

15 oktober 2015

Aanvulling 26 jan. 2017

Kenmerk: RvR Donk 4

Versie 1.0

Ontwerp - BESTEMMINGSPLAN Ruimte-voor-Ruimte woningen Donk 2 – 4 te Vessem, gemeente Eersel

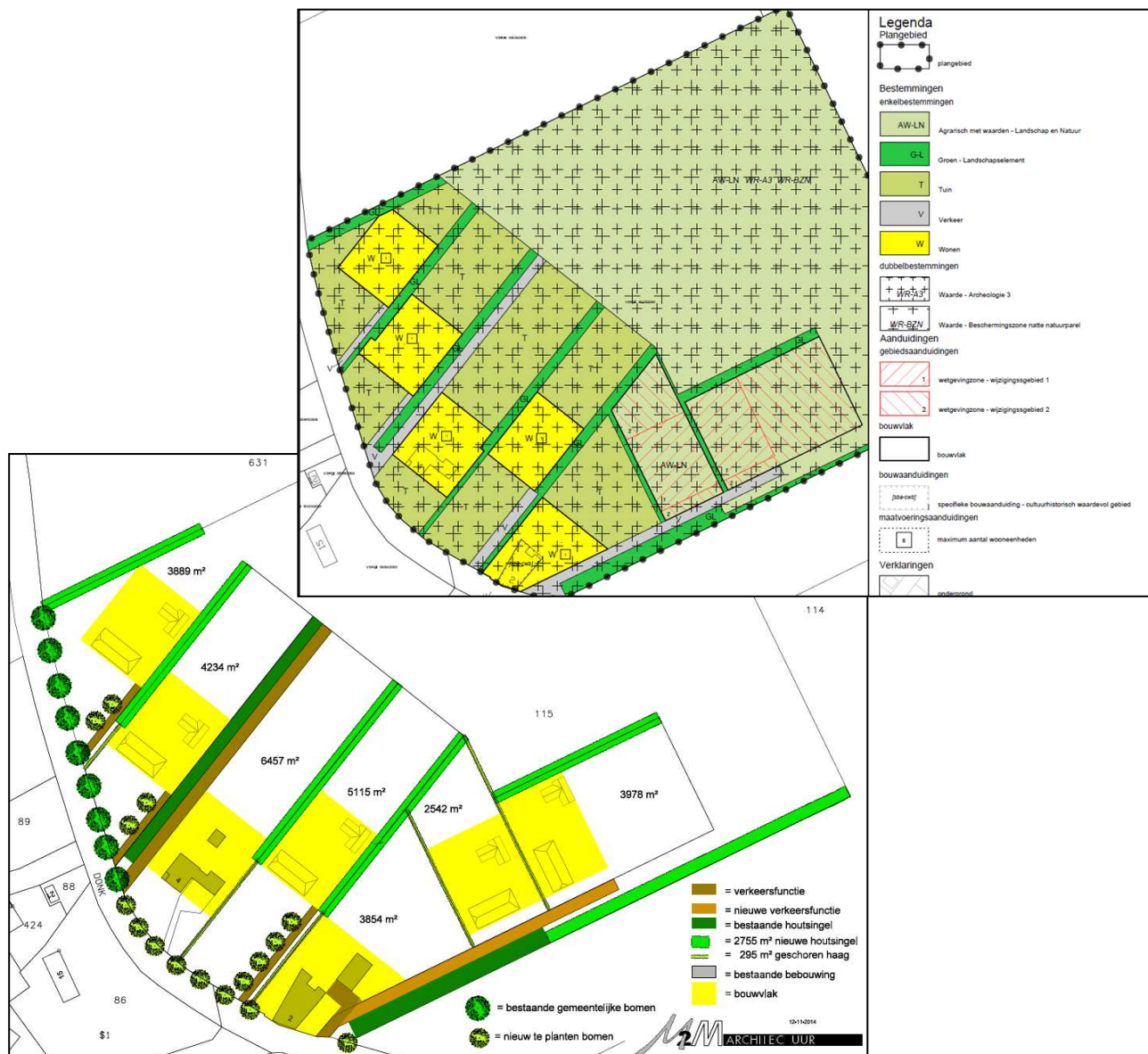
TOELICHTING



R & S Advies BV
Adviseur voor o.a.:

- MER-rapportages;
- Aanvraag omgevingsvergunning;
- Aanvragen voor de Natuurbeschermingswet;
- Ruimtelijke onderbouwingen;
- enz.

R & S advies BV
Langegracht 4a
5091 SJ MIDDELBEERS
Telnr: 06 - 510 39 378
Faxnr: 084 – 229 25 56
Email: algemeen@rensadvies.com
www.rensadvies.com



Gemeente Eersel

Ontwerp bestemmingsplan

“ Ruimte-voor-Ruimte woningen Donk 2 – 4 ”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

Id.nr. : NL.IMRO.0770.BPBDonk240050-ONTW

Datum : 15-10-2015

Naam en adres initiatiefnemer

Naam: De heer B.J.T.W. Veenhuis
Contactpersoon: De heer B.J.T.W. Veenhuis
Adres: Donk 2-4
Gemeente: 5512 NK VESSEM (Gemeente Eersel)

Naam en adres locatie

Naam: De heer B.J.T.W. Veenhuis
Adres: Donk 4
Gemeente: 5512 NK VESSEM, gemeente Eersel
Telefoonnummer: 0497-336671

Naam en adres bevoegd gezag RvR-regeling

Naam: provincie Noord-Brabant
Adres: Postbus 90151
Gemeente: 5200 MC 's-Hertogenbosch

Naam en adres adviseur

Naam: R & S ADVIES BV
Contactpersoon: Chris Spapens
Adres: Langegracht 4b
7Gemeente: 5091 SJ MIDDELBEERS, gemeente Oirschot
Telefoonnummer: 013 – 514 41 75
E-mail: Chris@rensadvies.com

Datum: 15 oktober 2015

Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot

Toelichting

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	11
1.1	Aanleiding en doel.....	11
1.2	Begrenzing van het plangebied	12
1.3	Leeswijzer	14
2.	Beschrijving bestaande situatie	15
2.1	Inleiding.....	15
2.2	Donk / Vessem	15
2.3	Huidig gebruik plangebied	15
2.4	Ruimtelijke structuur.....	18
2.5	Functionele structuur.....	18
2.6	Bestaande kwaliteiten.....	19
3.	Planbeschrijving	20
3.1	Vigerend bestemmingsplan	20
3.2	Verkavelingsopzet en bebouwing	22
4.	Ruimtelijk beleidskader	25
4.1	Rijksbeleid	25
4.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	25
4.1.2.	Besluit en ministeriele regeling algemene regels ruimtelijke ordening	26
4.2	Provinciaal beleid	26
4.2.1.	Structuurvisie Ruimtelijke ordening	26
4.2.2.	Verordening ruimte 2014	28
4.2.3.	Ruimte-voor-ruimte Regeling	31
4.3	Gemeentelijk beleid	37
4.3.1.	StructuurvisiePlus	37
4.3.2.	Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Eersel	37
5.	Bewijsstukkendossier	39
5.1	In bedrijf.....	39
5.2	Doorhalen dierrechten.....	39
5.3	Asbestinventarisatieonderzoek.....	39

5.4	Anterieure overeenkomst	39
5.5	Beëindigen bedrijfsactiviteiten	39
5.6	Bewijs geen andere subsidie verkregen	40
5.7	Aanleveren Bewijsstukken “ruimte-voor-ruimte”	40
6.	Milieuhygiënische en Planologische aspecten	41
6.1	Waterparagraaf	41
6.1.1	Beleidskader	41
6.1.2	Huidige waterhuishoudkundige situatie	42
6.1.3	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	44
6.2	Natuur	46
6.2.2	Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrichtlijngebied .	46
6.2.3	Flora- en faunawet	47
6.3	Archeologie en Cultuurhistorie	49
6.4	Omgekeerde werking / geurhinder	51
6.4.2	Inleiding	51
6.4.3	Beoordeling woon- en leefklimaat	51
6.5	Geluid	56
6.5.2	Wegverkeerslawai	56
6.5.3	Industrielawaai	56
6.6	Bedrijven en milieuzonering	56
6.7	Luchtkwaliteit	60
6.8	Bodemkwaliteit	60
6.9	Externe veiligheid	61
6.10	Kabels, leidingen en straalpaden	62
6.11	Verkeer en parkeren	62
6.12	Duurzaam bouwen	62
6.13	Milieu Effect Rapportage	63
6.14	Retrospectieve toets	64
7	Beeldkwaliteitsplan	65
7.1	Inleiding	65
7.2	Landschap en erf	66
7.3	Woning, erf en architectuur	71
8	Wijze van bestemmen	77
8.1	Inleiding	77

8.2	Bestemmingsplan.....	77
8.3	Toelichting op de regels	77
9	Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	83
9.1	Economische uitvoerbaarheid	83
9.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	83
9.2.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro.....	83
9.2.2	Ingebrachte inspraakreactie	83
9.2.3	Ingebrachte zienswijzen.....	83
10	Bijlagen.....	85

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Donk 2 – 4 te Vessem is een agrarisch bedrijf gevestigd. Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel dat is kadastraal bekend als: gemeente Vessem, Sectie K nummer 115 (Donk 2 en 4). In figuur 1 is de ligging en de omgeving van de projectlocatie aangegeven.



Figuur 1: projectlocatie Donk 2 - 4 te Vessem (gemeente Eersel)

Op de locatie Donk 2 – 4 te Vessem is op dit moment een gestaakt agrarisch bedrijf gevestigd (varkenshouderij) met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen op een bouwvlak van ca. 1.95 hectare. Het overige deel van het perceel en aansluitend gelegen grond is in gebruik als akkerland.

De heer Veenhuis is voornemens om de voormalige bedrijfsgebouwen op de locatie Donk 2 – 4 te saneren en de locatie te herontwikkelen middels Ruimte – voor – Ruimte woningen. Echter het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied' dat onherroepelijk is vanaf 20 maart 2013 voorziet niet in mogelijkheden voor de beoogde ontwikkeling.

Het college van de gemeente Eersel heeft in 2014 een anterieure overeenkomst gesloten met de heer Veenhuis waarin is vastgelegd om in principe medewerking te verlenen met:

- Het toevoegen van 5 ruimte-voor-ruimte woningen op de locatie aan de Donk 2-4, mits voldaan wordt aan de regeling ruimte-voor-ruimte en geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;
- Het omzetten van de twee bestaande bedrijfswoningen op de locatie Donk 2 en 4 in twee reguliere woningen, mits er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen;

De volledige inhoud van de anterieure overeenkomst treft u als bijlage 1 aan.

De wijziging van het bestemmingsplan dient te allen tijde vergezeld te gaan van een ruimtelijke onderbouwing. Onderhavig document biedt tevens voor het aanleveren van de Ruimte-voor-Ruimte titels nader borging, het zogenoemde bewijsstukkendocument. In dit rapport wordt nader ingegaan op de benodigde stukken, die noodzakelijk zijn om de titels vanuit de Ruimte-voor-Ruimte regeling te kunnen leveren.

1.2 Begrenzing van het plangebied

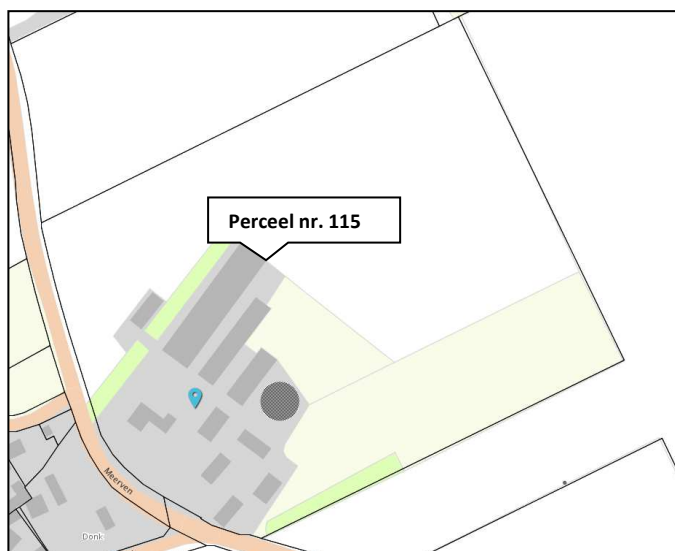
Het plangebied, waarbinnen de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woningen is voorzien, is gelegen ten noord-westen van de kern Vessem.



Figuur 2: Ligging plangebied

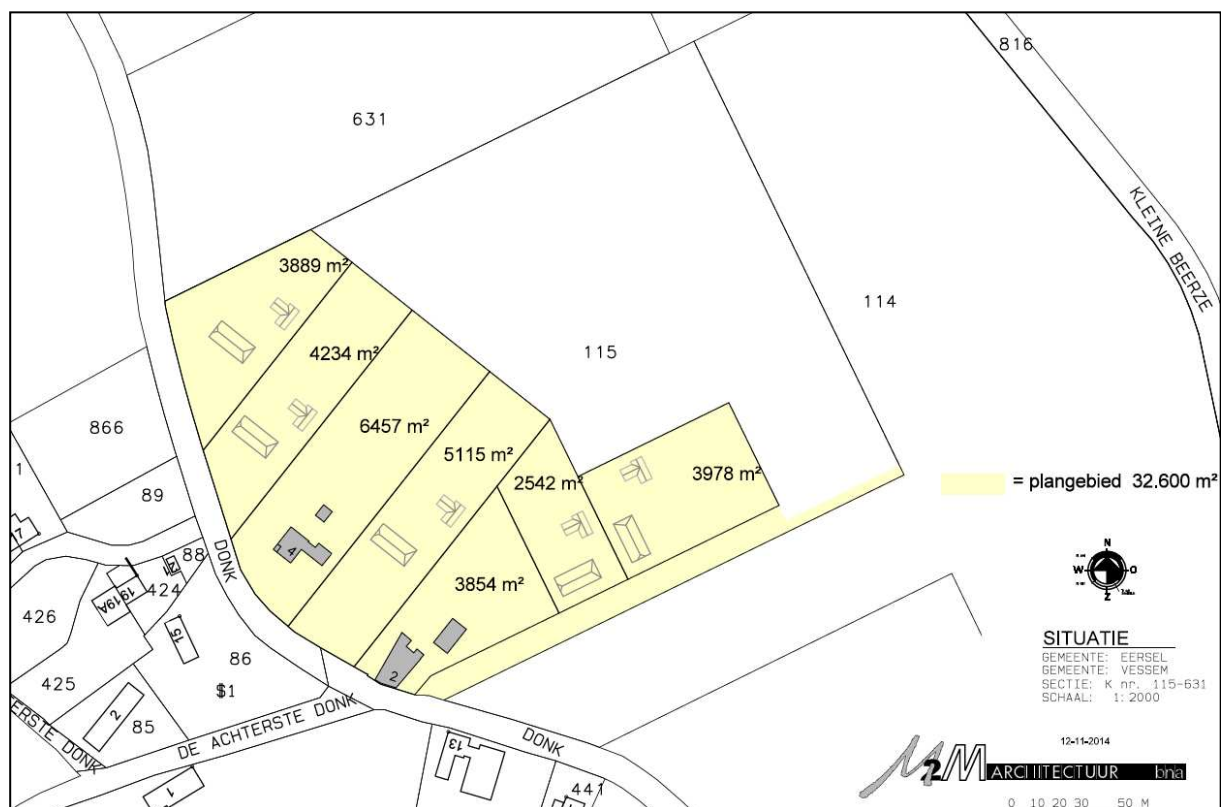
Momenteel is het plangebied deels bebouwd met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en deels in gebruik als akkerland. De planbegrenzing wordt gevormd door de straat Donk en de zijdelingse perceelsgrenzen van perceel 115.

Figuur 3: Perceelsgrens nr. 115



De ligging van het plangebied is in onderstaande kaart weergegeven.

Figuur 4: Plangebied



1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op de planbeschrijving. In hoofdstuk 4 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. In hoofdstuk 5 wordt het 'bewijsstukken dossier' voor de ruimte-voor-ruimte regeling nader uitgewerkt. In hoofdstuk 6 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 7 wordt het beeldkwaliteitplan nader toegelicht. In hoofdstuk 8 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 9 de economische en planologische uitvoerbaarheid.

2. Beschrijving bestaande situatie

2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in het gehucht de Donk in het buitengebied aan de oorspronkelijke doorgaande weg tussen de dorpskernen Vessem op 1,5 kilometer afstand en Middelbeers op 4 kilometer afstand. Kadastraal staat het plangebied bekend als gemeente Vessem, sectie K, perceelnummer 115 (gedeeltelijk). Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling wordt een gedeelte van het perceel afgesplitst ter grootte van het plangebied. Het plangebied is circa 33.121 m² groot.

