²;
3. Een dienstwoning met een oppervlakte van circa 266 m²;
4. Een stalgebouw met 17 paardenstallen, inpandige bedrijfswoning en een rijhal met een oppervlakte van circa 1365 m²;
5. Een stapmolen met een oppervlakte van circa 255 m²;
6. Een rijbak met een oppervlakte van circa 1200 m²;
7. Een paddock met een oppervlakte van circa 1300 m².

De rest van de gronden zijn in gebruik als (spring-)weiland. Verder is het plangebied bereikbaar via drie verschillende oprijlanen. De oprijlanen lopen in westelijke, oostelijke en zuidelijke richting.

Navolgende afbeelding geeft een overzicht van het plangebied weer.



Afbeelding 4: Luchtfoto overzicht plangebied

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens de volledige bedrijfsbebouwing van de paardenhouderij te saneren. De bebouwing verkeert namelijk in slechte staat. Verder voldoet de huidige bebouwing niet aan de gestelde dierenwelzijnswetten, omdat de stallen te klein zijn.

Het beoogde plan is om de bestaande bedrijfswoning te behouden en her te bestemmen tot burgerwoning. De rest van de bebouwing zal gesloopt worden. De milieuv vergunning voor het houden van 41 paarden zal worden ingetrokken. Hiervoor in de plaats is het beoogd twee ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen.

De twee ruimte-voor-ruimte woningen zullen qua allure en uitstraling aansluiten bij het landelijke karakter van de bestaande woonboerderij. Doordat de kavels ruim zijn opgezet blijft het open karakter van het buitengebied behouden. Het plan wordt ontworpen in een landelijke stijl en zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context. De nieuwe woningen zullen uit maximaal 1,5 bouwlaag met kap bestaan. De inhoud van de ruimte-voor-ruimte woning zal maximaal 1000 m³ bedragen. Bij iedere burgerwoning zal een bijgebouw van maximaal 200 m² mogelijk gemaakt worden.

Voor de ontsluiting van de drie woningen worden de bestaande oprijlanen gebruikt. De functieaanduiding 'landschapswaarden' blijft behouden en de bestaande landschapselementen blijven aanwezig. Het landelijke karakter van de oprijlanen blijft hierdoor behouden.

Navolgende afbeelding geeft een situatietekening van de beoogde opzet van de drie burgerwoningen weer. Er is hierbij rekening gehouden met de situering van de nieuwbouw binnen de bebouwingsconcentratie. Tevens is de nieuwbouw uitgelijnd op bestaande bomenlanen, zodat het karakter van het landgoed versterkt wordt. De situatietekening op schaal is in Bijlage 1 toegevoegd.



Afbeelding 5: Situatietekening beoogde situatie

2.3 Landschappelijk inpassingsplan

Bij het toestaan van een ruimtelijke ontwikkeling is het van belang dat alle ruimtelijke waarden worden meegewogen. Een ontwikkeling dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid.

Om te zorgen dat de beoogde burgerwoningen zorgvuldig landschappelijk worden ingepast is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld door Orbis. Het doel van het landschappelijke inpassingsplan is om de woonomgeving voor mens en dier te verbeteren door natuurelementen aan te leggen en hiermee een deel van de verplichte natuurcompensatie in te passen. Het plangebied wordt verrijkt met bosplantsoen, een mantelzoom, struwelen, fruitbomen, een vogelhaag, laanbomen en een bloemrijke akkerrand. Op de plaatsen waar er geen beplanting komt te staan, wordt kruiden- en faunairijk grasland ontwikkeld. Deze inrichting zal aansluiten op het perceel aan de noord oostkant van het plangebied, wat bestaat uit kruiden en faunairijk grasland zonder bos of struwelen. Het landschappelijk inpassingsplan is op schaal incl. bijbehorende rapportage opgenomen in Bijlage 2 bij deze toelichting. In de onderstaande afbeelding is een uitsnede van het landschappelijk inpassingsplan toegevoegd.



Afbeelding 6: Landschappelijk inpassingsplan

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten¹, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen het landelijk gebied stelt de NOVI de volgende beleidskeuzes:

- In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarde van bodem, water en lucht;
- We beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten ons natuurlijk kapitaal duurzaam;
- We realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit;
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschap inclusief.

Beoogde plannen omvatten een landschappelijk inpassingsplan welke extra landschapskwaliteit toevoegt. Daarnaast wordt er rekening gehouden met de omgevingswaarden bodem, water en lucht. Geconcludeerd kan worden dat beoogde plannen aansluiten bij beleidskeuzes van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor verstening van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De Ladder is van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de toelichting op dat plan een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

De beoogde ontwikkeling voorziet o.a. in de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen'. Er is reeds een agrarisch bedrijf aanwezig met een bedrijfswoning. Deze bedrijfswoning zal in de beoogde situatie planologisch gezien worden gewijzigd in een burgerwoning. Hierbij is dus geen sprake van de ontwikkeling van een nieuwe

woning. De rest van de bebouwing zal gesloopt worden. Hiervoor in de plaats is het beoogd twee ruimte-voor-ruimte kavels te ontwikkelen. De vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van twee nieuwe ruimte-voor-ruimte woningen en wordt dus niet gecategoriseerd als stedelijke ontwikkeling.

Derhalve is geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking en hoeft de Ladder niet te worden doorlopen.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). Het plan wordt in de navolgende paragrafen hieraan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogingen onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in de realisatie van drie burgerwoningen en neemt daarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogingen uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het plan in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). De lov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Provinciale Staten hebben in maart 2022 de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. De lov geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. De meest recente versie van de lov de ‘Interim-Omgevingsverordening, actualisatie’ is op 11 maart 2022 vastgesteld en per 15 april 2022 in werking is getreden. Hierin zijn diverse maatwerkbepalingen opgenomen, die in de notitie ‘Beleidsregel Maatwerk voor omgevingskwaliteit’ verder zijn uitgewerkt.

De Interim omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en

toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. 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 waar het plangebied in is gelegen. Het plangebied valt binnen het Landelijk gebied en ligt in het gebiedstype 'Gemengd landelijk gebied' en 'Aardkundig waardevol gebied'. De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' zijn niet van toepassing, omdat het initiatief geen veehouderij omvat en paarden niet als hokdieren worden beschouwd.



Afbeelding 7: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8). De voorwaarden ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap zijn vervat in artikel 3.9.

Art 3.6 lov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen 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). In paragraaf 3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking is gebleken dat er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking is en dat de Ladder niet hoeft te worden doorlopen. Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In de beoogde situatie zal de verouderde bebouwing gesaneerd worden en plaats maken voor twee ruimte-voor-ruimte kavels. De bestaande bedrijfswoning zal worden omgeschakeld tot burgerwoning. Alle bestaande bebouwing, met uitzondering van de woonboerderij, wordt gesaneerd ten behoeve van de beoogde woningen,

waardoor het bebouwd oppervlak flink afneemt. In voorgaande paragraaf is reeds geconcludeerd dat de Ladder niet van toepassing is op het initiatief. Er is met het initiatief dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Art. 3.7 lov: Toepassing van de lagenbenadering

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 wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Art. 3.8 lov: Meerwaardecreatie

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.

De bebouwing is in dermate slechte staat dat het niet rendabel is om op de locatie een paardenhouderij te blijven exploiteren. In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied, het slopen van de verouderde, asbesthoudende gebouwen en het verdwijnen van de milieukundige belasting van de paardenhouderij op de omgeving.

Art. 3.9 lov: Kwaliteitsverbetering

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 aan sluiten bij de gemeentelijke beleidsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', welke is vastgesteld op 24-08-2012.

In de gemeentelijke beleidsnotitie staat omschreven hoe bij ontwikkelingen wordt omgegaan met de verbetering van ruimtelijke kwaliteit. Er worden drie verschillende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden, op basis van de impact die de ontwikkeling heeft op de omgeving.

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing.
- Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basis inspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Het planvoornemen voorziet in een planologische wijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' ten behoeve van de ontwikkeling van drie burgerwoningen. Het plan is derhalve conform het beleidskader ten aanzien van kwaliteitsverbetering een ruimtelijke ontwikkeling die valt in categorie 3. In dit geval wordt toepassing gegeven van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant. Dit wordt verder getoetst in artikel 3.78 lov 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. In Bijlage 3 is de berekening kwaliteitsverbetering bijgevoegd, waarin de minimaal vereiste investering op basis van redelijkheid is bepaald.

Om te zorgen voor kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie Bijlage 2. Het inpassingsplan is reeds toegelicht in paragraaf 2.3. Daarnaast is er sprake van kwaliteitsverbetering door de sloop van de verouderde bebouwing en het intrekken van de milieutoestemming. De aanleg-, onderhouds- en sloopverplichting worden geborgd in de regels van het bestemmingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de voorwaarden voor kwaliteitsverbetering van het landschap

Artikel 3.28 lov: Aardkundige waarden

Een bestemmingsplan van toepassing op Aardkundig waardevol gebied:

- a. is mede gericht op behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de aardkundige waarden en kenmerken zoals beschreven in de Aardkundig Waardevolle Gebiedenkaart Noord-Brabant;*
- b. stelt regels ter bescherming van de aardkundige waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.*

In de beoogde situatie zullen er drie burgerwoningen ontwikkeld worden. Hierbij wordt het plan landschappelijk ingepast en worden er natuurgebieden aangelegd. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de aardkundige waarden versterkt zullen worden.

Artikel 3.32 lov: Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Door middel van een flora- en faunaonderzoek is in kaart gebracht wat de ecologische waarden en kenmerken binnen het plangebied zijn (Brabant Eco, 02-02-2023, Bijlage 4). In het landschappelijk inpassingsplan wordt aandacht gegeven aan het versterken van het watersysteem in relatie met de ecologische waarden. Middels de aanleg- en instandhoudingsverplichting wordt de bescherming van de betreffende waarden geborgd. Hiermee wordt voldaan aan de regels betreffende de groenblauwe mantel.

Artikel 3.68 lov: Wonen in Landelijk gebied

In artikel 3.68 'Wonen in Landelijk gebied' uit de lov is bepaald dat alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. De ontwikkeling op de projectlocatie betreft het omzetten van een bedrijfswoning tot burgerwoning. Hiervoor moet verwezen worden naar artikel 3.69 'Afwijkende regels wonen'. Voor het ontwikkelen van twee ruimte-voor-ruimte kavels wordt verwezen naar artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' uit de lov.

