

BESTEMMINGSSPLAN
'BUITENGEBIED BUSSEIREIND
2 - 3 STEENSEL'
GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld 24 januari 2023

INHOUD

1.	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	6
1.3	Doel.....	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	8
1.5	Leeswijzer	8
2.	BESTAANDE SITUATIE	9
2.1	Omgeving	9
2.2	Plangebied	9
2.2.1	Bussereind 2	9
2.2.2	Bussereind 3	12
3.	SITUATIE NA HERONTWIKKELING	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Toekomstige situatie na herontwikkeling.....	16
3.2.1	Ruimtelijke ontwikkeling plangebied	16
3.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	16
3.2.3	Situering te handhaven bebouwing.....	17
3.2.4	Situering nieuwe woningen	19
3.2.5	Bouwvolume en kavelgrootte.....	19
3.3	Landschappelijke inpassing.....	21
3.3.1	Inleiding.....	21
3.3.2	Waardevol groen	21
3.3.3	Te verwijderen groen	21
3.3.4	Landschappelijke inpassing.....	21
3.4	Beeldkwaliteit.....	25
3.4.1	Inleiding.....	25
3.4.2	Bebouwingsconcentratie Bussereind	26
3.4.3	Algemene karakteristiek	26
3.4.4	Bestaande bebouwing: Bussereind 2.....	26
3.4.5	Bestaande bebouwing: Bussereind 3.....	27
3.4.6	Bijgebouw Bussereind 3	27
3.4.7	Nieuwe woningen	28
3.4.8	Bijgebouwen nieuwe woningen.....	30
3.5	Ontsluiting en parkeren	30
4.	BELEIDSKADER.....	31
4.1	Rijksbeleid	31
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	31
4.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	31
4.2	Provinciaal beleid.....	32
4.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	32

4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	33
4.2.3	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	33
4.3	Gemeentelijk beleid	40
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'	40
4.3.2	Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'	41
4.3.3	Toekomstvisie 2030.....	42
4.3.4	Omgevingsvisie 2.0	43
4.3.5	Visie buitengebied 2.0	44
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	47
5.1	Water	47
5.1.1	Inleiding.....	47
5.1.2	Relevant beleid.....	47
5.1.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	49
5.1.4	Afvalwater	50
5.2	Natuur	51
5.2.1	Inleiding.....	51
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	51
5.2.3	Soortenbescherming	52
5.3	Archeologie	55
5.3.1	Verdrag van Valletta.....	55
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	55
5.3.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel	55
5.3.4	Archeologisch onderzoek	56
5.4	Cultuurhistorie.....	59
5.4.1	Omgeving plangebied.....	59
5.4.2	Plangebied	59
5.5	Agrarische bedrijvigheid	62
5.5.1	Inleiding.....	62
5.5.2	Voorgrondbelasting	62
5.5.3	Achtergrondbelasting.....	62
5.5.4	Geurverordening	62
5.5.5	Woon- en leefklimaat.....	63
5.5.6	Belangenafweging.....	63
5.5.7	Conclusie	65
5.6	Gezondheid	66
5.6.1	Endotoxinen	66
5.6.2	Geitenhouderij.....	66
5.7	Niet-agrarische bedrijvigheid	67
5.7.1	Inleiding.....	67
5.7.2	Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving plangebied	67
5.7.3	Niet-agrarische bedrijvigheid binnen plangebied.....	67
5.8	Geluid	69
5.8.1	Wegverkeerslawaaï	69
5.8.2	Industrielawaai	69
5.9	Luchtkwaliteit	70

Vastgesteld

5.9.1	Inleiding.....	70
5.9.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	70
5.9.3	Blootstelling aan verontreiniging	70
5.10	Bodem	73
5.11	Externe veiligheid	76
5.11.1	Inleiding.....	76
5.11.2	Risico's.....	76
5.11.3	Beleidskader.....	76
5.11.4	Beoordeling van plangebied	77
5.12	Besluit milieueffectrapportage	81
5.13	Spuitzones	82
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	83
6.1	Inleiding	83
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	83
6.3	Algemene toelichting regels	83
6.4	Toelichting bestemmingen.....	83
6.4.1	Agrarisch met waarden - Landschap	83
6.4.2	Groen – Landschappelijke inpassing	83
6.4.3	Wonen.....	84
6.4.4	Dubbelbestemming 'Leiding – Riool'	84
6.4.5	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'	84
6.4.6	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'	84
6.4.7	Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'	85
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	86
8.	PROCEDURE	87
8.1	Inleiding	87
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	87
8.3	Omgevingsdialoog	88
8.4	Zienswijzen	88

BIJLAGEN:

1. Situatie na herontwikkeling – 22 juli 2017
2. Berekening 'Beleidsmaatregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant'
3. Bewijs aankoop maatwerktitels
4. AERIUS – berekening – 30 maart 2020
5. Quickscan flora en fauna – 6 mei 2016
6. Jaarrond vleermuizenonderzoek – 5 oktober 2017
7. Quickscan flora en fauna actualisatie – 17 maart 2020
8. Nader onderzoek steenmarter en kleine marterachtigen – 21 mei 2020
9. Archeologisch onderzoek – 2 september 2020
10. Redengevende omschrijving Bussereind 2 – 29 januari 2019
11. Redengevende omschrijving Bussereind 3 – 29 januari 2019

Vastgesteld

12. Bouwhistorische Waardestelling Bussereind 2 – 8 februari 2020
13. Bouwhistorische Waardestelling Bussereind 2a-3 – 14 januari 2020
14. Herstelplan Bussereind 2&3, Steensel – 13 april 2021
15. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï – 26 januari 2017
16. Verkennend bodemonderzoek – 28 februari 2017
17. Verkennend bodemonderzoek aangevuld – 18 november 2020
18. Verkennend, nader en aanvullend nader asbestonderzoek – 18 november 2020
19. Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel' – 1 december 2022

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bestemmingsplan 'Bussereind 2 en 3 Steensel' heeft betrekking op de locaties Bussereind 2 en 3 te Steensel, gemeente Eersel. De locaties Bussereind 2 en 3 zijn thans in gebruik als agrarische bedrijfslocaties. Initiatiefnemer is voornemens beide locaties te herontwikkelen. De herontwikkeling omvat:

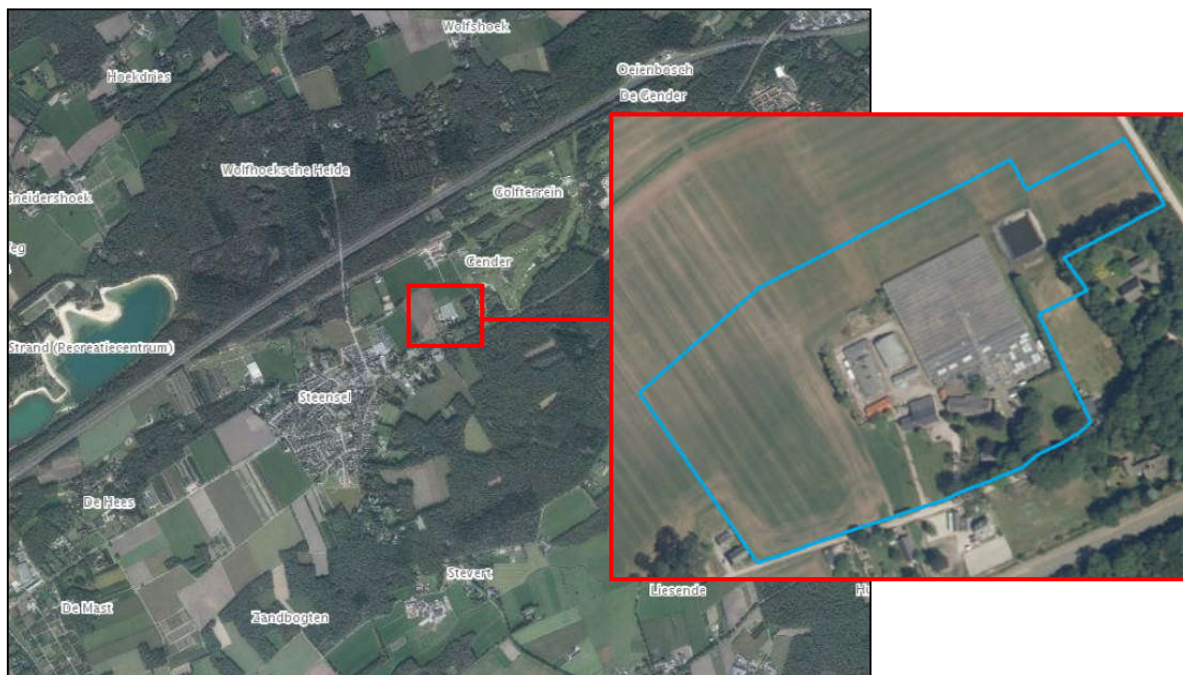
- de sanering van een rundveehouderij
- de sanering van een glastuinbouwbedrijf;
- de ontwikkeling van vier woningbouwkavels in het kader van 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit';
- het splitsen van de bestaande boerderijen aan Bussereind 2 en 3;
- het oprichten van een ambachtelijk bedrijf bij de bestaande boerderij aan Bussereind 3.

De beoogde herontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel. Het college heeft in haar vergadering van 18 maart 2014 besloten in principe, onder voorwaarden, mee te werken aan de voorgestelde ontwikkelingen. Op 7 januari 2020 heeft het college nogmaals besloten in principe medewerking te verlenen aan de inmiddels enigszins gewijzigde herontwikkeling van de locaties Bussereind 2 en 3.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden herzien. Derhalve is het bestemmingsplan 'Bussereind 2 - 3 Steensel' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Bussereind 2 – 3 Steensel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft de locaties Bussereind 2 en 3 te Steensel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



Figuur 1: Luchtfoto met ligging plangebied

De locaties aan Bussereind 2 en 3 betreffen (gedeelten van) de percelen kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie K, nummers 348, 361, 418, 557, 558, 1129 en 1130. Het plangebied heeft een oppervlakte van 49.190 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locaties Bussereind 2 en 3 te Steensel en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Bussereind 2 – 3 Steensel' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' (vastgesteld op 3 juli 2018) en 'Buitengebied 2017, eerste herziening' (vastgesteld op 29 januari 2019) vigerend.

1.5 Leeswijzer

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

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Omgeving

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, ten noordoosten van de kern Steensel. Het plangebied maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie 'Bussereind'. De concentratie bestaat uit lintbebouwing ten noorden van de Eindhovenseweg, die de verbindingsweg vormt tussen de kernen Steensel en Veldhoven. Ten oosten van de lintbebouwing is een golfbaan gesitueerd. Het plangebied is gelegen in een kleinschalig half open landschap waar grofmazige bebouwing met enkele boerderijen wordt afgewisseld met weides en kleine akkers. De weg Bussereind loopt zowel in noordelijke als in westelijke richting dood.

2.2 Plangebied

2.2.1 Bussereind 2

Op de locatie Bussereind 2 is een rundveebedrijf aanwezig. Op de locatie zijn een cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning, bijgebouwen en bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 1.000 m² aanwezig. Navolgend is de vergunning van de locatie Bussereind 2 weergegeven.

5524 AM, Bussereind 2, STEENSEL, EERSEL

Beschikingsdatum: 18-11-2008
RAV-tabelversie: Tabel 1996-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	50	220	0	13	0	2
Totalen								50	220	0	13	0	2

Sluit venster

Figuur 3: Vergunning Bussereind 2 te Steensel

Navolgende figuren geven een impressie van de locatie Bussereind 2 weer.



Figuur 4: Luchtfoto locatie Bussereind 2

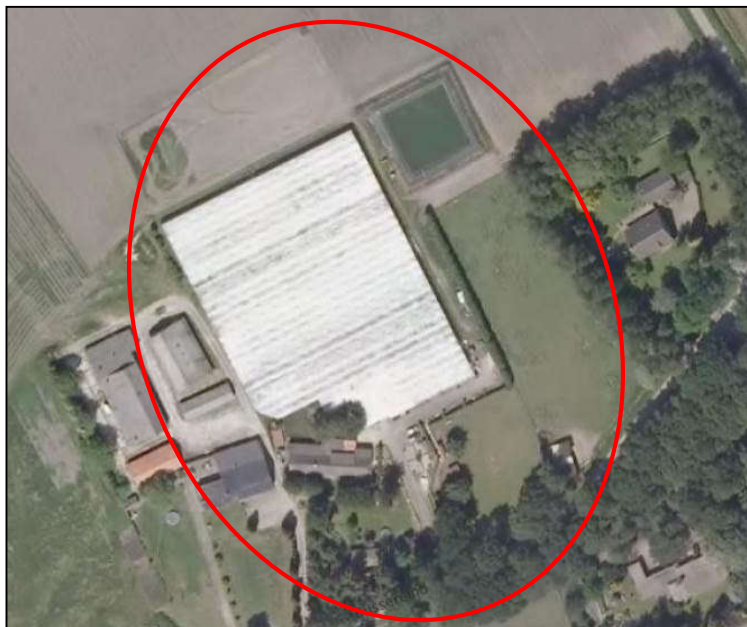




Figuur 5: Bedrijfsgebouwen locatie Bussereind 2

2.2.2 Bussereind 3

Op de locatie Bussereind 3 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Op de locatie zijn een cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning, bijgebouwen en glasopstanden met een oppervlakte van circa 6.750 m² aanwezig. Daarnaast zijn nog circa 600 m² aan overige bedrijfsgebouwen op de locatie aanwezig. Navolgende figuren geven een impressie van de locatie Bussereind 3 weer.



Figuur 6: Luchtfoto locatie Bussereind 3







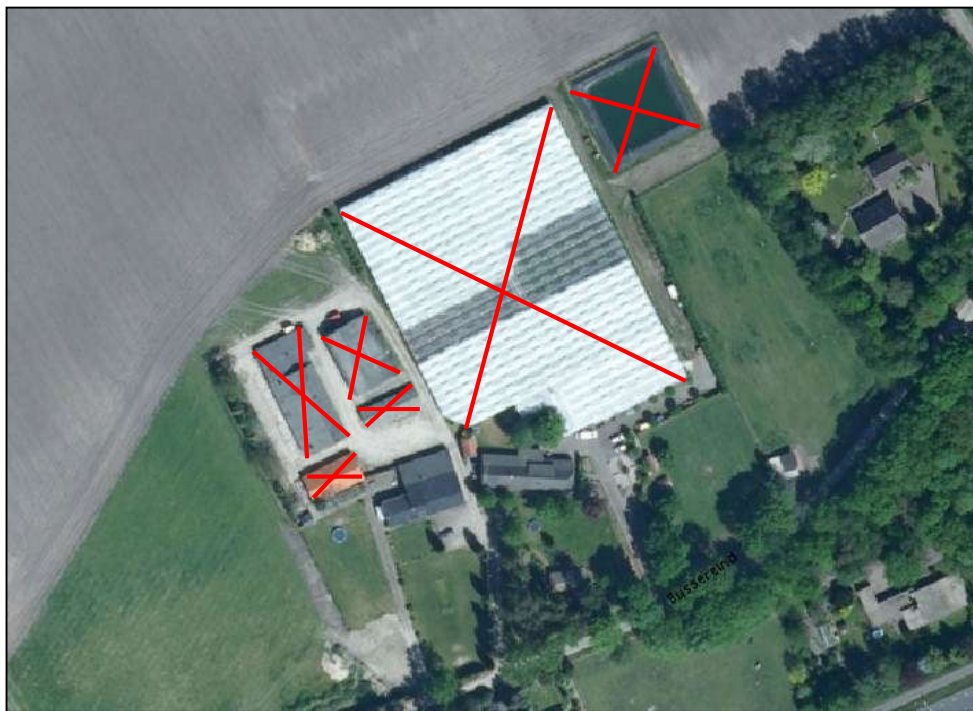
Figuur 7: Bedrijfsgebouwen locatie Bussereind 3

3. SITUATIE NA HERONTWIKKELING

3.1 Inleiding

De herontwikkeling ter plaatse van het plangebied betreft de ontwikkeling van een viertal woningbouwkavels in het kader van 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. De beoogde herontwikkeling voorziet tevens in de splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoningen (woonboerderijen) in ieder twee wooneenheden en het oprichten van een ambachtelijke bedrijf bij de bestaande boerderij aan Bussereind 3.

In samenhang met de beoogde herontwikkeling zullen de agrarische bedrijven ter plaatse van het plangebied worden gesaneerd. De vergunning voor de rundveehouderij wordt ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing op de locaties Bussereind 2 en Bussereind 3 zal worden gesloopt. De herontwikkeling gaat derhalve gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse. In navolgende figuur is de te slopen bebouwing aangeduid.