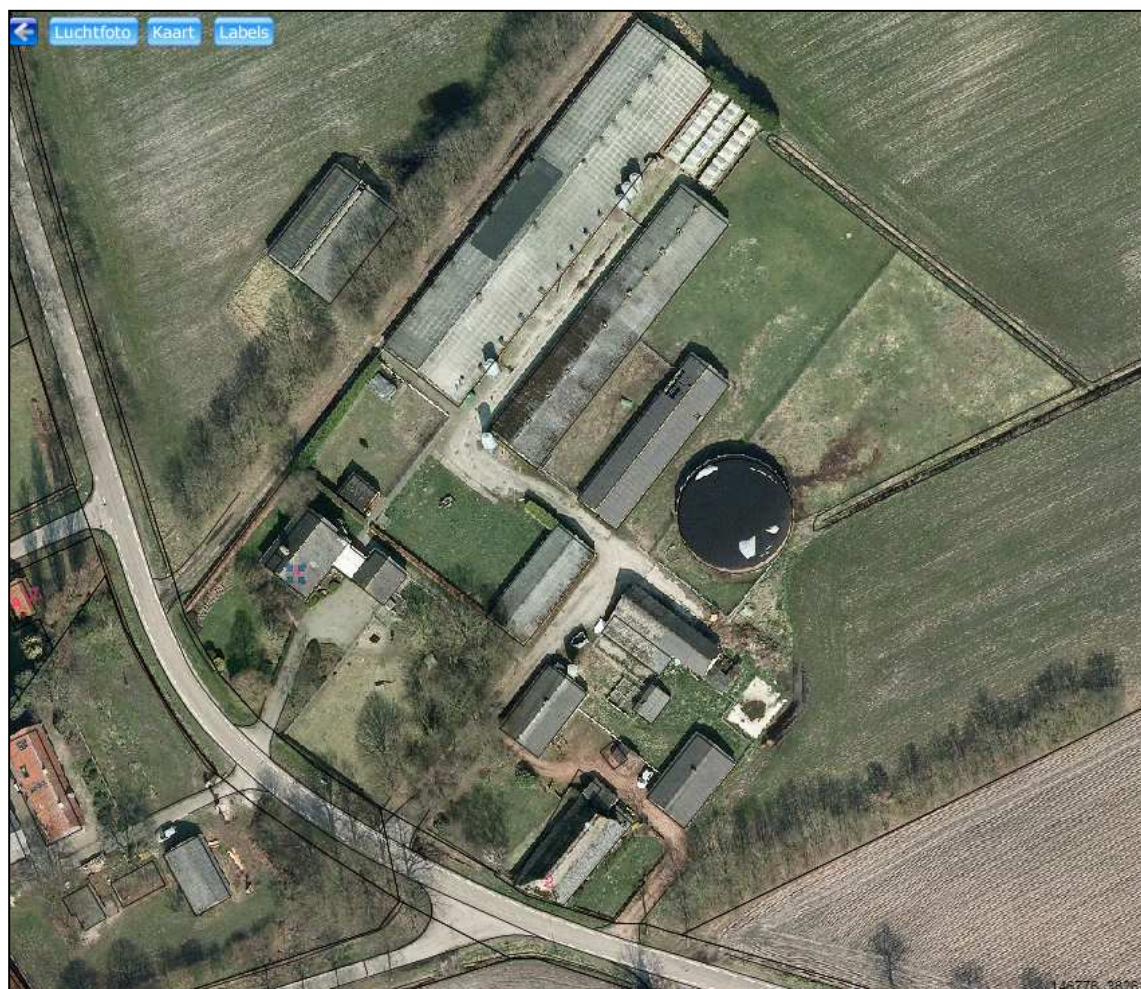
2.2 Donk / Vessem

Vessem is één van de kleine kernen (ca. 2.200 inwoners) in de gemeente Eersel. Op enige afstand van het dorp ligt het gehucht 'de Donk' met van oorsprong meerdere langgevel boerderijen. De oorspronkelijke infrastructuur van Vessem naar Middelbeers doorsneet het gehucht. Inmiddels wordt het doorgaand verkeer om het gehucht geleid. Het bebouwingsbeeld met meerdere karakteristieke langgevelboerderijen één enkele woning van na de oorlog, traditionele nieuwbouw kenmerken het gebied met doorzichten naar het landschap. De rooilijn varieert, enkele gebouwen staan direct aan de straat, maar het merendeel heeft voortuinen. Tezamen met de bomenrijen aan weerszijden van de weg geeft het geheel een groene uitstraling. Ter hoogte van het plangebied splitst de weg waardoor een driehoekige opzet van het gehucht ontstaat. Rondom gelegen gronden vormen samen met het gehucht een bolle akker met daarom heen aan de ene zijde het stroomgebied van waterloop De Beerze en aan de andere zijde een extensiever agrarisch grondgebruik en biedt een groene aanblik dat overgaat in een heide gebied. De van oudsher enkel agrarische bedrijvigheid is in de loop der tijd gewijzigd naar het gebruik als woonboerderij. Enkel op de locatie Donk 2-4 heeft sinds de jaren '70 zich een volwaardig varkensbedrijf ontwikkeld.

2.3 Huidig gebruik plangebied

De Donk heeft zoals is aangegeven enkel een woonfunctie in de voormalige langgevel boerderijen. De Donk kan worden getypeerd als landschapsverbinder tussen Vessem en Middelbeers enerzijds en tussen beekdal De Beerze en de Landschotse heide anderzijds. Het onderhavige plangebied bestaat uit agrarisch gebied met voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen. De aangrenzende gronden zijn in gebruik als akkerland.

Figuur 5. Bestaande situatie Plangebied



Figuur 6. Beelden omgeving Donk 2 - 4

Bestaand aanzicht plangebied



Woning Donk 2



T-Splitsing Donk met zicht op de woning Donk 2



Aanzicht woning Donk 4, straatbeeld Donk



Bovenaanzicht Donk



Overzijde plangebied



2.4 Ruimtelijke structuur

Het plangebied Donk 2-4 ligt in het buitengebied van Vessem (gemeente Eersel). De Donk vormt een karakteristiek gehucht dat in het bestemmingsplan Buitengebied is aangeduid als bebouwingsconcentratie. De bebouwing heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke boerderijen en voormalige agrarische bedrijfswoningen. De Donk en het Meerven vormen de oorspronkelijke infrastructuur tussen de dorpskernen Vessem en Middelbeers. Inmiddels is het achterlangs liggende Stroomkesberg en het Heike de doorgaande weg zodat het bebouwingscluster wordt ontzien van intensieve verkeersbewegingen. De omgeving heeft een overwegend groene uitstraling.

Figuur 7. Aanduiding bebouwingsconcentratie Bestemmingsplan Buitengebied Eersel 2013



2.5 Functionele structuur

De projectlocatie van ca. 2.95 hectare is op dit moment voor vijftig procent bebouwd. Het betreft een voormalig varkensbedrijf met een tweetal bedrijfswoningen. De overige gronden zijn in gebruik ten behoeve van de teelt van akkerbouw gewassen. Op het perceel zijn twee groene elementen aanwezig, struweel met solitaire bomen.

Op dit perceel van 3 hectare zullen vijf kavels van elk circa 1.000 m² worden aangewend voor de realisatie van vijf ruimte-voor-ruimte woningen, waarvan de laatste twee planologisch worden gefaciliteerd middels een wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast worden de twee voormalige bedrijfswoningen passend herbestemd naar twee woonbestemmingen.

2.6 Bestaande kwaliteiten

Het buitengebied van Vessem bestaat uit een verwevenheid van functies zoals landbouw, groen, wonen, natuur, watersystemen en recreatie. Het plangebied is gelegen op een perceel met een agrarische bestemming. Door het agrarisch gebruik zijn de bestaande kwaliteiten nihil, behoudens de karakteristieke boerderij Donk 2. Buiten het plangebied is enerzijds een cultuurhistorisch landschap zichtbaar waarbij een kleinschalige verkaveling nog deels herkenbaar is. Anderzijds kenmerkt het bebouwingscluster zich door een concentratie van bebouwing deels opgetrokken in traditionele bouwstijl en anderzijds in verspreid liggende reguliere vrijstaande woningen. Alle woningen beschikken over een ruim boeren erf (grote tuin met bijgebouw).

Figuur 8. Woonbebouwing in de omgeving van het plangebied / bebouwingscluster



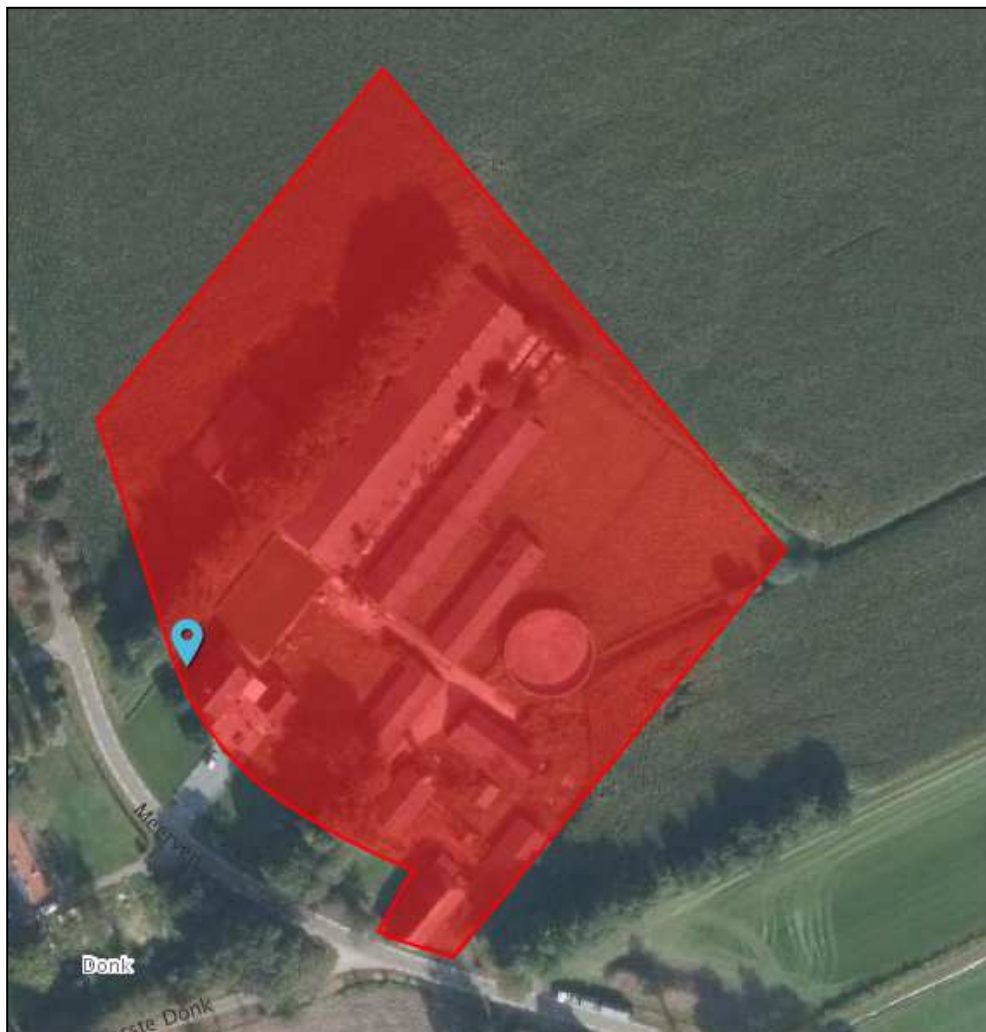
3. Planbeschrijving

3.1 Vigerend bestemmingsplan

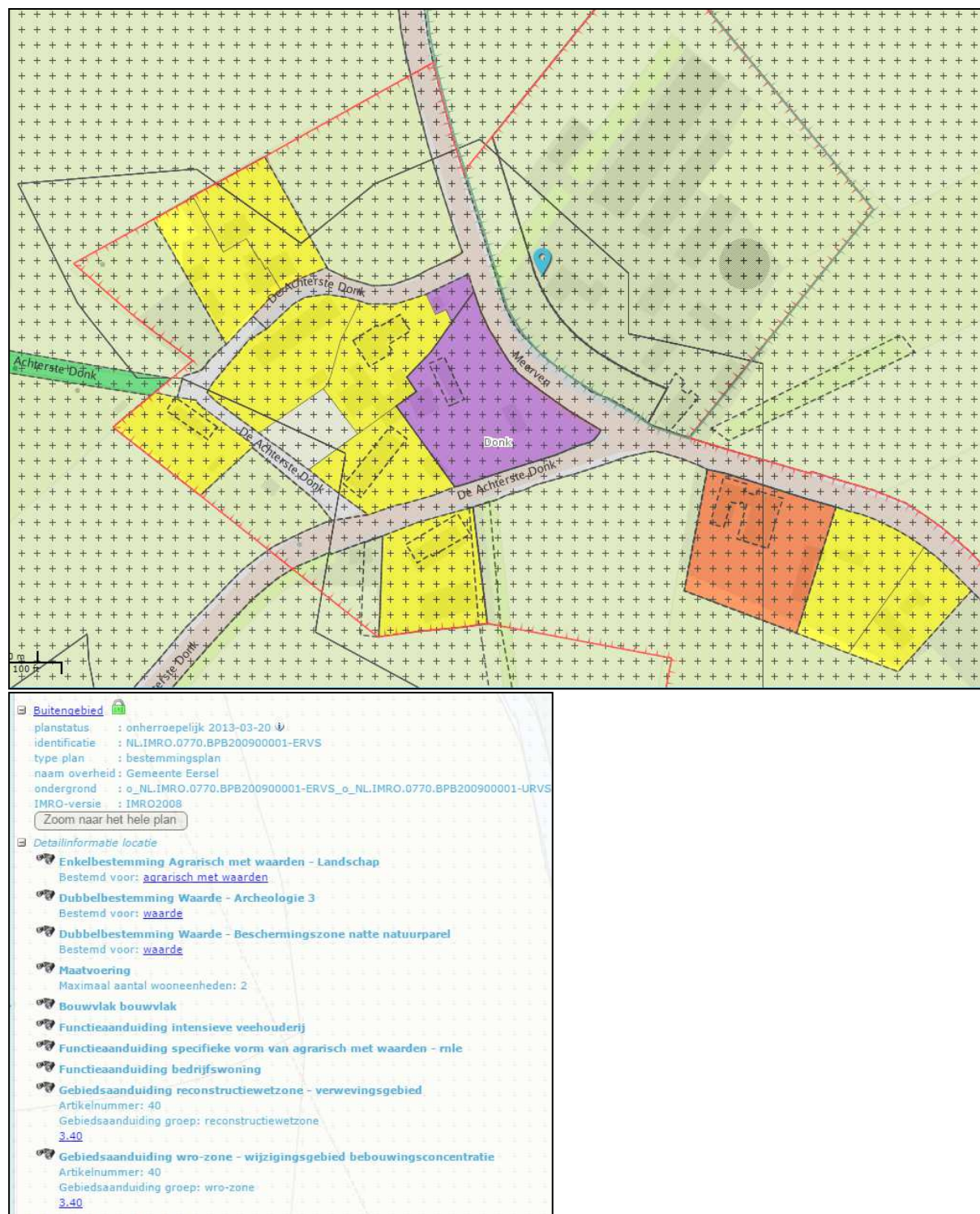
Op de gronden van het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied van kracht d.d. 20 maart 2013. In het bestemmingsplan is de locatie gelegen binnen de bestemming “Agrarisch met waarden Landschap”. Binnen deze bestemming mag bebouwing worden opgericht voor het in werking hebben van een intensieve veehouderij. Daarnaast mogen twee bedrijfswoningen binnen het bouwvlak aanwezig zijn.

De nieuw te bouwen woningen kunnen op basis van het vigerende bestemmingsplan niet worden gebouwd. Hierin dient voorzien te worden in een partiële herziening van het bestemmingsplan. Met deze herziening wordt de agrarische bestemming omgezet in vijf woonbestemmingen en er wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen zodat in het plangebied middels een wijzigingsbevoegdheid twee extra ruimte-voor-ruimte woningen kunnen worden toegevoegd.

Figuur 9a. Agrarisch bouwblok bestemmingsplan Buitengebied Eersel 2013



Figuur 9b. Verbeelding bestemmingsplan Buitengebied Eersel 2013



Naast de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' zijn er dubbel - bestemmingen en functie aanduidingen gelegen op het perceel. Gronden binnen deze bestemming zijn mede bestemd voor het behoud, het herstel en ontwikkeling van landschapswaarden, archeologische waarden en waterhuishouding. Er mag binnen de bestemming niet zonder omgevingsvergunning overgegaan worden tot het uitvoeren van grond en bouwwerkzaamheden.