Artikel 3.69 lov: Afwijkende regels (burger)woningen

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

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

De bedrijfswoning betreft een woonboerderij die zal worden herbestemd tot één burgerwoning. Er is hierbij geen sprake van splitsing in meerdere woonfuncties. De overige gebouwen en faciliteiten zullen worden gesaneerd. Voor de overige twee woningen zal gebruikt worden gemaakt van de ruimte-voor-ruimte regeling. Er kan dus worden voldaan aan de voorwaarden gesteld in de lov voor het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning.

Artikel 3.78 lov: Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1: Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*

Ter versterking van de omgevingskwaliteit wordt met het initiatief de paardenhouderij gestaakt, wat voor een milieukundige kwaliteitsverbetering zorgt doordat de uitstoot van ammoniak, geur en fijnstof volledig komen te vervallen. Dit heeft een aanzienlijke verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving tot gevolg. De milieutoestemming voor het houden van 41 paarden wordt hierbij ingetrokken. Daarnaast worden de agrarische gronden aan de rechterkant van het plangebied (12.194 m²) ingericht als natuur. Verder wordt de volledige bedrijfsbebouwing, o.a. waarop asbest ontdekt is, gesaneerd.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*

De realisatie van de onder a genoemde bijdragen aan de versterking van de omgevingskwaliteit is niet op een andere wijze verzekerd. De milieutoestemming van het bedrijf wordt ingetrokken. De agrarische gronden aan de rechterzijde van het plangebied worden middels dit plan bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing'. De aanleg en instandhouding van het inrichtingsplan wordt middels een voorwaardelijke verplichting voor het gebruik van de woonbestemming vastgelegd. De sanering van de bedrijfsbebouwing is middels een voorwaardelijk saneringsverlichting voor het gebruik van de woonbestemming vastgelegd. Tevens zal het asbest van de gebouwen verwijderd worden. De offerte hiervan is bijgevoegd aan Bijlage 3.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;* Zoals onder a reeds toegelicht draagt het initiatief bij aan de algemene belangen door sloop van alle bedrijfsbebouwing, de aanleg van natuur, de verbetering van het woon- en leefklimaat en het vervallen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;*

De nieuwe kavel past bij de ontwikkeling van het gebied, omdat er in de omgeving meerdere woningen gelegen zijn. Tevens zal de kavel aansluiten bij het landelijke karakter van de bestaande bedrijfswoning. Doordat de kavel ruim is opgezet blijft het open karakter van het buitengebied behouden. Het plan wordt dus ontworpen in een landelijke stijl en zorgvuldig ingepast in de landschappelijke context.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*

Voor het plan is getoetst aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie paragraaf 3.1.2). Daarnaast wordt in hoofdstuk 4 toegelicht dat er op de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. In paragraaf 3.3 wordt uitgelegd dat er een enorme behoefte aan burgerwoningen is in de regio. Geconcludeerd kan worden dat het beoogde plan volhoudbaar is naar de toekomst.

- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen;*

Welke effecten het initiatief heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, en leefbaarheid wordt in hoofdstuk 4 besproken.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

In het kader van het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan ter toetsing voorgelegd aan de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte.

Lid 2: De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:*

- 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;*

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie. De omgeving van het plangebied is conform het geldende bestemmingsplan aangewezen als bebouwingsconcentratie. Derhalve mag worden aangenomen dat de beoogde woningen worden opgericht op een aanvaardbare locatie in het landelijk gebied.

2. *is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*

Gedeputeerde Staten hanteren voor het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van de omgevingskwaliteit voor vrijstaande woningen een minimale inspanning ter hoogte van € 125.000 per wooneenheid. Met het initiatief is er sprake van het toevoegen van 2 bouwkavels. De vereiste tegenprestatie hiervoor bedraagt dus € 250.000,-. Uit de berekening kwaliteitsverbetering in Bijlage 3 blijkt dat er met de sanering van de paardenhouderij en de aanleg van de nieuwe natuur een kwaliteitsverbetering ter waarde van €251.043,30 wordt behaald. Hiermee wordt de vereiste tegenprestatie dus behaald.

3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*

Met het initiatief worden twee ruimte-voor-ruimte kavels ontwikkeld.

- b. *als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken.*

Met het initiatief wordt de milieubelastende activiteit in de vorm van de bestaande paardenhouderij gesaneerd. Hiertoe worden alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, ingetrokken. Voorafgaand aan de vaststelling zal hiervoor een bewijs van intrekking worden overlegd. Dit is in de regels vastgelegd met een voorwaardelijke verplichting.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de omgevingsvisie 'Omgevingsvisie 2.0', 'Visie Buitengebied 2.0' en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening'.

3.3.1 Omgevingsvisie 2.0

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. De omgevingsvisie is één integraal beleidsstuk, als basis voor alle beleidsterreinen en onderwerpen die te maken hebben met de fysieke leefomgeving.

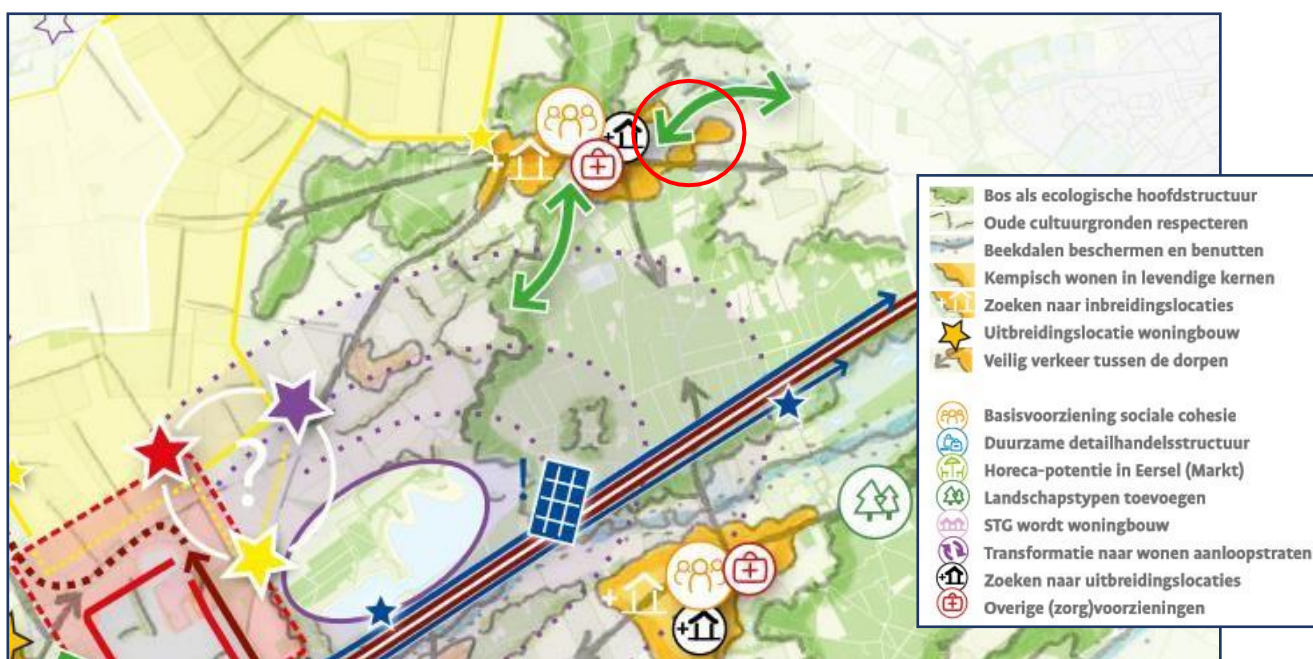
De Toekomstvisie 2030 'Kempisch wonen in een wereldregio' is het belangrijkste uitgangspunt voor de Omgevingsvisie. In deze toekomstvisie zijn drie kernambities geformuleerd die, vanuit de bestaande kwaliteiten, richting geven aan de toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente. De drie ambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden gezamenlijk de indeling en het gebruik van het Eersels grond gebied:

- Hoogwaardig Kempisch wonen;
- Aangesloten op een wereldregio;
- In een 21e -eeuwse cultuur.

De drie kernambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden gezamenlijk de indeling en het gebruik van het Eerselse grondgebied. In Omgevingsvisie 2.0 is de vertaalslag gemaakt van deze drie abstractie kernambities naar drie kaartbeelden, elk gebaseerd op een ander thema:

- Thema 1: Het landschap als onderlegger;
- Thema 2: Kansrijke economische netwerken als sleutel;
- Thema 3: Toekomstbestendigheid als hefboom

Gezamenlijk vormen de drie kaartbeelden één integrale visie op de fysieke leefomgeving. Navolgende afbeelding geeft de gebiedsgerichte uitwerking weer. Het plangebied is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 8: Uitsnede kaart 'Omgevingskaart 2.0'

Om ook in de toekomst goed te kunnen wonen in de gemeente, wil de gemeente de aankomende jaren 1.000 plus woning bouwen. Eersel heeft hiermee een hogere ambitie dan de provincie gelet op de trendprognose. En met reden: de gemeente vindt het belangrijk om in elke kern binnen de gemeente voldoende woningen te bouwen om zo de leefbaarheid op peil te houden. De woningen die worden bijgebouwd zijn in eerste instantie bedoeld voor de huidige inwoners. Immers, iedereen in de gemeente heeft recht op een woning die past bij zijn of haar behoefte. De gemeente ziet echter ook dat (net zoals in de Metropoolregio Eindhoven) mensen die hier in de buurt komen werken hier ook willen wonen. Ook aan die behoefte wil de gemeente voldoen. Zo wordt de aantrekkelijkheid van de gemeente vergroot voor nieuwe inwoners. De gemeente opereert hierin niet alleen. Er worden regionale afspraken gemaakt om te zorgen voor een juiste balans.

De woningbouwplannen binnen de bebouwde kom zijn niet voldoende om aan de woningbehoefte te voldoen. Daarom gaat de gemeente ook bouwen op een aantal (nog aan te wijzen) uitbreidingslocaties aan de randen van een aantal kernen. Het bouwen van woningen aan de randen van de bebouwde kom vraagt om een zorgvuldige inbedding in het groene buitengebied. De woningen dienen bij te dragen aan het aantrekkelijke karakter ervan.