Figuur 8: Te slopen bedrijfsbebouwing plangebied

De sloop omvat circa 1.000 m² rundveestallen, een waterbassin en glasopstanden met een oppervlakte van circa 6.750 m². Als gevolg van de herontwikkeling vindt dan ook een kwaliteitsverbetering van het buitengebied plaats.

3.2 Toekomstige situatie na herontwikkeling

3.2.1 Ruimtelijke ontwikkeling plangebied

De nieuwe woningen worden gerealiseerd aansluitend op de bestaande bebouwing in het landelijke bebouwingscluster 'Bussereind'. Het 'Bussereind' maakt deel uit van de kern Steensel. Dit dorp, gelegen op een dekzandrug langs het riviertje de Gender, maakt nu deel uit van de gemeente Eersel. De naam "Bussereind" is een weinig cryptische combinatie van "bus" en "eind" met de betekenis *afgelegen deel van de nederzetting (eind) nabij het bos (bus)*. Voor de aanleg van de rechte straatweg liep de verbinding van Eersel via Steensel naar Veldhoven over het Bussereind naar Heers en Heiberg. Dit oude wegenverloop is plaatselijk in en rondom Steensel nog te herkennen in een afwijkende situering van de bebouwing ten opzichte van de doorgaande weg.

Zowel op de oude topografische kaart van rond 1850 als die van rond 1900 staan 2 gebouwclusters ingetekend op het Bussereind. Dit betreft twee boerderijen met bijgebouwen die beide de lijn van de oude hoofdweg volgen. Vooral in de tijd na de tweede wereldoorlog neemt de bebouwing in en rond Steensel toe. Zo ook op het Bussereind. In 1973 staan op de topografische kaart meerdere gebouwen (woonhuizen) langs de Eindhovenseweg en is ook de bebouwing op het Bussereind toegenomen (voornamelijk met agrarische bebouwing). Dit ruimtelijk patroon bestaat nog steeds: een serie woonhuizen langs de Eindhovenseweg met daarachter een losse clustering van diverse gebouwen. Richting de Gender was, en is, het landschap open. Op het terrein tussen de betonfabriek, de snelweg en de doorgaande weg is aan weerszijden van de Gender de golfbaan Gendersteyn aangelegd.

3.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

De aanleg van de straatweg naar Veldhoven en Eindhoven (de Eindhovenseweg) veranderde de context van de bebouwing op het Bussereind ingrijpend. Het afgelegen Bussereind, kwam daarmee buiten de doorgaande wegenstructuur te liggen en ontwikkelde zich redelijk onafhankelijk van Steensel tot een bebouwingsconcentratie langs enkele vertakkende straten. De bebouwing is ook doorlopend genummerd en niet zoals gebruikelijk aan woonstraten met even en oneven huisnummers telkens aan één zijde. De bebouwing op het Bussereind wordt gekenmerkt door een sterk landelijk karakter met verspreid gelegen bebouwing. De agrarische bebouwing kenmerkt zich door de open erven met een zeer tuinachtig karakter aan de voorzijde. De woonbebouwing is omgeven door ruime tuinen en wordt daardoor deels verscholen.

De nieuwbouw zal bestaan uit 4 vrijstaande woningen conform het bestaande patroon van grote vrijstaande woningen met bijgebouwen op een ruim perceel dat groen is ingericht. De nieuwe woningen worden daarbij naast de bestaande woningen gepositioneerd en zullen op soortgelijke wijze aan de aanliggende ontsluiting worden geplaatst. Naast de twee bestaande bedrijfswoningen, die zullen worden omgevormd naar halfvrijstaande burgerwoningen, worden 2 van de 4 nieuwe woningen geplaatst in een gebogen gevelrooilijn. Dit is conform de historische plaatsing van de woningen aan de inmiddels vervallen oude doorgaande weg naar Veldhoven. De andere 2 nieuwe woningen worden aan de weg gebouwd -op enige afstand- conform omliggende bebouwing.

Drie woningen worden aldus aan weerszijden van de bestaande boerderijen gebouwd; de vierde woning komt oostelijk daarvan aan een aftakking van het Bussereind noordwaarts naar de Gender. De toevoeging van nieuwe woningen verandert de korrelgrootte van de bebouwing zodat deze gelijksoortig wordt aan de bebouwing langs de Eindhovenseweg. De nieuwe bebouwing krijgt daarmee een scharnierfunctie die de verspreid gelegen bestaande bebouwing met elkaar in verband brengt. Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer. Deze impressie is tevens op schaal als bijlage bij de toelichting gevoegd.



Figuur 9: De beoogde inrichting van het plangebied na herontwikkeling. De nieuwbouw wordt geclusterd aansluitend op de bestaande bebouwing van Bussereind 2 en 3. Een vierde nieuwe woning wordt opgericht aansluitend op Bussereind 4a als overgang naar de overige bebouwing in deze bebouwingsconcentratie.

3.2.3 Situering te handhaven bebouwing

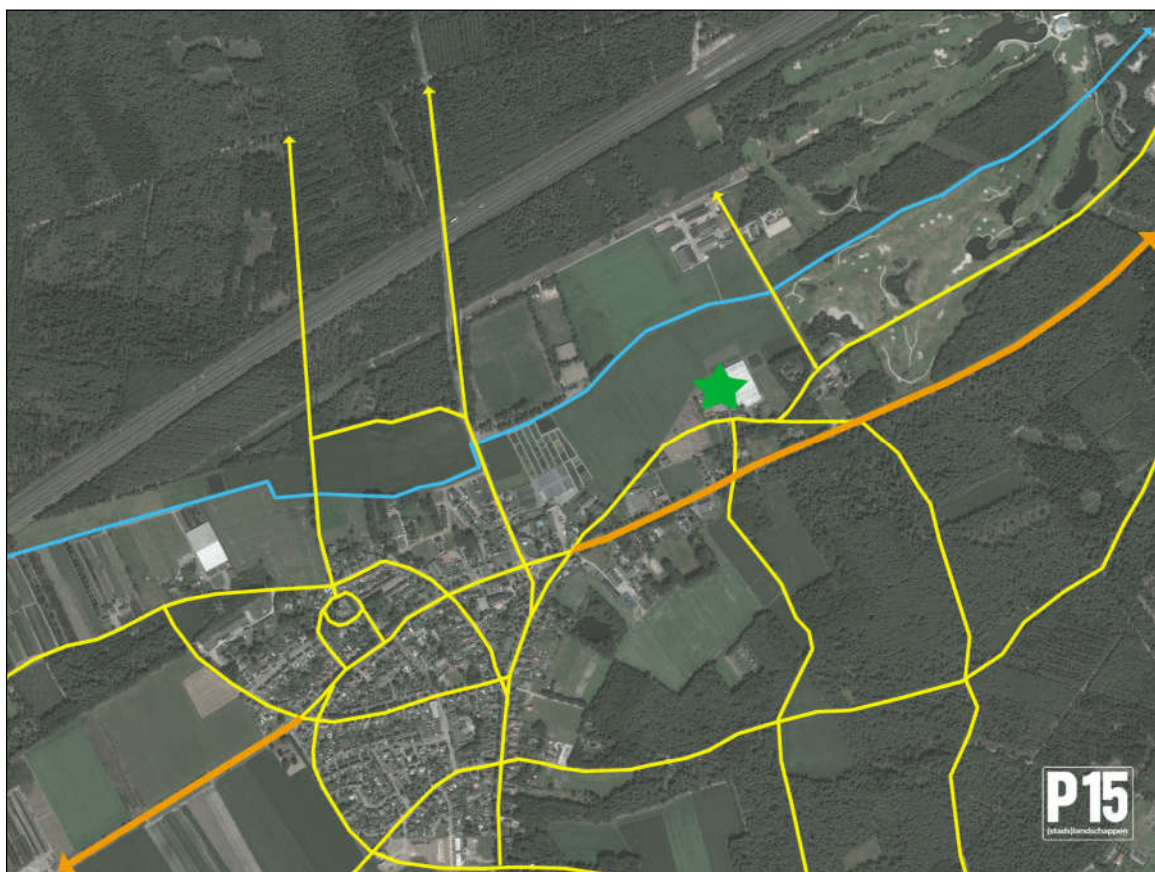
De bestaande bebouwing binnen het plangebied bestaat uit agrarische bedrijfsbebouwing die samenhangt met het (voormalig) gebruik van de locatie als rundveehouderij en glastuinderij. De aanwezige stalgebouwen en kassen zullen worden afgebroken. Binnen het plangebied zijn momenteel twee agrarische bedrijfswoningen aanwezig: Bussereind 2 en Bussereind 3.

Bussereind 2 betreft een historische boerderij, die is ontstaan door de aanbouw van een woongedeelte aan een groot stalgebouw. Tegen de oude buitenmuur van de stal is een rookkanaal opgemetseld. Daarmee kreeg de voormalige stalmuur de functie van brandmuur. Ook aan de andere zijde van het woongedeelte is een rookkanaal opgetrokken. Beide eindigen als een lage schoorsteen boven de nok en dragen de nokbalk die in het verlengde van de nokbalk van de schuur is gelegd. Dit betreft dus geen klassieke langgevelboerderij. Het gebouw is beter te

classificeren als een ontginningsboerderij. Het aangebouwde woongedeelte is als zodanig in gebruik, hetzelfde geldt voor het aansluitende stalgedeelte.

Bussereind 3 betreft een historische boerderij van het type "hallenhuis" met een woongedeelte, opslag en een stalling voor de dieren verenigd onder één doorlopen dak in een langgerekt gebouw parallel aan de naastgelegen ontsluiting. Een dergelijk gebouw wordt in Noord-Brabant ook wel een langgevelboerderij genoemd. Dit gebouw is intern reeds gesplitst in 2 wooneenheden.

De twee te handhaven boerderijen liggen op enige afstand van de ontsluiting. De voorgevelrooilijn volgt ook niet de aslijn van deze weg. Dit is ongebruikelijk voor boerderijen in Noord-Brabant, maar te verklaren vanuit de historische situatie. De voorgevelrooilijnen volgen namelijk een inmiddels verdwenen oudere ontsluiting die Steensel met Heers verbond via de Steenselse Hut op de Busserheide. Hetzelfde geldt voor Bussereind 1, 4, 5 en 6, en Eindhovenseweg 70.



Figuur 10: De historische wegen en paden (in geel) geprojecteerd op de huidige luchtfoto met de aansluitende straatweg (in oranje). Verder zijn de Gender (blauw) en het plangebied (groene ster) aangegeven.

Bij één helft van de gesplitste woonboerderij aan Bussereind 3 wordt een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie mogelijk gemaakt. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit. Ook is vastgelegd dat de activiteit uitsluitend door de bewoner mag worden uitgeoefend en dat de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving.

Vastgesteld

3.2.4 Situering nieuwe woningen

De situering van de nieuwe woningen is zodanig dat ze zowel aansluiten bij het zo karakteristieke historisch gegroeide patroon als bij de naoorlogse toevoegingen op het Bussereind. De historische lijn van de verdwenen straat wordt gevolgd door de gebouwen tussen Bussereind 1 en 2 hierop uit te lijnen. De nieuwe woningen worden daarmee nergens op dezelfde rooilijn gebouwd. De woning tussen Bussereind 3 en 4a en die tussen Bussereind 4a en 12 worden als naoorlogse toevoeging behandeld en zullen de lijn van de naastgelegen weg volgen. Alle woningen in het bestaande cluster worden middels inritten vanaf de naastgelegen openbare weg ontsloten. Dit patroon zal gevolgd worden in de toekomstige situatie.



Figuur 11: Het plangebied geprojecteerd op de inrichtingsschets. Slechts een deel van het plangebied wordt ontwikkeld voor woningbouw, de rest blijft agrarisch.

3.2.5 Bouwvolume en kavelgrootte

De nieuwe bouwvolumes binnen het plangebied aan het Bussereind te Steensel dienen zich te voegen naar de directe omgeving. De reeds aanwezige bouwvolumes in de omgeving (nieuw en oud) zijn variabel, waarbij telkens een min of meer rechthoekig grondplan overheerst. Ook zijn alle andere (bedrijfs)woningen gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat variatie, maar zadeldaken, eventueel met wolfseinden of een laag afgeschild dakeind overheersen. Qua situering staan alle (bedrijfs)woningen op enige afstand van de naastgelegen weg, met uitzondering van de bebouwing van voor 1940, zoals de huidige bedrijfswoning Bussereind 3 die in de lijn van een inmiddels vervallen oudere ontsluiting staat.

Vastgesteld

In het inrichtingsplan wordt derhalve aangesloten op de algemene kenmerken van dit bebouwingscluster, namelijk ruime vrijstaande woningen op grote kavels met vrijstaande bijgebouwen op een eigen erf. De kavels van de vier nieuwe woningen zijn (afgerond) 2.150 m², 1.865 m², 1.607 m² en 3.170 m² groot. Slechts een klein deel van deze kavels mag echter bebouwd worden. Dit is geregeld in de bestemmingsplanregels.

De maximale inhoud van de nieuwe woningen bedraagt 1.000 m³ exclusief aan-, uit- en bijgebouwen. De totale oppervlakte aan, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) bedraagt maximaal 200 m² per woning.

Daarnaast is voorzien in de realisatie van een groot bijgebouw naast Bussereind 3 ten behoeve van ambachtelijke bedrijvigheid van maximaal 400 m². Navolgende figuur geeft het onderscheid tussen de bestaande en nieuwe bebouwing weer.



Figuur 12: De vier nieuwe Ruimte-voor-Ruimte-woningen in het plangebied zijn genummerd R1 t/m R4. De kavels zijn aangegeven met een oranje lijn. De nieuwe kavels worden ingepast tussen de ruime huiskavels van bestaande bebouwing, Bussereind 1 (B1), Bussereind 2 (B2), Bussereind 3 (B3), Bussereind 4 (B4), et cetera.

3.3 Landschappelijke inpassing

3.3.1 Inleiding

De bestaande erven zijn deels verhard en deels groen ingericht. Verder is een groot deel van het plangebied in agrarisch gebruik als bouwland of weiland. Uitgangspunt voor de herontwikkeling van het plangebied is dat de kwalitatief goede bestaande groenelementen waar mogelijk worden ingepast in de nieuwe opzet. Verder zal een eventueel aanwezige groenstructuur worden opgepakt of doorgezet.

3.3.2 Waardevol groen

Binnen het plangebied is vooral aan de voorzijde veel opgaand groen aanwezig. Dit groen neemt de vorm aan van struiken, bomen, coniferen, gras en vaste planten. Langs de weg zijn op een regelmatige afstand eikenbomen (*Quercus robur*) aanwezig. Deze structuur is waardevol, maar houdt op halverwege de voorzijde van het plangebied. Binnen het plangebied zijn ook enkele uitgegroeide bomen aanwezig. Voor de historische boerderij Bussereind 3 staan 2 oude, hoge leilinden (*Tilia x europaea*) en enkele in vorm gesnoeide Amerikaanse eiken (*Quercus rubra*). Op andere plekken op het tuinachtige terrein tussen de weg en de bebouwing staan ook enkele mooie hoge bomen, waaronder Esdoorn, Berk en Linde. Achter Bussereind 2 staat een rij bomen. Het betreft kersenbomen en walnoten. Waar mogelijk zullen deze behouden worden in de nieuwe verkaveling. Hetzelfde geldt voor de bomen in het hertenweide waar de derde nieuwe woning is geprojecteerd. Van de aanwezige struiken zijn vooral Venijnboom (*Taxus baccata*) en Rododendron (*Rhododendron Hybride*) goed te verplanten en aldus her te gebruiken in een nieuwe situatie.

3.3.3 Te verwijderen groen

Binnen het plangebied zijn diverse coniferen geplant. Het betreft vooral schubconiferen en dan met name Dwergcypres (*Chamaecyparis lawsoniana*). Daarnaast zijn aan de randen enkele zelfgestekte en aangeplante struikjes aanwezig. Het gaat dan specifiek om: Kronkelwilg (*Salix babylonica* 'Tortuosa'), Laurierkers (*Prunus laurocerasus*) en Bonte wilg (*Salix integra* 'Hakuro-nishiki').

De tuinachtige inrichting zal moeten worden aangepast in het kader van de herinrichting. Daarbij zal niet alles bij voorbaat worden weggehaald; waar mogelijk zullen planten worden hergebruikt. Dit geldt niet voor de hierboven genoemde schubconiferen, Laurierkers, Kronkelwilg en Bonte wilg. Deze zullen evenals opslag van Esdoorn en een enkele dode boom worden verwijderd.