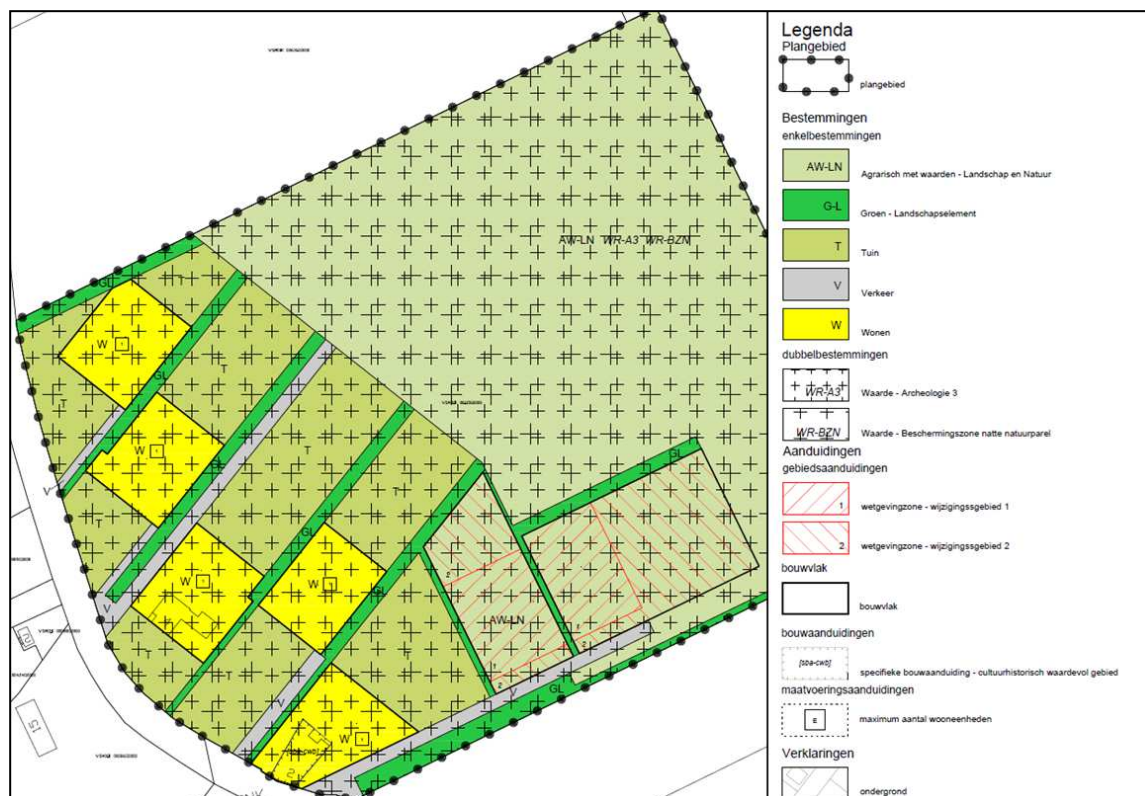
3.2 Verkavelingsopzet en bebouwing

De herontwikkeling van het perceel aan de Donk 2-4 te Vessem bestaat uit de sloop van alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen / varkensstallen (minimaal 3.000 m²) en de herverkaveling waarbinnen vijf ruimte-voor-ruimte woningen worden gerealiseerd naast het behoud van de twee voormalige bedrijfswoningen. Twee van de vijf ruimte-voor-ruimte woningen worden planologisch gefaciliteerd door middel van een wijzigingsbevoegdheid. De herontwikkeling van het plangebied is vastgelegd en tot stand gekomen als gevolg van het stellen van stedenbouwkundige randvoorwaarden. De sanering van een varkenshouderij in een gehucht draagt bij aan een verbetering van woon- en leefklimaat. De sloop van bedrijfsgebouwen en toevoegen van langgevel boerderij typische woningen versterkt de karakteristiek en leefbaarheid van het gehucht de Donk.

Met de inrichting van het plangebied met zeven woningen wordt enerzijds aansluiting gezocht bij de in de directe omgeving voorkomende cultuurhistorische waarden en voorkomen natuur- en landschapswaarden. Cultuurhistorisch kenmerkt het gehucht zich door langgevel boerderijen met een woonfunctie. Qua natuur- en landschapswaarden kenmerkt het gebied zich door lang gerekte percelen met haagstruweel die dienen als weiland. Het geheel versterkt de ecologische verbindingen en biodiversiteit met het achterliggend stroomgebied van de Beerze.

In een apart hoofdstuk wordt middels een beeldkwaliteitplan invulling gegeven aan de cultuurhistorische en landschappelijke inpassing van de bouwkavels / woningen als uitwerking en realisatie van het inrichtingsplan.

Figuur 10: Inrichtingsplan / Verkavelingsopzet



Het inrichtingsplan is tevens als bijlage 2 toegevoegd.

4. Ruimtelijk beleidskader

4.1 Rijksbeleid

4.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald in een dertiental nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaat bestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het beleid verwoord in deze structuurvisie is niet van toepassing op een kleinschalig initiatief zoals in dit plan is vervat. Het Rijk stuurt op hoofdlijnen en geeft daarmee bepaalde verantwoordelijkheden aan provincies en gemeenten. Het belang van het Rijk ligt niet bij kleinschalige initiatieven. Het Rijk gaat er vanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten formuleren passen binnen het Rijksbeleid daarmee vormt de toetsing van kleinschalige initiatieven op gemeentelijk of provinciaal beleid eveneens de toetsing aan het Rijksbeleid. Past een initiatief binnen gemeentelijk of provinciaal beleid dan passen deze ook binnen het Rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan provinciaal en

gemeentelijk beleid. Als blijkt dat de ontwikkelingen mogelijk zijn conform het provinciaal en gemeentelijk beleid dan zijn deze ook passend in het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.

4.1.2. Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro) Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In deze structuurvisie is bepaald dat voor nationale belangen de bevoegdheid wordt ingezet om algemene regels te stellen. Deze regels zijn opgenomen in het Barro en werken door op het niveau van lokale besluitvorming. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. In het onderhavige plangebied zijn geen nationale belangen gemoeid waardoor de gewenste planontwikkeling geen belemmering oplevert met het Rarro respectievelijk Barro.

4.2 Provinciaal beleid

Paragraaf 2. Provinciaal beleid In de structuurvisie staat het beleid van de provincie op het gebied van de ruimtelijke inrichting. Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. De structuurvisie wordt vertaald in de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Onder andere de beleidsregel Ruimte voor ruimte is opgenomen in de verordening. In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de structuurvisie, verordening en beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief bekeken.

4.2.1. Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie, die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciale beleid tot 2025.

In de structuurvisie is op de structurenkaart het landelijk gebied nader gezoneerd. Deze zonering is bepalend en (wanneer vertaald naar de Verordening ruimte) bindend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de diverse functies in het buitengebied, zoals landbouw, natuur en recreatie, voor zover deze het provinciaal belang aangaan. De zonering is het resultaat van een afweging op hoofdlijnen van de aanwezige kwaliteiten en belangen. De belangrijkste keuzes zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. Dit betreffen:

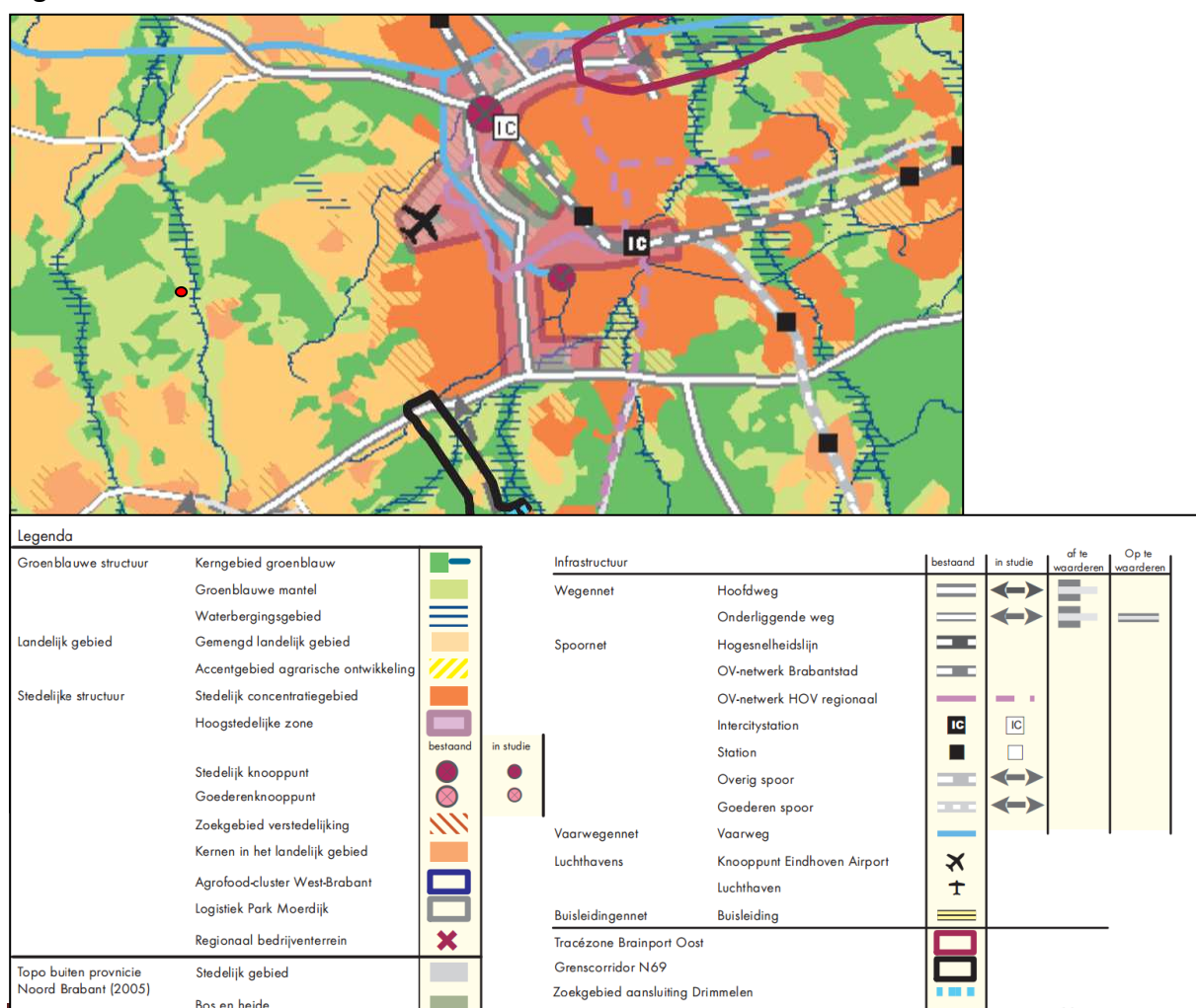
- de groenblauwe structuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur;
- de infrastructuur.

Het plangebied is gelegen in de structuur 'groen blauwe mantel'.

De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw en het agrarisch gebied, alsook het stedelijk gebied. Het kerngebied groenblauw wordt ommanteld om kernen te versterken en te verbinden. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Binnen de groenblauwe mantel zijn ook de zogenaamde beheersgebieden van de ecologische hoofdstructuur opgenomen. Het beleid binnen de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten de EHS. De groenblauwe mantel geeft naast de ontwikkeling van een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem ook ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties, zoals landbouw en recreatie, mits deze bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap: de "ja-mitsbenadering". De groenblauwe mantel biedt echter geen ruimte voor stedelijke ontwikkeling of de ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve vormen van recreatie en landbouw.

Rekening wordt gehouden met de omgevingskwaliteiten. De juridische uitwerking van de Structuurvisie ruimtelijke ordening is de Verordening ruimte. In deze verordening heeft de provincie een artikel opgenomen voor Ruimte-voor-Ruimte woningen. Aangezien de woning voldoet aan deze regeling en daarnaast ook passend is in de omgeving waarbij rekening gehouden is met de omgevingskwaliteiten, verhoudt de woning zich ten opzichte van het provinciaal beleid.

Figuur 11: Uitsnede Structurenkaart



4.2.2. Verordening ruimte 2014

Op 18 maart 2014 hebben Gedeputeerde Staten structuurvisie en verordening ruimte vastgesteld. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerpverordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op: vereenvoudiging en verduidelijking. Daarnaast zijn de kaders in de provinciale verordening gewijzigd in verband met de wijzigen van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De wijzigingen zien met name op landbouwbeleid en natuurbeleid. Het beleid met betrekking tot de Ruimte-voor-Ruimteregeling is niet gewijzigd aangezien dit beleid voor de onderhavige ontwikkeling het voornaamste provinciaal beleid is, wordt hier in de navolgende paragraaf verder op ingegaan. De term agrarisch gebied is in de Verordening vervallen. Eveneens is in de Verordening het onderscheid tussen reconstructiegebieden (extensiveringsgebied, verwevingsgebied en landbouwontwikkelingsgebied) vervallen. Bij besluit van 22 maart 2012 hebben Provinciale Staten besloten de reconstructieplannen in te trekken. De intrekking van de integrale zonering valt samen met de inwerkingtreding van de Verordening 2014. Gebiedsontwikkelingen worden afgezet tegenover de belangen van de omgeving (milieu, woonfuncties, natuur, landschap, archeologie e.d.).

Het plangebied is gelegen in de 'Groenblauwe mantel'. Artikel 6 van de provinciale verordening Ruimte 2014 stelt de kaders waarbinnen ontwikkelingen ingepast kunnen worden. De eerste drie kunnen van invloed zijn op de ontwikkeling van woningen.

De aanduidingen zijn:

- Bevordering ruimtelijke kwaliteit, thema landschap
- Groenblauwe mantel, thema landschap, natuur en water
- Attentiegebied ecologische hoofdstructuur, thema natuur
- Regels mestbewerking, thema landbouw
- Rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen, thema landbouw
- Beperking veehouderij, thema landbouw

Figuur 12: Aanduidingen i.k.v. VR2014



Art 6.1 VR2014 Bescherming van de groenblauwe mantel

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.

De artikelen 6.7 'Wonen' en 6.8 'Ruimte-voor-ruimte' borgen de kaders waarbinnen deze ontwikkelingen mogelijk gemaakt kunnen worden.

6.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel bepaalt dat:
 - a. nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning danwel solitaire recreatiewoningen is uitgesloten;
 - b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.
2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;
 - b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezig, doch afgestoten bedrijfswoning;
3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in:
 - a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het daartoe aangewezen bouwperceel, mits is verzekerd dat:
 - I. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;
 - II. overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.
4. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, mits is verzekerd dat:
 - a. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;
 - b. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

5. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in een éénmalige vergroting van de inhoud van een solitaire recreatiewoning met ten hoogste 10 % van de op grond van het per 1 maart 2011 geldende bestemmingsplan toegelaten inhoud.

6.8 Ruimte-voor-ruimte

1. In afwijking van artikel 6.7 eerste lid (wonen), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.
2. Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.
3. Als nadere regels bedoeld in het tweede lid worden aangemerkt de regels uit de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006.
4. Uit de verantwoording bedoeld in het eerste lid blijkt dat:
 - a. het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
 - b. is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van het tweede lid nader gestelde regels;
 - c. er geen sprake is van een (aanzet voor een) stedelijke ontwikkeling.

Conclusie:

1.

Op basis van de provinciale Verordening ruimte 2014 is op grond van artikel 6.7 lid 4 het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

2.

Het plangebied dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel, kan worden voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen indien ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse. Tevens moet invulling gegeven worden aan de nadere regels zoals bedoeld in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. De wijzigingsvoorwaarden 'Ruimte-voor-Ruimte' zijn in de veegronde november 2016 opgenomen in artikel 6.8 van de Verordening Ruimte. De ontwikkeling van woningbouw dient te worden verantwoord en geborgen in de planregels en verbeelding.

4.2.3. Ruimte-voor-ruimte Regeling

Algemeen.

De voorwaarden van de Ruimte-voor-Ruimteregeling zijn door Gedeputeerde Staten vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006, die is verankerd in de Verordening ruimte. Door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte Regeling wordt er ergens in de provincie Noord-Brabant een intensieve veehouderijbedrijf gesloopt en gesaneerd. De fosfaatrechten van dit te slopen of saneren bedrijf worden uit de markt genomen. Hierbij geldt een minimum aan te slopen vierkante meters stalruimte en een minimum aantal in te leveren fosfaatrechten. Voor één Ruimte-voor-Ruimte woning dient minimaal 1.000 m² aan stalruimte die in gebruik is geweest voor de intensieve veehouderij gesloopt te worden en 3.500 kg aan fosfaatrechten te worden ingeleverd. In veel gevallen wordt een Ruimte-voor-Ruimte woning gerealiseerd op plekken waar het intensieve veehouderijbedrijf wordt gesaneerd en gesloopt. In sommige situaties kan er onvoldoende worden gesloopt en ontbreekt de mogelijkheid gebruik maken van het bouwrecht. Zij kunnen dit bouwrecht dan kopen bij de gemeente of 'ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte'. Degene die de het bouwrecht van een woning koopt, financiert dus in principe de sanering en sloop van een intensieve veehouderij.

Initiatiefnemer wenst:

1. De twee bedrijfswoningen passend herbestemmen naar Wonen;
2. Drie ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren door minimaal 3.000 m² varkensstallen te slopen op de locatie Donk 2-4 en het inleveren van minimaal 10.500 kg fosfaatrechten;
3. Twee ruimte-voor-ruimte woningen te realiseren door een bouwrecht aan te schaffen van een agrarische ondernemer die deel heeft genomen aan de Ruimte-voor-Ruimteregeling.