Het initiatief omvat het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning en het ontwikkelen van twee ruimte-voor-ruimte kavels. Het plangebied bevindt zich in het buitengebied aan de rand van de kern van Kneegsel en is in een bebouwingsconcentratie gelegen. Door de ontwikkeling van drie burgerwoningen kan worden voldaan aan de hoge vraag naar woningen. De woningen worden zorgvuldig stedenbouwkundig en landschappelijk ingepast, zodat het initiatief passend is binnen het groene buitengebied. Er wordt een kwaliteitsverbetering geleverd door middel van de sloop van de asbesthoudende stalgebouwen, het intrekken van de milieuvergunning en het zorgvuldig opstellen van een landschappelijk inpassingsplan.

Conclusie

Hiermee sluit het initiatief aan bij de uitgangspunten van de Omgevingsvisie 2.0 van de gemeente Eersel.

3.3.2 Visie buitengebied 2.0

De Visie buitengebied 2.0 borduurt voort op de StructuurvisiePlus (2002) en de structuurvisie Eersel 2011. In deze Visie buitengebied zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte ontwikkelingen en gemeentelijke ambities. De visie biedt inzicht in de ambities voor het buitengebied van de gemeente Eersel. Het doel van de Visie buitengebied is tweeledig:

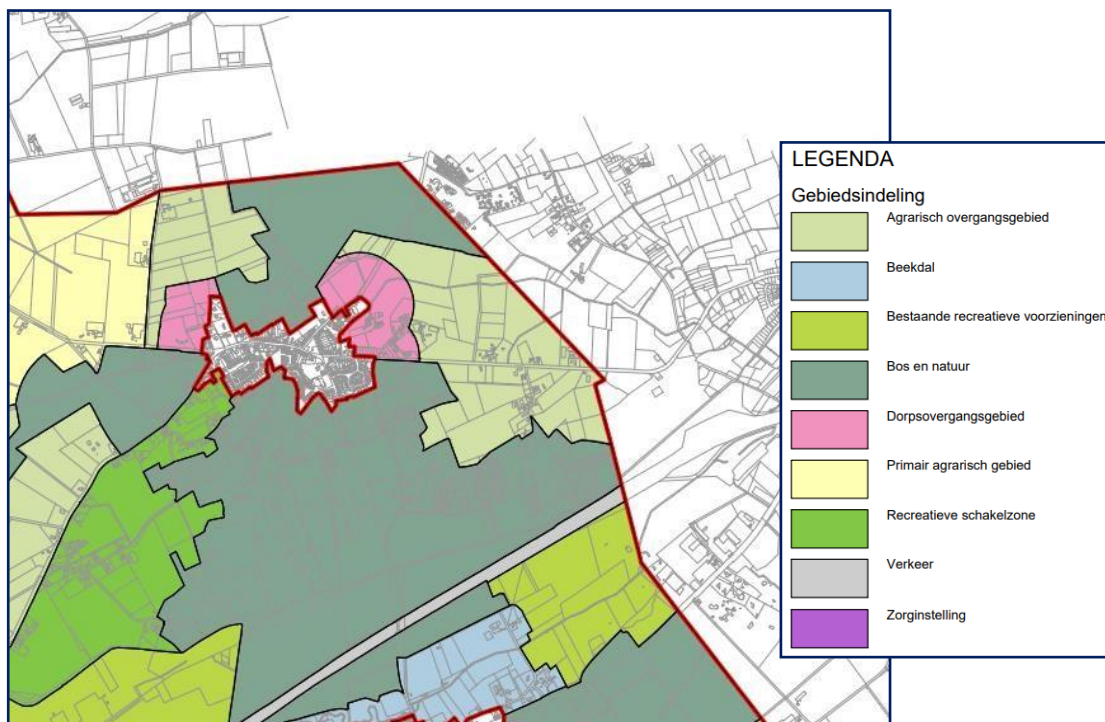
- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen;
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting de gemeente met het buitengebied op wil. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien? Op basis van deze visie kunnen derden gericht hun ideeën en plannen ontwikkelen

Verspreid over het buitengebied zijn zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen aanwezig. Voor een deel zijn deze geclusterd in de bebouwingsconcentraties. De woningbouwopgave is van dusdanig grote omvang dat het niet mogelijk is om de totale opgave binnen de bebouwde kom op te vangen. Daarom wordt ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

Er zijn een aantal uitzonderingen waarbij woningbouw in het buitengebied mogelijk is:

- Ruimte-voor-ruimte: de gemeente gaat een nieuwe werkwijze toepassen omdat op dit moment iedereen met stedenbouwkundige geschikt grond een ruimte-voor-ruimte woning kan bouwen nadat een titel is aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte. Ieder weiland op een ruimtelijk geschikte plek kan op deze manier worden bebouwd wat betekent dat het buitengebied verder versteend zonder dat er een kwaliteitsverbetering van het buitengebied tegenover staat. Dit wil de gemeente voorkomen omdat ze juist bezig zijn om het buitengebied verder te ontstenen en te verbeteren. De gemeente wil daarom ruimte-voor-ruimte alleen toestaan wanneer dit direct toepasbaar is wanneer een intensieve veehouderij wordt beëindigd, bij het saneren van een niet intensieve veehouderij of wanneer een probleemlocatie wordt beëindigd. In bebouwingsconcentratie of kernrandzones kan dan op kwalitatief geschikte locaties een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd worden. Hierbij zet de gemeente in op lokale kwaliteitsverbetering.
- Meerwaardetraject: het is mogelijk om op basis van een meerwaardetraject een nieuwe woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken moet sprake zijn van een fysieke kwaliteitsverbetering ter waarde van een ruimte-voor-ruimtetitel (€125.000). Fysieke kwaliteitsverbetering kan in de vorm van het saneren van (agrarische) bedrijfsbebouwing of de aanleg van natuur). Voor de realisatie van nieuwe woningen op basis van het meerwaardetraject geldt dat deze in of aansluitend op een bebouwingsconcentratie of in een kernrandzone moeten liggen

Navolgende afbeelding geeft de gebiedsgericht uitwerking weer. Het plangebied is in het rood omcirkeld.



Afbeelding 9: Uitsnede gebiedsgerichte uitwerking Visie buitengebied 2.0

Het plangebied bevindt zich in het gebied 'Agrarisch overgangsgebied'. Dit betreft veelal gronden in een zone tussen de woonkernen en primair agrarisch gebied en bos- en natuurgebieden. Deze gronden maken vaak deel uit van oude ontginningsgronden. In deze gebieden, ligt het primaat bij het agrarisch gebruik, maar bestaan ook mogelijkheden voor functiemenging bijvoorbeeld bij VAB's of in bebouwingsconcentraties. Wel dient daarbij behoud van reële ontwikkelingsmogelijkheden voor de agrarische sector doorslaggevend te zijn bij de toetsing van functieveranderingen. Dichtbij de kernen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies het ruimst. De voorkeur gaat uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kernen, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid en ambachtelijke dienstverlening. In dit gebied is omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning een wenselijke ontwikkeling en is ruimte-voor-ruimte een mogelijke ontwikkeling.

Het initiatief omvat het herbestemmen van een bedrijfswoning tot burgerwoning en het ontwikkelen van twee ruimte-voor-ruimte kavels. Door de ruime opzet en de mogelijkheid tot het houden van paarden aan huis blijft het landelijke en open karakter van de gebied behouden. Door een zorgvuldige stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing, de sloop van stalgebouwen en het intrekken van de milieuvergunning wordt gezorgd voor kwaliteitsverbetering. De locatie bevindt zich aan de rand van de kern Knegsel, waardoor er een ruime mogelijkheden zijn voor het ontwikkelen van woonfuncties.

Conclusie

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen de Visie buitengebied 2.0.

3.3.3 Bestemmingsplan

In paragraaf 1.3 van deze toelichting is het vigerende bestemmingsplan dat op het plangebied van toepassing is toegelicht. Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijking- en/of wijzigingsbevoegdheden om de agrarische bestemming te wijzigen naar een woonbestemming. De beoogde ontwikkeling, de realisatie van drie burgerwoningen, is niet rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch'. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken t.b.v. de drie burgerwoningen dient de bestemming 'Agrarisch' te worden gewijzigd naar 'Wonen'. Het gaat hierbij om drie afzonderlijke woonbestemmingen, waarbij er één agrarische bedrijfswoning wordt herbestemd tot burgerwoning en er twee nieuwe nieuw ruimte-voor-ruimte kavels worden ontwikkeld. Het college heeft in haar principebesluit d.d. 20-09-2022 aangegeven medewerking te willen verlenen middels een partiële herziening. Het bestemmingsplan moet derhalve worden herzien op conform artikel 3.1 van de Wro.

4 Omgevingsaspecten



Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

4.1 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het nationaal waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde plan.

Provincie Noord-Brabant

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is in november 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van 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.

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

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

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

watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

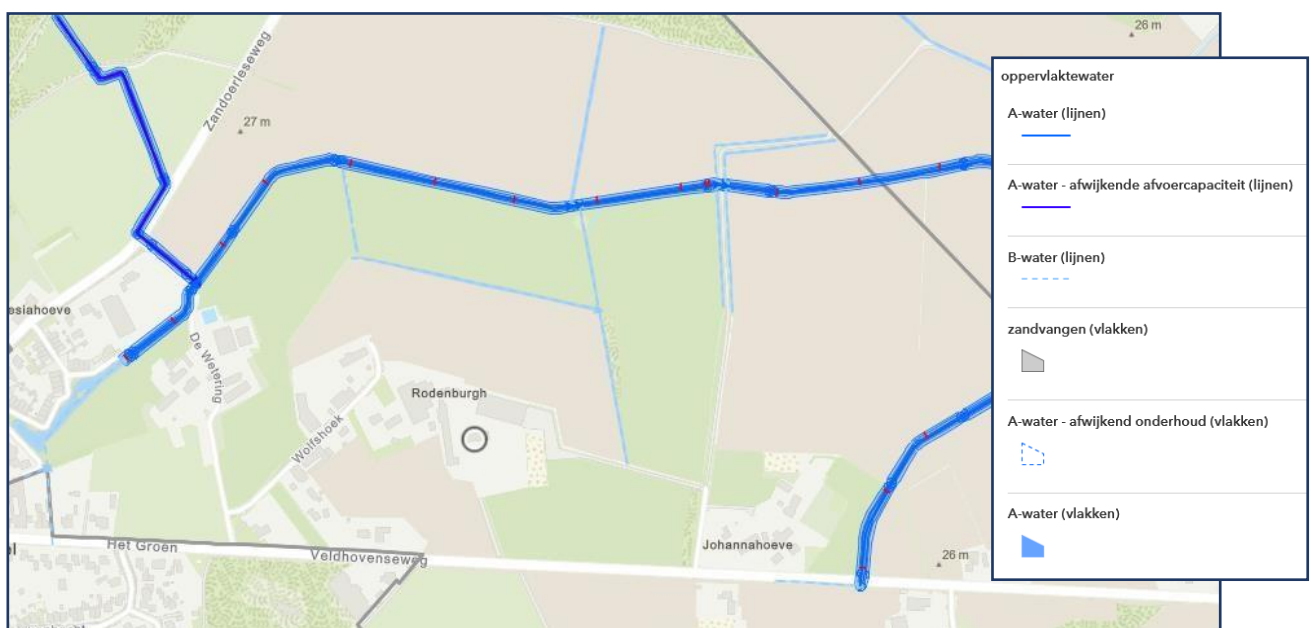
- a. van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- b. van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- c. van water afvoeren naar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

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de Leggerkaart van Waterschap De Dommel. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving is gelegen op circa 200 meter ten oosten, noorden en westen van het plangebied. Dit betreft een A-watergang. De afstand van de planlocatie tot deze primaire waterlopen is voldoende, de beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszones, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op de watergang.



