

Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Breemakkerweg 5 Knegsel

Gemeente Eersel



EMPHASIS

Ruimtelijke Ordening & Juridisch Advies

NL.IMRO.0770.BPBbreemakker50088.ONTW



Datum:13 juli 2021
In opdracht van: gemeente Eersel

Emphasis
Postbus 272
5140 AG Waalwijk
0650213354
info@emphasis-advies.nl



Bijlagen	4
Hoofdstuk 1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Huidig bestemmingsplan	6
Hoofdstuk 2 Planbeschrijving	7
2.1 Huidige situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	8
2.3 Toelichting op de juridische regeling	8
2.3.1 Wettelijk kader	8
2.3.2 Verbeelding	8
2.3.3 Regels	9
Hoofdstuk 3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.3 Gemeentelijk beleid	12
Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten	13
4.1 Verkeersaspecten	13
4.1.1 Ontsluiting plangebied en verkeersafwikkeling en parkeren	13
4.2 Cultuurhistorie en archeologie	13
4.2.1 Cultuurhistorie	13
4.2.2 Archeologie	13
4.3 Bodemkwaliteit	13
4.4 Watertoets	14
4.5 Milieuhinder en bedrijvenzonering	14
4.6 Geluid	15
4.7 Luchtkwaliteit	15
4.8 Externe veiligheid	16
4.10 Ecologie	17
4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid	19
5.1 Financiële haalbaarheid	19



Bijlagen

1. Rapportage d.d. 19 april 2021 “Breemakkerweg 5 Knegsel, persoonsgebonden overgangsrecht of uitsterfbeleid”



1.1 Aanleiding en doel

Het perceel Breemakkerweg 5 te Knegsel heeft in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 de bestemming Recreatie – recreatiewoning. Voor het perceel is de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht” van kracht. Dat betekent dat alleen de huidige bewoners ter plaatse permanent mogen wonen. Zodra de huidige bewoners ter plaatse niet meer wonen, dient het perceel overeenkomstig de recreatieve bestemming te worden gebruikt.

In dit bestemmingsplan wordt het persoonsgebonden overgangsrecht voor het perceel Breemakkerweg 5 geschrapt en blijft het algemene overgangsrecht gehandhaafd. Dat betekent dat ook bij eigendomsovergang de permanente bewoning mag blijven bestaan. Pas wanneer deze voor meer dan een jaar wordt onderbroken, vervalt het algemene overgangsrecht en dient het perceel weer overeenkomstig de recreatieve bestemming te worden gebruikt.



Figuur 1 Locatie plangebied in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2017 van de gemeente Eersel, bron: ruimtelijkeplannen.nl





Figuur 2 Locatie plangebied, bron: kadastralekaart.com

1.2 Huidig bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied 2017 van de gemeente Eersel, vastgesteld op 3 juli 2018. Binnen het plangebied geldt de bestemming Recreatie – Recreatiewoning, de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht”, de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 4.1, de gebiedsaanduiding Luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden, de gebiedsaanduiding Milieuzone – volgelbeheersgebied, de gebiedsaanduiding Overige zone – beperkingen veehouderij en de gebiedsaanduiding Overige zone – cultuurhistorisch vlak. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven.

De voor Recreatie – recreatiewoning bestemde gronden zijn bestemd voor recreatieve voorzieningen in de vorm van recreatiewoningen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Per bestemmingsvlak is maximaal één recreatiewoning toegestaan. In artikel 18.3.1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is opgenomen dat onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan in ieder geval wordt verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/ of als permanente bewoning.

In artikel 51.3.1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is de specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht opgenomen. Voor de gebouwen ter plaatse van die aanduiding mag het gebruik als burgerwoning worden voortgezet door diegene(n) die het gebouw gebruiken als burgerwoning ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan. Zodra het gebruik als burgerwoning door de bestaande gebruikers wordt beëindigd, vervalt het recht op gebruik van deze gebouwen als burgerwoning. Als bestaande gebruiker wordt aangemerkt de persoon/personen:

- Die op het moment van het van kracht worden van de regels van het bestemmingsplan volgens de gemeentelijke basisadministratie van de gemeente Eersel als hoofdbewoner en diens partner staan ingeschreven op het betreffende adres;
- Of wanneer op een andere wijze vaststaat dat die op het moment van het van kracht van de regels als de hoofdbewoner en diens partner zijn aan te merken.