Een van de voorwaarden hierbij is dat de toelichting van dit bestemmingsplan een verantwoording bevat. In de Verordening ruimte 2014 staat dat de verantwoording dient te bestaan uit het navolgende punten:

- a. Het bestemmingsplan de nodige voorwaarden bevat om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren waarbij artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) niet van toepassing is;
- b. Is verzekerd dat is voldaan aan de nader gestelde regels;
- c. Er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling.

De uitwerking van de regeling Ruimte voor Ruimte 2006 wordt hieronder per punt besproken en toegepast op onderhavig initiatief:

- 1. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m² per ruimte-voor-ruimte woning; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.**

Binnen het plangebied, op het perceel kadastrale gemeente Vessem sectie K nr.115, worden drie Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd en een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in het bestemmingsplan voor twee extra Ruimte voor Ruimte woningen. Op het zelfde perceel wordt 3.000 m² aan stallen gesaneerd die thans in gebruik zijn voor de intensieve veehouderij aan de Donk 2 - 4. Dit betekent dat er een recht bestaat voor het oprichten van 3 Ruimte-voor-Ruimte woningen. Het tekort van de 2.000 m² wordt door de aankoop van elders te slopen m² geborgd in de wijzigingsbevoegdheid (aankoop Ruimte-voor-Ruimte titels), waardoor het recht bestaat voor het realiseren van 3 ruimte-voor-ruimte woningen op basis van dit plan en het realiseren van 2 extra ruimte-voor-ruimte woningen als gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Voor de aanwezige m² bij de Donk 2 - 4 te Vessem wordt verwezen naar de planregels die aan dit rapport is toegevoegd.

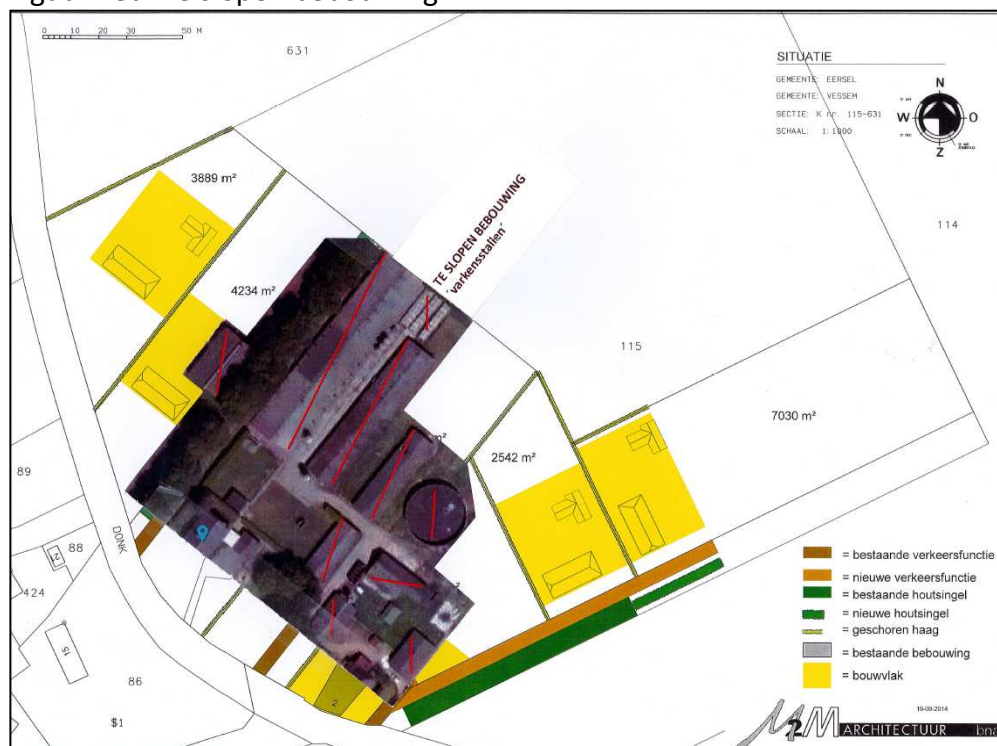
Te slopen m² bedrijfsgebouwen Donk 4 t.b.v. Ruimte voor Ruimte

Inbreng Veenhuis, Donk 4 in de gemeente Eersel: 2.958,4 m² stalruimte

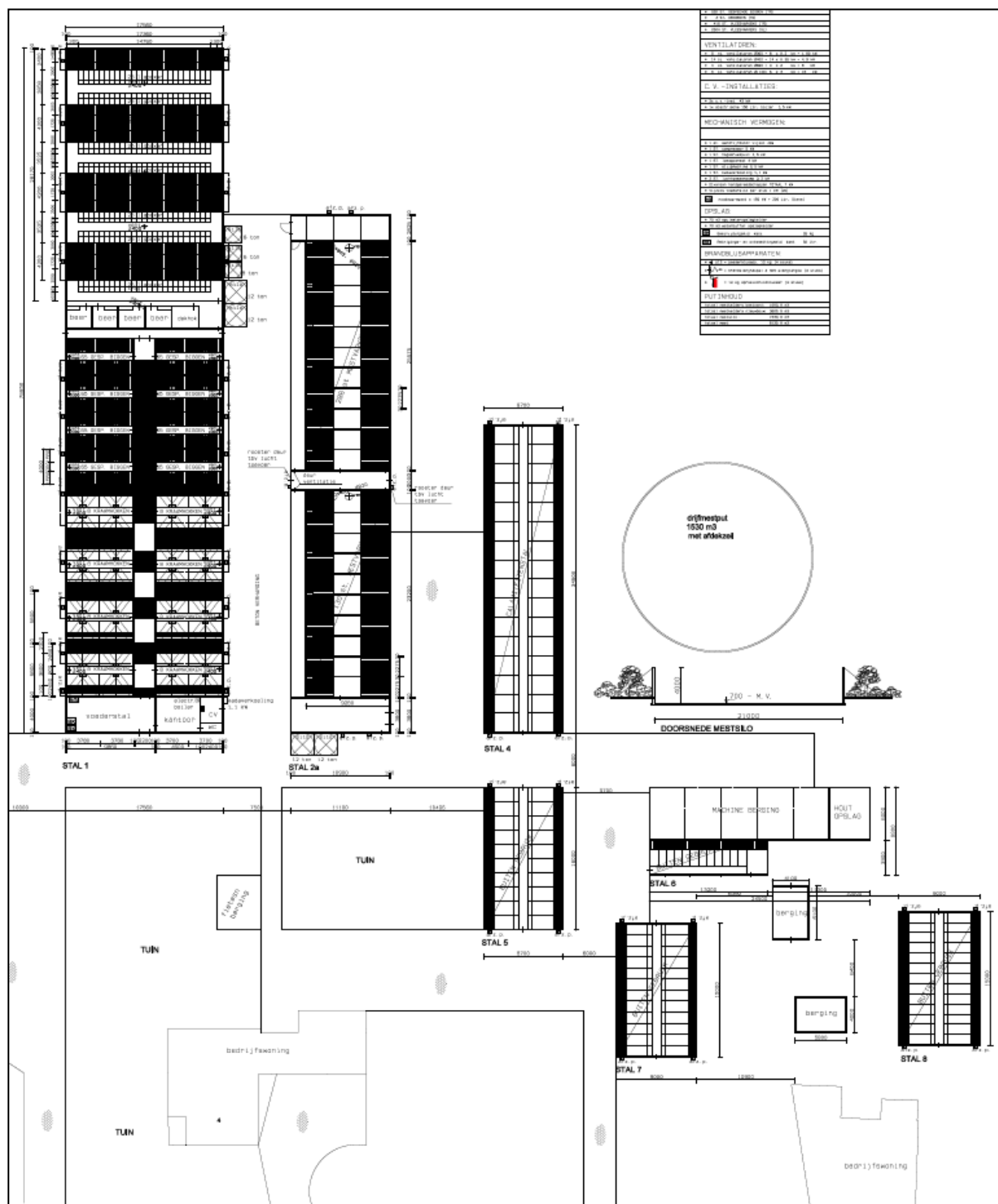
Stal 1	17,60 x 76,65 = 1.349,00
Stal 2	11,30 x 58,00 = 655,40
Stal 3	8,70 x 34,50 = 300,15
Stal 4	8,70 x 21,50 = 187,05
Stal 5	4,00 x 13,20 = 52,80 + 189,75 (veldschuur)
Stal 6	9,00 x 15,00 = 135,00
Stal 7	9,00 x 15,00 = 135,00
Stal 8	21,00 diameter = 346,00 (mestsilo)
Stal 9	NIET GEBOUWD
Stal 10	3X 3,00 X 16,00= 144,00

Bron: Milieuvergunning 7 april 1992

Figuur 13a. Te slopen bebouwing



Figuur 13b. Plattegrondtekening Hinderwetvergunning 1992



- De bouw van de woningen mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een StructuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.

Het plangebied is gelegen aan de Donk in het buitengebied van de gemeente Vessem. In het bestemmingsplan Eersel 2013, is het plangebied gelegen in een bebouwingsconcentratie. De nieuwe woningen passen in de bebouwingsstructuur.



Figuur 14.
Aanduiding bebouwingsconcentratie

3. De bouw van de woningen dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.

Het plangebied is gelegen in een oud 'gehucht' de 'Donk' tussen de dorpskernen Vessem en Middelbeers. In de omgeving waarin het plangebied is gelegen, is het accent door de jaren heen verschoven van een omgeving waarin de agrarische functie het meest dominant is, naar een omgeving waarin de woonbestemming de meest dominante functie is. De beoogde Ruimte voor Ruimte woningen passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente. Tevens is het plangebied gelegen in de bebouwingsconcentratie "de Donk".

4. De bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan.

De Groene Hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte komen te vervallen. In de Verordening ruimte is de groenblauwe mantel geïntroduceerd. Op basis van de provinciale Verordening ruimte 2014 is op grond van artikel 6.7 lid 4 het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning mogelijk, mits is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het

plangebied dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen de groenblauwe mantel, kan worden voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen indien ruimtelijke kwaliteit wordt gerealiseerd door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse. Tevens moet invulling gegeven worden aan de nadere regels zoals bedoeld in de Beleidsregel ruimte-voor-ruimte 2006. De ontwikkeling van woningbouw dient te worden verantwoord.

De ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte woningen en de bebouwingsconcentratie staan de belangen van de Groenblauwe mantel niet in de weg.

5. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast maar juist versterkt. Dit wordt uitgebreid toelicht in deze ruimtelijke onderbouwing, die voor de gevraagde ontwikkeling is opgesteld. De cultuurhistorische en landschappelijke waarden worden geborgen in het bestemmingsplan waarin het beeld kwaliteitsplan in deze onderbouwing leidend is.

6. Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijk woningbouwprogramma gelaten.

De extra woningen betreffen Ruimte voor Ruimte - woningen en staan los van het gemeentelijke woningbouwprogramma.

7. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot.

Er worden geen ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de omgeving belemmerd. Dit wordt uitgebreid toegelicht verderop in deze ruimtelijke onderbouwing.

8. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitsplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen zullen worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. Daarnaast is voor de gevraagde ontwikkeling een beeld kwaliteitsplan opgesteld.

9. De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.

In het plangebied worden geen bedrijfsgebouwen met een bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt. De voormalige bedrijfswoning aan de Donk 2 te Vessem wordt gerenoveerd op basis van eerder verleende Omgevingsvergunning 'bouwen'.

10. Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woningen plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.

Het bewijsstukkendossier betreft het onderhavig document.

11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.

De Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd op het perceel sectie K, nummer 115. Hierdoor kan ter plaatse van de Donk 2- 4 geen nieuwe bedrijfsbebouwing worden opgericht. De bedrijfswoningen 2 en 4 worden een burgerwoning. De nieuw te bouwen woningen worden geplaatst tussen en naast deze bestaande woningen. Verwezen wordt naar figuur 6, waarin het inrichtingsplan is opgenomen.

12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

De sanering van de intensieve veehouderij op perceel sectie K, nummer 115 is noodzakelijk om het plangebied te kunnen herontwikkelen naar een passende herbestemming die de kwaliteiten van het gehucht de Donk kunnen versterken.

13. Gedeputeerde Staten kunnen de hierboven vermelde voorwaarden in een beleidsbrief nader invullen en verduidelijken. Zo nodig kunnen zij nadere voorwaarden opnemen om te waarborgen dat voldaan wordt aan het uitgangspunt van het Pact van Brakkenstein (maart 2000), dat uit de opbrengst van de uitgifte van extra bouwkavels aanvullende middelen worden gegenereerd ten behoeve van de sloop van stallen.

Om aan te tonen dat daadwerkelijk is voldaan aan de voorwaarden voor sloop van de gebouwen, sanering van het bedrijf en doorhaling van de dierrechten dient een bewijsstukkendossier Ruimte voor Ruimte te worden bijgevoegd. Het bewijsstukkendossier betreft het onderhavig document.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1. StructuurvisiePlus

Op 17 december 2002 is door de gemeenteraad van Eersel de StructuurvisiePlus gemeente Eersel vastgesteld. Op dit moment heeft de gemeente een actualisering van deze StructuurvisiePlus conform de nieuwe Wro in voorbereiding. De StructuurvisiePlus ligt mede aan de basis voor het uitwerkingsplan van het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant. In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10-15 jaar. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het ruimtelijke structuurbeeld is het raamwerk waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in het kader van deze bestemmingsplanwijziging voor een landgoed, worden afgewogen. In de Structuurvisie Plus ligt het plangebied in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap. Typerend is hier de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen, laanbeplantingen, singels en bosjes. Verder komen restanten voor van oude (bolle) akkers, buurtschappen, lintbebouwing en kleine bosjes. Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moet tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten. Met het opstellen van dit plan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

4.3.2. Vigerend bestemmingsplan Buitengebied Eersel

Op de gronden van het plangebied is het bestemmingsplan Buitengebied Eersel van kracht (2013-03-20). In het bestemmingsplan is het gebied gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden landschap'. Voor inhoudelijke details wordt verwezen naar paragraaf 3.1.

5. Bewijsstukkendossier

5.1 In bedrijf

Op basis van de regeling moet het bedrijf op 10 september 1999 in bedrijf zijn. Middels de registratie van het relatienummer 110268249 / UBNnummer 040314546 waarop de varkensrechten zijn geregistreerd is aangetoond dat het bedrijf aan de Donk 2- 4 in bedrijf was. Het benodigd document treft u als bijlage 3a aan.

5.2 Doorhalen dierrechten

Om recht te hebben op de drie Ruimte-voor-Ruimte woningen moet in totaal 3 x 3.500 kg fosfaat worden doorgehaald. Dit is een totaal van 10.500 kg fosfaat. Elk dierrecht bestaat uit 7,4 kg fosfaat. Dit betekent dat in zijn totaal 1.418,9 varkensrechten moeten worden doorgehaald. Als gevolg van de eigen sloop van de bedrijfsgebouwen zijn er 1.419 varkensrechten doorgehaald. Als bijlage 3b treft u hiervoor het bewijsstuk aan.

Voor de 2 extra ruimte-voor-ruimte woningen worden 'titels' gekocht in samenhang met de wijzigingsbevoegdheid die separaat is opgenomen in dit bestemmingsplan.

Uit het bewijsstukkendossier blijkt dat 1.419 varkensrechten zijn doorgehaald, hetgeen overeenkomt met 10.508,6 kg fosfaat. Dit betekent dat er voldoende varkensrechten zijn doorgehaald om recht te hebben op drie ruimte-voor-ruimte titels.

5.3 Asbestinventarisatieonderzoek

Delen van de bedrijfsgebouwen zijn voorzien van asbestplaten. Om aan te tonen waar de asbest zich bevindt en om hoeveel asbest het gaat is er een Asbestinventarisatieonderzoek door AMK Oirschot uitgevoerd. Het onderzoek treft u als bijlage 4 aan.

5.4 Anterieure overeenkomst

Om te borgen dat de ontwikkeling gepaard gaat met de sloop van de bedrijfsgebouwen is er met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten, welke op 12 december 2012 is ondertekend. In de anterieure zijn de gemaakte afspraken met elkaar vastgelegd en geborgd. Als bijlage 1 treft u de ondertekende anterieure overeenkomst aan.

5.5 Beëindigen bedrijfsactiviteiten

Voor de inrichting aan de Donk 4 te Vessem is op 7 april 1992 door de gemeente Vessem (thans gemeente Eersel) een vergunning verleend voor het houden van onderstaande dieren.

Figuur 15.

Omgevingsvergunning-milieu
7 april 1992

Diercategorie / huisvestingssysteem	Aantal dieren	Ammoniakemissie		Geuremissie	
		NH ₃ -factor	Totaal NH ₃	Geur-emissie-factor	Totaal geur
Gespeende biggen, traditioneel, hokoppervlak max 0,35 m ² /dier	990	0,6	594,0	7,8	7.722,0
Kraamzeugen, traditionele huisvesting	64	8,3	531,2	27,9	1.785,6
Guste en dragende zeugen, traditionele huisvesting, individueel	236	4,2	991,2	18,7	4.413,2
Dekberen, > 7 maanden, traditionele huisvesting	5	5,5	27,5	18,7	93,5
Vleesvarkens, volledig roostervloer, hokoppervlak max 0,8 m ² /dier, BWL2001.20	544	3,0	1.632,0	23,0	12.512,0
Vleesvarkens, gedeeltelijk roostervloer, hokoppervlak >0,8 m ² /dier	274	3,5	959,0	23,0	6.302,0
Paarden, volwassen > 3 jaar	1	5,0	5,0	0,0	0,0
Totaal			4.739,9		32.828,3

Vooruitlopend op het ruimte-voor-ruimte dossier is de Omgevingsvergunning-milieu geheel ingetrokken. Deze intrekkingsbesluiten zijn als bijlage 5 toegevoegd.