Afbeelding 10: Uitsnede Legger Waterschap De Dommel

Keur Waterschap de Dommel

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 waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft.

Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfiltreerd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Eersel 2023-2027

De taken en verplichtingen die de gemeente op het gebied van riolering heeft, zijn van oudsher vastgelegd in de Wet Milieubeheer (Wm artikel 10.33). Een van de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer betreft het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen hebben op het milieu en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. Sinds de introductie van de Wet gemeentelijk watertaken op 1 januari 2008 dient de gemeente niet alleen zorg te dragen voor stedelijk afvalwater, maar ook voor hemelwater en grondwater.

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Eersel 2023-2027 is opgesteld om de rioleringszorg en de afwikkeling van stedelijk water in de gemeente Eersel te verbeteren en aan te passen aan de huidige en toekomstige uitdagingen. Het plan richt zich op het beheer en onderhoud van de riolering, het verduurzamen van het systeem en het verminderen van de emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater.

De belangrijkste doelstellingen van het plan zijn het waarborgen van de rioleringsfunctie, het voorkomen van wateroverlast en het beschermen van het milieu. Dit wordt bereikt door het uitvoeren van verschillende maatregelen, zoals het vervangen en renoveren van verouderde rioleringsinfrastructuur, het aanleggen van gescheiden stelsels voor regenwater en vuilwater, en het implementeren van infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

Uitgangspunt voor nieuwbouw is een volledige gescheiden inzameling en verwerking van het afval- en hemelwater. Onder nieuwbouw worden aanbouw aan bestaande bouw, inbreidings- en uitbreidingslocaties verstaan. Huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt binnen de bebouwde kom in principe altijd via het rioleringsstelsel afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Hemelwater dient door middel van hergebruik, infiltreren of bergen te worden verwerkt op het eigen perceel. Hiervoor wordt bij nieuwbouw een bergingseis van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak – zowel gebouwen, overige bouwwerken als erfverharding – geadviseerd. De hemelwaterberging dient binnen 24 tot 72 uur weer volledig beschikbaar te zijn. Als de hemelwaterberging vol is mag er worden geloosd op openbaar gebied, maar bij voorkeur wordt er een overloop op maaiveldniveau op het eigen terrein aangelegd. Daarbij geldt vanuit klimaatbestendigheid een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste straatniveau. De verantwoordelijkheid voor de kosten van aanleg, beheer en onderhoud van zowel de rioleringsaansluiting als van de hemelwaterberging ligt bij de perceeleigenaar.

Afvalwater

Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woningen wordt aangesloten op de bestaande drukriolering.

Watertoets

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening.

In de beoogde situatie zal er 2.091 m² aan gebouwen gesloopt worden. De twee ruimte-voor-ruimte kavels (circa 200 m² per woning) en de drie bijgebouwen van ieder circa 200 m² zullen in totaal een oppervlakte van 1.000 m² hebben. De beoogde plannen omvatten een afname van verhard oppervlak van circa 1.045 m². Hierdoor is er dus geen sprake van een toename van verhard oppervlak, waardoor een retentievoorziening op grond van de keur van Waterschap De Dommel niet noodzakelijk is. Op basis van het vGRP wordt echter een bergingseis gehanteerd van 60 mm per vierkante meter nieuw verhard oppervlak. Om die reden wordt desondanks voorzien in een compenserende maatregel om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan.

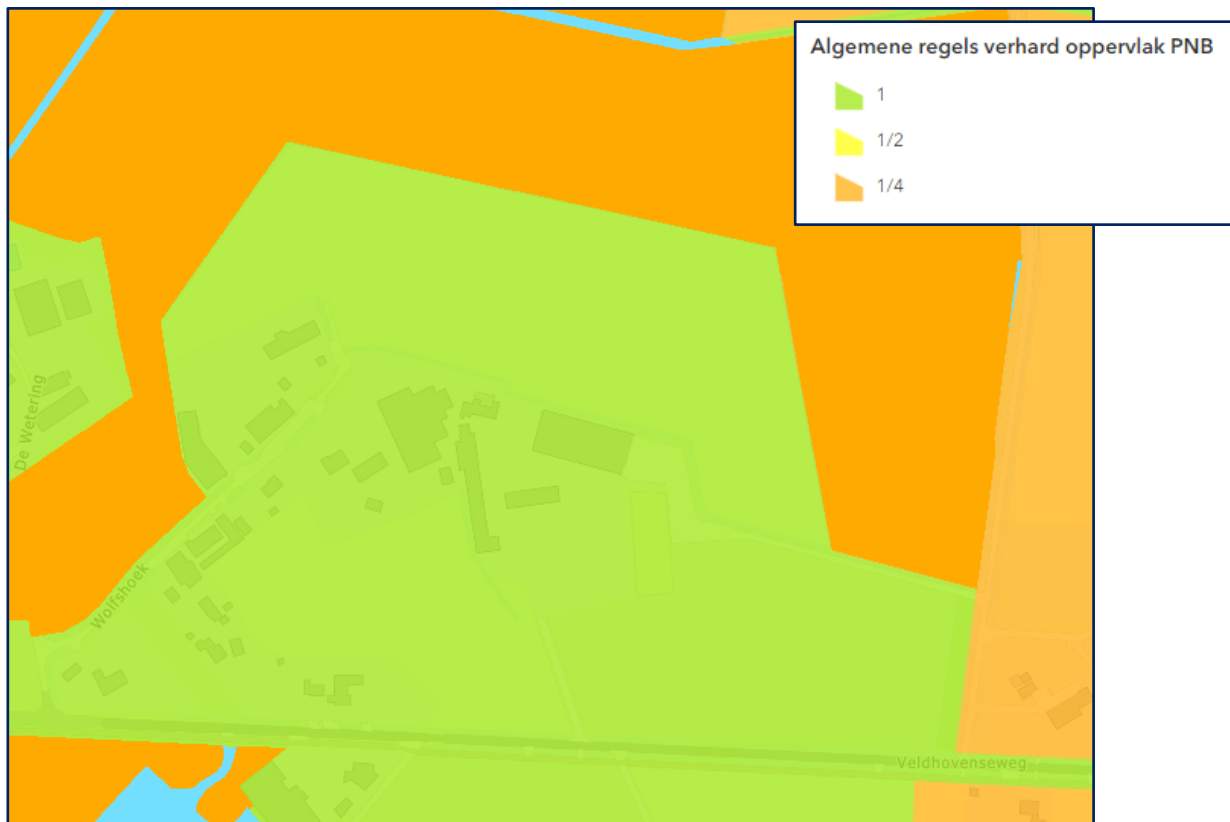
De benodigde compenserende maatregelen en voorzieningen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan kan als volgt worden berekend:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x ‘gevoeligheidsfactor’ x 0,06 (m)

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart welke bij de nieuwe Keur is toegevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel, verdeeld in drie categorieën. Naarmate

de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Navolgende afbeelding geeft de gevoeligheidsfactoren weer van het plangebied.



Afbeelding 11: Uitsnede Legger Waterschap De Dommel

Alle waarden in de formule invullend geeft de volgende benodigde compensatie:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = 1.000 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 60 \text{ m}^3$$

De infiltratie- of retentievoorziening dient ondieper te zijn dan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand, waardoor zeker gesteld is dat zich geen grondwater in de voorziening zal gaan bevinden. Op de gronden rondom de beoogde woningen is genoeg ruimte om te kunnen voorzien in een infiltratie- of retentievoorziening. De precieze uitvoering van de voorziening wordt vastgesteld in combinatie met het bouwplan van de beoogde woningen, hierbij worden de voorwaarden het uit vGRP in acht genomen. De aanleg van een retentievoorziening van voldoende inhoud is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van drie burgerwoningen en de bijbehorende bijgebouwen aan de Veldhovenseweg 3 te Knegsel.

4.2 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart dienen te worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt doorvertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren 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.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het verkennend bodemonderzoek blijkt dat in het kader van de Wet bodembescherming aanvullende procedures noodzakelijk zijn. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie. Er heeft een nader onderzoek plaatsgevonden naar de aangetroffen verontreiniging met asbest (Silt Milieu, 14-09-2023, Bijlage 6).

Hieruit blijkt dat de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 3,9 m-mv overwegend uit matig fijn, zwak siltig zand, afgewisseld met laagjes sterk zandig leem bestaat. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn lokaal bijmengingen (baksteen, metselpuin, plastic) aangetroffen en is lokaal een brandstofgeur waargenomen die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In een van de grondmengmonsters is analytisch een verhoogd gehalte aan minerale olie aangetoond, maar overschrijdt de interventiewaarde niet. In andere grondmengmonsters zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan minerale olie aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van de boven- en ondergrond indicatief als maximaal klasse Niet Toepasbaar beschouwd worden op basis van minerale olie.

Grondwater

In het grondwater uit een van de peilbussen zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium en nikkel aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden. In het grondwater uit de andere peilbuis zijn analytisch geen verhoogde concentratie aan minerale olie of BTEXN aangetoond.