Hoofdstuk 2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Omgeving plangebied

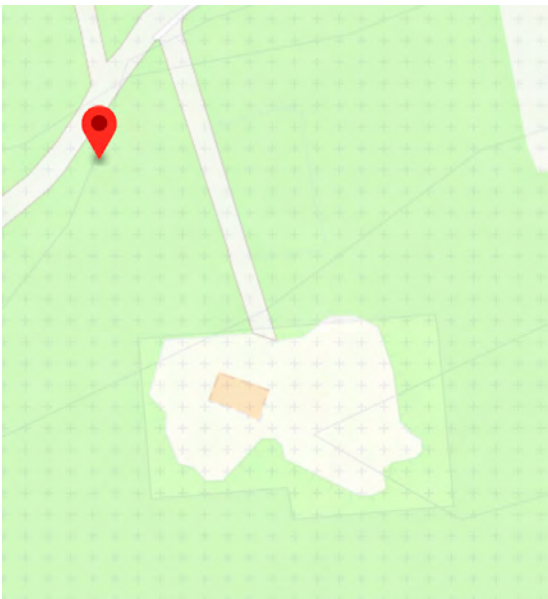
Het plangebied ligt in het buitengebied van de kern Knegsel, in een bosgebied. De directe omgeving is als zodanig te karakteriseren. Verspreid binnen het bosgebied liggen vooral grotere percelen waarvoor de bestemming Wonen is toegekend. Tevens liggen enkele agrarische percelen in het gebied.

De woning Breemakkerweg 5 is uitsluitend via een onverharde weg te bereiken. De onverharde weg sluit aan op een verhard gedeelte van de Breemakkerweg in oostelijke richting. Deze weg komt uit op de doorgaande Steenselseweg. Bij de aansluiting van de Breemakkerweg op de Steenselseweg zijn enkele sportaccommodaties gelegen.

Plangebied

Het plangebied is voor een deel bebost en wordt voor het overige als (sier) tuin gebruikt. Het bestemmingsvlak in het geldende bestemmingsplan heeft een oppervlakte van 4800 m². Het deel met de specifieke aanduiding specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht heeft een oppervlakte van 150 m².

De locatie is een “open plek” in het bos. Dat kan het beste worden aangegeven met onderstaande afbeelding van de topografische kaart. Hierop is de bestaande woning duidelijk aangegeven, de toegangsweg ernaartoe die zich bevindt binnen de bestemming Bos en het deel dat grotendeels is ontdaan van bomen.



Figuur 3 Topografische kaart planlocatie

De woning is een reguliere woning waar al een groot aantal jaren in wordt gewoond. In dat opzicht sluit het gebruik van de woning als permanente woning aan bij het gebruik van een aantal andere percelen. Het verschil is alleen dat op het adres Breemakkerweg 5 een recreatieve bestemming geldt en dat op de overige percelen de bestemming Wonen van toepassing is.

Dit bestemmingsplan heeft uitsluitend betrekking op het perceelsgedeelte waarvoor op grond van het geldende bestemmingsplan de bestemming Recreatie – recreatiewoning geldt.



2.2 Toekomstige situatie

Bestaand gebruik wordt gehandhaafd

Op het adres Breemakkerweg 5 wordt permanent gewoond. De huidige bewoners mogen hier ook permanent wonen op grond van artikel 51.3.1 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Op verzoek van de gemeenteraad is een onderzoek ingesteld naar de vraag of het persoonsgebonden overgangsrecht kan vervallen voor dit perceel. Als het persoonsgebonden overgangsrecht wordt geschrapt, dan is de permanente bewoning in strijd met de recreatieve bestemming. Maar deze vorm van bewoning mag in dat geval wel worden voortgezet op basis van artikel 51.2 van de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 2017.

Op basis van het ingestelde onderzoek is de conclusie dat het laten vervallen van het persoonsgebonden overgangsrecht leidt tot het vergroten van de rechtszekerheid van de huidige bewoners. In het onderzoek is na uitgebreide beschrijving van de voorgeschiedenis geconcludeerd dat het schrappen van het persoonsgebonden overgangsrecht gelet op de voorgeschiedenis mogelijk is.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat de raad hiertoe alsnog kan overgaan, aangezien ook naar de maatstaven van nu, sprake is van een onvoorwaardelijke toezegging van destijds, die toen onvoldoende is gehonoreerd. Bij afweging van de betrokken belangen, kan de raad besluiten dat de gevolgen van het persoonsgebonden overgangsrecht voor de eigenaren van de Breemakkerweg te groot en te ingrijpend zijn en dat het uitsterfbeleid meer zekerheid biedt. De rapportage gaat als bijlage bij deze toelichting en maakt hiervan deel uit.

Dit bestemmingsplan gaat niet verder dan het schrappen van het persoonsgebonden overgangsrecht voor het perceel Breemakkerweg 5 te Knegsel. Alle andere bepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied 2017 blijven onverminderd van kracht.

Dat betekent dat de toetsing van dit bestemmingsplan aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid zeer beperkt kan zijn. Datzelfde geldt voor de diverse milieu- en planologische aspecten. In vergelijking met andere bestemmingsplannen kan de toelichting dan ook kort zijn. De functie permanente bewoning blijft op basis van het geldende bestemmingsplan immers gehandhaafd.