5.6 Bewijs geen andere subsidie verkregen

Om aanspraak te kunnen maken op de ruimte-voor-ruimte regeling moet aangetoond worden dat er geen aanspraak op andere subsidiemogelijkheden is gemaakt.

5.7 Aanleveren Bewijsstukken “ruimte-voor-ruimte

Provinciaal ruimtelijk relevante belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte 2014. In de “Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden 2016” is de voormalige regeling ruimte-voor-ruimte opgenomen.

De Verordening bevat regels voor wonen in het buitengebied. Het uitgangspunt is dat er geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de verordening omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe. Een uitzonderingssituatie is als de locatie aanvaardbaar is voor de bouw van ruimte-voor-ruimte woningen.

Aan het plan worden bewijsstukken toegevoegd die noodzakelijk zijn op grond van de beleidsregel waarmee de aanvaardbaarheid van de ruimte-voor-ruimte woningen wordt onderbouwd. Alle stukken kunnen reeds worden overlegd behoudens het doorhalen van dierrechten. Het bewijsstukken dossier wordt compleet gemaakt nadat het Ontwerpplan heeft gelegen en geen zienswijze zijn ingebracht. Voor dat de gemeente Eersel een definitief besluit neemt zijn alle bewijsstukken toegevoegd en getoetst door de provincie Noord-Brabant.

Bijlage 6	Slopen m ² varkensstal
Bijlage 3a	Bewijs dat bedrijf in 1999 in werking is
Bijlage 3b	Doorhalen dierrechten
Bijlage 4	Asbestinventarisatieonderzoek opgesteld door AMK Oirschot
Bijlage 1	Anterieure overeenkomst
Bijlage 5	Intrekkingsbesluit Omgevingsvergunning- onderdeelmilieu
Bijlage x	Bewijs geen aanspraak op andere subsidies

6. Milieuhygiënische en Planologische aspecten

6.1 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

6.1.1 Beleidskader

Waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water'

Het waterbeheerplan 2016-2021 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van het Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu – Waterplan en het Stroomgebiedsbeheersplan. 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 beheersgebied (ondermeer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als voor 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 ondermeer dat het waterschap de bestaande samenwerking met als de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur;
- Wateroverlast en hittestress;
- Kringlopen denken;
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen;
- Vergroten waterbewustzijn.

Prioriteiten

Binnen de kerntaken die het waterschap de Dommel heeft, kiest zij ervoor om twee onderwerpen met hoge prioriteit aan te pakken:

1. Het voorkómen van wateroverlast
2. Het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden.

De inspanningen worden gericht op het realiseren van de waterbergingsgebieden voor 2015, waarbij de gebieden ten behoeve van het bebouwd gebied de allerhoogste prioriteit hebben. Het herstel en de bescherming van de leefgebieden voor zeldzame planten- en diersoorten in Natura 2000-gebieden zijn urgent. Daarom geven zij voorrang aan maatregelen in het watersysteem die hieraan bijdragen.

Samenwerken en innoveren

Het waterschap treft naar het samenwerken in integrale gebiedsprojecten en over de grenzen van hun beheergebied heen te kijken, waardoor de doelen kunnen worden bereikt. Hierbij is niet alleen aandacht voor hun doelen, maar ook die van anderen. Door van 'buiten naar binnen' te denken en te werken willen zij samen met mede-overheden en partners de publieke middelen zo efficiënt mogelijk benutten.

6.1.2 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Eersel en maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. De omgeving is landelijk.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden waarvan de bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 – 80 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80 – 100 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 140 – 160 cm-mv
- Grondwatertrap VI

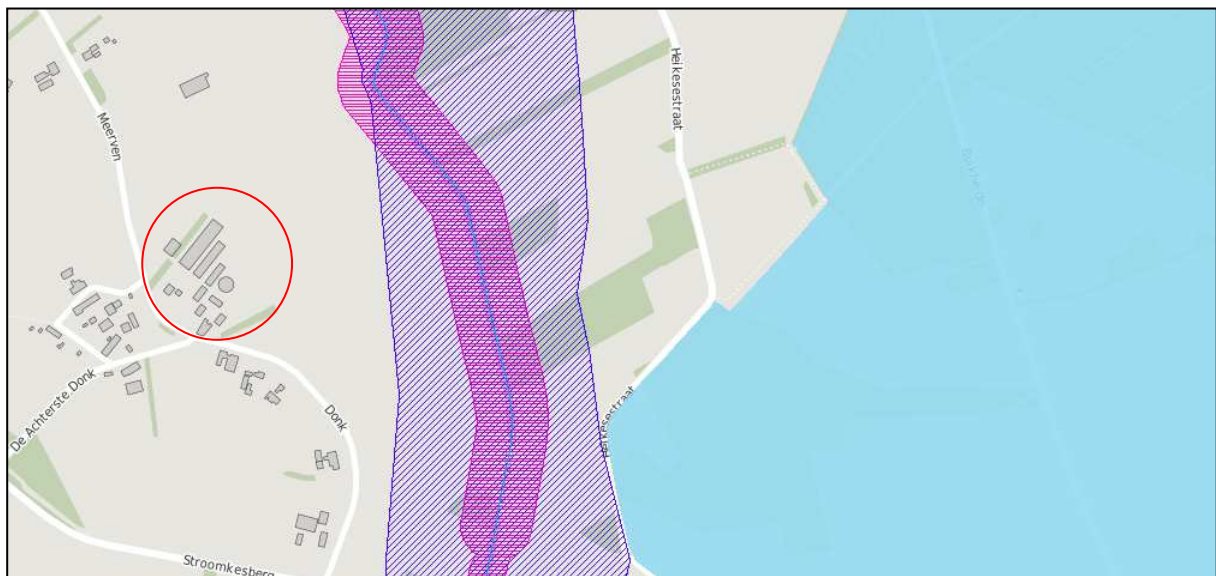
Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de ontwikkeling. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwaterspiegel) is groter dan de aanbevolen 0,7 meter.

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt nieuwbouw plaats. Met het ontwerp van de nieuw te bouwen verharding wordt rekening gehouden van het regenwater ter plaatse geborgen kan worden.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.

Figuur 16. Beschermingsgebieden water



Oppervlaktewater

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een sloot/greppel, die aan de achterzijde op de grens van het plangebied ligt. Verder worden de agrarische gronden rond de projectlocatie omgeven door (droogvallende) kavelsloten of greppels, afwaterend naar het achterliggende Beerzedal.

Figuur 17.
Sloten / Oppervlaktewater



Regenwater

Regenwater wordt via de bodem – oppervlaktewater afgevoerd. Alhoewel het verhard oppervlak niet toeneemt (sloop stallen versus nieuwbouw woningen) geldt voor nieuwe woningen de Keur 2015. Onder de Keur 2015 mag tot 2.000 m² aan nieuw oppervlak, regenwater rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater.

Binnen het plangebied worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd met elk een oppervlakte van maximaal 275 m² (incl. bijgebouw). De grenswaarde van 2.000 m² wordt nooit overschreden zodat geen aanvullende infiltratie voorzieningen noodzakelijk zijn.

Riolering

De bestaande en nieuw te bouwen woningen zijn, worden voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering (drukriolering) van de gemeente Eersel. De bestaande vuilwater riolering dient te worden aangepast met een extra drukrioleringsgemaal. Daarnaast moeten drie extra huisaansluitingen worden voorzien tot aan de perceelsgrens. Hemelwater van de bestaande bebouwing wordt niet afgevoerd naar de riolering, maar ter plaatse afgevoerd naar het oppervlaktewater.

6.1.3 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling aan de Donk 2-4 heeft per saldo geen betrekking op een uitbreiding van het verhard oppervlakte. Echter het betreft een situatie waar de overtollige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt (3.000 m²), behoudens de twee bedrijfswoningen en het daarbij behorende bijgebouwen. De vijf nieuw te bouwen woningen draagt niet bij aan een toename van het bebouwd / verhard oppervlak.

Hemelwaterafvoer

Aangezien het initiatief geen toename van verhard oppervlak tot gevolg heeft, is er geen noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing zal infiltreren in het omringende terrein en/of worden geleid naar omliggende sloten greppels. Aangezien de planlocatie in een infiltratiegebied ligt, met voldoende diepe grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater in de ondergrond zeer goed mogelijk.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein. Gezien de bodemgesteldheid en grondwaterstanden is hiervoor geen enkele belemmering.

Vuilwaterafvoer

Het huishoudelijk vuilwater van de woningen, afkomstig van sanitaire voorzieningen en de keuken blijft in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Met de ontwikkeling zijn geen capaciteitsproblemen te verwachten op dit vlak.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlogende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringsdiepte vormt geen belemmering.

Conclusie

Deze ontwikkeling heeft een toename van verhard oppervlakte tot gevolg. Voor de toename van het verhard oppervlakte wordt ter plaatse van de projectlocatie, ruimte geboden om het hemelwater op een natuurlijke wijze te infiltreren in de ondergrond.

6.1.4 HNO maatregelen ontwikkellocaties

Als gevolg van de ontwikkeling van dit plan kan in de toekomst op twee manieren worden omgegaan met hemelwater.

Er zijn twee opties:

- 1: Aangezien het totale verharde oppervlak afneemt is het niet noodzakelijk om HNO voorzieningen te treffen. Hemelwater wordt afgevoerd via bestaande greppels en sloten;
- 2: Hemelwater kan worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De beschikbare ruimte en de infiltratiecapaciteit van de bodem zijn hiervoor voldoende.

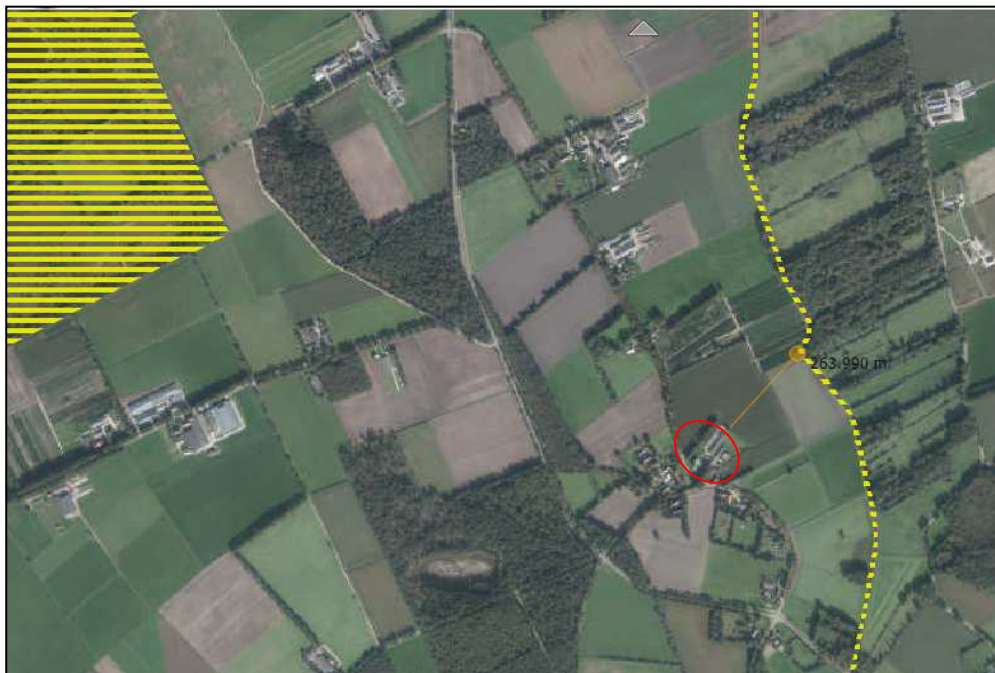
Omdat de ontwikkellocaties binnen een beschermd gebied waterhuishouding ligt (beschermzone Natte Natuurparel de Beerze), moeten infiltratie mogelijkheden op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan de waterhuishouding van zowel de planlocatie als de nabij gelegen Natte Natuurparel. Dat de infiltratie mogelijkheden op eigen terrein worden gerealiseerd, is geborgen in de planregel.

6.2 Natuur

6.2.2 Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000) en de Vogel- en habitatrictlijngebied

In het kader van de Natua2000 moet elk ruimtelijk plan worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor het Natura2000 gebied en zo, of dit tot significant negatieve gevolgen voor het Natura2000 gebied kan leiden.

In de directe nabijheid van de Donk 2-4 ligt het Natura2000 gebied Kempenland-West, bestaande uit de waterloop De Kleine Beerze en Landschotse Heide. De locatie ligt op een afstand van ca. 263 meter ten opzichte van de waterloop en op ca. 1.275 meter ten opzichte van het heidegebied.



Figuur 18. Natura2000 gebieden in nabijheid van de Donk 2-4

De bestemming 'Wonen' ter plaatse van de Donk 2-4 heeft geen bedrijfsmatig karakter. De bestemming is niet gelegen in een Natura-2000 gebied en tevens is geen sprake van externe werking als gevolg de voorziene activiteiten. De beschermingsstatus van de Natura-2000 gebieden staat deze bestemmingswijziging niet in de weg, nu de externe werking van de huidige veehouderijbestemming wordt gesaneerd.

6.2.3 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.



Figuur 19: Plangebied Donk 2-4

Door Aeres Milieu milieuadviesbureau is een Flora- en Faunaquickscan verricht met kenmerk AM15052 d.d. 24 april 2015, zie bijlage 7. Uit het natuurwaardenonderzoek kan het navolgende worden geconcludeerd. Door de flora en fauna inventarisatie is aangetoond dat

het mogelijk is dat in het gebied beschermde flora of fauna voor kunnen komen. Op het perceel zijn tijdens het veldbezoek waarnemingen gedaan van beschermde soorten (waaronder uilen en vleermuizen en tongvarens). Het veldonderzoek, uitgevoerd in april 2015, zijn binnen het broedvogelseizoen uitgevoerd. Er speciale aandacht besteed aan andere kenmerken van broedende vogelsoorten. Onder andere uitwerpselen van broedvogelsoorten en hun kuikens en de achtergebleven nestmaterialen zijn kenmerken waarop speciaal is gelet. Het veldonderzoek kan daarom als vrij uitvoerig worden beschouwd. Bij de inventarisatie is ook aandacht besteed aan verblijfplaatsen van vleermuizen en nestkasten en -mogelijkheden voor uilen in het gebied. Vooral in de bebouwing van het perceel is degelijk onderzoek uitgevoerd op o.a. toegangsmogelijkheden en verblijfplaatsen van vleermuizen. Bij de inventarisatie van de vleermuizen is extra aandacht besteed aan mestsporen, keutels en vraatsporen.

Bij de sloop en de nieuwbouw dient evenwel aandacht te worden besteed aan eventuele verstoring van natuurwaarden in het algemeen. Door extra zorg hieraan te besteden tijdens de sloop- en bouwwerkzaamheden, wordt vermeden dat de dieren hiervan teveel hinder zullen ondervinden.

Op grond van de flora en fauna inventarisatie is een aangepaste werkwijze met mitigerende maatregelen vereist:

Bij de sloopmelding van de stallen worden aanvullende onderzoeken overlegd.

De quickscan geeft het volgende aan:

- . In gebouw 8 en de oude boerderij kunnen vleermuizen aanwezig zijn. Hiervoor is een aanvullend vleermuizenonderzoek nodig. Conform het vleermuizen protocol moeten er twee avondrondes gehouden worden in de periode 15 mei - 15 juli (met minstens 30 dagen ertussen) en een avond- en een ochtendronde in de periode van 15 augustus – 1 oktober met een periode van ten minste 20 dagen ertussen.
- . Er is een roestplek voor een kerkuil in gebouw 5 en waarschijnlijk zijn er ook steenuilen. Hiervoor is aanvullend onderzoek nodig. Dit kan eind mei / eind juni worden uitgevoerd, eventueel in combinatie met het vleermuizen onderzoek. Voor 1 december van het jaar van de sloop moeten 2 kerkuilenkasten worden geplaatst onder begeleiding van een deskundige.

Daarnaast moeten de sloopwerkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden. Er is geen ontheffing in het kader van de flora en faunawet nodig.