Asbest in puin

In een van de grondmengmonsters is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de detectiegrens, doch ligt onder de helft van de samenstellingswaarde. Op basis hiervan hoeft geen nader bodemonderzoek naar asbest in de bodem te worden uitgevoerd. Op basis van onderhavig aanvullend onderzoek en het onderzoek van Tritium uit 2000 kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een spot met een sterke verontreiniging aan minerale olie. In de bovengrond ter plaatse van bepaalde boringen werd in 2000 een matige tot sterke verhoging aan minerale olie aangetroffen. In de overige boringen worden geen tot slechts lichte verhogingen aangetroffen. Er is derhalve geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Aanbevelingen

De olieverontreiniging ter plaatse van de voormalige tank is volledig ingekaderd. In de verharding met repac is een verhoogd gehalte aan asbest aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de detectiegrens, doch ligt onder de helft van de samenstellingswaarde.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- indien ter plaatse van voormalige boringen 10 en 14 (graaf)werkzaamheden plaatsvinden, dient dit op een correcte wijze te gebeuren en dient men rekening te houden met het feit dat de uitkomende grond niet vrij toepasbaar is;
- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek zijn de boven- en ondergrond indicatief als zijnde maximaal klasse Niet Toepasbaar bestempeld op basis van minerale olie;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

4.3 Cultuurhistorie en 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. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor dit plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

4.3.1 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB), Afbeelding 11, is aan een deel van het plangebied en de directe omgeving een hoge cultuurhistorische waarde toegekend. Het plangebied is onderdeel van categorie 3 'Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde'. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Het plan laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarden is uitgesloten.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak' opgenomen. Uit de bijbehorende regels blijkt dat daar wordt gestreefd naar behoud, beheer en herstel van de historische verkavelingsstructuur uit oogpunt van cultuurhistorische en landschappelijke waarden. De bestaande woonboerderij zal ongewijzigd blijven. De bedrijfsbebouwing van de paardenhouderij wordt volledig gesaneerd. Ter plaatse van het bestaande bouwvlak zullen de twee nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels gesitueerd worden, waarbij rekening met de verkavelingsstructuur van de omgeving gehouden is. Hierdoor zullen de landschappelijke en cultuurhistorische waarden niet aangetast worden. Integendeel, de landschappelijke waarden binnen het plangebied worden versterkt middels het landschappelijke inpassingsplan en de afname van bebouwing.

Navolgende afbeelding geeft de cultuurhistorische waardenkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant weer.



Afbeelding 12: Cultuurhistorische waardenkaart Omgevingsdienst Zuidoost Brabant

4.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). De gemeente Eersel heeft hiervoor een beleidsplan opgesteld, dat is overgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening'. In hoofdlijnen komt het erop neer dat archeologisch onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen. Uit bijbehorende regels blijkt dat daar, zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 50 centimeter, bij een oppervlakte van meer dan 500 m². Met het plan wordt de gestelde maatvoering overschreden. Er is derhalve een verkennend archeologisch onderzoek uitgevoerd om de potentieel aanwezige archeologische waarden ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken (ArcheoPro, 22-02-2023, Bijlage 7).

Uit het verkennend archeologisch onderzoek blijkt dat de bodem binnen het overgrote deel van het plangebied uit een 0,7 tot anderhalve meter dik pakket vergraven en/of opgebracht zand bestaat. De bodem is op het overgrote deel van het plangebied tot een diepte tussen 0,7 en 1,5 meter beneden het maaiveld verstoord. Gemiddeld bedraagt de verstoringdiepte ruim een meter. De diepe verstoring van de bodem en de van nature slechte ontwatering hiervan maakt het onwaarschijnlijk dat binnen het plangebied behoudenswaardige resten van bewoning uit het (verre) verleden aanwezig zijn.

Gezien de resultaten van het booronderzoek, kan de verwachting voor resten uit alle perioden binnen het plangebied, bij worden gesteld tot een lage verwachting en wordt derhalve geen nader onderzoek geadviseerd. Evenmin zijn tijdens het onderzoek archeologische resten aangetroffen waarmee tijdens de verdere planvorming of bij de uitvoering van de geplande werkzaamheden rekening zou moeten worden gehouden. In alle gevallen blijft echter onverminderd van kracht dat indien bij toekomstig graafwerk archeologische vondsten worden gedaan of archeologische grondsporen worden aangetroffen, deze direct gemeld dienen te worden bij de minister conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 & 5.11.

Op basis van de bovenstaande conclusies kan de archeologische dubbelbestemming ter plaatse van de beoogde woonbestemmingen verwijderd worden.

4.4 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

4.4.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden.

Het parkeerbeleid van de gemeente Eersel is vervat in de 'Parkeerbeleidsplan'. De parkeernorm kan hieruit worden vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie in combinatie met de stedelijkheidsgraad van de omgeving. Voor de omgeving van het plangebied geldt de norm voor 'rest bebouwde kom'.

Voor een vrijstaande woning in de rest bebouwde kom geldt op basis van de Parkeerbeleidsplan een parkeerbehoefte van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Voor de drie burgerwoningen geldt dus een parkeerbehoefte van 7,5 parkeerplaatsen. Alle drie de burgerwoningen zullen voorzien zijn van voldoende parkeergelegenheid op eigen privé terrein.

4.4.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de Veldhovenseweg te Knegsel, een geasfalteerde weg in het buitengebied. De ontsluitingsroutes van de Veldhovenseweg lopen in zuidwestelijke richting via de Wolfshoek en De Wetering. Op basis van de CROW-brochure heeft een vrijstaande koopwoning een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag. Voor drie woningen resulteert dit in 24,6 verkeersbewegingen per dag.

De verkeersgeneratie zal beduidend afnemen in de beoogde situatie, omdat een paardenhouderij meer verkeersbewegingen genereert dan drie burgerwoningen. De Veldhovenseweg kan de verkeersbewegingen dus goed opvangen. De locatie beschikt over een brede inritten met daarachter voldoende manoeuvreer- en

parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.5 Wet natuurbescherming

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. In de Wnb zijn regels gesteld met betrekking tot gebiedsbescherming, soortenbescherming en bescherming van houtopstanden. Deze drie onderdelen worden hierna separaat beschreven.

4.5.1 Bescherming op gebiedsniveau

De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden, WAV-gebieden en het Natuur Netwerk Nederland.

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen op grond van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld vanaf een bepaalde referentiedatum. 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 Wnb wordt aangevraagd.

In de omgeving van het plangebied zijn de volgende Natura-2000 gebieden gelegen:

- Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux circa 3,1 km afstand;
- Kempenland-West op circa 4,3 km afstand.

Er zijn verschillende factoren die kunnen leiden tot de verstoring van beschermde vogel- en habitattypen en soorten. Vooral de storingsfactoren verzuring en vermessing door stikstof uit de lucht spelen een belangrijke rol, omdat deze ook op grote afstand van een gebied voor effecten kunnen zorgen. Wanneer er vanuit een locatie stikstof neer slaat op een Natura 2000-gebied (hierna te noemen: stikstofdepositie) kan dit een negatief effect hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van dat gebied.

Dat een activiteit stikstofemissie veroorzaakt, hoeft niet automatisch te betekenen dat deze stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden. Wanneer middels het rekenprogramma AERIUS Calculator kan worden aangetoond dat er met de wijziging of uitbreiding van een activiteit geen stikstofdepositie ontstaat, is er voor de ontwikkeling geen vergunning in het kader van de Wnb benodigd.

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De wet maakte aanvankelijk een gedeeltelijke vrijstelling van de natuurvergunningplicht mogelijk voor een tijdelijke toename in stikstofemissie gedurende de bouw-, aanleg- en realisatiefase van een project. Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de zogeheten Porthos-zaak waaruit volgt dat deze bouwvrijstelling in strijd is met het Europees natuurbeschermingsrecht. Het vervallen van de bouwvrijstelling leidt ertoe dat bij alle lopende en toekomstige vergunningsaanvragen eerst moet worden aangetoond dat er in de realisatiefase geen sprake is van stikstofdepositie, om aan te tonen dat er geen schade wordt aangericht aan de nabij gelegen Natura 2000-gebieden.

Om de stikstofdepositie als gevolg van zowel de realisatie- als de gebruiksfase in kaart te brengen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd, zie Bijlage 8. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee voldoet het plan op het aspect gebiedsbescherming.

Natuur Netwerk Nederland

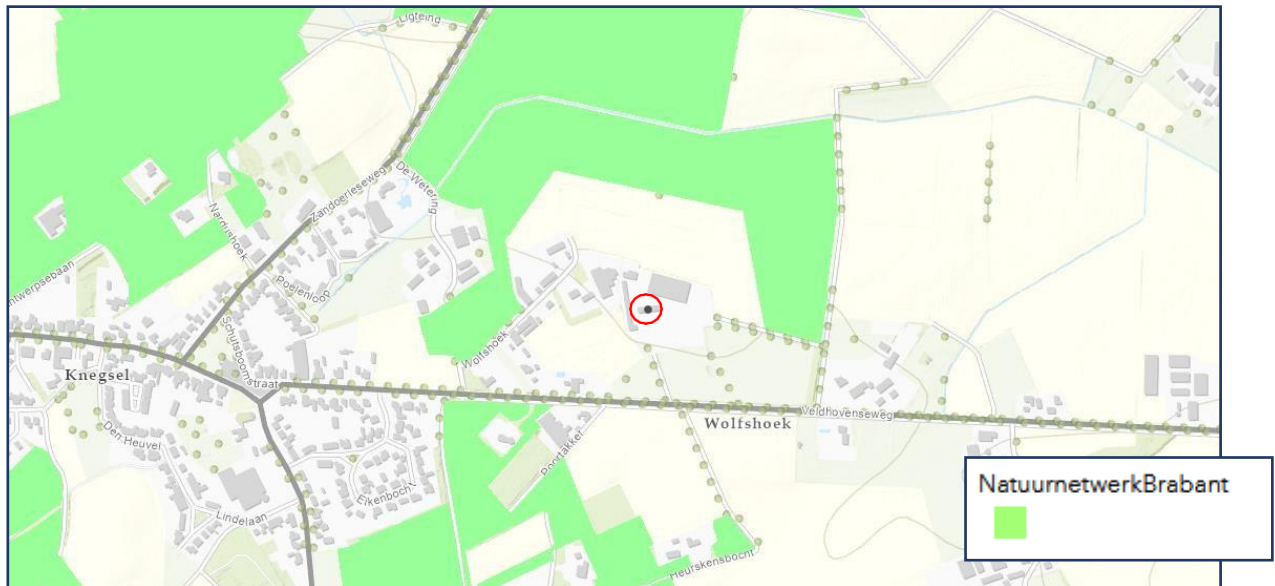
Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- 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 de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is, zoals in onderstaande afbeelding te zien, niet gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt het plangebied voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 13: Uitsnede kaart Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden

4.5.2 Soortenbescherming

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 mogen worden gedood, gevangen of verontrust 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.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

Het planvoornemen houdt in dat het plangebied wordt herbestemd tot woonbestemming t.b.v. drie burgerwoningen. Hiervoor worden alle bedrijfsgebouwen en bijbehorende faciliteiten van de paardenhouderij, behalve de bestaande woonboerderij, gesaneerd. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een Quicksan flora en fauna uitgevoerd (Brabant Eco, 02-02-2023, Bijlage 4). Daarnaast is er een aanvullend onderzoek naar huismussen uitgevoerd (Brabant Eco, 02-02-2023, Bijlage 5). De resultaten worden hieronder toegelicht.