2.3 Toelichting op de juridische regeling

2.3.1 Wettelijk kader

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is geregeld dat alle nieuwe ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen, digitaal moeten worden vervaardigd, met inachtneming van de daartoe wettelijk verplicht gestelde ruimtelijke ordeningsstandaarden (thans SVBP2012, IMRO2012, STRI2012). Op die wijze zijn bestemmingsplannen onderling vergelijkbaar en ook digitaal uitwisselbaar.

2.3.2 Verbeelding

Eisen aan de verbeelding

Belangrijke eis is dat het bestemmingsplan dient te voldoen aan de eis van rechtszekerheid. Dit betekent dat een bestemmingsregeling duidelijk en voor één uitleg vatbaar dient te zijn. In aansluiting hierop en in relatie tot de digitale verplichting verdient het de voorkeur zoveel mogelijk onderdelen van de regeling op de verbeelding zichtbaar te maken en de regels zo transparant mogelijk te houden.

Op de verbeelding wordt de bestemming Recreatie – recreatiewoning opgenomen. In afwijking van het geldende bestemmingsplan nu zonder de functieaanduiding “specifieke vorm van wonen – persoonsgebonden overgangsrecht”. De thans geldende dubbelbestemming en de gebiedsaanduidingen blijven onverkort van kracht.



2.3.3 Regels

Op grond van SVBP2012 hebben de hoofdstukken waarin de regels zijn opgenomen, de volgende vaste volgorde:

- In hoofdstuk 1, inleidende regels, wordt verwezen naar de regels van het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017 en worden deze van overeenkomstige toepassing verklaard.
- In hoofdstuk 2, bestemmingsregels, wordt expliciet bepaald dat de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 onverkort van toepassing blijven.
- In hoofdstuk 3, algemene regels, wordt verwezen naar de algemene regels in het geldende bestemmingsplan Buitengebied 2017
- In hoofdstuk 4 komt het overgangsrecht en de titel van het plan aan bod. Alleen het persoonsgebonden overgangsrecht wordt niet meer opgenomen.



Hoofdstuk 3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

SVIR en Bro

Het beleid op nationaal niveau met betrekking tot ruimte en mobiliteit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Deze visie geeft doelstellingen van de overheid weer voor 2028.

Aangezien het doel van het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend is om het persoonsgebonden overgangsrecht te laten vervallen en het thans bestaande legaal toegestane gebruik voort te zetten, is een verdere toets aan het rijksbeleid achterwege gelaten.

Op grond van artikel 3.1.6 tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1075) is opgenomen dat wanneer het bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximale oppervlakte mogelijk maakt, dit niet zal leiden tot een nieuwe stedelijke ontwikkeling, tenzij die functiewijziging een zodanige aard en omvang heeft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 augustus 2016 (ECLI:RVS:2016:2316) was sprake van de verplaatsing van reeds aanwezige functies van elders naar het plangebied, waardoor sprake was van een functiewijziging. Verder was ook in dat geval sprake van een verlaging van de oppervlakte van die functies. Vanwege de verplaatsing van functies van elders en het feit dat per saldo geen sprake was van vergroting van de oppervlakte, oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat geen sprake was van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

In de voorliggende situatie is zelfs geen sprake van een functiewijziging. Binnen het voorliggende plangebied zal het gebruik als permanente woning op basis van het overgangsrecht net zoals in het geldende bestemmingsplan gehandhaafd blijven. Dat betekent dat geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Om die reden hoeft geen beschrijving te worden opgenomen van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, aangezien het hier niet gaat om een nieuwe stedelijk ontwikkeling.

Toetsing en conclusie

Het voorliggende bestemmingsplan is niet in strijd met het nationale beleid c.q. het Bro.

Barro

De nationale belangen uit de structuurvisie die juridisch borging vragen zijn opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Deze rijksbelangen worden met dit besluit geborgd in bestemmingsplannen en andere ruimtelijke plannen van overheden. Onderwerpen die in dit besluit aan bod komen zijn: rijksvaarwegen, de mainportontwikkeling Rotterdam, kustfundament, grote rivieren, de Waddenzee en het waddengebied, defensie, hoofdwegen en landelijke spoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen, primaire waterkeringen, Natuurnetwerk Nederland, het IJsselmeergebied, erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde en de ruimtereservering voor de parallelle Kaagbaan.

De gebiedsaanduidingen die in het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn opgenomen voor het perceel Breemakkenweg 5 en die voor een deel uitvoering gegeven aan het Barro blijven onverkort van toepassing.



Omgevingsvisie “de kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving”, 2018

De Omgevingsvisie “de kwaliteit van Brabant, visie op de Brabantse leefomgeving” is vastgesteld door Provinciale Staten op 15 december 2018. Hierin zijn de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren opgenomen. De Omgevingsvisie komt in de plaats van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft de sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen waaronder de Structuurvisie (SVRO 2014) nog gelden.

Het voorliggend plangebied voorziet uitsluitend in het laten vervallen van het persoonsgebonden overgangsrecht. De bestaande kwaliteiten van het gebied blijven zo behouden ten opzichte van de huidige situatie. Daarmee is er dus geen strijd met de Omgevingsvisie.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De partiële herziening is door Provinciale Staten vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking getreden op 19 maart 2014.