3.3.4 Landschappelijke inpassing

Hierboven is reeds gesproken over een groen voorterrein en de voorgevelrooilijnen die een niet meer bestaande ontsluiting volgen. Beide elementen zullen de basis vormen van de landschappelijke inpassing. Daarbij wordt aangesloten op de bestaande karakteristiek, waarbij de woningen zonder een haag of hekwerk grenzen aan een groene voorruimte met daarin enkele bomen in gras op enige afstand de aanliggende weg.

De aanwezige begeleidende boomstructuur langs de aanliggende weg aan de zuidzijde zal worden doorgetrokken. Zo zal het groene voorterrein begrensd worden met een continue groenstructuur bestaande uit deze bomenrij, een korte rij bomen langs de inrit van nummer 3 en een rij bomen op de kavelgrens tussen de eerste nieuwe woning en Bussereind 1. Die laatste bomenrij wordt aangevuld met een haag op de kavelgrens. Dit kan een geschoren haag zijn, maar ook een gemengde of vrij uitgroeiende (wilde) haag. Ook aan de voorzijde van de vierde woning is een haag voorgeschreven. Tussen de kavels is het niet toegestaan schuttingen te plaatsen, deze erfgrenzen dienen groen te zijn. Denk dan aan de genoemde geschoren haag, gemengde haag of een struikenrij.

De groenzone aan de voorzijde zal voornamelijk open zijn om zo de beleving van de in een boog staande woningen te optimaliseren. Het terrein zal grotendeels in gras gelegd worden met op tactische plekken opgaande bomen en enkele sierstruiken conform de bestaande situatie voor Bussereind 3. Deze groenzone zal worden doorsneden door meerdere inritten. Deze inritten worden verbonden door een gebogen pad dat de naastgelegen straat, Bussereind, definieert. Deze straat is niet over de volledige lengte van het plangebied verhard.

Het woonpad hoeft niet te worden verhard. Dit is zelfs te prefereren in het kader van het verminderen van de hoeveelheid verhard oppervlak in het buitengebied. Een halfverharding volstaat. De woningen grenzen zonder afscheiding aan de groene ruimte. In het groene voorterrein is thans een gebouwtje aanwezig met een oppervlakte van 60 m². Dit gebouwtje zal behouden blijven binnen de bestemming 'Groen'.



Figuur 13: rechts] De landschappelijke inpassing bestaat uit een groen voorterrein (1) begrensd door een rij -deels nieuw aan te planten- bomen (2). Deze bomen lopen door aan de zijkanten van de groene voorruimte. Dit betreft bij Bussereind 3 bestaande (eiken)bomen. Verder worden groensingels (3) ingezet als structurerend element. Hagen (4) worden ingezet als afscheiding aan de oost- en westzijde. De bestaande haag bij Bussereind 3 blijft gehandhaafd. De gronden aansluitend op de woningen blijven in agrarische gebruik. Langs de rand worden op het eind van de kavelscheidingen landschapsbomen geplant (5) en over de hele lengte wordt een kruidenrijke zoom (6) aangelegd.

De directe omgeving van de woningen (de woonkavel) zal als tuin worden ingericht. De kavelgrenzen dienen een groen karakter te hebben en zullen worden uitgevoerd als hagen of gemengde struikenrijen. Daarnaast zijn er twee nieuwe groensingels voorzien in het plan. De langste groensingel vervangt een deels bestaande groensingel (die grotendeels is ingeplant met schubconiferen ter afscherming van de huidige kas). De vierde nieuwe woning zal worden gebouwd op een ruime kavel, die dient te worden ingericht als tuin. Aan de noordzijde daarvan is een brede struikenrand of groensingel met overstaanders gedacht als beëindiging van de woonfunctie. Een dergelijke groensingel volgt de bestaande afzoming van de naastgelegen woning Bussereind 4a. Beide groensingels worden ingeplant met voornamelijk inlandse eik (*Quercus robur* en *Q. petraea*), Grauwe els (*Alnus incana*) en Ruwe berk (*Betula pendula*). Er zal een struiklaag worden aangebracht door de aanplant van Vlier (*Sambucus nigra*), Krent (*Amelanchier lamarckii*), Veldesdoorn (*Acer campestre*), Rode kornoelje (*Cornus sanguinea*) en Hazelaar (*Corylus avellana*). Het is niet de bedoeling sierstruiken als Rododendron op te nemen in deze groensingels. De groensingels worden ingezet als structurerend groenelement, net als de bpomenrijen. Zo wordt aangesloten op de bestaande ruimtelijke opbouw. De bestaande en nieuwe woningen daarmee gekoppeld aan delen van de totale groenstructuur en daarmee op vanzelfsprekende wijze verankerd in de omgeving.

Voor de gemengde struikenrijen tussen de kavels is een mengsel van Gele kornoelje (*Cornus mas*), Wilde liguster (*Ligustrum vulgare*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*), Veldesdoorn en Kardinaalsmuts (*Euonymus europaeus*). Geschoren hagen kunnen best worden ingeplant met Veldesdoorn, Haagbeuk (*Carpinus betulus*) of Hulst (*Ilex aquifolium* of *I. meserveae*). Hulsthagen zijn wintergroen. In de groenrand aan de voorzijde worden bestaan de struiken hergebruikt. Het gaat dan om Rododendron en Venijnboom. Waar nodig worden deze soorten aangevuld.



Figuur 14: De landschappelijke inpassing is zo gekozen dat deze ruimtelijke opbouw van de omgeving van het plangebied volgt. De bestaande en nieuwe woningen worden binnen een nieuwe groenstructuur gevat en daarmee verankerd in het landschap. De kenmerkende afwisseling tussen kleinschalige besloten ruimtes en doorzichten naar achteren zijn daarbij het uitgangspunt.

Het bestaande karakter van het gebied ten oosten van Steensel is leidend voor de inpassing van de woningen aan de achterzijde. Hier is de huiskavel telkens open tot halfopen. Een tuin en de beplanting daarin bepaalt hier het karakter. Deze tuinen sluiten direct aan op achterliggende open landbouwgronden richting Gender. Een brede omzoming aan de achterzijde is daarom ongewenst. Daarnaast is de meerwaarde daarvan ten opzichte van tuinbeplanting voor de meeste soorten gering. Wat wel een meerwaarde kan geven op deze plek is een brede natuurzoom als overgang naar de aangrenzende landbouwgronden met enkele tactisch geplaatste landschapsbomen (bijvoorbeeld Kers, Walnoot, Linde, Es of Eik in de maat 10-12 tot 14-16). Er is verder een 6 meter brede kruidenrijke zoom gedacht als begrenzing aan de achterzijde. Deze strook vormt een ecologisch waardevolle toevoeging aan het agrarische landschap en tevens een visueel aantrekkelijke overgang tussen tuin en landbouwgrond. De gronden die niet zijn aangewezen als tuinkavel of groenzone zullen in agrarisch gebruik blijven; als akker of grasland.

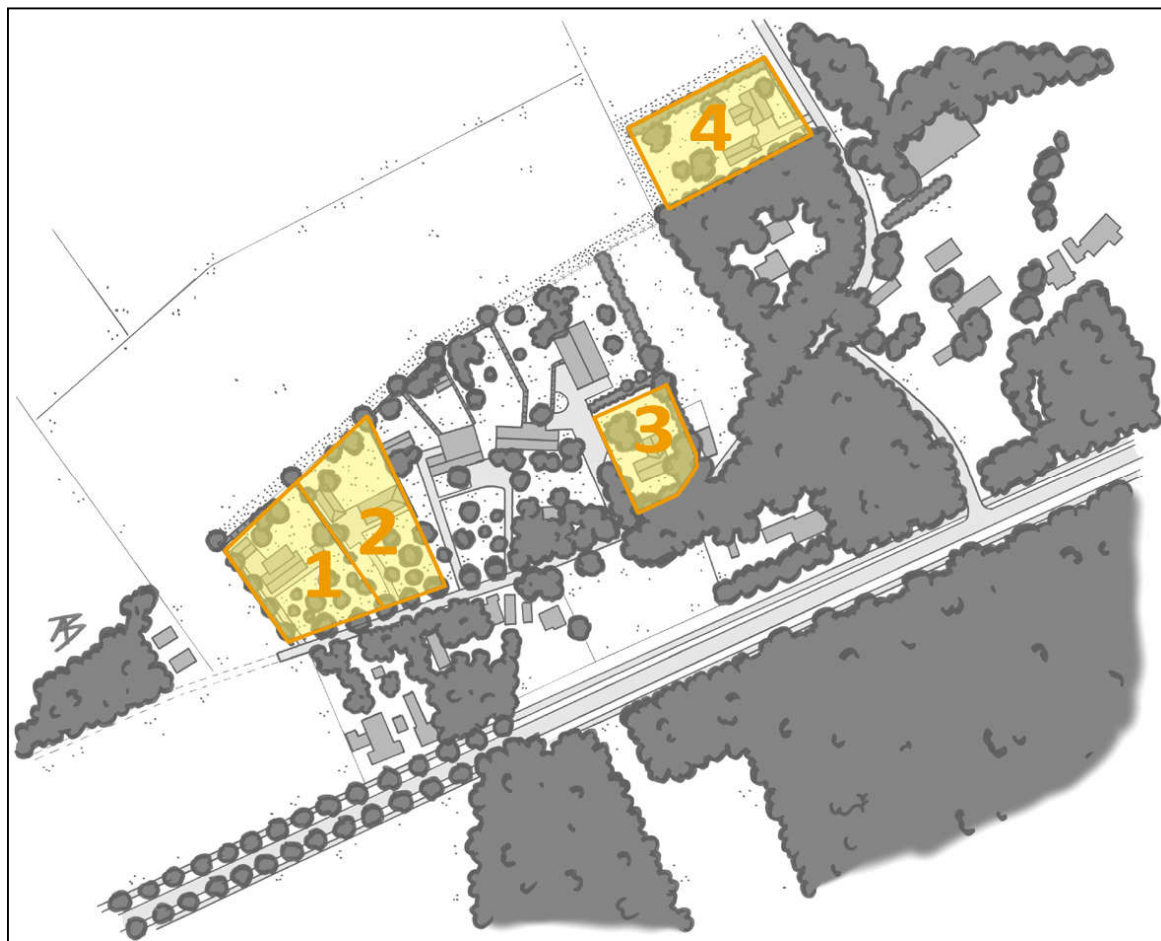
Uitgedrukt in euro's heeft de landschappelijke inpassingen navolgende omvang:

Element	Oppervlakte in m ²	Norm per eenheid st. ind. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers- bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Struweelhaag	815	€ 1,95	m ²	€ 1.589,25	€ 1,08	m ² /jr	€ 880,20	€ 5.281,20	€ 6.870,45
Kruidenrijke zoom	2095	€ 16,25	are	€ 340,44	€ 14,71	are/jr	€ 308,17	€ 1.849,05	€ 2.189,48
Knip- en scheerhaag	560	€ 1,61	4st/m ²	€ 3.606,40	€ 1,18	m ² /jr	€ 660,80	€ 3.964,80	€ 7.571,20
Landschapsboom	21	€ 61,64	st	€ 1.294,44	€ 5,63	st/jr	€ 118,23	€ 709,38	€ 2.003,82
Totaal									€ 18.634,95

3.4 Beeldkwaliteit

3.4.1 Inleiding

Er is onderscheid te maken tussen de beeldkwaliteit van de bestaande bebouwing, die gehandhaafd zal worden, en de beoogde beeldkwaliteit van de nieuwe woningen. De beeldkwaliteit van eventuele bijgebouwen zal hierin worden meegenomen. Voor de gehanteerde nummering van de nieuwe woningen wordt verwezen naar navolgend figuur.



Figuur 15: Nummering vier nieuwe woningen zoals hierna besproken in de beeldkwaliteitsparagraaf

Zowel voor de woonfuncties in de voormalige bedrijfsbebouwing als voor de nieuwbouwwoningen geldt het uitgangspunt dat deze zich als vanzelfsprekend in de bestaande context moeten voegen. Dit is niet de plek voor gedurfde architectonische experimenten.

3.4.2 Bebouwingsconcentratie Bussereind

Rondom de kern Steensel zijn een viertal bebouwingsconcentraties aangeduid in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties Eersel (2011). Het gaat meer bepaald om: Koppelen, Stevert, Riethovenseweg en het Bussereind. Het gebied Bussereind is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. De knelpunten die genoemd worden zijn: een rommelig karakter in combinatie met een onsamenvattend ruimtelijk geheel. De oplossing wordt gezocht in het structureren en samenbinden van de verschillende losse elementen in dit cluster middels beplanting.

Het Bussereind wordt niet specifiek genoemd in het BKP Gemeente Eersel (2012), al maakt deze bebouwingconcentratie wel deel uit van de kaartbeelden voor Steensel. Voor het plangebied zijn in dit BKP voor de gehele gemeente Eersel geen beeldkenmerkende gebouwen of ruimtes opgenomen. Wat betreft de groenstructuur zijn het groene voorterrein bij Bussereind 2 en 3 opgenomen, alsook de zware groensingel rondom Bussereind 4a. Daarnaast is het open beekdal langs de Gender aangegeven als kenmerkend en waardevol. De in dit rapport genoemde 7 handvatten voor de architectuur zijn meegenomen in onderstaande bepalingen.

3.4.3 Algemene karakteristiek

Het is de bedoeling dat de nieuwbouw binnen het plangebied zich voegt naar het bestaande karakter van de omgeving. De bestaande en geplande bebouwing in de omgeving is divers van karakter en varieert van suburbaan met traditionele vormen tot agrarisch gerelateerde bebouwing met een landelijk karakter. Voor de diverse kernen zijn gebouwtypen geformuleerd in het BKP van de gemeente Eersel. Het Bussereind is echter niet gelegen binnen een kern. De meeste handreikingen in het gemeentelijk beeldkwaliteitplan zijn daarom niet van toepassing. Niettemin zal aansluiting gezocht worden met de hierin gehanteerde systematiek.

3.4.4 Bestaande bebouwing: Bussereind 2

Dit bouwvolume betreft een historisch gebouw analoog aan het overheersende type van de langgevelboerderij. Het woongedeelte is echter aangebouwd na realisatie van het stalgedeelte. Dit is overigens niet ongevoerd in afgelegen agrarische clusters, omdat het een eenvoudige manier was om voor een naast familielid (meestal een tweede zoon) woonruimte te creëren. Dit bestaande gebouw zal worden verbouwd tot een dubbele woning met een wooneenheid in het huidige stalgedeelte naast het bestaande woongedeelte. Hoewel in de oorsprong een stal met aangebouwde woning is dit gebouw op te vatten als een "langgeveltype". Het is daarom wenselijk dat er ook in de nieuwe situatie onderscheid aanwezig is in gevelopeningen naar de functie. Door aanpassingen in het verleden is de beeldkwaliteit van het gebouw niet optimaal. Voor de beeldkwaliteit van deze woning wordt nadrukkelijk verwezen naar de uitgangspunten zoals geformuleerd in het herstelplan voor de cultuurhistorische waarden, dat als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

De beoogde verbeteringen kunnen worden doorgevoerd tijdens de verbouwing naar twee woningen. Het is dan met name van belang aandacht te besteden aan:

- Behoud van beide korte schoorstenen als uitdrukking van het historische karakter.
- Behoud huidige voorgevelrooilijn zonder uit- of aanbouwen.
- Aanpassing van het "doorzonraam" met brede houten aftimmerlijst in het bestaande

Vastgesteld

woongedeelte door twee meer passende ramen met roedeverdeling.

- Aanbrengen gemetselde rollaag boven deze nieuwe ramen.
- Bij de noodzakelijke vervanging van de bestaande stalramen door andere ramen, rekening houden met een ongedwongen gevelbeeld met gevelopeningen van verschillende grootte en -eventueel- vorm.
- De gevel van het stalgedeelte is uitgevoerd in een andere baksteen dan het woongedeelte.
- Dit kan behandeld worden als deel van de historie van het gebouw. In het kader van de noodzakelijke aanpassing van de gevels kan het stalgedeelte ook worden bekleed met houten planken in een donkere kleur.
- Dakkapellen aan de voorzijde zijn alleen toegestaan in het huidige woongedeelte, voor de woning in het huidige stalgedeelte geldt dat hier alleen dakramen zijn toegestaan.
- Aan de achterzijde gelden dergelijke beperkingen niet.
- De nieuw te realiseren voordeur dient het historische gebruik van het stalgedeelte te volgen bij omvorming tot woonhuis.
- Het resultaat na verbouwing dient een gebouw te zijn dat historie en modern gebruiksgemak in zich verenigt en recht doet aan de ontstaansgeschiedenis.
- Eventuele nieuwe bijgebouwen als hieronder beschreven bij de nieuwbouwwoningen.