Er zijn vleermuizen die in bomen hun verblijfplaatsen onderhouden en soorten die in gebouwen verblijven. Het woonhuis zou een geschikte verblijfplaats kunnen zijn voor vleermuizen, echter blijft deze woning zoals deze is. De te slopen stallen beschikken niet over geschikte openingen voor vleermuizen. In de andere te slopen gebouwen zijn geen potentiële openingen waar vleermuizen gebruik van kunnen maken. Naar verwachting zullen er bij de voorgenomen werkzaamheden geen vleermuizen, marterachtigen of andere beschermde zoogdieren verwond of verstoord worden. Ook zullen er geen essentiële onderdelen van de leefgebieden van deze soorten worden verwijderd. Daarnaast zijn tijdens het veldbezoek geen nesten in bomen waargenomen waarvan beschermde soorten gebruik kunnen maken. De gecultiveerde tuin biedt wel schuil- en foerageer mogelijkheden voor kleine

vogelsoorten zoals de huismus. De aanwezigheid van algemene broedende vogelsoorten als duif en merel is bijna nooit uit te sluiten omdat deze soorten in struiken en onder kleine afdakjes als een uitstekende dakrand kunnen broeden. Een negatief effect op deze soorten is echter betrekkelijk eenvoudig te voorkomen door buiten het broedseizoen te werken. In het plangebied is geen geschikt leefgebied voor beschermde dagvlinders en libellen en deze zijn tijdens het veldbezoek ook niet waargenomen, waardoor het voorkomen van deze soorten uitgesloten worden. Het plangebied biedt uitsluitend leefgebied voor algemene vlinder- en (zwervende) libellensoorten en overige algemene soorten ongewervelden. Door het ontbreken aan oppervlaktewater in het plangebied is het voorkomen van beschermde vissoorten uit te sluiten.

Op basis van de uitgevoerde Quicksan wordt geconcludeerd dat er algemeen beschermde broedvogels in het plangebied voorkomen. Voor wat betreft huismussen is het voorkomen van nestlocaties in de te slopen bebouwing niet uit te sluiten, waardoor er een nader onderzoek naar huismussen is uitgevoerd. Mogelijke vliegroutes voor vleermuizen zijn aanwezig in de bomenstructuur in het plangebied. Deze blijven ongewijzigd aanwezig. Voor de overige soortgroepen zijn geen overtredingen te verwachten ten aanzien van de Wet natuurbescherming.

Uit het nader onderzoek naar huismussen blijkt dat het voorkomen van nesten van huismussen in de te slopen bedrijfsgebouwen uitgesloten is. Ook maken de bedrijfsgebouwen en de directe omgeving geen essentieel onderdeel uit van het leefgebied van huismussen. De aanwezige huismussen hebben nestlocaties onder het pannendak van de te behouden woning en foerageer- en schuilmogelijkheden in de eveneens te behouden tuin met vele beukenhagen nabij de woning. De Wet natuurbescherming wordt niet overtreden door de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling en bijbehorende werkzaamheden.

Uiteraard geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht, indien tijdens werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli.

4.5.3 Houtopstanden

De bescherming van houtopstanden zoals die is vastgelegd in Wnb vloeit voort uit de voormalige Boswet. De voorwaarden hiervan zijn gericht op de instandhouding van het bosareaal. Bij houtopstanden groter dan 10 hectare of 20 rijbomen gelegen buiten de bebouwde kom geldt een meldplicht, herplantplicht en mogelijke oplegging van een kapverbod.

Met de beoogde ontwikkeling kan niet voorkomen worden dat enkele bomen worden gekapt. Echter zal de vegetatie van hagen en bomen voornamelijk behouden blijven tijdens de voorgenomen werkzaamheden. Om een overtreding van de gemeentelijke uitzonderingsregels te voorkomen zal altijd alvorens tot kap over te gaan bij het gemeenteloket een nacheck gedaan worden of voor de betreffende boom of houtopstand een omgevingsvergunning voor het vellen van houtopstanden noodzakelijk is. Hiermee worden de gestelde voorwaarden ten aanzien van de instandhouding van bosareaal dus niet overschreden.

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

4.6 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.

4.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) 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 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 direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de nabije omgeving zijn agrarische gronden, woonhuizen en slechts enkele bedrijven gelegen. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- Wolfshoek 4, dierenpension, op circa 153 meter van de dichtstbijzijnde burgerwoning;
- Veldhovenseweg 4, verhuur van feestapparatuur, op circa 155 meter van de dichtstbijzijnde burgerwoning.

Voor een dierenpension geldt een richtafstand van 30 meter voor geur en 100 meter voor geluid. De afstand tussen het dierenpension en de dichtstbijzijnde burgerwoning in het plangebied bedraagt 153 meter. Het dierenpension is dus op gepaste afstand gelegen. Het verhuurbedrijf kan het beste worden gecategoriseerd als 'detailhandel voor zover n.e.g.'. Hiervoor geldt een richtafstand van 10 meter voor geluid. De afstand tussen het verhuurbedrijf en de dichtstbijzijnde burgerwoning in het plangebied bedraagt 155 meter. Het verhuurbedrijf is dus op gepaste afstand gelegen.

Concluderend is er sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de drie beoogde burgerwoningen. Er kan op de locatie worden voldaan aan de gestelde richtafstanden conform de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering'. Omgekeerd zorgen de nieuwe woningen er dus ook niet voor dat nabijgelegen bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden beperkt. Voor wat betreft het aspect bedrijfs- en milieuzonering zijn er dus geen belemmeringen voor het initiatief.

4.6.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

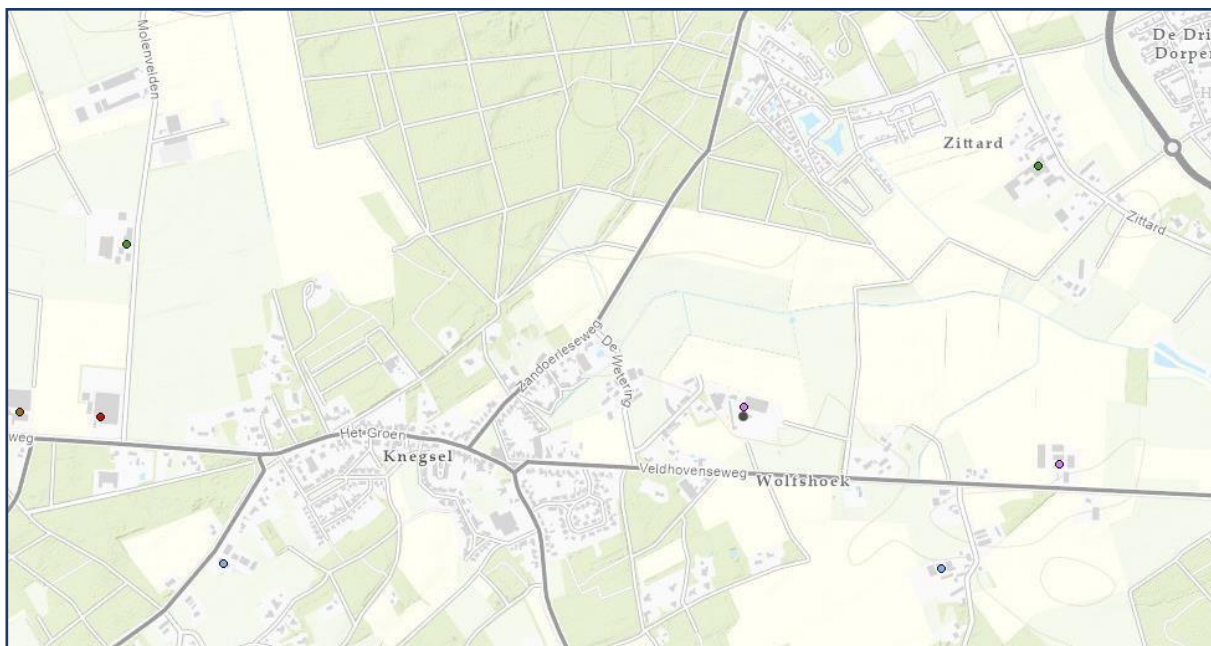
Bij de ontwikkeling van nieuwe geurgevoelige objecten dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Op grond van de Wgv geldt voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object dat is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor overige diercategorieën kan in beginsel gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toetsaspecten is. In de VNG-lijst geldt een richtafstand tot 200 meter voor veehouderijen voor het aspect geur. Deze afstand geldt voor intensieve veehouderijen, waarvoor de geurcontour verder rijkt dan de vaste afstanden uit de Wgv.