Op de structurenkaart van de SVRO 2014 is het plangebied gelegen binnen de groenblauwe structuur met als perspectief “Kerngebied groenblauw”.

De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De groenblauwe structuur in het Brabantse landschap is wezenlijk voor de aantrekkelijkheid van zowel het stedelijk netwerk als het agrarische cultuurlandschap. Binnen de groenblauwe structuur beoogt de provincie een positieve ontwikkeling van de biodiversiteit, een robuuste en veerkrachtige structuur, versterking van de natuurlijke basis en landschappelijke contrasten en verbetering van de gebruikswaarde van natuur en water.

Voor het Kerngebied groenblauw wordt ingezet op versterking van het Natuurnetwerk en waterstructuren zoals beken en kreek. Er is geen ruimte voor grootschalige of intensieve ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstelling van het Natuurnetwerk Brabant en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

Voorliggend bestemmingsplan betreft een voorzetting van het bestaand gebruik en past daarom binnen de SVRO 2014.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is de opvolger van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Op grond van de Interim omgevingsverordening ligt het perceel in het Natuur Netwerk Brabant. In artikel 3.15 strekt een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en bevat regels voor de bescherming van die waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte en cultuurhistorische waarden en kenmerken en staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.

Het laten vervallen van het persoonsgebonden overgangsrecht betekent niet dat een nieuwe gebruiksactiviteit wordt toegestaan. De thans geldende recreatieve bestemming blijft gehandhaafd.



Ontwerp omgevingsverordening

Op 23 maart 2021 stelden Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de ontwerp Omgevingsverordening vast. In deze verordening die in de plaats zal komen van de Interim omgevingsverordening is wederom de aanduiding Natuur Netwerk Brabant toegekend. Voor het plangebied zal de (ontwerp) Omgevingsverordening geen essentiële wijziging betekenen voor de bescherming van het Natuurnetwerk.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 1.0

Op 28 januari 2020 stelde de raad van de gemeente Eersel de Omgevingsvisie 1.0 vast. Deze Omgevingsvisie is het spoorboekje waarin de ambities, visies en regels die de gemeente heeft samengebracht in één samenhangend verhaal zijn ondergebracht. De visie beoogt het bestaande beleid te bundelen op een integrale manier. Het belangrijkste uitgangspunt wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030. “Kempisch wonen in een wereldregio”. Deze visie die dateert uit 2013 is nog steeds actueel. De drie ambities uit die Toekomstvisie zijn:

- Kempisch wonen
- Aangesloten zijn op een wereldregio
- In een 21^e eeuwse cultuur.

In deze Omgevingsvisie is de vertaalslag gemaakt van de drie abstracte ambities naar drie concrete kaartbeelden. Dwars door deze thematische kaartlagen lopen de gemeentelijke beleidslijnen met een uitwerking van de (ruimtelijke) keuze in sectorale documenten. Gezamenlijk vormen de drie kaartbeelden één integrale visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Eersel. Er zijn voor het gebied waarin het plangebied is gelegen geen ambities of beleidsvoornemens opgenomen. De nadruk voor Knegsel ligt vooral op een transformatie van het agrarisch gebied ten noordwesten van de kern. Het plangebied ligt ten zuiden van de kern en is ook in de Omgevingsvisie groen aangeduid.

Visie buitengebied

De Visie buitengebied, eveneens vastgesteld op 28 januari 2020 is een ruimtelijke visie over het buitengebied. De visie is tweeledig: sturing door de gemeente voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied en het bieden van duidelijkheid aan derden welke richting de gemeente met het buitengebied op wil.

Het plangebied is gelegen in de zone Bos en natuur. Hierin is aangegeven dat nieuwe woningbouw ongewenst is. Verder zijn voor dit gebied geen relevante ambities of beleidsvoornemens in de Visie buitengebied vastgelegd.

Toetsing en conclusie

Het schrappen van het persoonsgebonden overgangsrecht voor het perceel Breemakkerweg heeft geen gevolgen voor de ambities in het gemeentelijk beleid en omgekeerd.



Hoofdstuk 4 Omgevingsaspecten

4.1 Verkeersaspecten

4.1.1 Ontsluiting plangebied en verkeersafwikkeling en parkeren

Toetsingskader

Ter bepaling van de hoeveelheid verkeer dat door deze ontwikkeling wordt gegenereerd, worden kencijfers van het CROW (Rekentool Verkeersgeneratie en Parkeren, 2012) gebruikt. De omvang van de verkeersgeneratie wordt onder andere bepaald door de locatie van het plangebied. In deze situatie ligt het plangebied in het buitengebied in een niet stedelijke gemeente (volgens de adressendichtheid van het CBS).

Vanwege het feit dat geen functieverandering plaatsvindt, behoeft het aspect verkeer geen bespreking.