3.4.5 Bestaande bebouwing: Bussereind 3

Dit bouwvolume betreft een historisch gebouw van het type van de langgevelboerderij. Het gebouw is reeds intern gesplitst in twee wooneenheden. De verschillen tussen het voormalig stalgedeelte en woongedeelte zijn nog goed zichtbaar in de gevel. De langgerekte gevel met gevelopeningen van verschillend formaat en vorm, geeft reeds het gewenste ongedwongen beeld, al zijn er verbeteringen in kleurstelling van bijvoorbeeld kozijnen en de dakkapel wenselijk.

Splitsing zal het huidige -hooggewaardeerde- aanzicht niet aantasten en kan derhalve zonder problemen worden gereguleerd. De 2 grote leilinden die geplant zijn voor het voormalige woongedeelte om schaduw te geven op warme zomerdagen dienen behouden te blijven. Hiermee dient terdege rekening gehouden te worden bij de verbouwing van naastgelegen Bussereind 2 en de herinrichting van het terrein en de ontsluiting van de aldaar te realiseren woning. Voor de beeldkwaliteit van deze woning wordt nadrukkelijk verwezen naar de uitgangspunten zoals geformuleerd in het herstelplan voor de cultuurhistorische waarden.

Bij dit gebouw zal een groot nieuw bijgebouw worden gerealiseerd. Dit gebouw dient op vanzelfsprekende wijze aansluiting te zoeken bij de oudbouw, maar zich tevens daarvan te onderscheiden als ondergeschikt. Zie daarvoor hieronder. Voor de overige -kleine- bijgebouwen wordt verwezen naar de beschrijving van bijgebouwen bij de nieuwbouwwoningen.

3.4.6 Bijgebouw Bussereind 3

Het nieuwe grote bijgebouw oostelijk van Bussereind 3 ten behoeve van de vestiging van een ambachtelijk bedrijf kent een oppervlakte maximaal tweemaal zo groot als dat van gewone bijgebouwen. Dit resulteert in een duidelijk groter gebouw. Om die reden dient dit bijgebouw haaks op het naastgelegen hoofdgebouw geplaatst te worden. Zo is de visuele impact van dit gebouw ten opzichte van de naastgelegen historische langgevelboerderij geringer. Alleen de korte voorgevel is zichtbaar immers.

De zichtgevel dient te worden uitgevoerd in baksteen of hout. Qua kleurstelling dient het Kempisch palet te worden gevolgd. De dakvorm is in principe een zadeldak. Dit dak mag afgewolfd worden. Voordeel daarvan is dat de zichtgevel lager overkomt doordat het dak al onder de nog begint. Dakbedekking bij voorkeur met dakpannen, al zijn andere materialen toegestaan bij voldoende kwaliteit van het geheel.

3.4.7 Nieuwe woningen

De basiskarakteristiek van de nieuwe woningen binnen het plangebied aan het Bussereind sluit het best aan bij de categorie "landelijke weg" uit het BKP Gemeente Eersel (2012). De nieuwe woningen zijn derhalve te omschrijven als:

- voorgevelrooilijn is vastgelegd per bouwvolume
- grondplan is rechthoekig tot langgerekt rechthoekig;
- gedekt met een zadeldak;
- een geknikt zadeldak (mansarde) of wolfseinden zijn ook mogelijk;
- kaprichting conform inrichtingsplan;
- dakhelling conform omgeving;
- in principe 1 bouwlaag plus kap;
- gevelopbouw asymmetrisch;
- ambachtelijke details;
- kleurstelling conform Kempisch Pallet;
- gevelmateriaal: baksteen in de kleur: (bruin)rood;
- dakbedekking: gebakken pannen (antraciet, ongeglazuurd).

Bovenstaande betekent dat er geen platte daken mogen worden toegepast, ook niet voor aanbouwen en bijgebouwen. Aanbouwen dienen duidelijk ondergeschikt te zijn aan het hoofdvolume en bij voorkeur onder een doorlopend dakvlak of een eigen steekkap te vallen. Bijgebouwen dienen los te staan van het hoofdvolume of middels een ondergeschikt bouwdeel daaraan gekoppeld te worden.



Figuur 16: Een voorbeeld van een landelijk woningtype met ambachtelijke details (schoorsteen, ramen, luiken, variatie in Vastgesteld

gevelopeningen, roedeverdeling in de ramen en bovenlicht bij voordeur)



Figuur 17: Een mooi voorbeeld van een landelijk woningtype met bijpassend bijgebouw. Let ook op het subtiële gebruik van hout om de verlenging van het volume aan de achterzijde architectonisch te benadrukken.



Vastgesteld

Crijns Rentmeesters bv

Figuur 18: Collage van landelijke woningtypen passend in deze omgeving. Naast een pannendak is een dak dat (deels) met riet gedekt is ook mogelijk.

3.4.8 Bijgebouwen nieuwe woningen

Het bijgebouw is telkens 1 bouwlaag met kap. De bijgebouwen bij de nieuwe woningen mogen vastgebouwd worden of middels een ondergeschikt koppelstuk verbonden worden met het hoofdgebouw. Materialisering en kleurgebruik conform Kempisch Pallet passend bij de landelijke omgeving.

3.5 Ontsluiting en parkeren

Binnen het plangebied wordt op eigen perceel ruimte gevonden voor parkeren. Er worden minimaal twee parkeerplaatsen per woning gerealiseerd, exclusief garage. De woningen zullen worden ontsloten middels inritten van variabele lengte. De zichtgevel is telkens gelegen aan de voorzijde en gerelateerd aan de benadering via de inrit of het wandelpad. Navolgende figuur geeft de toekomstige ontsluiting van het plangebied weer.



Figuur 19: Ontsluiting plangebied

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid, zoals uiteengezet in de SVIR, van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudiger regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Hiervoor is de beoogde ontwikkeling te kleinschalig van aard.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

In de ‘Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking’ (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, oktober 2012) is aangegeven dat toepassing van de ladder niet nodig is bij ruimtelijke plannen welke bebouwing reduceren of verplaatsen. De beoogde ontwikkeling vindt plaats in het kader van ‘Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’. In ruil voor de bouw van de beoogde woningen vindt binnen het plangebied de sloop van circa 1.000 m² rundveestallen, een waterbassin en glastopstanden met een oppervlakte van circa 6.750 m² plaats. Tevens blijkt op basis van jurisprudentie dat de bouw van één of enkele woningen niet gezien worden als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking niet nodig.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

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

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

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

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 (SVRO) vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot het jaar 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De SVRO wordt nader uitgewerkt in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de genoemde doelen uit de SVRO te realiseren.

4.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

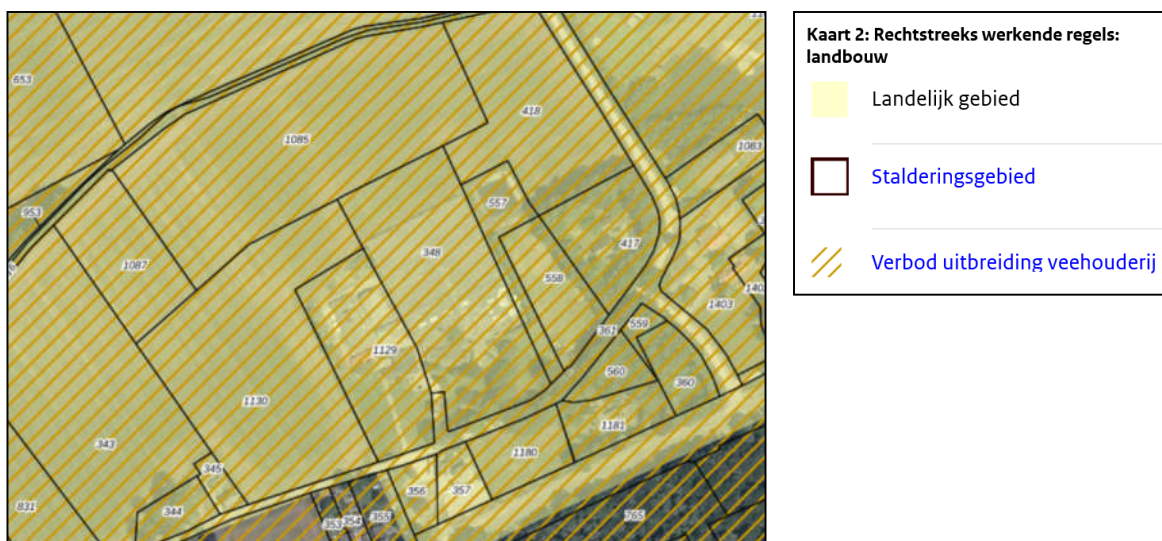
4.2.3.1 Inleiding

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

De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

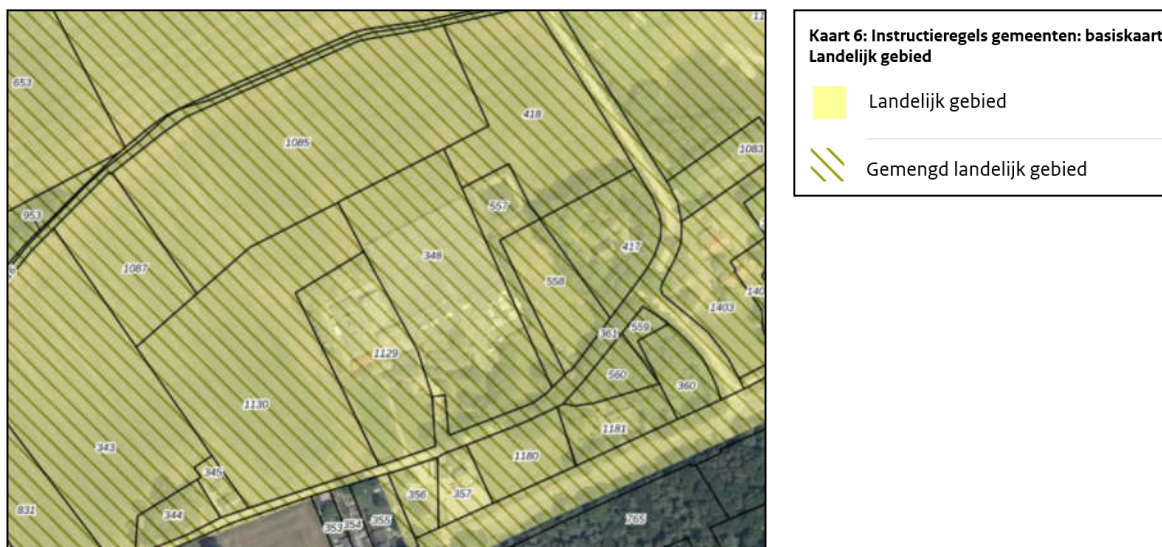
4.2.3.2 Aanduidingen plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

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



Figuur 20: Uitsnede kaart 2: 'Rechtstreeks werkende regels: landbouw'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Landelijk gebied', 'Stalderingsgebied' en 'Verbod uitbreiding veehouderij'.



Figuur 21: Uitsnede kaart 6 'Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied'

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



Figuur 22: Uitsnede kaart 7: 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen'

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

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'. In het 'Gemengd landelijk gebied' stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. De aanduiding van een gebied als gemengde plattelandseconomie, zoals ter plaatse van het plangebied, impliceert meer ruimte voor niet-agrarische functies. Het gaat daarbij onder ander om het zoeken naar nieuwe economische dragers voor een vitaal platteland. De beoogde ontwikkeling voorziet door de beoogde oprichting van een ambachtelijk bedrijf naast woonfunctie op de locatie Bussereind 3 in een nieuwe economische drager in het buitengebied van de gemeente Eersel.

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

Het plangebied is gelegen binnen 'Verbod uitbreiding veehouderij'. Binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' en 'Beperkingen veehouderij' is het beleid gericht op een afwaartse beweging van de veehouderij. Daarom is in deze gebieden geen toename van de bestaande gebouwen of bestaande bouwwerken toegestaan. Het vervangen van een bouwwerk door een gebouw (of andersom) is ook niet mogelijk.

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

Vastgesteld

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

4.2.3.3 Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

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

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

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

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing, zo ook de gemeente Eersel. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft op 30 oktober 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (artikel 3.2 VR niet van toepassing).

- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR niet van toepassing).
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd (artikel 3.2 VR van toepassing)

De splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoningen (woonboerderijen) valt binnen categorie 1. Op deze ontwikkeling is artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant niet van toepassing verklaard.

Het oprichten van bijgebouw met een oppervlakte van 400 m² ten behoeve van een ambachtelijke bedrijf bij de bestaande boerderij aan Bussereind 3 valt binnen categorie 3.

Op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' dient aan ontwikkelingen welke vallen binnen categorie 3 een bestemmingswinst te worden gekoppeld, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning).

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' is geen waarde opgenomen voor m² bijgebouwen boven de 150 m². Op basis van vergelijkbare regelingen van andere gemeenten binnen Brabant kan gesteld worden dat een bestemmingswinst van € 250 per m² bijgebouwen wordt gegenereerd. Dit betekent dat het beoogde bijgebouw van 400 m² ten behoeve van ambachtelijke bedrijvigheid een bestemmingswinst van € 62.500,00 oplevert (400 m² - 150 m² * € 250,00). Van deze bestemmingswinst dient 20% (€ 12.500,00) te worden geïnvesteerd in een kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Initiatiefnemer zal dit bedrag storten in het gemeentelijke groenfonds.

4.2.3.4 Artikel 3.69 Afwijkende regels voor burgerwoningen

De beoogde ontwikkeling omvat de omzetting van een tweetal bedrijfswoningen in een burgerwoningen, waarbij de bedrijfswoningen ieder in twee wooneenheden worden gesplitst. 'Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied' bevat regels voor wonen. 'Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen' bevat afwijkende regels voor wonen in het landelijk gebied:

3.69 Afwijkende regels (burger)woningen

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

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

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

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een tweetal cultuurhistorisch waardevolle boerderijen: Bussereind 2 en Bussereind 3. Beoogd wordt de beide woningen te splitsen in twee wooneenheden. In paragraaf 5.4 van onderhavige toelichting worden de cultuurhistorische waarden van de twee boerderijen en het behoud van deze waarden nader toegelicht. Met de beoogde splitsing wordt middels de permanente bewoning en het daarbij behorende duurzame behoud en onderhoud van de boerderijen, bijgedragen aan de cultuurhistorische waarden ter plaatse.

De beoogde ontwikkeling voldoet aan de regels zoals gesteld in 'Artikel 3.69 Afwijkende regels (burger)woningen' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.2.3.5 Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

De beoogde ontwikkeling omvat de oprichting van een viertal vrijstaande woningen. Deze woningen worden mogelijk gemaakt op grond van 'Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Dit artikel bevat maatwerkregels voor ontwikkelingen die als doel een verbetering van de omgevingskwaliteit hebben. Als uitwerking van dit artikel is de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' opgesteld.

Artikel 3.78 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

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

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;*
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;*
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77;*
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;*
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en*
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

De beoogde herontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse; de agrarische bedrijven ter plaatse van het plangebied worden gesaneerd. De vergunning voor de rundveehouderij wordt ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing op de locaties Bussereind 2 en Bussereind 3 zal worden gesloopt. De sloop omvat circa 1.000 m² rundveestallen, een waterbassin en glasopstanden met een oppervlakte van circa 6.750 m². De beoogde herontwikkeling voorziet tevens in de splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoningen (woonboerderijen) in ieder twee wooneenheden ten behoeve van het behoud van deze waardevolle panden, alsmede een landschappelijke inpassing van het plangebied. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan op de ambities van de gemeente Eersel.

Lid 2

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

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en
 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;
- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;
- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.
- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

In hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting is de aanvaardbaarheid van de locaties voor de beoogde woningen aangetoond.

In de 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is aangegeven dat voor vrijstaande woningen een minimale inspanning van € 125.000,00 als bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit wordt vereist. Voor de ontwikkeling van de vier vrijstaande woningen wordt dan ook een investering van € 500.000,00 vereist. Onderdeel van de beleidsregel is een rekenmodule, waarmee de fysieke tegenprestatie kan worden berekend. Het resultaat van de ingevulde rekenmodule is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Uit deze berekening blijkt dat als gevolg van de sanering van de rundveehouderij en het glastuinbouwbedrijf en de landschappelijke inpassing van het plangebied een bijdrage geleverd wordt van € 212.031,00. Een aanvullende tegenprestatie zal worden geleverd middels de aankoop van 2,3 maatwerktitels welke een waarde van € 287.500,00 vertegenwoordigen. De bewijsvoering van de aankoop van de maatwerktitels is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

De landschappelijke inpassing is verzekerd middels de gesloten anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Eersel (zie ook hoofdstuk 3).