Rekening houdend met het voorgaande gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

6.3 Archeologie en Cultuurhistorie

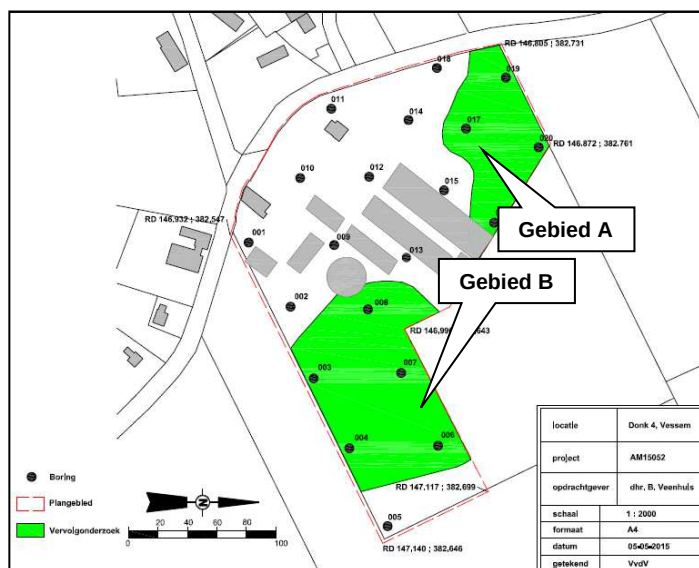
In het buitengebied is een aantal waardevolle archeologische gebieden aanwezig (terrein van zeer hoge archeologische waarde) en gebieden met een hoge en middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Deze zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' beschermd. Hiervoor is een dubbelbestemming opgenomen.

In 2011 heeft de gemeente Eersel het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld in de Erfgoedverordening. Momenteel werkt de gemeente aan eigen kaartmateriaal waarin de gebieden met verwachtingswaarden worden verfijnd en nader begrensd. Om ernstige belemmeringen voor de agrarische bedrijfsvoering te voorkomen, zijn bouwvlakken uitgezonderd van de onderzoeksplicht, zoals deze voor de betreffende gronden opgenomen is.

Voor het plangebied van voorliggend wijzigingsplan geldt deels een hoge verwachtingswaarde. Nader onderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht. Voor het plangebied is een 'archeologisch bureau- en verkennend veldonderzoek', door middel van boringen uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Aeres Milieu en het rapport heeft het projectnummer AM15052. Op 7 juli 2015 is het rapport aangevuld.

Beoordeling / Conclusie

Op 20 juli 2015 heeft de Omgevingsdienst zuidoost Brabant een advies uitgebracht. Gezien de uitkomsten van het archeologische vooronderzoek die aantonen dat de kans op archeologische waarden in het plangebied niet uitgesloten kunnen worden, achten wij archeologisch vervolgonderzoek in het hele plangebied noodzakelijk, met uitzondering van de onderkelderde stallen die diepgaand verstoord zijn. Geadviseerd wordt om daar waar binnen het plangebied met een hoge verwachting dieper dan 20 cm –MV zal worden verstoord of waar verstoringen in het kader van het nieuwe bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt, archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van een karterend en waarderend archeologisch proefsleuvenonderzoek (conform protocol Proefsleuven KNA 3.3, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de gemeente Eersel). Doel van dit vervolgonderzoek is het aanvullen en toetsen van de gespecificeerde verwachting die gebaseerd is op het reeds uitgevoerde bureau- en booronderzoek. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Monumentenwet 1988, art. 45). In dit Programma van Eisen (PvE) staan het onderzoeksgebied, het doel, de vraagstelling en de uitvoeringswijze van het archeologisch veldonderzoek en specialistisch onderzoek verwoord, alsook de randvoorwaarden van het onderzoek. Op basis van de uitkomsten van dit proefsleuvenonderzoek beslist de gemeente of de archeologische waarden in voldoende mate zijn vastgesteld. Pas dan kan door de gemeente Eersel besloten worden hoe verder om te gaan met de mogelijk aanwezige archeologische waarden: behoud in situ, planaanpassing, vrijgave of opgraven, en of er nadere voorschriften aan de vergunning gekoppeld moeten worden ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden.



Figuur 20. Vervolgonderzoek/Sleuvenonderzoek

Omdat de realisatie van de 4^e en 5^e kavel (in gebied B) in het bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk wordt gemaakt, enkel op basis van de wijzigingsbevoegdheid, is het sleuvenonderzoek beperkt tot gebied A. De resultaten van dit onderzoek zijn separaat als bijlage 8 toegevoegd.

6.4 Omgekeerde werking / geurhinder

6.4.2 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. *Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
2. *Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.*

6.4.3 Beoordeling woon- en leefklimaat

Enerzijds is overwogen dat de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm niet wordt overschreden. Indien de voor veehouderijen de toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is onderzocht of berekend te worden. Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van geurhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken.

De mate waarin sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan worden getoetst met behulp van de door het RIVM onderzochte relatie tussen hinder en geurbelasting (zie onderstaande tabel).

Figuur 21: Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefklimaat
1-3	<1,5	<5	Zeër goed
4-8	1,5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Zeër slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

Voorgrondbelasting

Binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gelden ten aanzien van veehouderijbedrijven maatregelen om geuroverlast te beperken. Hiet gaat hierbij om standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten en standaard afstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten.

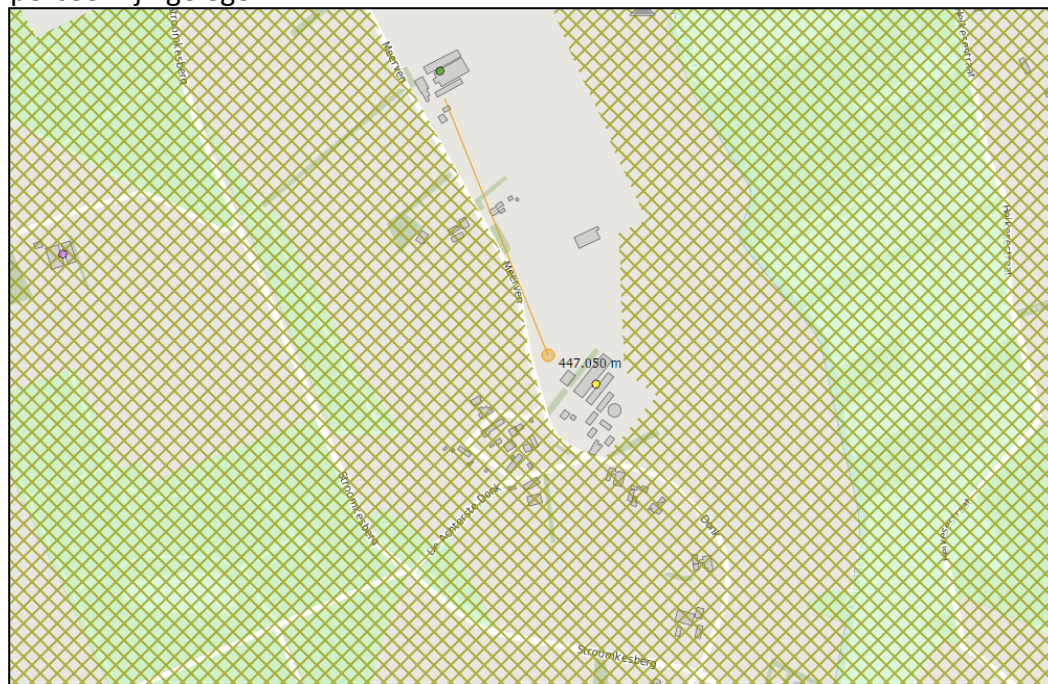
De standaardnormen zijn voor een stedelijk gebied anders dan voor het landelijk (buiten)gebied. De normen waaraan veehouderijbedrijven moeten voldoen in het buitengebied zijn minder streng dan in stedelijke gebieden. Voor elke veehouderij geldt dat een afstand ten aanzien van geurgevoelige objecten moet worden aangehouden. Daarnaast is voor de meeste diersoorten, met uitzondering van melkrundvee en paarden, een geur emissiefactor opgenomen. Voor veehouderijbedrijven waar dieren met een emissiefactor worden gehouden dient ook een berekening te worden uitgevoerd naar de geuroverlast die zij mogelijk veroorzaken op een geurhinder gevoelig object. Dit zijn gebouwen bestemd voor permanent of daarmee vergelijkbaar menselijk wonen of verblijf.

In dit specifieke geval betreft het een initiatief de realisering van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Er is sprake van een geurgevoelig object. Binnen de definitie geurgevoelig object wordt verschil gemaakt tussen het type geurhinder gevoelig object. Voor sommige geurhinder gevoelige objecten zijn afwijkende normen van toepassing waarbij onderscheid gemaakt wordt in:

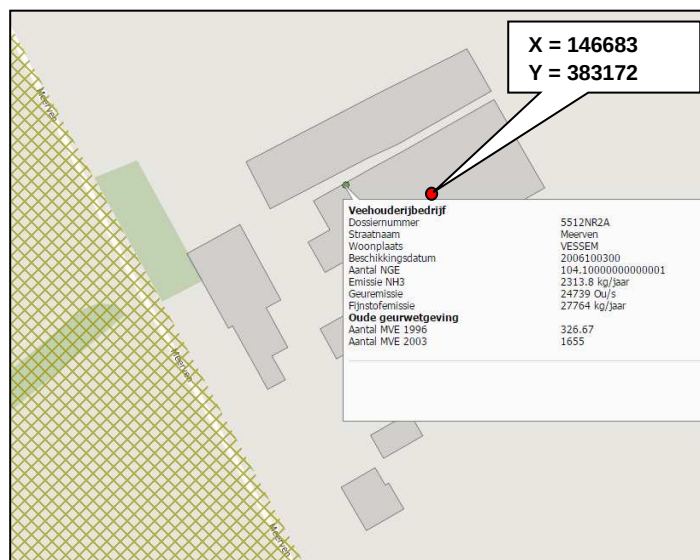
- a. Ruimte-voor-Ruimte woningen (artikel 14.2) of ander geurhindergevoelig object (artikel 14.3) die na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 geen onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij.
- e. Alle woningen en geurgevoelige objecten die niet onder de categorieën a t/m d vallen.

In dit geval gaat het om Ruimte-voor-Ruimte woningen en voormalige bedrijfswoningen. Deze woningen worden gerealiseerd op een kavel die na 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij. Drie woningen worden enerzijds gerealiseerd in samenhang met het buiten werking stellen van een veehouderij én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen. Anderzijds kunnen twee woningen worden gerealiseerd (middels een wijzigings-bevoegdheid) door aankoop van de Ruimte-voor-ruimte titel waarmee de sloop van bedrijfsgebouwen en intrekking van milieuvergunningen is geborgd. De handleiding of de

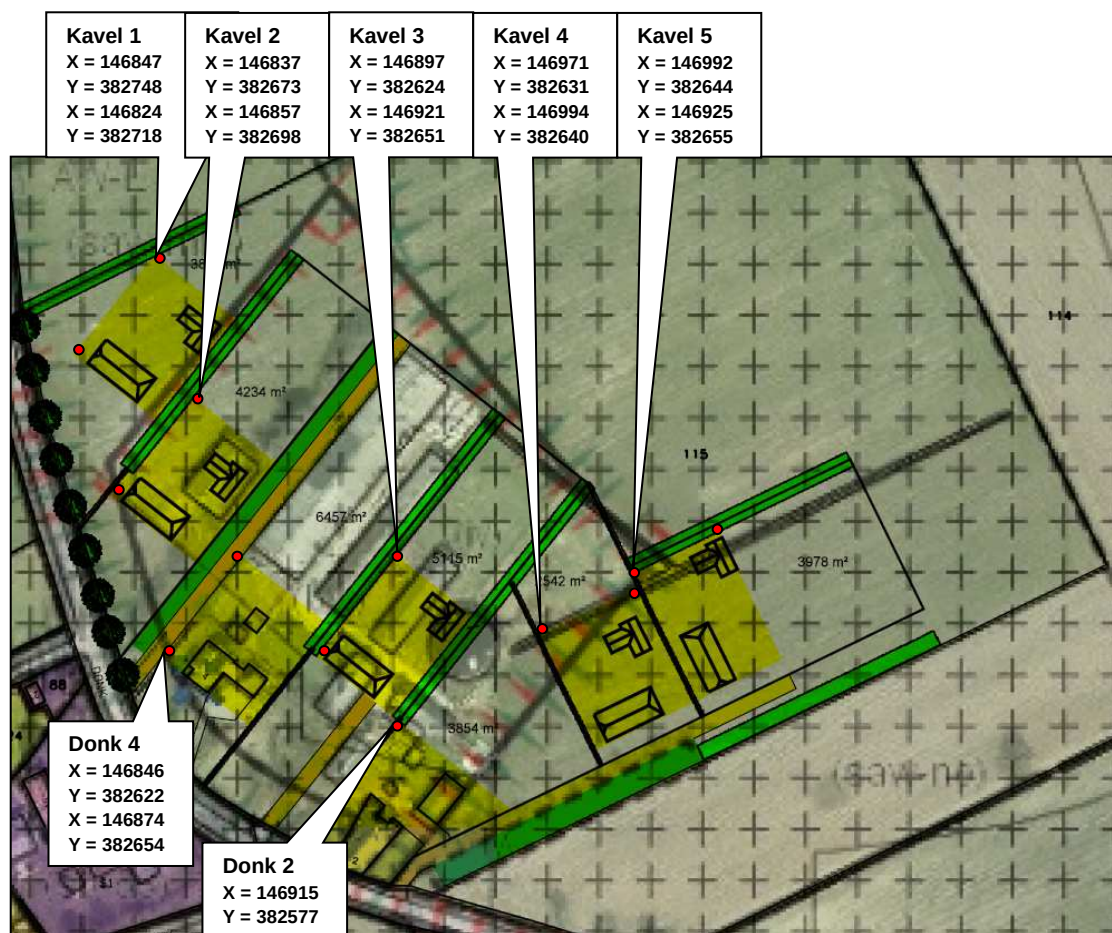
De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De gemeente Eersel beschikt over een nieuwe geurverordening die op 9 oktober 2015 in werking is getreden. Voor het buitengebied is de geurnorm 10 Ou/m³. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. Met behulp van het programma V-stacks is de voorgrondbelasting berekend van de twee veehouderijbedrijven die het dichtst bij het perceel zijn gelegen.



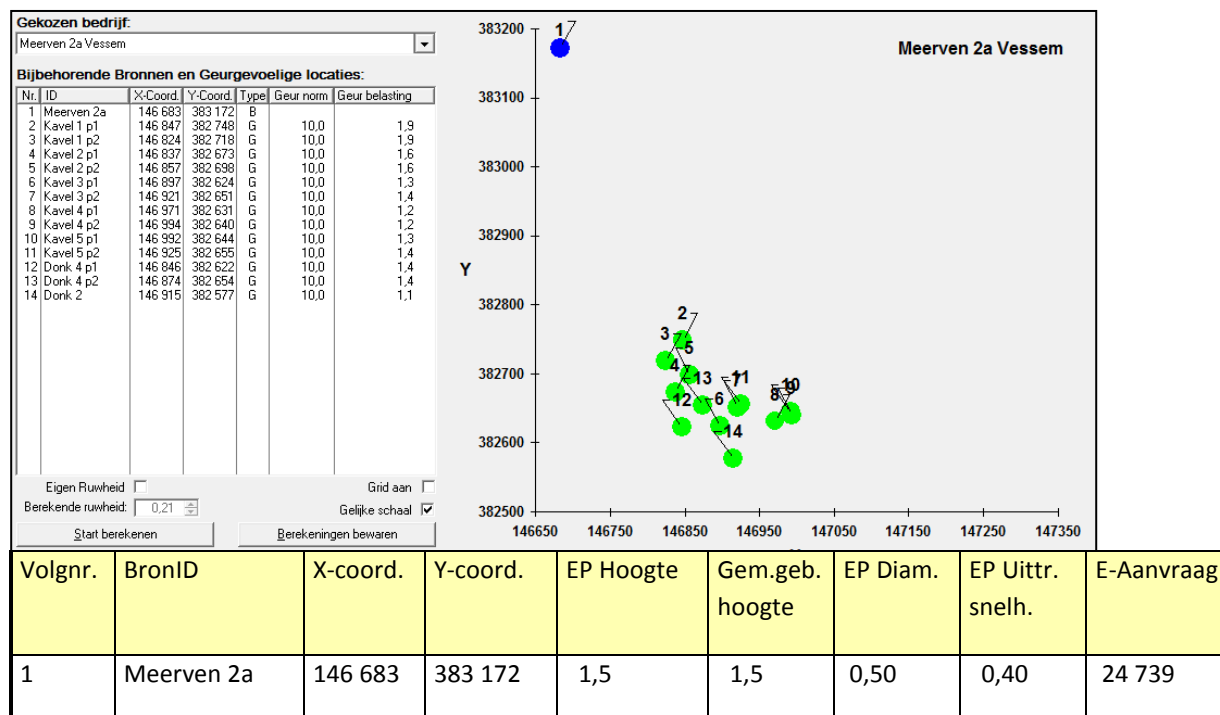
In de directe omgeving is slechts een enkele veehouderij gelegen. De dichtst bij gelegen veehouderij (ca. 450 meter afstand) is het melkgeitenbedrijf op het perceel aan Meervan 2A (24739 Ou) en het melkrundveebedrijf (775 meter afstand) op het perceel aan de Ir. van Meelweg 1 waarvoor een vaste afstandseis van 50 meter van toepassing is.