Parkeergelegenheid in plan

Er zal geen sprake zijn van een toename aan de behoefte aan parkeren als gevolg van dit bestemmingsplan. Bovendien is ter plekke ruim voldoende gelegenheid om te parkeren op eigen terrein.

Toetsing en conclusie

Het bestemmingsplan heeft geen invloed op het aspect verkeer en parkeren

4.2 Cultuurhistorie en archeologie

4.2.1 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen dat gemeenten bij het nemen van ruimtelijke besluiten rekening moeten houden met cultuurhistorische waarden.

Toetsing en conclusie

Nu het in dit geval uitsluitend gaat om het schrappen van het persoonsgebonden overgangsrecht en er dus feitelijk ter plaatse niets verandert, heeft toetsing van de cultuurhistorische waarden niet plaatsgevonden. De gebiedsaanduiding Overige zone – cultuurhistorisch vlak blijft ongewijzigd van toepassing.

4.2.2 Archeologie

Toetsingskader

In het vigerende bestemmingsplan is een dubbelbestemming opgenomen om de archeologische waarden in het plangebied te beschermen. Deze dubbelbestemming blijft ongewijzigd gehandhaafd in dit bestemmingsplan.

Toetsing en conclusie

Het plan heeft geen consequenties voor het aspect archeologie

4.3 Bodemkwaliteit

Toetsingskader

Op grond van artikel 3.1.6 van het Bro dient in verband met de uitvoerbaarheid van een plan rekening te worden gehouden met de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit



voldoende is voor de beoogde functie. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Voor een nieuw geval van bodemverontreiniging geldt, in tegenstelling tot oude gevallen (voor 1987), dat niet functiegericht maar in beginsel volledig moet worden gesaneerd. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur te worden gerealiseerd op bodem die geschikt is voor het beoogde gebruik.

Toetsing en conclusie

Aangezien het bestemmingsplan uitsluitend van toepassing is op het gebruik en geen nieuwe bouw mogelijkheden bevat is een verdere toets aan het aspect bodemkwaliteit achterwege gelaten.

4.4 Watertoets

Het plangebied ligt binnen het gebied van Waterschap de Dommel. Gebruikelijk is dat in een bestemmingsplan een waterparagraaf wordt opgenomen met inachtneming van de handreiking van het waterschap. Nu het voorliggende bestemmingsplan uitsluitend betrekking heeft op het gebruik van de woning Breemakkerweg 5 en het bestemmingsplan dus geen enkele consequentie heeft voor aspecten van water en waterberging, is een watertoets achterwege gelaten.

Toetsing en conclusie

Het plan heeft geen consequenties voor het aspect water

4.5 Milieuhinder en bedrijvenzonering

Toetsingskader

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering.

Milieuzonering betekent het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- Het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- Het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) wordt een handreiking gegeven voor het verantwoord inpassen van bedrijfsactiviteiten in de omgeving. De handreiking geeft informatie over een aantal ruimtelijk relevante milieuaspecten van een scala van bedrijfsactiviteiten.

In deze handreiking worden bedrijven ingedeeld in verschillende categorieën, al naar gelang de mate van hinder en inpasbaarheid. Bij een milieucategorie behoort een minimale afstand (richtafstand) tot een rustige woonwijk.

Milieucategorie	1	2	3.1	3.2	4.1	4.2	5.1	5.2	5.3	6
Richtafstand	10	30	50	100	200	300	500	700	1.000	1.500

Deze richtafstanden worden gemeten tussen de grens van de bestemming met milieubelastende activiteiten en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het ruimtelijk plan mogelijk is.

Ook maakt de handreiking onderscheid in verschillende gebiedstypen zoals een rustige woonwijk, rustig buitengebied en gemengd gebied. In geval van een gemengd gebied mag de richtafstand met één categorie verlaagd worden. Aan de hand van de categorie-indeling kan bepaald worden of, en eventueel onder welke voorwaarden, een bedrijf inpasbaar is in de omgeving.



Toetsing en conclusie

In de omgeving van het plangebied zijn vooral woningen gelegen. Er is dan ook sprake van het omgevingstype 'rustige woonwijk'. Er zijn verder geen milieuhinderlijke of anderszins overlastgevende bedrijven binnen de afstanden van de Brochure. Ook overigens is toetsing niet aan de orde aangezien het gebruik van het pand als gevolg van het bestemmingsplan niet wijzigt.

4.6 Geluid

Toetsingskader

In de Wet geluidhinder zijn geluidhindernormen voor toelaatbare equivalente geluidsniveaus opgenomen. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in buitennormen (geluidsbelasting op de gevel) en binnennormen (binnenwaarde). De geluidhindernormen gelden voor woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen gelegen binnen de geluidszone van een weg. Een geluidszone is een aandachtsgebied aan weerszijden van een weg waarbinnen de geluidhindernormen van de Wet geluidhinder van toepassing zijn.

De breedte van geluidszones langs wegen is afhankelijk van de aard van de weg en is vermeld in onderstaande tabel.