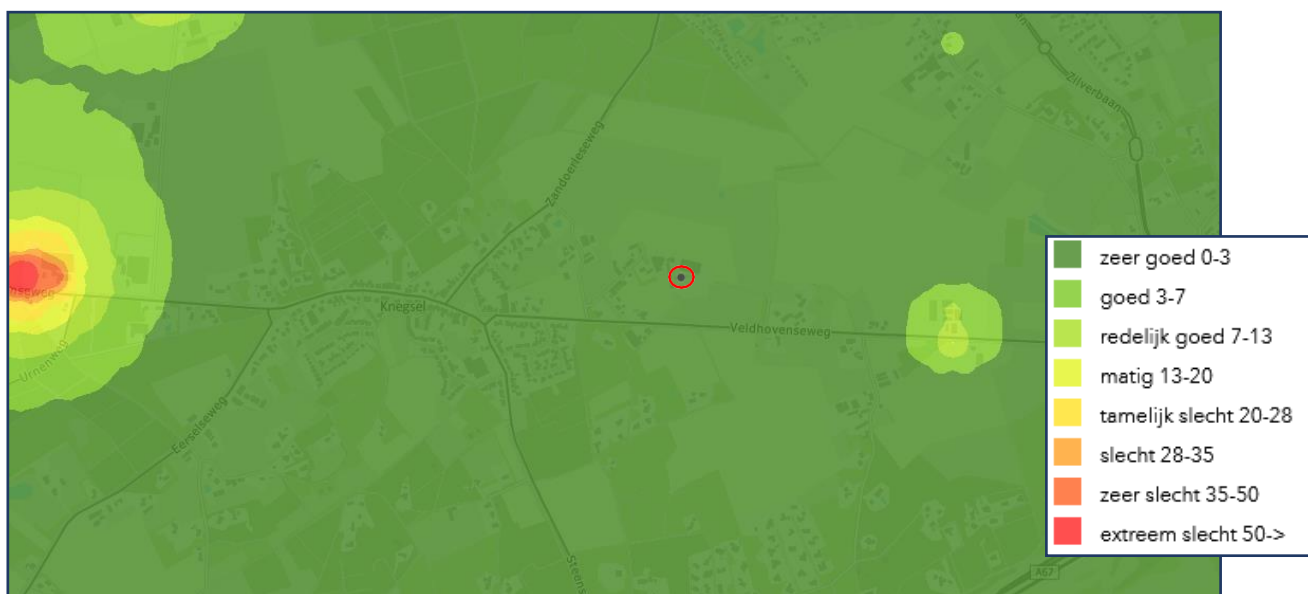
In de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 630 meter van

het plangebied bevindt. Dit betreft een melkveehouderij, gelegen aan de Oeyenbos 6 te Knegsel. Aan de minimale afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.



Afbeelding 14: Kaartenbank Noord-Brabant veehouderijen

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Afbeelding 15: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Omgekeerde werking

Binnen het plangebied is al sprake van een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, te weten de aanwezige bedrijfswoning. In de beoogde situatie wordt de locatie herbestemd tot drie burgerwoningen met privé bijgebouwen. Met de gewenste ontwikkeling wordt de afstand van bestaande geurgevoelige objecten tot de dichtstbijzijnde veehouderijen niet verkleind. De twee nieuwe ruimte-voor-ruimte kavels verkleinen de afstand dus niet. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.6.3 Geluid

In paragraaf 4.6.1. 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies beoordeeld om vast te stellen dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt getoetst of wordt voldaan aan Wet geluidhinder (hierna Wgh), die op 1 januari 2007 (gewijzigd) in werking is getreden.

Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende vragen van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh? Indien het antwoord hierop nee is, dan is verder onderzoek naar geluidsoverlast op grond van de Wgh niet van toepassing.
2. Zo ja, is er dan sprake van geluidsoverlast:
 - a. door wegverkeerslawaaï?
 - b. van een spoorweg?
 - c. door de luchtvaart?
 - d. van industrie ?
3. Welk effect heeft het plan op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van geluidgevoelige objecten die op grond van de Wgh beschermd dienen te worden. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen.

De bestaande bedrijfswoning, die wordt herbestemd tot burgerwoning, is reeds een geluidsgevoelig object. Met de twee ruimte-voor-ruimte kavels worden er twee nieuwe geluidsobjecten aan het plangebied toegevoegd. Derhalve dienen de geluidsgevoelige objecten op grond van de Wgh onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast. Dit wordt hieronder per bron beoordeeld.

Wegverkeerslawaaï

Gezien de ligging van de nieuwe woning binnen de geluidzone van de Veldhovenseweg is een akoestischonderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd (Gbs Milieuadvies, 15-02-2023, Bijlage 9). Uit de rekenresultaten blijkt dat de geluidbelasting vanwege het wegverkeer op de Veldhovenseweg ten hoogste 48 dB (inclusief aftrek van 2 dB op grond van artikel 110g Wgh) bedraagt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wgh wordt hiermee niet overschreden. Het vaststellen van hogere waarden is dan ook niet noodzakelijk. Er kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

Spoorweg

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidsoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie.

Effect op de omgeving

Het eventuele effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving qua geluid is nader toegelicht in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.6.4 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

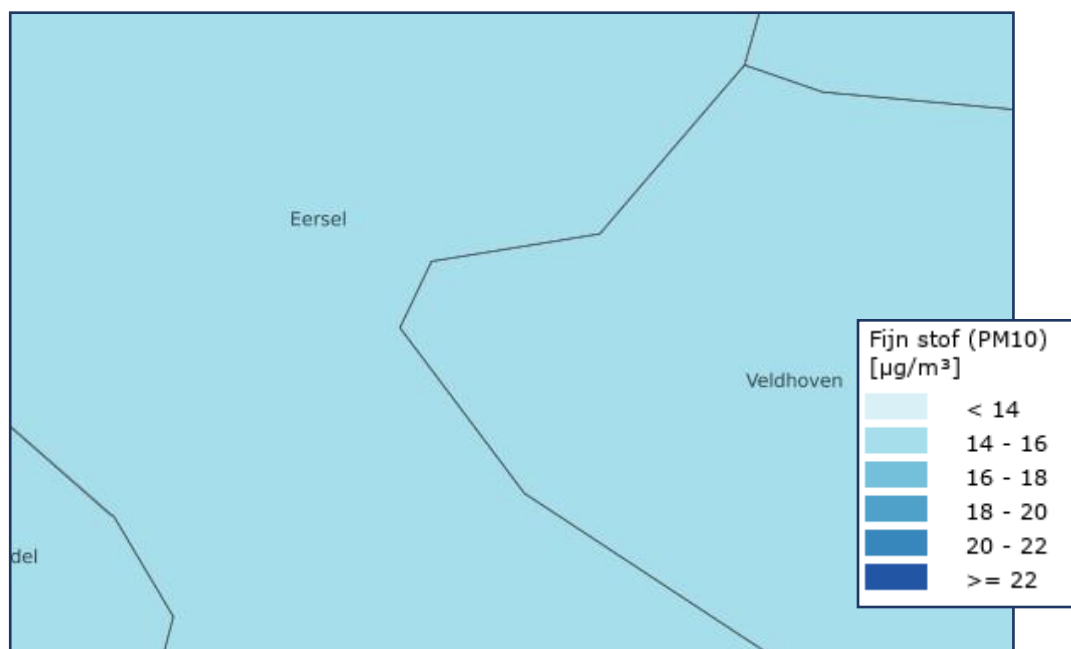
De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het plan NIBM is.

Voor woningbouw geldt dat een plan NIBM is wanneer er minder dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het plan ziet op de herbestemming van een agrarische bedrijfsbestemming tot woonbestemming t.b.v. drie burgerwoningen. Hiermee wordt de NIBM grens voor woningbouw dus niet overschreden. Het plan is dus met zekerheid NIBM. Bovendien wordt de paardenhouderij weg bestemd. Wat een positief effect heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving.

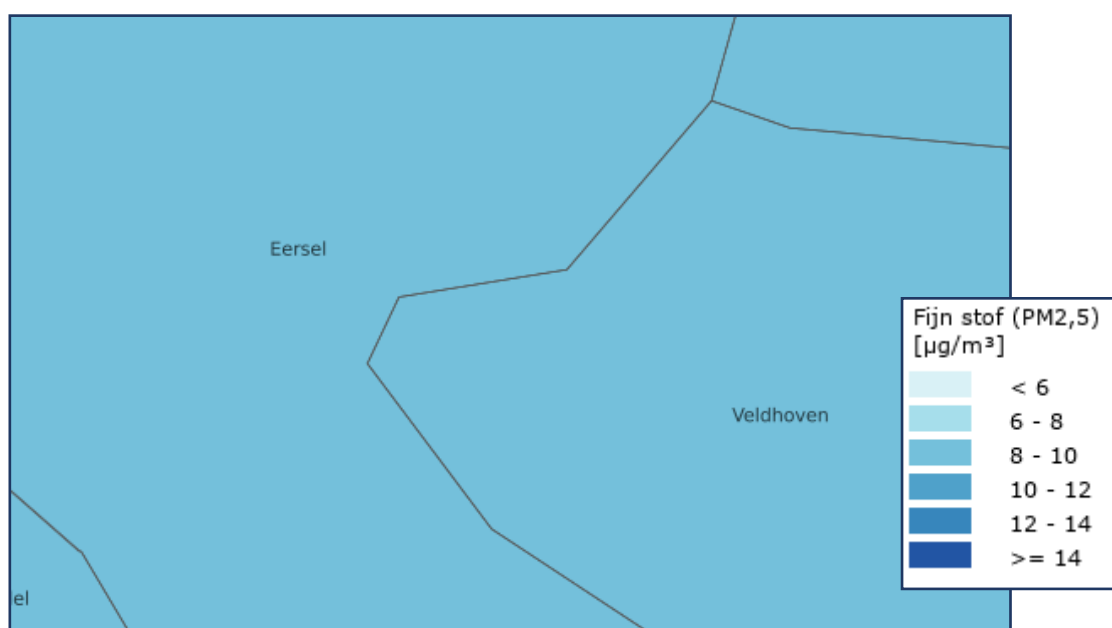
Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 14,41 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 8,28 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.