Lid 3

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

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

De 'Visie bebouwingsconcentraties' maakt als bijlage onderdeel uit van de 'Visie buitengebied 2.0'. Het plangebied is op basis van deze visie in de bebouwingsconcentratie 'Bussereind' gelegen. De volledige ontwikkeling valt binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie.

Lid 4

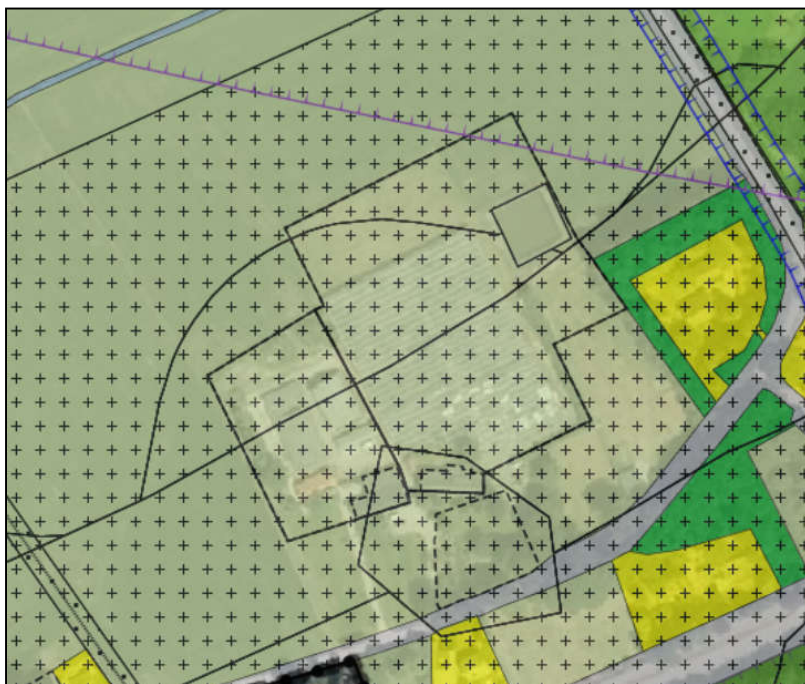
Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

Ter plaatse van het plangebied aan Bussereind 2-3 te Steensel is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juli 2018. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 23: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van plangebied

In dit bestemmingsplan hebben beide locaties de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en is op beide locaties de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' gelegen. Tevens zijn ter plaatse van de locaties de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 5.1' gelegen. Aan de voorzijde van beide locaties is een vlak met de functieaanduiding 'landschapswaarden' gelegen.

Aan de locatie Bussereind 2 zijn een bouwvlak en de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' en 'bedrijfswoning' toegekend. Aan de locatie Bussereind 3 zijn een bouwvlak en de functieaanduidingen 'glastuinbouw' en 'bedrijfswoning' toegekend. Aan beide bedrijfswoningen is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheden voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, waartoe onderhavig bestemmingsplan 'Bussereind 2-3 Steensel' is opgesteld.

4.3.2 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is gebleken dat er diverse kleinschalige particuliere initiatieven binnen de gemeentegrenzen speelden die planologisch verankerd dienden te worden. Daarnaast bleek na vaststelling dat er sprake was van een aantal incorrectheden in het bestemmingsplan die hersteld dienden te worden. De gemeente Eersel heeft deze aspecten verwerkt door middel van het op 29 januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle (langgevel)boerderijen van één naar twee

woningen niet mogelijk. Om deze waardevolle boerderijen te behouden is het echter wel wenselijk om een woningsplitsing voor initiatiefnemers eenvoudiger mogelijk te maken.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' wordt daartoe onder meer een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' kent het plangebied geen nadere bestemmingen of aanduidingen. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' blijft daarmee dan ook onverkort van kracht.

Artikel 24.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' biedt middels een wijzigingsbevoegdheid de mogelijkheid geboden om cultuurhistorisch waardevolle panden te splitsen. Aangezien onderhavig bestemmingsplan naast de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing tevens de oprichting van een viertal vrijstaande woningen mogelijk maakt, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

Op basis van de wijzigingsbevoegdheid dienen cultuurhistorische waarden in zowel het exterieur als het interieur beschermd te worden. Deze cultuurhistorische waarden dienen te worden vastgesteld middels een bouwhistorisch onderzoek op basis van de 'richtlijnen bouwhistorisch onderzoek 2009' van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed. In paragraaf 5.4 van onderhavige toelichting worden de cultuurhistorische waarden van de twee boerderijen en het behoud van deze waarden nader toegelicht.

4.3.3 Toekomstvisie 2030

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

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

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

De gemeente wil het buitengebied niet verder laten verstenen en mogelijke overlast van grootschalige agrarische bedrijven voorkomen door strenge eisen te stellen. Het groene buitengebied maakt de gemeente een aantrekkelijk woon- en leefgebied. Er zal dan ook worden

verkend waar natuur kan worden gecreëerd. Verder wil de gemeente zich profileren op het gebied van toerisme en recreatie en zoekt de gemeente naar passend hergebruik van vrijkomende bebouwing. Herbestemming heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Ook staan duurzaamheid en het streven naar een energie neutrale gemeente hoog op de agenda.

De herontwikkeling ter plaatse van het plangebied betreft de ontwikkeling van een viertal woningbouwkavels. De beoogde herontwikkeling voorziet tevens in de splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoningen (woonboerderijen) in ieder twee wooneenheden en het oprichten van een ambachtelijke bedrijf bij de bestaande boerderij aan Bussereind 3.

In samenhang met de beoogde herontwikkeling zullen de agrarische bedrijven ter plaatse van het plangebied worden gesaneerd. De vergunning voor de rundveehouderij wordt ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing op de locaties Bussereind 2 en Bussereind 3 zal worden gesloopt. De sloop omvat circa 1.000 m² rundveestallen, een waterbassin en glasopstanden met een oppervlakte van circa 6.750 m². De herontwikkeling gaat derhalve gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse.

4.3.4 Omgevingsvisie 2.0

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



Figuur 24: Uitsnede kaartbeeld integrale visie

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

kwaliteiten in de gemeente cruciaal.

De beoogde herontwikkeling gaat gepaard met een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse; de agrarische bedrijven ter plaatse van het plangebied worden gesaneerd. De vergunning voor de rundveehouderij wordt ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing op de locaties Bussereind 2 en Bussereind 3 zal worden gesloopt. De sloop omvat circa 1.000 m² rundveestallen, een waterbassin en glasopstanden met een oppervlakte van circa 6.750 m². De beoogde herontwikkeling voorziet tevens in de splitsing van de bestaande cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoningen (woonboerderijen) in ieder twee wooneenheden ten behoeve van het behoud van deze waardevolle panden, alsmede een landschappelijke inpassing van het plangebied. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan op de ambities van de gemeente Eersel.

4.3.5 Visie buitengebied 2.0

4.3.5.1 Visie buitengebied 2.0

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

Het plangebied is op basis van de 'Visie buitengebied' gelegen in een 'Beekdal' (van de Gender). De beekdalen langs de Gender, de Run en de Kleine Beerze, inclusief bijbehorende bos- en natuurgebieden, maken onderdeel uit van de functiezone beekdalen. In deze gebieden staat de beek voorop. Deze gebieden zijn primair gericht op het herstel en de continuering van herkenbare ruimtelijke structuren: de beek als stroomdraad, haakse verkavelingen en verdichte beekdalranden. In deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking en verdere ontwikkeling van natuur en landschap en meer ruimte voor een dynamisch watersysteem.

De beoogde ontwikkeling omvat de sloop omvat circa 1.000 m² rundveestallen, een waterbassin en glasopstanden met een oppervlakte van circa 6.750 m² binnen het beekdal van de Gender. De toe te voegen woningen worden landschappelijk ingepast. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook een forse kwaliteitsverbetering in het beekdal tot gevolg.

4.3.5.2 Visie bebouwingsconcentraties

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

Niet alle bestaande bebouwingsconcentraties zijn in de 'Visie bebouwingsconcentraties' uitgewerkt. Het betreft enkel degenen waarbij ontwikkelruimte c.q. ontwikkelperspectief is voorzien in relatie tot de genoemde ambities in de 'Visie buitengebied 2.0', zoals het cluster 'Bussereind' waarin het plangebied gelegen is. De bebouwingsconcentraties die niet zijn opgenomen betreffen vooral concentraties waarbij alle nog open ruimten behouden dienen te blijven of waar waarden spelen die beschermd dienen te worden.

In de 'Visie bebouwingsconcentraties' is de volgende omschrijving van het cluster 'Bussereind' opgenomen:

Vastgesteld

- Bussereind is een klein cluster van woningen ten oosten van Steensel. Het ligt net ten noorden van de Eindhovenseweg.
- De bebouwingsconcentratie wordt begrenst door de bebouwde kom in het westen, de Eindhovenseweg in het zuiden, Golfclub Gendersteyn in het oosten en het beekdal van de Gender met daarachter de A67 in het noorden.
- De kiem van Bussereind bestaat uit een aantal boerderijen die zijn gesticht op de overgang van het smalle beekdal van de Gender naar en de Busserheide aan de zuidzijde daarvan.
- In 1830 bestond het gehucht uit twee boerderijen naast elkaar en een derde wat verder weg. Later is er wat meer bebouwing ontstaan, vooral langs de weg richting Veldhoven (Eindhovenseweg)
- Door de jaren heen hebben er verschillende grootschalige ontwikkelingen plaats gevonden: de aanleg van de A67, het verdwijnen van het beekdal door schaalvergroting en ruilverkaveling en de aanleg van de golfbaan Gendersteyn. Bussereind is hierdoor geïsoleerd komen te liggen.
- Door deze recente ontwikkelingen is het cultuurhistorische landschap niet goed meer beleefbaar. Het beekdal is niet meer zichtbaar en de oorspronkelijke groenstructuren zijn verdwenen. Daarvoor in de plaats is er een sterke oost-west gerichtheid ontstaan, evenwijdig aan de A67 en de Eindhovenseweg.
- De bebouwingsconcentratie en het achterliggende agrarisch gebied liggen wat geïsoleerd door de alzijdige omsluiting met infrastructuur en golfbaan. De wegenstructuur loopt naar alle kanten dood.
- Bussereind heeft nauwelijks een gezicht naar de Eindhovenseweg toe. Dat komt door de kleine bosjes tussen buurtschap en weg. Alleen de historische boerderij (Bussereind 4) is zichtbaar. Het zicht hierop vanuit de Eindhovenseweg is fraai.
- De oriëntatie van de woningen is wisselend (zowel georiënteerd naar de Bussereind als lintbebouwing aan de Eindhovenseweg). Ook hebben veel erven maar een beperkte relatie met de straat. Zij worden omsloten door dichte opgaande beplanting, zijn ontsloten via een lange oprit of staan op grote afstand van de weg.
- Ten noorden en ten zuiden van Bussereind bevinden zich grote bossen (aangemerkt als NNB).

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



Figuur 25: Uitsnede visiekaart bebouwingsconcentratie 'Bussereind'

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling worden een rundveehouderij en een glastuinbouwbedrijf gesaneerd, worden vier woningbouwkavels ontwikkeld, worden de bestaande boerderijen aan Bussereind 2 en 3 gesplitst met behoud van cultuurhistorische waarden en wordt een ambachtelijk bedrijf bij de bestaande boerderij aan Bussereind 3 opgericht, wat resulteert in een forse kwaliteitsverbetering ter plaatse. De volledige ontwikkeling valt binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie. De ontwikkeling is passend binnen de 'Visie bebouwingsconcentraties'.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

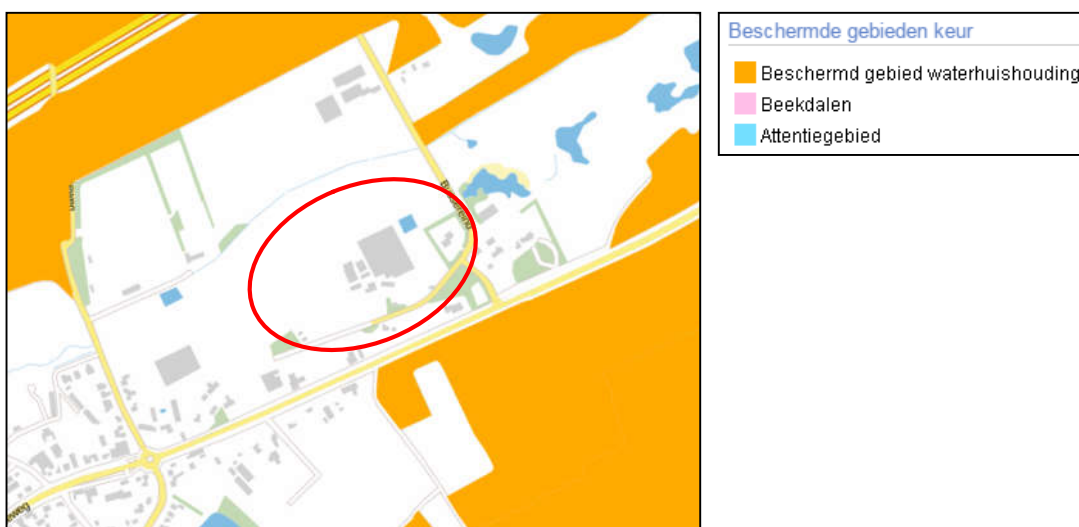
5.1.1 Inleiding

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

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Keur 2015

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



Figuur 26: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

Het plangebied is niet gelegen in een beekdal, keurbeschermings- of attentiegebied.

5.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

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

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt circa 7.750 m² aan bedrijfsbebouwing gesloopt. Een tweetal vrijstaande woningen met daarbij 80 m² aan bijgebouwen en bijbehorende erfverharding worden mogelijk gemaakt evenals een bijgebouw met een oppervlakte van 400 m² ten behoeve van een nevenactiviteit. De toename aan verhard oppervlakte zal dan ook niet meer bedragen dan 2.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.1.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2016-2021. De algemene doelstellingen voor deze periode zijn:

1. Zorgen voor inzameling stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
4. Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater;
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Wat betreft hemelwater is het volgende opgenomen in het vGRP:

“Gemeenten zijn verplicht om de zorg voor het hemelwater als onderdeel op te nemen in het vGRP. De ambitie voor het inzamelen en verwerken van hemelwater sluit aan bij de zorgplicht hemelwater, volgens artikel 3.5. van de Waterwet. Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de burger ligt. De burger draagt in eerste instantie zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet de gemeente de zorgplicht overnemen mits dit doelmatig is.”

In navolgende subparagraaf wordt de verwerking van hemelwater binnen het plangebied in de toekomstige situatie beschreven.

5.1.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

5.1.3.1 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP +24 meter. De GHG ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 80-100 cm-mv. Het plangebied is gelegen in een dalvormige laagte (daluitspoelingswaaier) waarbij er sprake is van een eerdgrond (voedselrijk en vochtig tot droog).

5.1.3.2 Verhard oppervlak

Binnen het plangebied worden een viertal vrijstaande woningen met bijgebouwen mogelijk gemaakt, welke tot een verhard oppervlak van circa 350 m² per woning zullen leiden.

Onderdeel van de beoogde herontwikkeling is de sloop van circa 1.000 m² rundveestallen en circa 6.750 m² glasopstanden. Per saldo zal het verharde oppervlak dan ook afnemen.

5.1.3.3 Benodigde compensatie

De vereiste compensatie kan berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Binnen het plangebied zal sprake zijn van nieuw verhard oppervlak van circa 1.400 m². De benodigde compensatie bedraagt derhalve 84 m³. De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens op locatieniveau aan of met minder compensatie volstaan kan worden. Dat is ter plaatse van het plangebied niet het geval. De benodigde compensatie bedraagt derhalve circa 21 m³ per woning.

5.1.3.4 Hemelwaterinfiltratie

Het schone hemelwater dat valt op de daken van nieuw toe te voegen bebouwing zal via dakgoten en regenpijpen worden afgevoerd naar ondergrondse infiltratie transportriolen. Deze infiltratieriolen dienen boven de GHG te worden aangelegd. Vanuit deze transportriolen zal het water worden afgevoerd naar infiltratievelden dan wel zaksloten. Deze infiltratievoorzieningen kunnen na zeer extreme buien vol raken en dienen derhalve voorzien te worden van een noodoverloop. Bij de aanvraag om een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal het totale plan voor hemelwaterinfiltratie worden uitgewerkt en worden voorgelegd aan de gemeente en/of het waterschap. De grondsoort en de hoogte van het grondwater binnen het plangebied bieden mogelijkheden voor waterberging.