Wanneer een nieuw bestemmingsplan het mogelijk maakt geluidsgevoelige bebouwing in de geluidszone van een weg te

Aantal rijstroken	Geluidszones buitenstedelijk gebied	Geluidszones stedelijk gebied
Weg met één of twee rijstroken	250 meter	200 meter
Weg met drie of vier rijstroken	400 meter	350 meter
Weg met vijf of meer rijstroken	600 meter	-

Bron: artikel 74 Wet geluidhinder

realiseren, is een akoestisch onderzoek noodzakelijk

Toetsing en conclusie

Aangezien het hier niet gaat om een functiewijziging en de bewoning blijft voortbestaan net zoals in de bestaande situatie is een toets aan de akoestische aspecten achterwege gebleven. De locatie bevindt zich op circa 700 meter van de A67. Dat is buiten de zone als bedoeld in artikel 74 van de Wet geluidhinder en er zijn geen redenen om aan te nemen dat sprake is van een negatieve invloed van die weg op een goed woon- en leefklimaat. Voor het overige zijn er geen wegen of andere geluidsbronnen in de omgeving aanwezig.

4.7 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Tussen de luchtkwaliteitseisen van de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening is een koppeling gelegd. Zo dienen ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de in de Wet milieubeheer opgenomen richtwaarden en grenswaarden voor een aantal luchtvervuilende stoffen.

Wet milieubeheer

Voor luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteit van toepassing. Deze Wet, onderdeel van de Wet milieubeheer, is onder meer verder uitgewerkt in het Besluit niet in betekenende mate (nibm) en de Regeling niet in betekenende mate (nibm). In het Besluit niet in betekenende mate is vastgelegd dat wanneer een ontwikkeling niet meer bijdraagt dan 3% aan de grenswaarde, deze niet hoeft getoetst te worden aan de wettelijke grenswaarden. Doorvertaald betekent dit, dat meer dan 1,2 microgram per m³ wordt aangemerkt als in betekenende mate. In de Regeling niet in betekenende mate is dit vertaald naar 1.500 woningen.

Wet ruimtelijke ordening

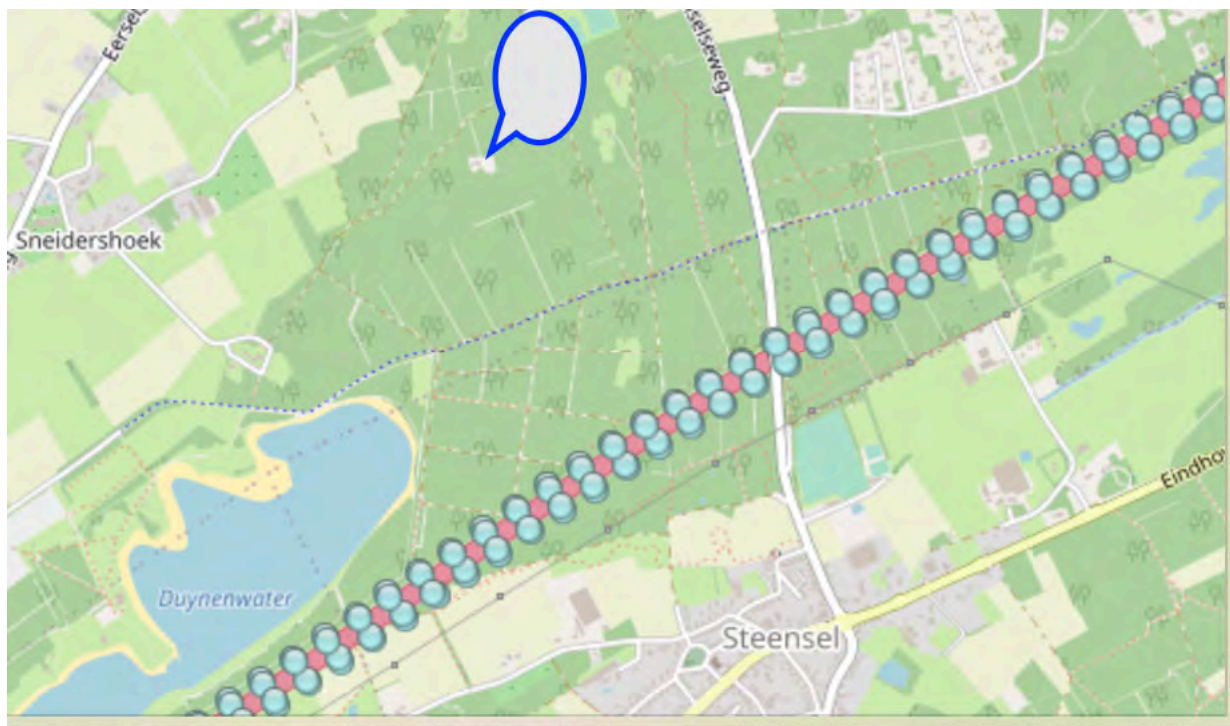
Ruimtelijke plannen die procedures doorlopen conform de Wet op de ruimtelijke ordening dienen te voldoen aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening. Een goede luchtkwaliteit is een van de belangen die afgewogen dient te worden. De luchtkwaliteit moet geschikt zijn voor de beoogde functie. Daarom is het wenselijk om inzicht te hebben in de luchtkwaliteitssituatie en te bepalen of de mate van blootstelling acceptabel is.