Afbeelding 16: Uitsnede GCN kaart PM₁₀ (bron: geodata.rivm.nl/gcn)



Afbeelding 17: Uitsnede GCN kaart PM_{2,5} (bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 10,73 µg/m³ blijkt uit de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 18: Uitsnede GCN kaart NO₂ (bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi

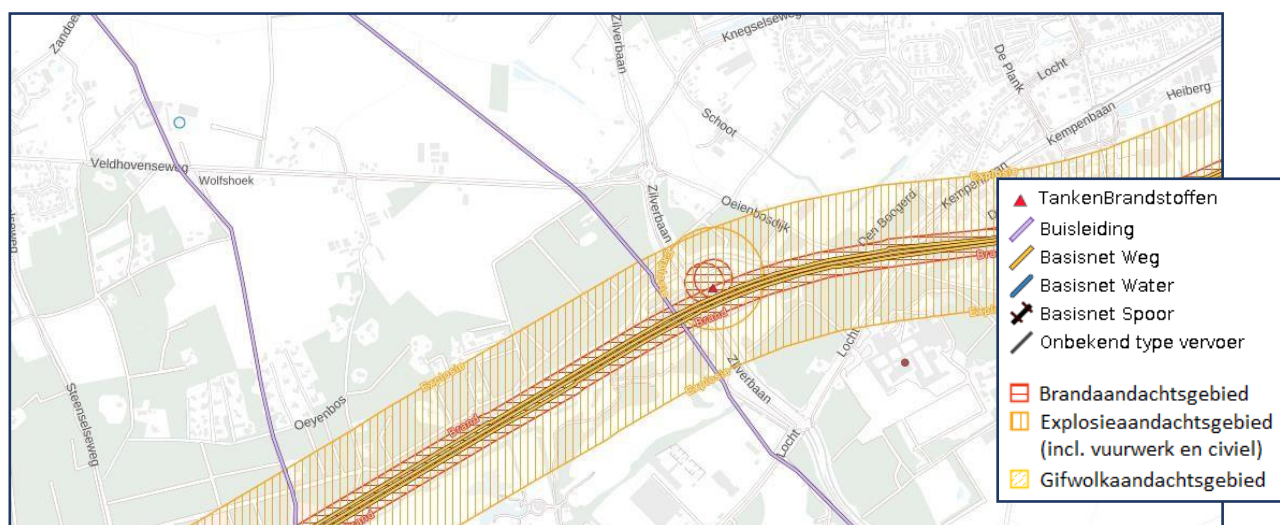
Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (de herbestemming van een paardenhouderij naar een woonbestemming) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de Rijksweg A67/E34 1 te Veldhoven. Hier is een risicobron gelegen in de vorm van LPG-tankstation. Hiervoor geldt op grond van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' een veiligheidsafstand van 40 meter tot een kwetsbaar object. De inrichting aan de Rijksweg A67/E34 1 is op circa 1,7 kilometer van de beoogde burgerwoningen gelegen. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde veiligheidsafstand. Daarom zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het Bevi.

Bevb

Ten westen van het plangebied is een kerosineleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie gelegen waaraan een PR 10^{-6} risicocontour van 0 meter is toegekend. Aan weerszijden van deze leiding is een belemmeringenstrook van 5 meter bestemd voor de aanleg, instandhouding en/of bescherming van deze brandstofleiding. Binnen deze belemmeringenstrook mogen geen nieuwe kwetsbare objecten worden opgericht. De nieuwe kwetsbare objecten zullen volledig buiten deze belemmeringenstrook gelegen worden. De bestaande woning is reeds buiten de belemmeringenstrook gelegen. Op grond van het Bevb zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

Bevt

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel uit de Regeling Basisnet.



Afbeelding 19: Uitsnede risicokaart Nederland (<https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.6.6 Volksgezondheid

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden. In dit geval is sprake van een (ongewijzigde) bedrijfswoning.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM₁₀/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM₁₀/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter. Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Gezien deze grote afstand kan op grond van de beschikbare kennis en onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Op 1,8 km afstand van het plangebied is één geitenhouderij met meer dan 100 geiten actief (Toterfout 13 te Veldhoven). Een groot deel van de bebouwde kom van Knegsel en Zandoerle ligt binnen een straal van 2 kilometer rondom deze geitenhouderij. Derhalve zorgt het toevoegen van twee extra woningen binnen Knegsel procentueel gezien voor een geringe toename. Gekeken naar de aard en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

4.6.7 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, over het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan en goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied is direct aansluitend aan landbouwgronden gelegen. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor 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 het plangebied komen geen boomgaarden voor. Bovendien zijn tussen de beoogde burgerwoningen en de aangrenzende landbouwgronden landschapselementen bij de woning gesitueerd. Daarnaast worden er extra bomen aangeplant om het plan landschappelijk in te passen. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de woningen reikt. De locatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de directe omgeving van het plangebied heeft daarmee geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat op het plangebied.

4.7 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 omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op 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. De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de omschakeling van één bedrijfswoning naar een burgerwoning en de realisatie van twee ruimte-voor-ruimte kavels. Deze activiteit is niet vermeld in de C- of D-lijst. Bovendien wordt de agrarische functie weg bestemd, waardoor de belasting op het milieu alleen maar af zal nemen. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.5 nader uiteengezet wordt heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

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 in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de bijbehorende toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

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

- Enkelbestemming: Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden;
- Enkelbestemming: Groen – Landschappelijke inpassing;
- Enkelbestemming: Wonen;
- Dubbelbestemming: Leiding – Brandstof;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4.2;
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: landschapswaarden;
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – vogelbeheersgebied;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – bebouwingsconcentraties ;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – beperkingen veehouderij;
- Gebiedsaanduiding: overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak;
- Gebiedsaanduiding: veiligheidszone – leiding;
- Gebiedsaanduiding: wetgevingszone – voorwaardelijke bepaling;
- Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen (m²);
- Maatvoering: maximum volume (m³).

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn geheel overeenkomstig de regels van het moederplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' en 'Buitengebied 2017, Reparatieplan 2022'.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en Initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden en is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties.

Het verslag van de omgevingsdialoog is toegevoegd in Bijlage 10. Waterschap De Dommel heeft aangegeven in het kader van de watertoetsprocedure in te kunnen stemmen met het bestemmingsplan. Het verhard oppervlak neemt flink af in de toekomstige situatie. De locatie kent geen andere belangrijke waterhuishoudkundige belangen of risico's. Er is wel verzocht om in de waterparagraaf aan te geven hoe het hemelwater vanaf het toekomstig verhard oppervlak zal worden verwerkt. Dit is in de waterparagraaf nader toegelicht.

De vooroverlegreactie van de provincie is hieronder kort samengevat. Daarbij wordt aangegeven hoe de diverse punten zijn verwerkt in het plan:

- Wij zien dat bij het plan een berekening is toegevoegd waaruit de tegenprestatie bestaat. Onderdeel van deze berekening is een tegenprestatie die bestaat uit het intrekken van N-emissie. Dit is onder voorwaarden mogelijk. Op grond van artikel 4 onder c van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 moet dan blijken dat toestemming is verleend voor de N-emissie en de capaciteit ook feitelijk zijn gerealiseerd op het moment van het verzoek tot intrekking en moet een Aeriusberekening worden toegevoegd waaruit de depositie van de N-emissie op Natura2000 gebied blijkt. Wij verzoeken u het plan aan te vullen zodat aan deze voorwaarden wordt voldaan.

Een kopie van de geldende milieutoestemming is aan de berekening kwaliteitsverbetering toegevoegd. Evenals een eenvoudige Aerijs-berekening waaruit de N-emissie op Natura 2000-gebieden blijkt. Als bewijs dat deze capaciteit ook feitelijk gerealiseerd is, is de verkoopbrochure van het object van een aantal jaar geleden toegevoegd. Hierin is het gehele object inzichtelijk gemaakt. Uit de onderzoeksrapportages bij dit bestemmingsplan blijkt dat het object nog steeds als zodanig in gebruik is.

- Daarnaast moeten op grond van artikel 3.78 lid 2 onder b IOV alle aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, op het moment van vaststelling van het plan zijn ingetrokken. Wij zien in de planregeling echter een voorwaardelijke bepaling ten aanzien van het intrekken van de N-emissies. Wij wijzen u erop dat een voorwaardelijke bepaling waarbij op een moment na vaststelling van het plan de rechten ingetrokken moeten zijn in strijd is met ons beleid. Wij verzoeken u bij de vaststelling van het plan bewijs van intrekking van alle rechten toe te voegen.

Bij de vaststelling zal bewijs van intrekking van alle aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, worden overlegd. De voorwaardelijke verplichting is op dit punt aangepast.

- Wij zien in dat in de berekening een meerprijs voor asbestsanering is opgenomen. Op basis van ons beleid (artikel 7 onder h Beleidsregeling maatwerk omgevingskwaliteit 2023) is het mogelijk onder voorwaarden kosten voor asbestsanering als fysieke tegenprestatie in te zetten. Er moet dan onderbouwd worden dat de sloopkosten aanzienlijk hoger zijn dan € 25 p/m². Meerkosten kunnen dan betrokken worden tot een

maximum van € 2 p/m² voor asbesthoudende daken en een maximum voor € 7,50 p/m² voor verspreid door het gebouw aanwezige asbest. Wij missen in het plan nog een onderbouwing dat aan deze voorwaarden is voldaan.

De meerprijs voor de sanering van de asbesthoudende daken is aangepast naar € 2 p/m². Er is een offerte voor de asbestsanering aan de berekening kwaliteitsverbetering toegevoegd. Hieruit volgt dat de meerkosten voor de asbestsanering ruimschoots verzekerd zijn.

- Waardedaling van de gronden die worden ingericht als natuur kan alleen meegenomen worden als die gronden ook een natuurbestemming krijgen. In het plan is een bestemming 'groen' opgenomen. Dat dekt naar onze mening niet de lading en is ook niet in lijn met ons beleid.

Het plan is op dit punt aangepast. De groenbestemming is gewijzigd in een natuurbestemming.

- Wij zien in de planregeling dat binnen de verschillende bestemmingen mogelijkheden worden geboden voor de aanleg van allerlei voorzieningen zoals paardenbakken, minicampings, teeltondersteunende voorzieningen, etc. Wij vragen ons af of dit passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Wij verzoeken u hier nog eens naar te kijken en het plan op dit onderdeel nader te onderbouwen.

De standaard afwijkingsbevoegdheden zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan voor het buitengebied van de gemeente Eersel. Het plan is op dit punt niet aangepast.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is door diverse partijen gebruik gemaakt. Deze zienswijzen en de manier waarop deze zijn verwerkt in het plan worden besproken in de Nota van zienswijzen (Bijlage 12).

Het plan is ter vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad op 28 mei 2024. Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.



Bijlage 1:	Situatietekening
Bijlage 2:	Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 3a:	Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 3b:	Offerte asbestsanering
Bijlage 3c:	Geldende milieutoestemming
Bijlage 3d:	Verkoopbrochure
Bijlage 3e:	AERIUS-berekening bestaande situatie
Bijlage 4:	Ecologische quickscan
Bijlage 5:	Aanvullend onderzoek huismussen
Bijlage 6:	Verkennd bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 7:	Aanvullend bodem- en asbestonderzoek
Bijlage 8:	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9a:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 9b:	AERIUS-verschilberekening bestaande situatie en realisatiefase
Bijlage 9c:	AERIUS-berekening gebruiksfase
Bijlage 10:	Akoestisch onderzoek
Bijlage 11:	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 12:	Nota van zienswijzen