5.1.3.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

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

5.1.4 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van het plangebied wordt afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. De initiatiefnemer zal de aansluitingskosten betalen.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

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

5.2.2 Gebiedsbescherming

5.2.2.1 Inleiding

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

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

5.2.2.2 Natura 2000-gebieden

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied ligt op een afstand van circa 1.500 meter ten zuiden van het plangebied. Het betreft de beek 'De Run'. De Run maakt onderdeel uit van het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote heide en De Plateaux'.

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

In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitatype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

5.2.2.3 Effecten herontwikkeling op Natura 2000-gebied

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

Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden als gevolg van een ruimtelijke ontwikkeling berekend. Door M&A Milieuadviesbureau BV is een AERIUS-berekening uitgevoerd. De rapportage van deze berekening d.d. 30 maart 2020 met rapportnummer 220-SBu2-3-lk-v1 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is de conclusie uit de onderzoeksrapportage weergegeven:

“Met behulp van de vigerende Aeries Calculator, is de stikstofdepositie bepaald op de nabij gelegen natuurgebieden, door de ontwikkelingen aan het Bussereind 2 en 3 in Steensel. Uit de resultaten blijkt dat de stikstofdepositie op de natuurgebieden 0,00 mol/ha/jr bedraagt. Daarmee zijn er uit oogpunt van stikstofdepositie geen belemmeringen voor de realisatie van genoemde ontwikkelingen op de locatie.”

5.2.3 Soortenbescherming

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

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

Door Lomans Ecoworks is in mei 2016 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage betreffende deze quickscan d.d. 6 mei 2016 met rapportnummer 12-16 is als bijlage bij deze

toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven:

“Eindconclusie:

- *De beoogde ontwikkelingen in het plangebied zullen geen negatieve effecten hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.*
- *De beoogde ontwikkelingen in het plangebied zullen geen negatieve effecten hebben op lichtbeschermde soorten.*
- *De aanbevelingen voor Vogels en Rugstreeppad (6.2) dienen in acht genomen te worden.*
- *Een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de bedrijfswoning op nr. 2 wordt aanbevolen.”*

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Maassen Ecologisch Advies en Onderzoek een nader onderzoek naar verblijfplaatsen van vleermuizen in de bedrijfswoning op Bussereind 2 uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 5 oktober 2017 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven:

“4.1. Conclusie

- *De enige vleermuissoort die als beschermde soort binnen het plangebied werd waargenomen is de Gewone dwergvleermuis (Pipistrellus pipistrellus). De Laatvlieger (Eptesicus serotonus) werd buiten het plangebied binnen de directe omgeving waargenomen.*
- *Er werd één verblijfplek van de Gewone dwergvleermuis geconstateerd binnen een deel van de bebouwing dat voor renovatie in aanmerking komt. Deze verblijfplek functioneert, zover dit vastgesteld kon worden, voor slechts één vleermuis als zomerverblijf. Beschadiging of vernietiging van deze verblijfplek doordat onzorgvuldig te werk wordt gegaan bij ingrepen betekent een overtreding van artikel 3.5 lid 4 van de Wet Natuurbescherming*
- *Kraam-, winter- en paarverblijven werden niet geconstateerd of worden niet verwacht. Uitgesloten kan worden dat het plangebied verblijfplekken van dusdanige omvang en functie bevat, waarvan vernietiging van invloed kan zijn op de staat van in stand houding van de lokale populatie.*
- *Uitvoering van de plannen betekent geen aantasting van groenstructuren die voor vleermuizen van enig bijzonder belang kunnen zijn als onderdeel van het functioneel leefgebied.*

Concluderend kan gesteld worden indien afdoende mitigerende en compenserende maatregelen worden genomen om de functionaliteit van een vastgestelde verblijfplek te waarborgen vindt geen overtreding van de Wet Natuurbescherming plaats.”

De quickscan flora en fauna is in 2020 door Lomans Ecoworks geactualiseerd. De rapportage betreffende deze actualisatie d.d. 17 maart 2020 met rapportnummer 2009 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de rapportage komen de volgende te nemen maatregelen/vervolg naar voren:

- Verwijderen coniferen buiten het broedseizoen (broedseizoen globaal half maart t/m half juli) of als vooraf door een ter zake deskundige is vastgesteld dat geen broedgeval aanwezig is;
- Zorgplicht. Bijv. Grondgebonden zoogdieren de gelegenheid geven om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- Nader onderzoek gebruik plangebied door steenmarter;
- Nader onderzoek gebruik plangebied door kleine marterachtigen;
- Zorgplicht: Lichtverstoring voorkomen door werkzaamheden zoveel mogelijk overdag uit te voeren en verlichting alleen daar richten waar het noodzakelijk is;
- De 4 tijdelijke vleermuiskasten aan te slopen bebouwing verplaatsen naar bebouwing in de omgeving binnen 200 meter op min. 3 meter hoogte, vrij in te vliegen, in alle windrichtingen. In de nieuwbouw verplicht inpandige verblijfplaatsen realiseren.
- Puin- steen, hout- en takkenhopen niet verwijderen tussen nov- half maart. Werkzaamheden plannen buiten kwetsbare periode;
- Zorgplicht. Bijv. een week voor aanvang werkzaamheden alle vegetatie kort afmaaien.

Toelichting mitigerende maatregelen vleermuizen:

De 4 alternatieve tijdelijke vleermuiskasten die in 2017 zijn geplaatst, dienen in principe te blijven hangen totdat de verbouwing van de boerderij gereed is en de daarin geïntegreerde vleermuiskasten beschikbaar zijn, inclusief een gewenningsperiode van 3 maanden.

Echter alle bebouwing met de tijdelijke vleermuiskasten wordt nu gesloopt.

De kasten zijn gecontroleerd op aanwezigheid van vleermuizen. De kasten zijn niet in gebruik.

- *De vleermuiskasten dienen per direct, maar uiterlijk 3 maanden voor aanvang van de sloopwerkzaamheden te worden verplaatst in de directe omgeving tegen bebouwing;*
- *Binnen een afstand van 200 meter van de oorspronkelijke verblijfplaats;*
- *De kasten dienen op 3-4 meter hoogte te worden geplaatst;*
- *In de nieuwbouw dienen minimaal 4 inpandige verblijfplaatsen te worden gerealiseerd.*

Naar aanleiding van de resultaten van de quickscan flora en fauna is door Lomans Ecoworks een nader onderzoek steenmarter en kleine marterachtigen uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 21 mei 2020 met rapportnummer 2016 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend is de conclusie uit deze rapportage weergegeven:

“Op basis van het nader onderzoek kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is onderzocht op aanwezigheid van de steenmarter en kleine marterachtigen.

Uit het onderzoek is gebleken dat geen kleine marterachtigen aanwezig zijn, en dat geen vaste rust- en verblijfplaatsen (voedselopslag/voortplantingsplaatsen) van de steenmarter aanwezig zijn binnen het plangebied. Hiermee is het nader onderzoek afgesloten. Verdere procedures in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde.”

5.3 Archeologie

5.3.1 Verdrag van Valletta

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

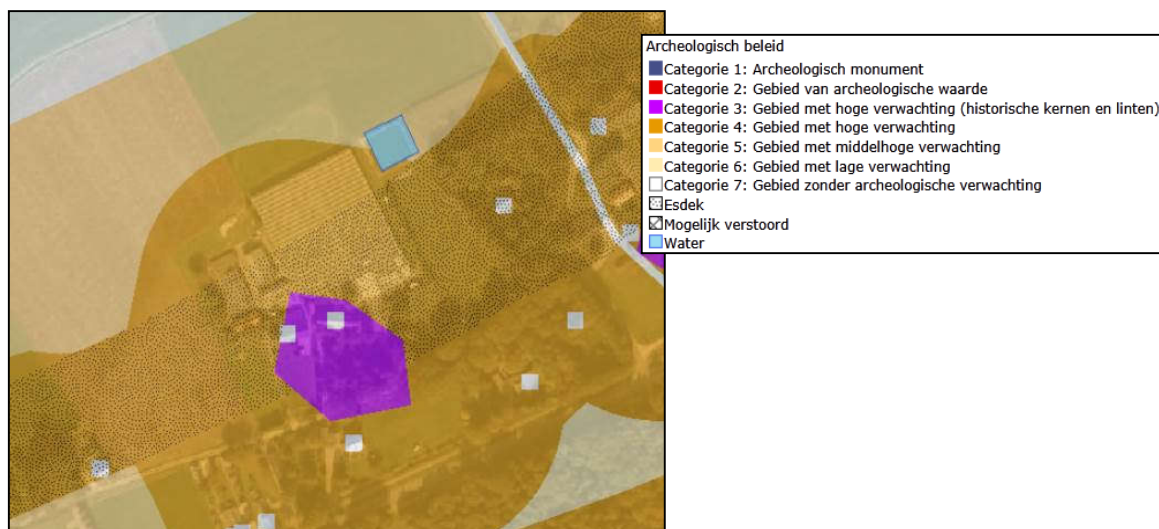
5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.3.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

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

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart deels aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)', deels als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' en deels als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'. Daarnaast is over een gedeelte van het plangebied de aanduiding 'esdek' gelegen.



Figuur 27: Uitsnede archeologische beleidskaart

Categorie 3 gebieden betreffen gebieden waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m-mv.

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

Categorie 5 gebieden betreffen gebieden waar op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting geldt. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

5.3.4 Archeologisch onderzoek

Door KSP Archeologie is ter plaatse van het plangebied een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 2 september 2020 met rapportnummer 20691 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend is het selectieadvies weergegeven:

“Op grond van de aangetroffen bodemverstoringen in het plangebied en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek ter hoogte van de geplande bouwblokken en om de archeologische dubbelbestemmingen in een groot deel van het onderzoeksgebied te laten vervallen.

Voor een verbeelding van de nieuwe voorgestelde grenzen voor de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' wordt verwezen naar Bijlage 4.

Rondom Bussereind 2 en 3 is een historische huisplaats aanwezig (geweest). Op basis van onderzoek door de vader/oom van de eigenaren is de huisplaats gesticht rond 1790. De kans is klein dat er daarom sprake is van een oudere verschoven huisplaats. Voorgesteld wordt om de huisplaats te begrenzen tot de twee percelen met 'huis, schuur en erf' op de kadastrale minuut uit ca. 1828 en hieraan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' te geven, met uitzondering van de mestkelders (zie Bijlage 4). Ook ter hoogte van andere mestkelders buiten het onderzoeksgebied, maar in het plangebied kan de archeologische dubbelbestemming vervallen.

Niet het gehele plangebied is onderzocht door boringen, maar op basis van het bureau- en/of booronderzoek komt KSP Archeologie met de volgende adviezen:

1. De niet onderzochte delen van het plangebied hebben deels een hoge verwachting (dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.1) door de ligging op 100 m van de historische huisplaats, maar deze verwachtingszone kan op basis van het stamboomonderzoek komen te vervallen.
2. In het uiterste zuiden worden geen resten meer verwacht, omdat hier bosjes hebben gestaan. Deze zullen voor een vergelijkbare verstoring hebben gezorgd als bij de boring 1. KSP Archeologie adviseert om hier geen archeologische dubbelbestemming op te nemen.
3. Ook op de overige delen van perceel 1130 wordt geadviseerd om de dubbelbestemming te laten vervallen. De mededeling dat dit perceel in het verleden tot 70 cm-mv is gemengwoeld wordt ondersteund door de boringen. Gezien de bodemopbouw bij het onderzochte deel van het stallencomplex van het rundveebedrijf en de kas wordt ook geadviseerd om in het niet onderzochte deel van het stallencomplex van het rundveebedrijf en de kas de archeologische dubbelbestemmingen te laten vervallen.
4. Andere delen hebben een dubbelbestemming Waarde – Archeologie 5.1 die gekoppeld is aan een middelhoge verwachting. KSP Archeologie heeft echter een lage archeologische verwachting opgesteld voor het beekdal, waardoor voorgesteld wordt om de rest van het niet onderzochte deel van de rest van het plangebied een dubbelbestemming te geven die aansluit bij een lage verwachting (Waarde – Archeologie 6, ingrepen tot 25.000 m² zijn toegestaan).

Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. De resultaten van dit onderzoek zijn beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Eersel) en zij heeft in haar selectiebesluit delen van bovengenoemd selectieadvies overgenomen.

- Daarbij is aangegeven dat de gemeente het advies binnen het middels booronderzoek onderzochte deel overneemt.
 - Dat binnen het niet middels booronderzoek onderzochte deel van het plangebied het advies deels wordt overgenomen. Het besluit op de vier bovengenoemde deeladviezen is als volgt.
1. Eens, in het niet-onderzochte deel is geen specifieke verwachting voor resten die samenhangen met een erf/gehucht.

2. *Deels eens. Er worden geen resten verwacht, maar er dient wel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen te worden.*
3. *Oneens, de gemeente geeft aan dat er geen bewijzen zijn voor het diepploegen in alle hoeken van het plangebied alsmede dat de impact ervan op het mogelijke bodemarchief niet bekend is.*
4. *Eens."*

De archeologische dubbelbestemmingen op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan, zijn opgenomen zoals aangegeven in het selectiebesluit van de gemeente Eersel.

5.4 Cultuurhistorie

5.4.1 Omgeving plangebied

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

5.4.2 Plangebied

Door Monumentenhuis Brabant b.v. zijn redengevende omschrijvingen van de twee cultuurhistorisch waardevolle boerderijen binnen het plangebied opgesteld. Deze redengevende omschrijvingen d.d. 29 januari 2019 zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend zijn de waarderingen uit de redengevende omschrijvingen weergegeven:

“Bussereind 2

Cultuurhistorische waarden

De boerderij aan de Bussereind 2 is van cultuurhistorisch belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarisch ontwikkeling van Steensel in het midden van de twintigste eeuw.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Bussereind 2 heeft beperkte architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een boerderij uit de wederopbouwperiode met in het interieur enkele authentieke elementen van enig architectuurhistorisch belang, zoals de betegelde schouwen en ensuite-deuren.

Situationele en ensemblewaarden

De boerderij aan de Bussereind 2 is van situationele betekenis vanwege de ligging aan de Bussereind, een weg in het buitengebied van Steensel waarvan het landelijke

karakter is behouden. Tevens heeft de boerderij samen met de boerderij op Bussereind 3 ensemblewaarden als onderdeel van een agrarisch cluster.

Gaafheid en herkenbaarheid

De massa en hoofdvorm van de boerderij uit het midden van de twintigste eeuw is gaaf bewaard gebleven. De indeling van het woongedeelte is op belangrijke onderdelen gewijzigd.

De gevels van het bedrijfsgedeelte zijn grotendeels bewaard gebleven. Op detailniveau hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden. Zo zijn de vensters in het woongedeelte vernieuwd en deels gewijzigd ingevuld. Met de name de wijzigingen in het woongedeelte en het aangebrachte venster in het bedrijfsgedeelte ten behoeve van de vergroting van het woongedeelte hebben tot gevolg dat de afleesbaarheid van de historische ontwikkeling van de boerderij sterk verminderd is. Bovendien is door deze wijziging de afleesbaarheid van de tweedeling tussen het woon- en bedrijfsgedeelte aangetast. Uit oogpunt van gaafheid en herkenbaarheid is de boerderij van beperkte waarde.

Zeldzaamheid

Gezien de wijzigingen die de boerderij heeft ondergaan bezit Bussereind 2 geen bijzondere zeldzaamheidswaarde.

Bussereind 3

Cultuurhistorische waarden

De boerderij aan de Bussereind 3 is van cultuurhistorisch belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Steensel in de tweede helft van de negentiende eeuw. Voorts is de boerderij van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van de voor deze regio karakteristieke langgevelboerderij.

Architectuur- en kunsthistorische waarden

Bussereind 3 heeft architectuurhistorische waarde als voorbeeld van een langgevelboerderij in een voor de regio en bouwtijd karakteristieke vormgeving met toepassing van streekeigen materialen en eenvoudige detailleringen. Tevens is de boerderij van waarde vanwege de grotendeels oorspronkelijke spantconstructie van rondhout uit de bouwperiode.

Situationele en ensemblewaarden

De langgevelboerderij aan de Bussereind 3 is van situationele betekenis vanwege de ligging aan de Bussereind, een weg in het buitengebied van Steensel waarvan het landelijke karakter is behouden. Er zijn geen historische bijgebouwen bewaard gebleven. De boerderij vormt samen met de monumentale lindebomen voor de boerderij een ensemble. Tevens heeft de boerderij samen met de boerderij op Bussereind 2 ensemblewaarde als onderdeel van een agrarisch cluster.