Toetsing en conclusie



Het project betreft uitsluitend het schrappen van de functieaanduiding persoonsgebonden overgangsrecht. De bewoning zoals die thans plaatsvindt, blijft dus ongewijzigd gehandhaafd,

Om de aanwezige luchtkwaliteit nader te beschouwen is gebruik gemaakt van de NSL monitoringstool voor fijnstof (PM 2,5 en PM10) en stikstofoxide. Uit de monitoringstool blijkt dat het hele plangebied, voor alle jaren, in de laagste categorie scoort zodat gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit ter plekke goed is.



Figuur 4 Fragment van de NSL-monotoringtool

Er is geen toepassing gegeven aan de NIBM tool aangezien er geen sprake is van toename van het verkeer als gevolg van het bestemmingsplan.

Ter plaatse van het onderhavige plangebied zal er vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

4.8 Externe veiligheid

Toetsingskader

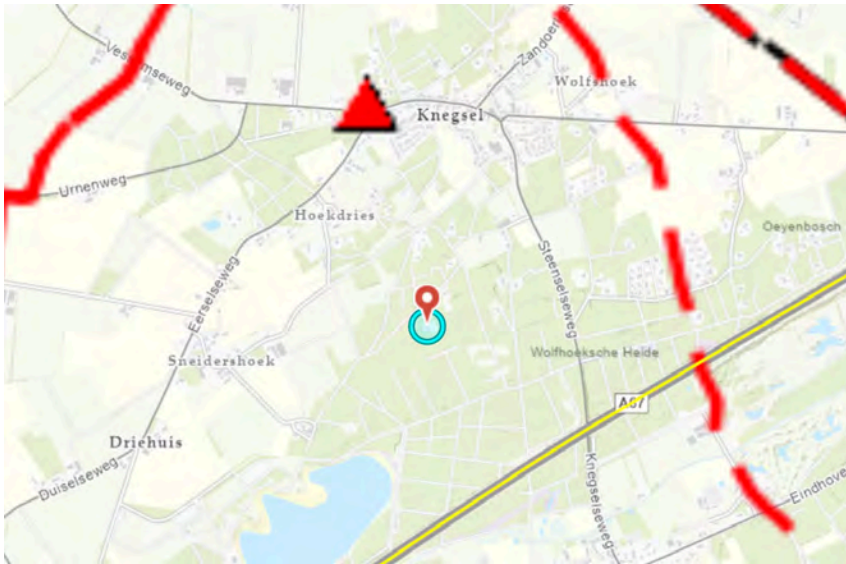
Voor risicovolle functies en/of activiteiten gelden veiligheidsnormen. Indien in de nabijheid van het plangebied sprake is van het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen moet beoordeeld worden of dit van invloed is op het planvoornemen. Ook bedrijven in de directe omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen hebben voor de externe veiligheid (waaronder Bevi-inrichtingen) kunnen van invloed zijn op het planvoornemen.

De veiligheid van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten dient altijd gewaarborgd te worden. Daarbij moet voldaan worden aan de veiligheidsnormen indien sprake is van risicovolle functies/activiteiten.

Toetsing en conclusie

Volgens de risicokaart zijn in de omgeving van het plangebied geen bijzondere veiligheidsrisico's aanwezig. Ook overigens wijzigt als gevolg van dit bestemmingsplan het risicoprofiel niet. De bestaande functie wordt gecontinueerd. Het aspect externe veiligheid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.





Figuur 5 Uitsnede risicokaart met plangebied aangegeven met blauwe cirkel

4.10 Ecologie

Toetsingskader

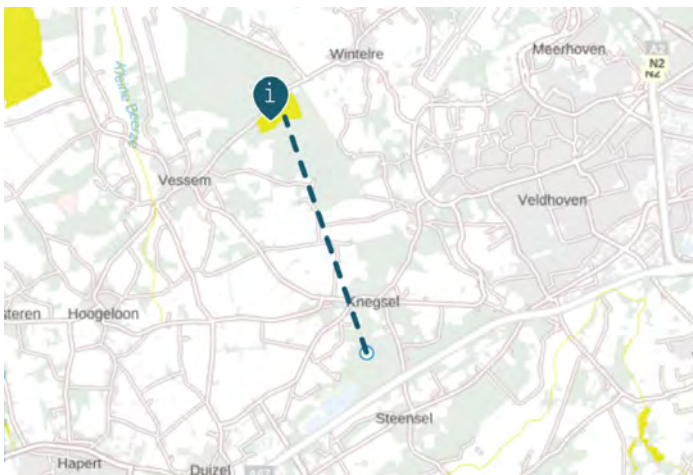
Bij de voorbereiding van een ruimtelijk plan dient onderzocht te worden of de Wet natuurbescherming (hierna: Wnb) en het beleid van de provincie ten aanzien van de bescherming van dier- en plantensoorten en de bescherming van het Natuurnetwerk Nederland de uitvoering van het plan niet in de weg staan. In elk geval moet aannemelijk zijn dat vergunning of ontheffing van de bij of krachtens deze wet geldende verbodsbepalingen kan worden verkregen voor de activiteiten die met dit wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