Figuur 23: Meerven 2a, Vessem (bron BVB)



Figuur 24. Berekening V-stacks-V



Uit de V-stacks-V berekening is naar voren gekomen dat de voorgrondbelasting veroorzaakt door de veehouderij aan het Meervan 2a op de hoekpunten van het perceel waar de woning wordt gerealiseerd de gemeentelijke geurnorm (10 Ou/m³) niet overschrijdt. De maximale voorgrondbelasting bedraagt 1,9 Ou. Doordat in de directe omgeving van de betreffende agrarische bedrijven al (burger)woningen zijn gelegen worden de bedrijven door het initiatief niet in hun ontwikkeling belemmerd.

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geurhinder is een van de aspecten die invloed heeft op het woon- en leefklimaat. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'. De achtergrondbelasting wordt berekend met het rekenmodel V-Stacks-Gebied.

Op basis van de beleving van geurhinder is deze op basis van provinciale beleidskaders acceptabel tot een achtergrondbelasting van 20 Ou in het buitengebied. Op basis van de RIVM gegevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting maximaal 10 Ou bedraagt.

De achtergrondbelasting geur bedraagt op basis van de V-stacks-Gebied berekening voor het plangebied maximaal 2,8 Ou/m³. Er is volgens de beoordeling van het RIVM sprake van een redelijk tot goed woon en leefklimaat.

Figuur 25. Achtergrondbelasting (output V-stacks-Gebied)

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
Kavel11	146847.0	382748.0	20.000	2.764
Kavel12	146824.0	382718.0	20.000	2.737
Kavel21	146837.0	382673.0	20.000	2.516
Kavel22	146857.0	382698.0	20.000	2.600
Kavel31	146897.0	382624.0	20.000	2.288
Kavel32	146921.0	382651.0	20.000	2.330
Kavel41	146971.0	382631.0	20.000	2.221
Kavel42	146994.0	382640.0	20.000	2.197
Kavel51	146992.0	382644.0	20.000	2.205
Kavel52	146925.0	382655.0	20.000	2.338
Donk 2	146915.0	382577.0	20.000	2.142
Donk 4	146846.0	382622.0	20.000	2.341

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun belangen worden geschaad. Daarnaast blijkt tevens dat ter plaatse van het plangebied Donk 2-4 sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat, waardoor de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is.

6.5 Geluid

6.5.2 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidshinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidshinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op de Donk is 60 km/uur buiten de bebouwde kom. De Donk kenmerkt zich met een lage verkeersintensiteit met een wegdek dat bestaat uit asfalt.

Er worden in het plangebied woonfuncties toegevoegd, naast de voormalige agrarische bedrijfswoningen die worden gehandhaafd. Doordat er woonfuncties worden toegevoegd is een nader geluidsonderzoek noodzakelijk. Ten aanzien van het aspect weg- en railverkeerslawaaï zijn geen knelpunten aanwezig. Het onderzoek is als separate bijlage 9 bijgevoegd bij dit plan.

6.5.3 Industrielawaai

Als gevolg van het voornemen, het toevoegen van woningen (geen bedrijfsmatige activiteiten), hoeft niet te worden onderzocht of de geluiduitstraling van het voornemen hinder veroorzaakt naar de omgeving.

Er kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het voorgenomen plan ter plaatse van de locatie aan de Donk 2-4 te Vessem, zowel binnen als buiten (tuinen) de nabij gesitueerde woningen rondom het plangebied als goed betiteld kan worden.

6.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

1. Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten doet in de publicatie Bedrijven en milieuzonering (editie 2009), een handreiking ten behoeve van de afstemming tussen ruimtelijke ordening en milieu op lokaal niveau. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden en dat nieuwe bedrijven een passende locatie ten opzichte van woningen krijgen.

De publicatie heeft bedrijven ingedeeld in categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies. De adviesafstanden hangen samen met gebiedskenmerken. De meest voorkomende categorieën met bijbehorende gewenste afstand tot milieugevoelige functies in een rustige woonwijk zijn weergegeven in onderstaande tabel.

Milieucategorie (in meter)	Minimale richtafstand
1	10
2	30
3.1	50
3.2	100
4.1	200
4.2	300
5.1	500
5.2	700

Naast het omgevingstype rustige woonwijk kent de VNG-handreiking ook het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Een gemengd gebied is volgens de VNG-brochure een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

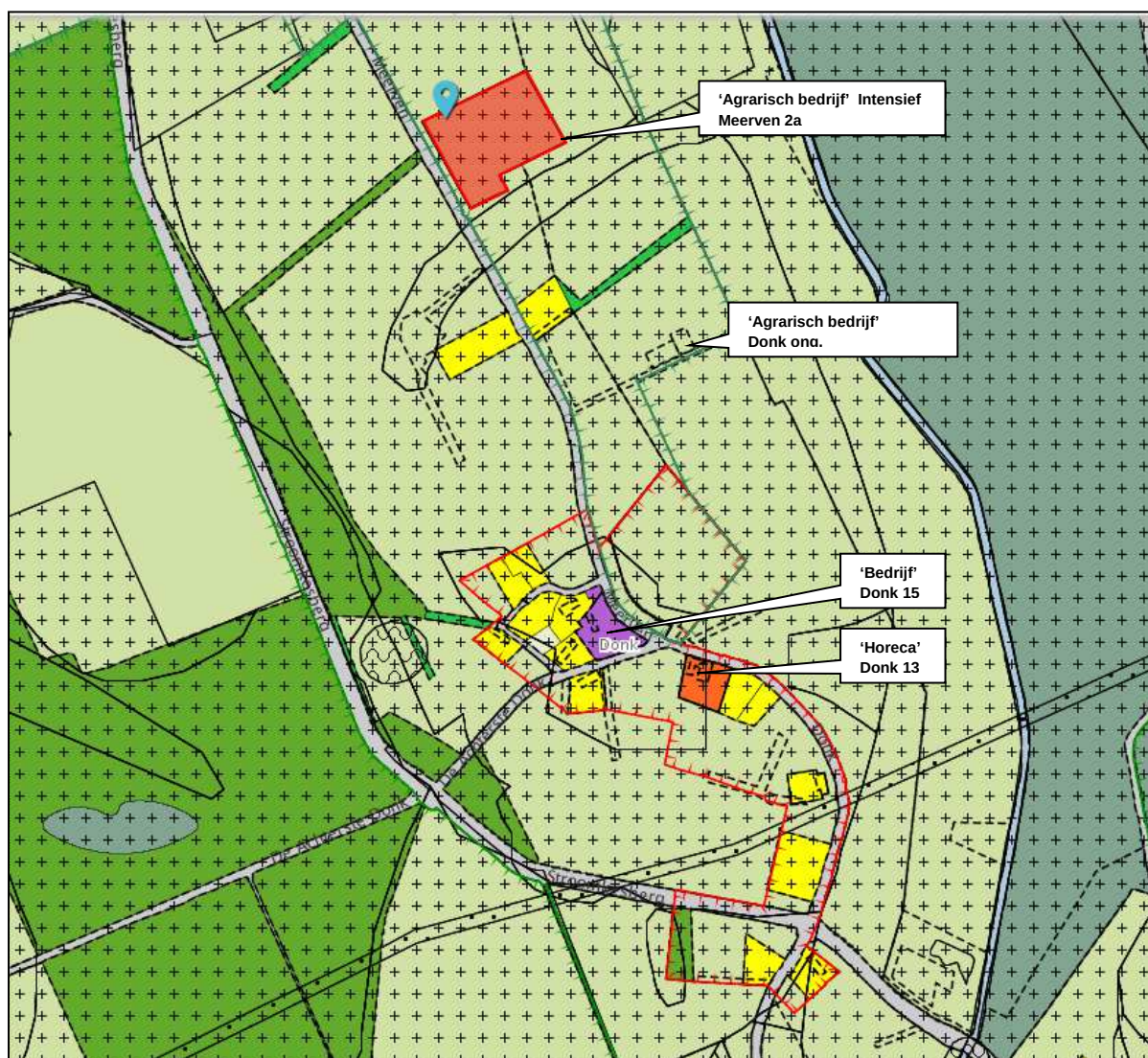
Wanneer sprake is van omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende en milieugevoelige functies met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat. Dit is mogelijk omdat een gemengd gebied vaak al een hogere milieubelasting kent. De richtafstand van 30 meter voor een bedrijf in milieucategorie 2 kan dan bijvoorbeeld worden verkleind tot 10 meter en de richtafstand van 100 meter voor een bedrijf in milieucategorie 3.2 kan verlaagd worden tot 50 meter.

2. Hinderafstanden

Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, dat wordt gekenmerkt als bebouwingsconcentratie. Binnen een straal van 500 meter van de te realiseren woningen zijn een melkgeitenhouderij (Meervan 2a), café (Donk 15) en trainingscentrum (Donk 13) gevestigd. Achter het plangebied (Donk ongenummerd) is een gebouw gelegen met een agrarische bestemming (geen veehouderij).

Ten aanzien van de aanwezigheid van bedrijf- en horecabestemmingen dient te worden bekeken of dit belemmeringen met zich meebrengt voor de gewenste ontwikkeling. In “Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke-orderingspraktijk” editie 2009, zijn van verschillende functies richtafstanden opgenomen. Dat houdt in dat gevoelige functies niet binnen deze afstanden kunnen worden gerealiseerd, tenzij onderzoek aantoont dat de afstand verkleind kan worden.

Figuur 26:
Bestemmingsplankaart Buitengebied Eersel 2013



Figuur 27. Overzicht bedrijven en milieuzonering

Adres	Activiteit	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand
Donk 13	Café	0	0	30	10	30
Donk 15	Opleiding / Dienstverlening	0	0	10	0	10
Meerven 2a	Intensieve veehouderij	200	30	50	0	200
Donk ong.	Akker-/Tuinbouw/ Dieren niet intensief	100 kom 50 buitengebied	30	30	0	50

Ten aanzien van omliggende bedrijfsmatige bestemmingen gelden de volgende afstanden.

Afstandseis

Figuur 28. Hindercontouren



Concluderend kan gesteld worden dat de ontwikkeling van het plangebied niet beperkt worden door de bedrijven in de omgeving. De realisatie van de woningen zorgt niet voor een belemmering ten aanzien van nabij gelegen bedrijven op grond van de hinderafstanden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

6.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

In de beoogde functieverandering wordt een intensieve veehouderij omgezet in een bestemming Wonen. De bijdrage aan luchtkwaliteit als gevolg van bestemmingswijziging neemt fors af als gevolg van de afname van de verkeersdruk en het verwijderen van de varkens. Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

6.8 Bodemkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de bodem moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels (zoals bodembeschermende voorzieningen, maatregelen en/of bodemonderzoeken) conform de Wet milieubeheer. Hierdoor is bodem voor onderhavig plan geen gewichtig aspect. Bij het uitvoeren van eventuele werkzaamheden binnen onderhavig plangebied moet rekening worden gehouden met het eventueel vrijkomen van grond, en de noodzaak deze grond af te voeren. De vrijkomende grond valt, indien deze buiten de locatie hergebruikt gaat worden onder regime van het Besluit Bodemkwaliteit. Van de vrijkomende grond moet de kwaliteit afdoende bekend worden via bodemonderzoek, waarna er een passende bestemming of afvoermogelijkheid bepaald kan worden.

Voor de locatie is in het kader van actief bodembeheer door Aeres milieu in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 10. Uit het onderzoek met rapportnummer AM15052 d.d. 28 april 2015 is gebleken dat ter plaatse lichte verontreinigingen van PAK en

Koper aanwezig zijn, die leiden tot beperkingen ten aanzien van het (her)gebruik van de grond. De resultaten geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

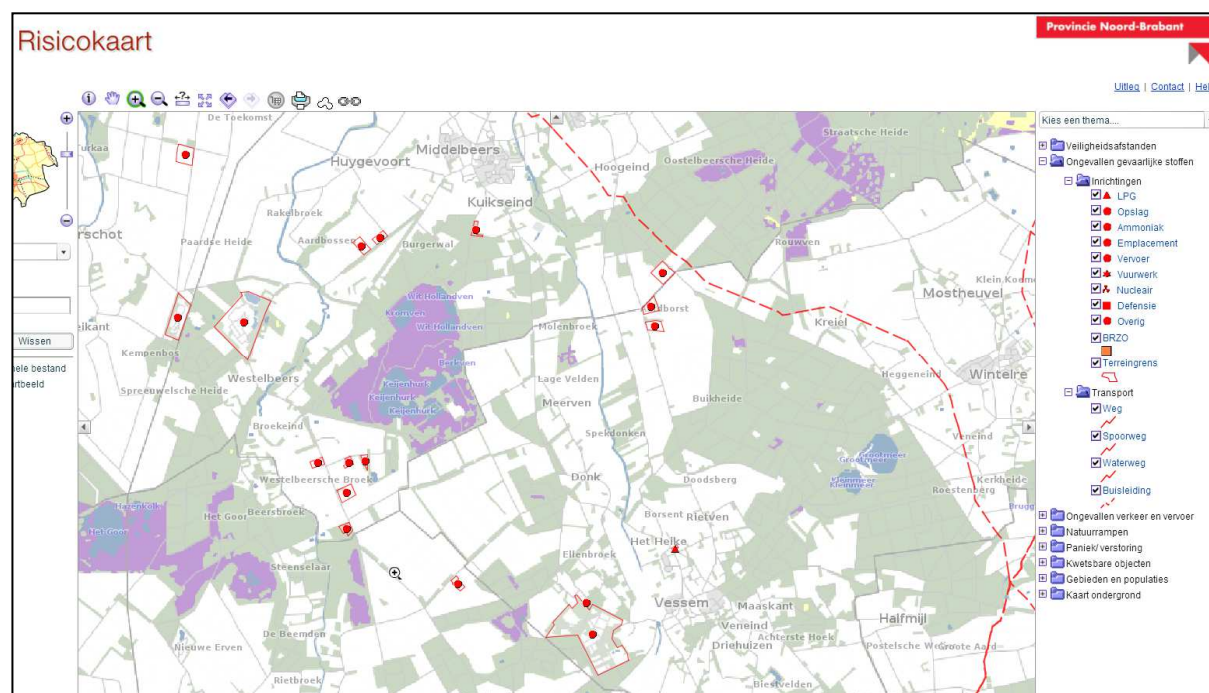
Het aspect bodem staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

6.9 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilig woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals opslag en transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de directe omgeving van de beoogde bouwlocatie zijn geen Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) bedrijven of buisleidingen gelegen.

Figuur 29. Risicokaart



Het aspect externe veiligheid levert derhalve geen beperkingen voor onderhavig plan.

6.10 Kabels, leidingen en straalpaden

In de omgeving zijn geen zakelijke rechten gevestigd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Daarnaast is de omgeving van het plangebied aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

6.11 Verkeer en parkeren

Verkeer

De ontsluiting van de locatie verloopt via Donk en Meerven. Beide wegen hebben geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. De toevoeging van een woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het uitsluitend om met wonen samenhangend verkeer. De toename in verkeersintensiteit van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Parkeren

Door het realiseren van woningen neemt de parkeerbehoefte toe. Om te borgen dat voorzien wordt in voldoende parkeerbehoefte is het aantal parkeerplaatsen berekend. Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen zijn de parkeercijfers van het CROW (ASVV 2014) toegepast. In deze cijfers wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 2,7 parkeerplaatsen per woning. Dit betekent dat minimaal drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden per woning. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit en garage met een relatief groot 'erf'. Op de oprit alleen is het al mogelijk minimaal twee auto's te stallen. De derde parkeerplaats wordt gerealiseerd door de garage of erf. Hiermee wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien en is er geen overlast te verwachten voor het parkeren op de openbare weg.

6.12 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer voor het bouwen van de woning een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd moet de woning voldoen aan het Bouwbesluit waarmee het aspect duurzaam bouwen wordt gewaarborgd.

6.13 Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Door te toetsen aan de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. wordt bepaald of de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan m.e.r.-plichtig zijn of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende is. De drempelwaarde waaraan getoetst is betreft de categorie D 11.1 de bouw van woningen. De bijbehorende drempelwaarde luidt: 'In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen of omvat binnen de bebouwde kom'

De ontwikkeling van bestemmingsplan Donk 2-4 heeft een oppervlakte van minder dan 100 hectare en omvat minder dan 2.000 woningen. Daarnaast maakt het plan planologisch gezien geen onderdeel uit van een groter project waarover een planologisch besluit is genomen. Een m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk. Wel dient een informele vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden om na te gaan of de uitvoering van het plan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;
- kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'. Deze matrix is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de overige paragrafen van dit hoofdstuk.