Gaafheid en herkenbaarheid

De oorspronkelijke hoofdvorm en massa van de boerderij is gaaf en herkenbaar bewaard gebleven. De oorspronkelijke functie van de boerderij en de tweedeling tussen het woon- en bedrijfsgedeelte is, door de vele wijzigingen, minder goed afleesbaar geworden. Uit oogpunt van gaafheid is de boerderij door de vele wijzigingen van beperkte waarde. De gevels van het woon- en bedrijfsgedeelte hebben wijzigingen ondergaan waarbij openingen gewijzigd zijn ingevuld en nieuwe openingen zijn aangebracht.

Op detailniveau hebben verschillende wijzigingen plaatsgevonden, waaronder de vergroting van de stalvensters, de nieuw opgemetselde gevels van het bedrijfsgedeelte en de vernieuwing van het voegwerk van het nog aanwezige oorspronkelijke metselwerk. Ook zijn alle invullingen van ramen en deuren gewijzigd. Door het vernieuwen van het voegwerk is de authenticiteit van de gevels grotendeels verloren gegaan. De oorspronkelijke kapconstructie in het woonhuisgedeelte heeft enkele aanpassing ondergaan, maar de oorspronkelijke opzet is goed herkenbaar.

Zeldzaamheid

Vanwege de vermeende ouderdom van de langgevelboerderij in relatie tot de cultuurhistorische-, architectuurhistorische, ensemblewaarde en de herkenbaarheid is er sprake van zeldzaamheid op lokaal niveau."

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling heeft bovendien een bouwhistorische waardestelling van de boerderijen aan Bussereind 2 en 3 plaatsgevonden. Deze rapportages zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De Ruimtelijke Kwaliteitscommissie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft de redengevende omschrijvingen en de bouwhistorische onderzoeken beoordeeld. De commissie is van mening dat de bouwhistorische onderzoeken een goed inzicht geven in de waarden en concludeert dat deze bij beide gebouwen hoog genoeg zijn om behoud boven vernieuwbouw te verkiezen. Wel acht de commissie het redelijk en zinvol een eventueel besluit tot meewerken aan splitsing te laten vergezellen door de voorwaarde dat de cultuurhistorische waarden daar waar mogelijk versterkt worden en in elk geval niet verder teloorgaan. Ook dient ervoor te worden gewaakt dat bij splitsing het perceel van elk van de gebouwen, maar ook het totale perceel van de twee gebouwen samen, als eenheid ervaarbaar blijft. Daartoe is in de regels van onderhavig bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Als gevolg van de vooroverlegreactie van de provincie is voor beide boerderijen een herstelplan opgesteld. Dit herstelplan d.d. 13 april 2021 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De voorgestelde aanpassingen uit dit herstelplan zijn als voorwaardelijke verplichting voor de splitsing van de boerderijen opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

5.5 Agrarische bedrijvigheid

5.5.1 Inleiding

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

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

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

5.5.2 Voorgrondbelasting

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

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

5.5.3 Achtergrondbelasting

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

5.5.4 Geurverordening

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

De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. In plangebieden voor woningbouw en industrieterrein bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de

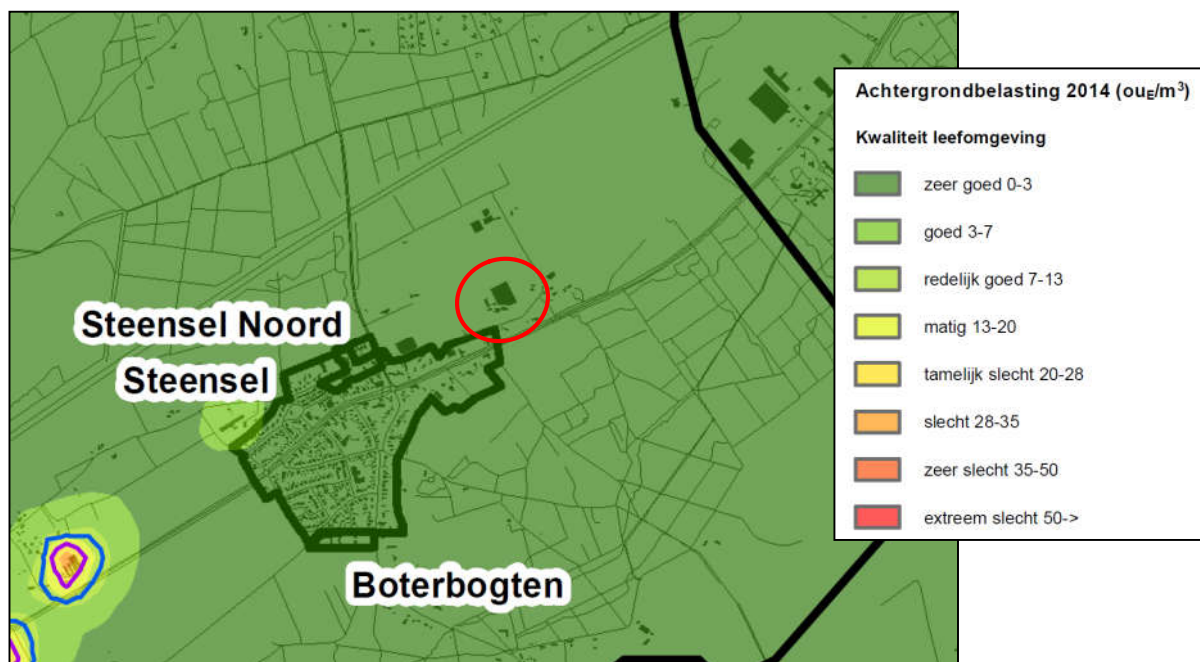
Vastgesteld

voor geur- gevoelige objecten 3 ouE/m³. In het buitengebied bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur- gevoelige objecten 10 ouE/m³. Daarnaast bedraagt binnen de bebouwde kom de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

5.5.5 Woon- en leefklimaat

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat.

Onderdeel van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' is een kaart betreffende het leefklimaat in 2014. Op deze kaart is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied met wit is omcirkeld.



Figuur 28: Uitsnede kaart kwaliteit leefomgeving

5.5.6 Belangenafweging

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

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal veehouderijen gelegen. Navolgende figuur geeft de ligging van deze veehouderijen weer.



Figuur 29: Ligging veehouderijen in omgeving plangebied

Navolgend zijn de vergunning van de twee veehouderij weergegeven.

5524 AP, Eindhovenseweg 55, STEENSEL

Beschikingsdatum: 01-01-1996
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	60	528	0	72	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	38	148	0	10	0	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf		3	97	97	4	2231	15
Totale						195	967	97	86	2231	23

Sluit venster

Figuur 30: Vergunning Eindhovenseweg 55 (bron:BVB)

5524 AM, Bussereind 12, STEENSEL

Beschikingsdatum: 25-10-2012
RAV-tabelversie: RAV 2012-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.14.2		bedrijf	8,10	125	1013	0	151	0	19
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100.1		bedrijf	9,50	64	608	0	77	0	8
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	16	85	0	4	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	160	624	0	41	0	6
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7		bedrijf	9,50	2	19	0	1	0	0
Totale						367	2349	0	274	0	34

Sluit venster

Figuur 31: Vergunning Bussereind 12 (bron:BVB)

Vastgesteld

Op beide veehouderijen worden dieren gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) en ten opzichte waarvan derhalve een vaste afstand 50 meter aangehouden dient te worden. Het plangebied is op een minimale afstand van 225 meter van beide veehouderijen gelegen. Tevens zijn tegenover dan wel grenzend aan beide veehouderijen woonbestemmingen gelegen. Door de beoogde herontwikkeling van het plangebied ontstaan derhalve geen (verdergaande) belemmeringen voor de veehouderijbedrijven in de omgeving dan reeds het geval is. De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt dan ook geen belemmering voor omliggende bedrijven.

5.5.7 Conclusie

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

5.6 Gezondheid

5.6.1 Endotoxinen

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

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

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

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

- Aan Eindhovenseweg 55 bedraagt de fijnstofemissie 23 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.
- Aan Bussereind 12 bedraagt de fijnstofemissie 34 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve eveneens verwaarloosbaar.

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

5.6.2 Geitenhouderij

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Uit het onderzoek volgt dat de kans op een longontsteking voor mensen die rondom een veehouderij wonen verhoogd is. 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.

5.7 Niet-agrarische bedrijvigheid

5.7.1 Inleiding

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

5.7.2 Niet-agrarische bedrijvigheid in omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied zijn een vijftal niet-agrarische bedrijven aanwezig. Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven, gelegen binnen een straal van 800 meter rondom de planlocatie nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009.

Adres	Omschrijving	SBI code	Cat.	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Eindhoveneweg 78	Garagebedrijf	45	2	30 meter	70 meter	Geen beperkingen
Eindhoveneweg 67	Auto- en motorrijschool	85.53	2	30 meter	100 meter	Geen beperkingen
Locht 140	Golfbaan	931	1	10 meter	13 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

5.7.3 Niet-agrarische bedrijvigheid binnen plangebied

Binnen het plangebied wordt bij één gedeelte van de gesplitste woonboerderij aan Bussereind 3 een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie mogelijk gemaakt. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is vastgelegd dat de activiteit uitsluitend mag worden uitgeoefend in bedrijfscategorie 1 of 2 of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit. Ook is vastgelegd dat de activiteit uitsluitend door de bewoner mag worden uitgeoefend en dat de activiteit milieuhygiënisch inpasbaar dient te zijn in de woonomgeving.

De beoogde bedrijvigheid bestaat uit:

1. een aannemersbedrijf met werkplaats;
Het gaat om werkzaamheden die veelal met handgereedschap gedaan zullen worden. Grotere projecten worden elders op locatie gemaakt, niet op Bussereind 3. De machines die daarvoor nodig zijn, zijn niet aanwezig binnen het plangebied. Deze bedrijvigheid valt op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Aannemersbedrijven met werkplaats: b.o. < 1000 m²' milieucategorie 2.

2. opslag van kleding;

Het gaat om opslag van kleding van toneelverenigingen. Deze verenigingen komen 1 a 2 keer per jaar kleding uitzoeken voor te spelen voorstellingen. Deze bedrijvigheid valt op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Opslaggebouwen', milieucategorie 2.

3. een naaiatelier;

Het gaat om een naaiatelier met een aantal huishoudmachines (géén industriemachines), een strijkplank met strijkijzer en een tafel om kleding te knippen met de hand. Daar zullen reparaties gedaan worden van de opgeslagen kleding en eigen kleding gemaakt/gerepareerd worden. Deze bedrijvigheid valt op basis van de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder 'Persoonlijke dienstverlening n.e.g.', milieucategorie 1.

Ten aanzien van bedrijvigheid in bedrijfscategorie 1 of 2 dient een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter aangehouden te worden. Binnen een afstand van 30 meter van de functieaanduidingsgrens van het bijgebouw voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn geen woningen gelegen. De uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid is in het kader van bedrijven en milieuzonering dan ook geen bezwaar.

5.8 Geluid

5.8.1 Wegverkeerslawaai

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

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage d.d. 26 januari 2017 met documentnummer 1701/144/LT-01 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven:

“Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Bussereind en Eindhovenseweg.

Voor de gezoneerde wegen Bussereind en Eindhovenseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woningen geen aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.”

Na uitvoering van het akoestisch onderzoek, zijn de locaties van de beoogde woningen enigszins verschoven. De woningen zijn daarbij echter verder van de wegen Bussereind en Eindhovenseweg komen te liggen. Bovendien blijkt uit het BBMA Verkeersmodel (Versie S107a) dat de verkeersintensiteiten in het jaar 2030 met circa 1.400 per etmaal zullen afnemen ten opzichte van het jaar 2015. Dat is bijna 50% van de huidige verkeersintensiteiten. Het aspect wegverkeerslawaai vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8.2 Industrielawaai

De regels van onderhavig bestemmingsplan maken op de locatie Bussereind 3 ambachtelijke bedrijvigheid in milieucategorie 1 of 2 of een daarmee qua milieuhinder en uitstraling vergelijkbare activiteit met een oppervlakte van 400 m² mogelijk. Ten aanzien van bedrijvigheid in bedrijfscategorie 1 of 2 dient voor het aspect geluid een richtafstand van respectievelijk 10 en 30 meter aangehouden te worden. Binnen een afstand van 30 meter van de functieaanduidingsgrens van het gebouw voor ambachtelijke bedrijvigheid zijn geen woningen gelegen. De uitoefening van ambachtelijke bedrijvigheid is in het kader van Industrielawaai dan ook geen bezwaar.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Inleiding

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

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

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

5.9.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

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

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

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt sanering van de veehouderij aan Bussereind 2 plaats. Deze veehouderij heeft een PM₁₀ emissie van 195 kg/jaar welke als gevolg van de beoogde ontwikkelingen komt te vervallen. De beoogde herontwikkeling van het plangebied heeft derhalve enkel een positief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

5.9.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.9.3.1 Inleiding

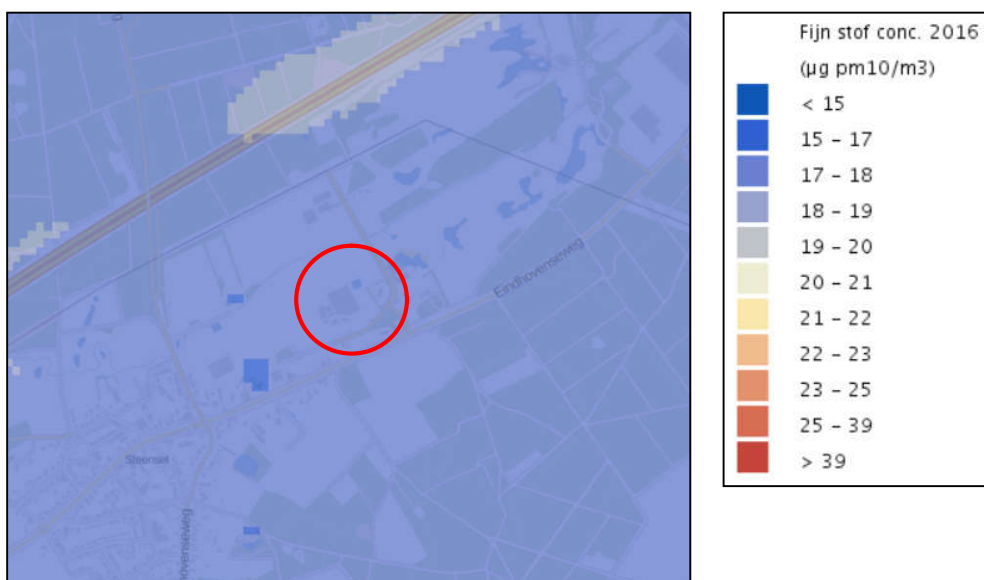
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.9.3.2 Fijnstof

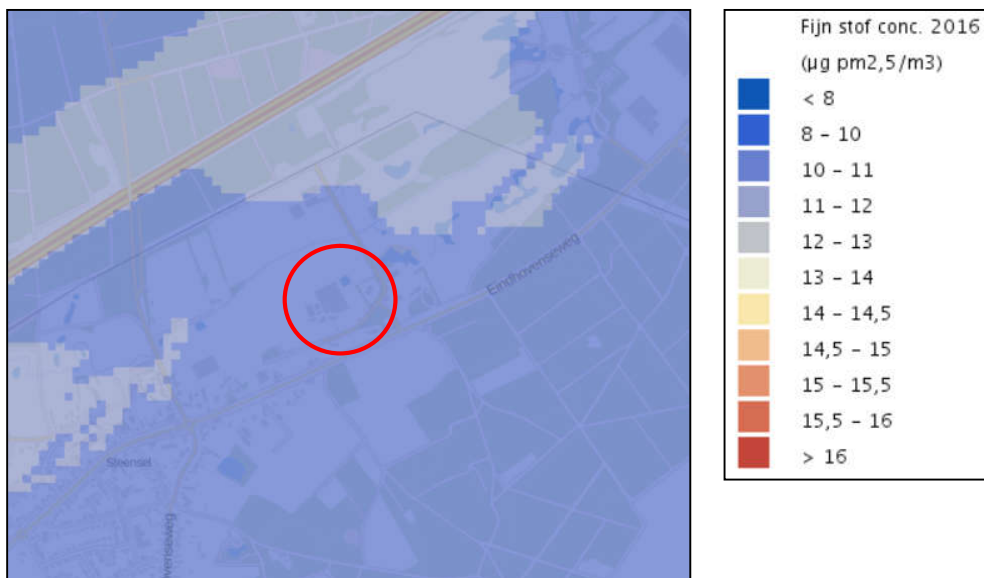
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