Toetsing en conclusie

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een natuur- of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt wel deel uit van Natuurnetwerk Brabant (NNB). Aangezien het bestemmingsplan niet zorgt voor toename van verkeersbewegingen of anderszins een negatieve invloed kan hebben op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000 gebieden, is een verdere toets of een aerius-berekening achterwege gebleven.

Het plangebied ligt niet binnen beschermde natuurgebieden. Directe effecten als areaalverlies en versnippering kunnen derhalve worden uitgesloten. Tevens kunnen effecten als verstoring en effecten op de waterhuishouding worden uitgesloten.



Figuur 6 Afstand ten opzichte van dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is 5 kilometer



De beoogde herontwikkeling voorziet niet in sloop en/of (gedeeltelijke) nieuwbouw van woningen. Daardoor bestaat er als gevolg van het bestemmingsplan geen mogelijkheid dat beschermde flora- en faunasoorten beïnvloed worden door de voorgenomen plannen.

Gezien bovenstaande conclusies staat de Wet natuurbescherming en het beleid van de provincie de uitvoering van het project niet in de weg.

4.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

In onderdeel C en D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is aangegeven welke activiteiten in het kader van het omgevingsvergunning planmer-plichtig, projectmer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig zijn. Voor deze activiteiten zijn in het Besluit m.e.r. drempelwaarden opgenomen. Daarnaast dient het bevoegd gezag bij de betreffende activiteiten die niet aan de bijbehorende drempelwaarden voldoen, na te gaan of sprake kan zijn van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu, gelet op de omstandigheden als bedoeld in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling. Deze omstandigheden betreffen:

- de kenmerken van de projecten;
- de plaats van de projecten;
- de kenmerken van de potentiële effecten.

Sinds 7 juli 2017 is een aanpassing van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Hierin is geregeld dat ook voor projecten die zijn opgenomen in bijlage D, maar beneden de drempelwaarden vallen, een besluit moet worden genomen of een milieueffectrapportage nodig is. In dat kader wordt afgewogen of het plan, ondanks dat het ruim onder de drempelwaarde blijft, mogelijk toch belangrijke negatieve milieueffecten heeft, op basis van de eerder genoemde omstandigheden. Dit is een 'vormvrije' mer-beoordeling.

Toetsing en conclusie

Er is slechts sprake van het schrappen van het persoonsgebonden overgangsrecht. Er wordt thans ter plaatse gewoond en dat zal zo blijven. Er is als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan geen sprake van toename van effecten die de kwaliteit van het milieu negatief kunnen belasten. Om die reden is er geen aanleiding van een milieu-effectrapportage danwel een aanmeldnotitie.



Hoofdstuk 5 Uitvoerbaarheid

5.1 Financiële haalbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro), in relatie tot artikel 6.2.1. van het Besluit ruimtelijke ordening, is het voor een aantal bouwplannen, wanneer de bouw planologisch wordt mogelijk gemaakt middels een bestemmingsplan of een zware afwijkingsprocedure, verplicht een exploitatieplan op te stellen. Dit gaat onder andere om de volgende bouwplannen:

- a) de bouw van meerdere woningen;
- b) de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- c) de uitbreiding van het hoofdgebouw met minimaal 1000² of met een of meer woningen;
- d) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- e) de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1500 m² bruto- vloeroppervlakte bedraagt;
- f) de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Het voorliggende bestemmingsplan valt niet onder een of meer van bovengenoemde categorieën.

5.2 Vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro

Op grond van artikel 3.1.1. van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) dient bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plaats te vinden met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Deze paragraaf is gereserveerd voor de uitkomsten uit dit overleg.

In het kader van het overleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Bro is het concept van het ontwerp-bestemmingsplan aan de volgende adviesorganen / instanties toegezonden:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- Waterschap de Dommel;
- Veiligheidsregio Zuid oost Brabant.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan betreft een beperkte aanpassing die uitsluitend van belang is voor de bewoners. Zij zijn in het voortraject reeds voldoende betrokken. Een omgevingsdialoog heeft dan ook niet plaatsgevonden

Het ontwerp-bestemmingsplan heeft gedurende zes weken ter visie gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Ambtelijke wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp bestemmingsplan zijn geen ambtelijke wijzigingen aangebracht in het vastgestelde bestemmingsplan.