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

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



Figuur 32: Fijnstof 2016 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 33: Fijnstof 2016 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

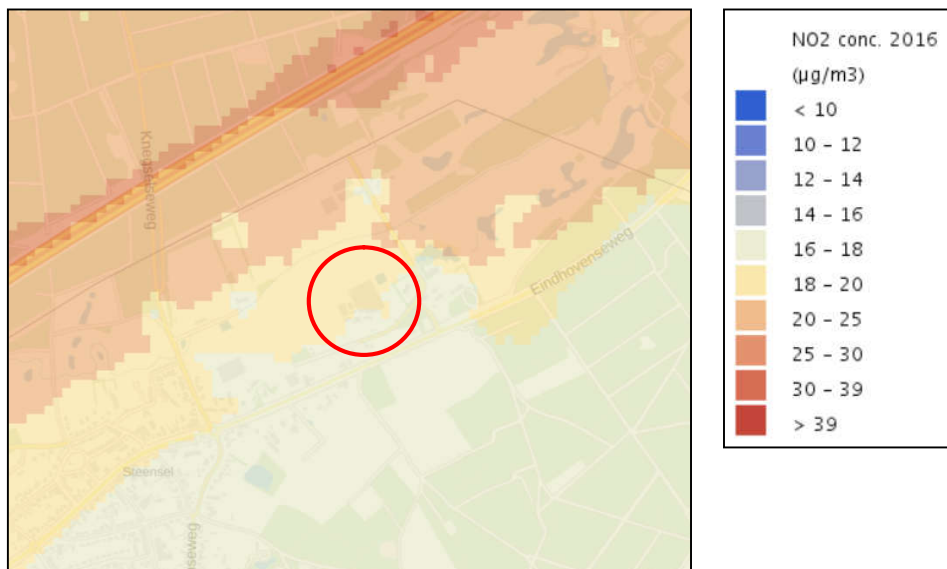
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $18-19 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $11-12 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.9.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO₂ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 34: Stikstofdioxide 2016 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 16-20 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.10 Bodem

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Lankelma Geotechnisch Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage d.d. 28 februari 2017 met projectnummer 66760 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de herontwikkeling van de locatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

“De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,7 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen en puin) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Opgemerkt wordt dat de boringen B6, B18 t/m B21, B24 en B25 op aangeven van de opdrachtgever op locatie zijn komen te vervallen. Deze boringen waren gepland ter plaatse van de kas en de bestaande woningen (nr. 2a en 3).

Grond

In grondmengmonster MM5 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan cadmium, koper en zink aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarde docht niet de interventiewaarde.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium, cadmium, nikkel en zink en een sterk verhoogd gehalte aan koper aangetoond. De licht en sterk verhoogde concentraties aan zware metalen in het grondwater zijn waarschijnlijk te relateren aan een verhoogd achtergrondgehalte. Zware metalen worden veelvuldig licht verhoogd aangetroffen zonder direct aanwijsbare oorzaak.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

De hypothese ‘onverdacht’ dient op basis van de resultaten formeel gezien te worden verworpen mede gezien het aantreffen van de voormalige verwarmingsinstallatie en de

asbestverdachte dakplaten en aanwezige betonverharding.

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd waarbij opgemerkt wordt dat de boringen B6, B18 t/m B21, B24 en B25 op aangeven van de opdrachtgever op locatie zijn komen te vervallen. Deze boringen waren gepland ter plaatse van de kas en de bestaande woningen (nr. 2a en 3)."

Het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek d.d. 28 februari 2017 is in 2020 aangevuld met extra booronderzoeken. De rapportage van dit onderzoek d.d. 28 februari 2017, aangevuld op 18 november 2020 met rapportnummer 66760 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

"Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn mogelijk aanvullende procedures noodzakelijk.

Vooralsnog wordt ervan uitgegaan dat de verontreiniging voor 1987 is ontstaan. Omdat het volume van de verontreiniging kleiner is dan 25 m³, is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Indien werkzaamheden gaan plaats te vinden binnen de zinkverontreiniging ter plaatse van boring B102 dient een plan van aanpak te worden ingediend bij het bevoegd gezag.

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

- 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);*
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag."*

In aanvulling op het eerder uitgevoerde verkennend bodemonderzoek d.d. 28 februari 2017 is in 2020 een verkennend, nader en aanvullend asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 18 november 2020 met rapportnummer 2000678 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen uit deze rapportage weergegeven.

"Aan de hand van onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond met betrekking tot de parameter asbest vastgelegd. Resumerend kan worden gesteld dat vanuit milieuhygiënische oogpunt gezien belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

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

- Indien ter plaatse van de asbestverontreinigingen (graaf)werkzaamheden gaan plaatsvinden, dient een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag;*

- *het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.”*

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

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

5.11.2 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

5.11.3 Beleidskader

5.11.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

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

5.11.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

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

5.11.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

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

5.11.4 Beoordeling van plangebied

5.11.4.1 Bedrijven

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

- Aan Buivensedreef 10 zijn twee bovengrondse propaantanks gesitueerd van circa 5 m³, met een veiligheidsafstand van 15 meter. Met een afstand van circa 2 kilometer tot het plangebied wordt aan de richtafstand ruim voldaan;
- Aan Locht 117 zijn twee chloorbleekloogtanks van ieder 500 liter gesitueerd. Voor deze tanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar. Locht 117 is gelegen op circa 1,75 kilometer afstand van het plangebied. Gesteld kan worden dat het plangebied gelegen is op dusdanige afstand, dat beïnvloeding normaliter niet kan plaatsvinden. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van de risico-objecten;
- Op een afstand van circa 1,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied is een tankstation met onder andere een LPG-reservoir gelegen. Voor dit LPG-reservoir geldt een risico-afstand van 25 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

5.11.4.2 Vervoer over het spoor

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

5.11.4.3 Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A67. De beoogde woningen zijn op een afstand van circa 600 meter van de autosnelweg A67 gelegen. De beoordeling van de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot de A67 dient plaats te vinden op basis van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van

risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op grotere afstand dan 200 meter van de A67.

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

Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt het aantal personen per oppervlakte-eenheid in de huidige situatie vergeleken met het aantal personen in de toekomstige situatie. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de bouw van een viertal vrijstaande woningen mogelijk gemaakt alsmede de splitsing van een tweetal boerderijen. Er zal dan ook sprake zijn van een toename van circa 18 personen binnen het plangebied. Het groepsrisico zal dan ook in zeer geringe mate toenemen.

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

De ligging van de beoogde woningen op een afstand van circa 600 meter van de A67 vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Plasbrandaandachtsgebied

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

5.11.4.4 Vervoer over het water

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

5.11.4.5 Vervoer via buisleidingen

Grenzend aan de oostzijde van het plangebied is een buisleiding (brandstof) van defensie gelegen. De beoordeling van de externe veiligheidsaspecten met betrekking tot deze buisleiding dient plaats te vinden op basis van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Plaatsgebonden risico

Op grond van het Bevb mogen er geen kwetsbare objecten voorkomen binnen de plaatsgebonden risico contour van 10⁻⁶ per jaar (PR 10⁻⁶/jaar) van een leiding. De plaatsgebonden risicocontour van de buisleiding in de nabijheid van het plangebied betreft 0 meter. Daarnaast kent de buisleiding een belemmeringenstrook van 5 meter aan weersijden van de leiding voor onderhoud- en inspectiedoeleinden. Op grond van het Bevb moeten nieuwe kwetsbare objecten buiten de belemmeringenstrook worden gebouwd. De belemmeringenstrook heeft geen overlap met het plangebied.

Groepsrisico

Het invloedsgebied van de buisleiding is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'veiligheidszone – leiding'. In het Bevb is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze binnen het invloedsgebied van een leiding liggen. De beoogde woningen zijn buiten het invloedsgebied

gelegen. Het groepsrisico is dan ook niet van toepassing.

5.11.4.6 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.11.4.7 Obstakelbeheergebieden Eindhoven Airport

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

Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS)

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

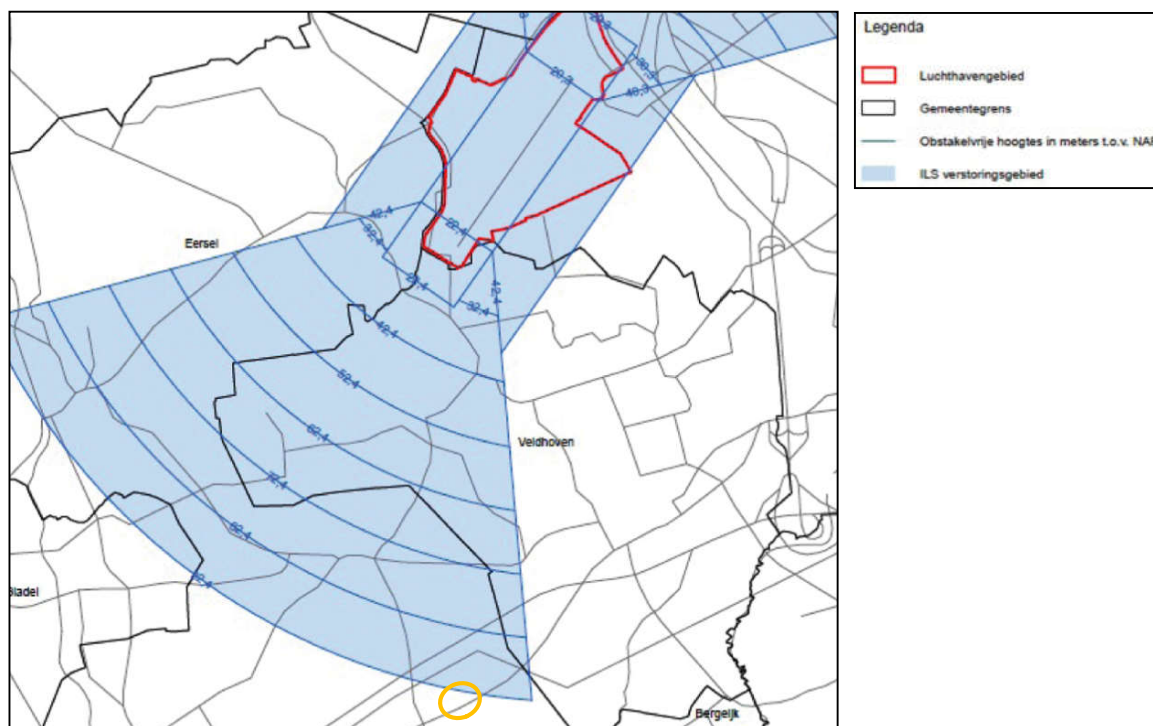
Vliegfunnels

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

Instrument Landing System (ILS)

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

De meest noordelijke gronden van het plangebied zijn aangeduid met de gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden'. Dit gedeelte van het plangebied is gelegen in een zone van obstakelvrije hoogtes van 82,4 – 92,4 meter boven NAP. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied binnen deze zone weer, waarbij het plangebied met een oranje cirkel is aangeduid.



Figuur 35: Ligging plangebied in obstakelvrije zone

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

5.12 Besluit milieueffectrapportage

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

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

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht. Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D. Derhalve is ten behoeve van de beoogde ontwikkeling een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Op basis van deze aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling heeft het bevoegd gezag besloten dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (en dus of er wel of geen m.e.r.-procedure wordt opgestart).

5.13 Spuitzones

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

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Het bestemmingsplan 'Bussereind 2 – 3' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding bestaat uit een verbeelding, schaal 1:2000. De bestemmingen 'Agrarisch met waarden - Landschap', 'Groen – Landschapselement' en 'Wonen' zijn aangegeven alsmede de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 6'. Op de verbeelding is tevens een plangrens en diverse gebieds-, functie- en bouwaanduidingen opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

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

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Agrarisch met waarden - Landschap

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

6.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing

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

6.4.3 Wonen

Binnen het plangebied zijn een zestal woonbestemmingen gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Dit met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Twee van de woonbestemmingen zijn gelegen ter plaatse van de huidige bedrijfswoningen, waarbinnen een tweetal wooneenheden zijn toegestaan. De overige vier woonbestemmingen kennen de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - maatwerk' alwaar per bestemmingsvlak een vrijstaande woning met een inhoud van 1.000 m³ en 200 m² bijgebouwen is toegestaan.

6.4.4 Dubbelbestemming 'Leiding – Riool'

De voor 'Leiding - Riool' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een rioolwatertransportleiding met bijbehorende beschermingszone, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.4.5 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.6 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.7 Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6'

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 25.000 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

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

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

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

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

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

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

De provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en het Ministerie van Defensie zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn de reacties per instantie samengevat weergegeven.

Ministerie van Defensie

Er is sprake van meerdere contouren die gerelateerd zijn aan de leiding;

- *2 x 5 meter belemmeringsvrije zone: binnen deze zone zijn alle activiteiten vergunningsplichtig en moet de gemeente bij een vergunningaanvraag advies vragen bij de leidingbeheerder (DPO);*
- *Risicocontour Plaatsgebonden Risico (PR10-6): Dit is bij de DPO-leiding "op de leiding" (afstand 0 meter). Omdat dit binnen de 2 x 5 meter belemmeringsvrije zone valt, zijn hier geen specifieke voorwaarden voor.*
- *Risicocontour Groepsrisico (GR10-6): deze is in het voorontwerpbestemmingsplan aangeduid als 'veiligheidszone – leiding'. Als er ontwikkelingen binnen deze contour zijn (gerelateerd aan verblijf van 'groepen' mensen), dan moet de veroorzaker door een*

Vastgesteld

gespecialiseerd bureau een onderzoek laten uitvoeren naar het groepsrisico.

Naar aanleiding van de reactie van het Ministerie van Defensie zijn paragraaf 5.11.4 en de verbeelding aangepast.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel stemt in met het voorontwerpbestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant

1. *De splitsing van de boerderijen voldoet aan het provinciale beleid met betrekking tot splitsing in meerdere woningen van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Bussereind 2 komt niet in aanmerking voor het toevoegen van een woning met toepassing van artikel 3.69. Het betreft geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in de zin van dit artikel. Met betrekking tot Bussereind 3 is er, mede door de forse verbouwingen en aanpassingen, geen sprake meer van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. In ieder geval niet in de staat waarin het zich nu verkeert. Het plan bevat ook geen onderbouwing hoe de cultuurhistorische waarden met betrekking tot Bussereind 3 hersteld worden.*

In een overleg met de provincie is afgesproken een herstelplan voor beide boerderijen te maken. Dit herstelplan is als voorwaardelijke verplichting voor de splitsing van de boerderijen aan Bussereind 2 en 3 opgenomen in de regels van onderhavig bestemmingsplan.

2. *Met betrekking tot de beoogde ruimte-voor-ruimte kavels merken wij nog op dat in de toelichting bij het plan is aangegeven dat vier ruimte-voor-ruimte bouwtitels aangekocht zullen worden. De bewijsstukken hiervan ontbreken echter nog in het plan. Deze bouwtitels moeten aangekocht zijn voordat het plan vastgesteld wordt.*

Voor vaststelling van onderhavig bestemmingsplan zullen de bouwtitels Ruimte voor Ruimte worden aangekocht.

8.3 Omgevingsdialoog

Op 11 juni 2019 heeft een omgevingsdialoog met omwonenden plaatsgevonden. Doel van de omgevingsdialoog is omwonenden goed te informeren over de plannen van de initiatiefnemers, het procesverloop en de planning toe te lichten en de dialoog aan te gaan over de inhoud van de plannen.

8.4 Zienswijzen

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel' heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 31 maart 2022 gedurende zes weken ter inzage gelegen tot en met 11 mei 2022.

In deze periode is 1 zienswijze ingediend en zijn 4 pro forma zienswijzen ingediend. Voor de pro forma zienswijze is uitstel verleend. Uiterlijk op 31 mei 2022 dienden de zienswijzen in bezit van de gemeente te zijn. Van de 4 pro forma zienswijzen is er 1 ingetrokken en zijn er 3 binnen de door de gemeente gestelde termijn ingediend, waarbij 2 zienswijzen zijn samengevoegd. Tegen het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaliteit dan ook drie zienswijzen ingediend.

In de 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel'' zijn de ingediende zienswijzen samengevat en zijn de reactie van de gemeente en eventuele gevolgen voor het bestemmingsplan weergegeven. De 'Nota beoordeling zienswijzen bestemmingsplan 'Buitengebied Bussereind 2-3 Steensel'' is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.