6.14 Retrospectieve toets

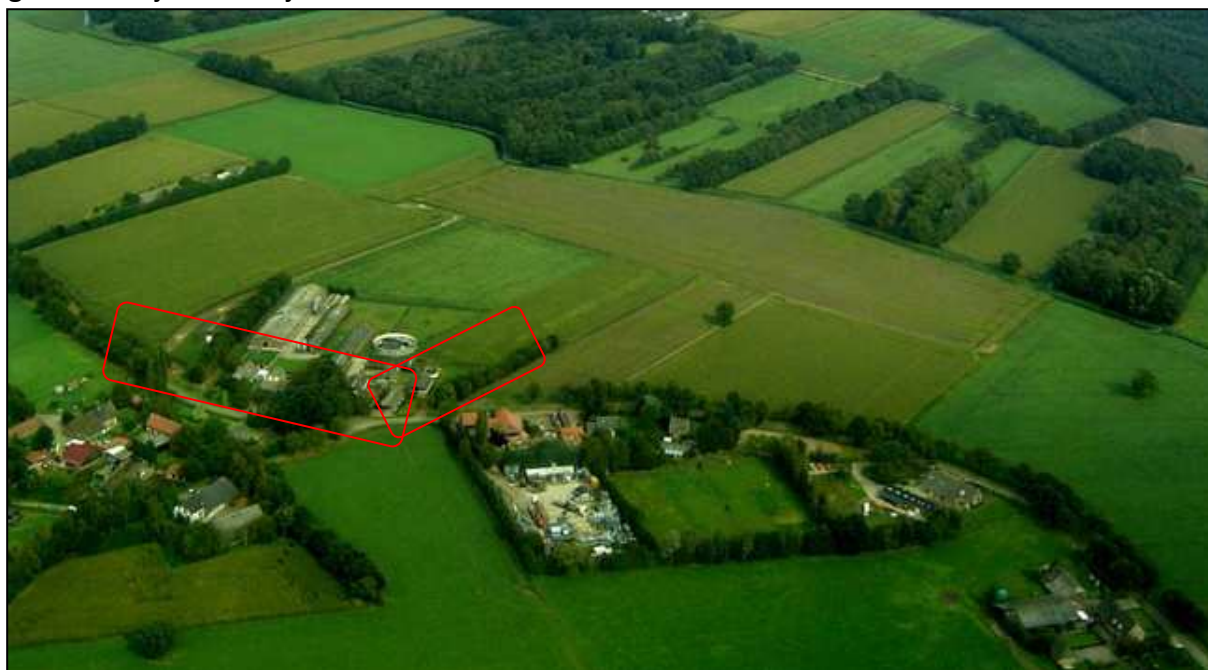
Een retrospectieve toets geeft aan welke situaties in bouw en gebruik er bestaan die niet in overeenstemming zijn met de vigerende bestemmingsplannen en verleende afwijkingen. In deze toets wordt aangegeven in welke situaties een nieuwe bestemming wordt gegeven, waarmee een strijdige situatie gelegaliseerd wordt. Ten behoeve van de retrospectieve toets zijn de bestemmingen zoals deze zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan vergeleken met de bestemmingsregelingen zoals die zijn opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen.

Met de planregels voor onderhavige woningen is aangesloten op de standaarden geldende voor de ruimte voor ruimteregeling. Op basis van de anterieuere overeenkomst is in principe planologische medewerking verleend aan het onderhavige plan waarbij de agrarische bestemming wijzigt in een woonbestemming.

7 Beeldkwaliteitsplan

7.1 Inleiding

De familie Veenhuis saneert in het gehucht de Donk een varkenshouderij. De locatie wordt herontwikkeld door het planologisch faciliteren van 5 ruimte voor ruimte kavels op basis van de Regeling Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling op deze locatie sluit aan bij provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.



Figuur 30: Luchtfoto omgeving gehucht de Donk

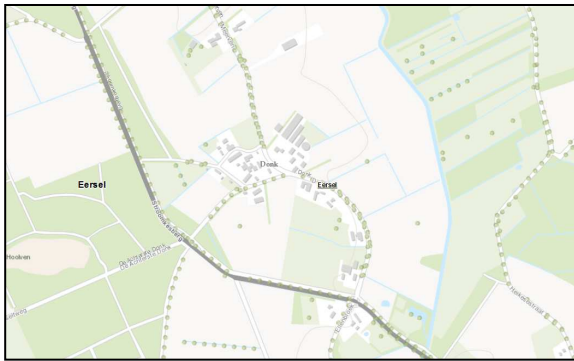
Figuur 31: Plangebied



Uitgangspunten

De herontwikkelingslocatie de Donk ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het bos- en heidegebied Landschotse heide. In het inrichtingsplan is het landschapstype bepalend geweest voor de inrichting. Het nieuwe rood, langgevel typische woningen, versterken het cultuurhistorische karakter van het gehucht de Donk met van oorsprong enkel langgevel boerderijen die in hoofdzaak in stand is gebleven. Het inrichtingsplan sluit aan bij de oude grenzen van vroegere landschappen en infrastructuur.

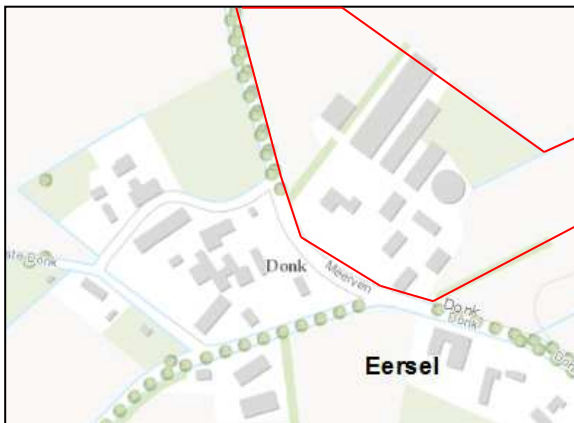
Figuur 32. Historische structuren



Kaartbeeld 1940 – heden



Kaartbeeld 1920



Kaartbeeld 1850 - 1900

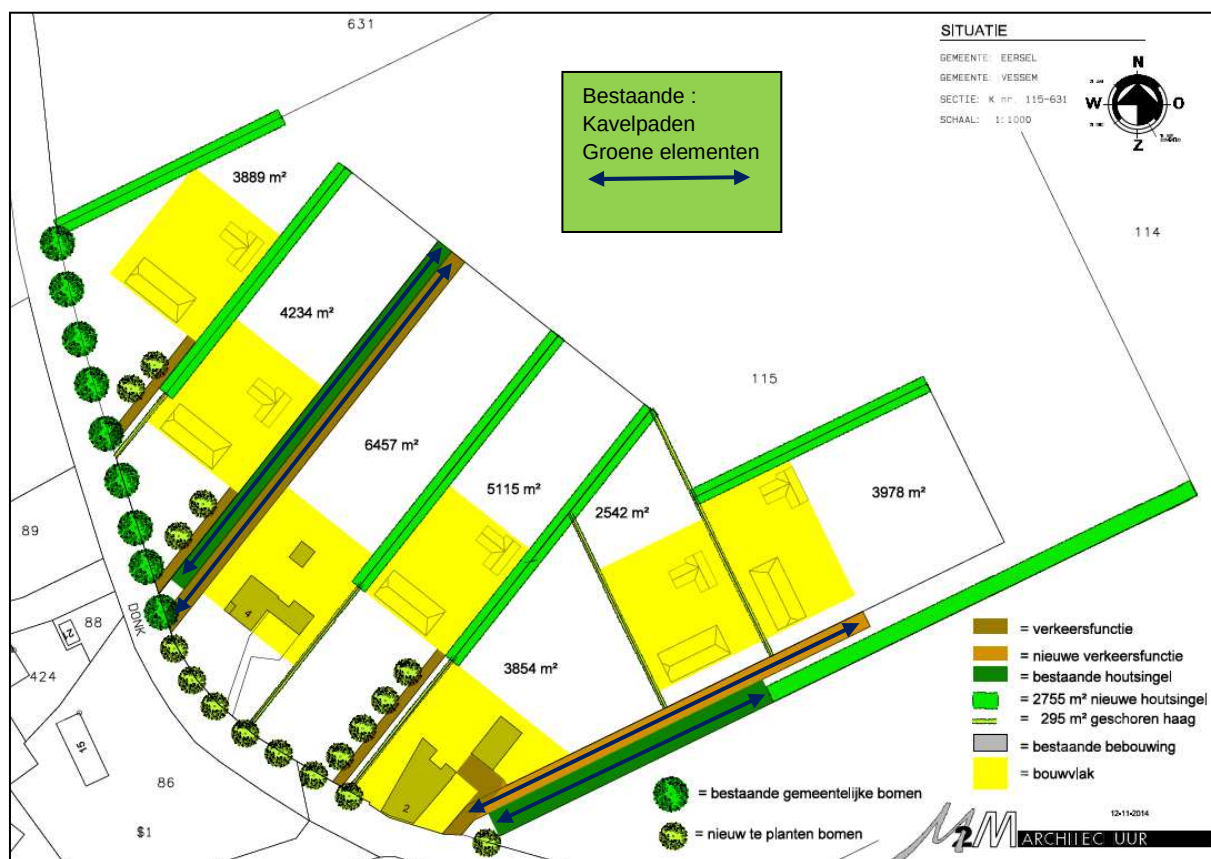
De realisatie van het plan draagt in grote mate bij aan verhoging van de belevingswaarde van het gebied. De schaalverkleining van het landschap in combinatie met de langgevel typische woningen is hierbij een belangrijk aspect. Het raamwerk van nieuw rood, houtsingels en wegen versterken de beeldkwaliteit van het oorspronkelijk gehucht de Donk. In het bestemmingsplan wordt de eenheid, kwaliteit en eindvorm veiliggesteld.

7.2 Landschap en erf

Het plangebied ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het bos- en heidegebied Landschotse heide. Het besloten landschap wordt afgewisseld met bolle akkers die het gebied ter plaatse een open karakter geeft. De combinatie met lange zichtlijnen, met behoud van smalle kavelpaden voor de ontsluiting van achterliggend gebied, worden daar waar mogelijk behouden dan wel gerealiseerd.

De bebouwing wordt in hoofdzaak gerealiseerd aan de doorgaande weg Donk en in beperkte mate in het achtererfgebied waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande paden en groene lijnelementen zodat het beeld van een gehucht verder wordt versteekt.

Als gevolg van de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie ontstaan zeven private erven. De erven / tuinen krijgen een omkadering zodat de zelfde principes ontstaan als de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het gehucht met boerderijen.



Figuur 33. Landschappelijke inpassing

Gebiedstypering.

Het plangebied ligt in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap. Typerend is hier de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen, laanbeplantingen, singels en bosjes. Verder komen restanten voor van oude (bolle) akkers, buurtschappen, lintbebouwing en kleine bosjes. Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moet tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten. Met het opstellen van dit plan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Binnen de gemeente Eersel komen de volgende landschapstypen voor:

- Oude cultuurgronden met kampen en essen;
- Beekdallandschap;
- Heideontginning.

In het Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel 2007 is het plangebied opgenomen in het landschapstype “Oude cultuurgronden met kampen en essen”, maar grenst ook aan het uitgestrekte natuurgebied Spekdonken. De ontwikkeling van dit plan kan een natuurlijke overgang verzorgen.

Het beleid is gericht op het zoeken naar kansen voor natuurontwikkeling en landschapsherstel. Het landschapsontwikkelingsplan versterkt de ontwikkeling van natuur en landschap en verbind het beekdal met het gehucht ‘de Donk’.

Zorgvuldig ruimte gebruik

Het plangebied valt binnen het huidige bestemmingsplan onder de enkelbestemming: “Agrarisch met waarden – Landschap”. Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijk waarden en extensief recreatief medegebruik.

Het plangebied ligt in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap dat een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt. Artikel 3.1 en 6.1 van de Verordening bepaalt o.a. dat in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit toepassing wordt gegeven aan het principe van zuinig ruimte gebruik. Dit principe houdt in dat gebouwen en voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel moeten worden gerealiseerd.

Aan de bestaande infrastructuur worden enerzijds de twee voormalige bedrijfswoningen passend herbestemd naar Wonen en anderzijds worden op het voormalig agrarisch bouwblok een drietal ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Het geheel wordt geconcentreerd gebouwd en is geborgen in het plan. De woningen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken met de aanduiding Woonbestemming.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen in het achterliggend gebied twee extra woningen worden gerealiseerd, in samenhang met de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel per bouwvlak.

In de reactie van de provincie Noord-Brabant op het voorontwerp:

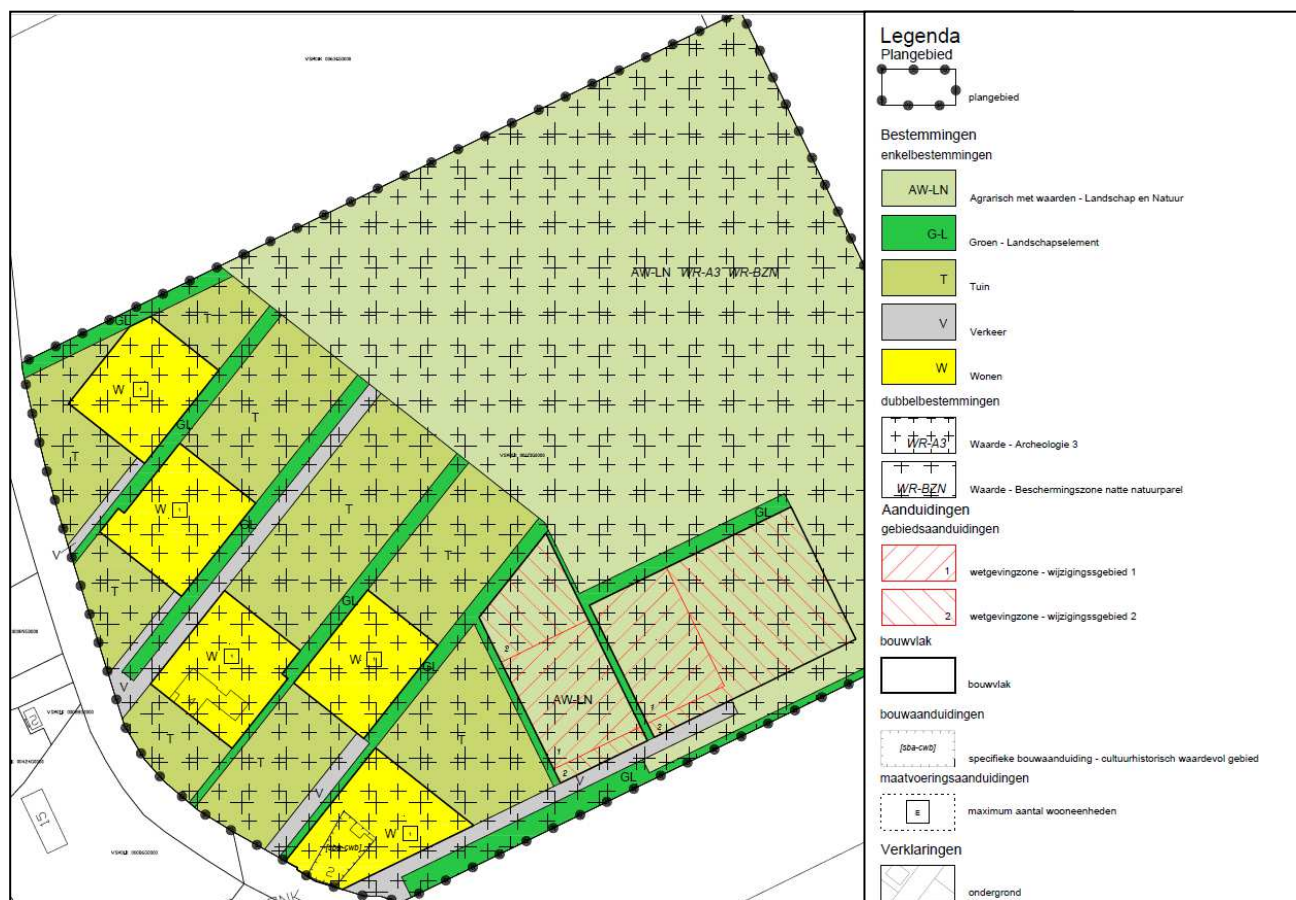
In de “Veegronde 2016” wordt niet verwezen naar de “Beleidsregel Ruimte-voor-Ruimte 2006” maar zijn de wijzigingsvoorwaarden in de Verordening opgenomen. In het voorontwerp is het niet duidelijk waar de woningen binnen dit wijzigingsgebied zullen worden opgericht. Het geconcentreerd oprichten ten opzichte van de bestaande bebouwing is in de planregels / verbeelding onvoldoende geborgen.

In overleg met bevoegd gezag is komen vast te staan dat het inrichtingsplan conform anterieure overeenkomst wordt uitgevoerd en volstaat om invulling te geven aan de uitgangspunten van geconcentreerd bouwen versus zuinig ruimte gebruik. Het inrichtingsplan moet in de planregels concreter worden geborgen. Op de verbeelding is in het gebied met de wijzigingsbevoegdheid opgedeeld in:

- 2 vlakken met de wetgevingszone-wijzigingsgebied 1;
- 2 vlakken met de wetgevingszone-wijzigingsgebied 2;

Op basis van een wijzigingsbevoegdheid kan elk vlak met de wetgevingszone - wijzigingsgebied 1, worden bestemd tot ‘Wonen’ ten behoeve van maximaal 1 ruimte voor ruimte woning met bijbehorende bijgebouwen. Door 2 vlakken met de wetgevingszone – wijzigingsgebied 1 ten behoeve van de functie ‘Wonen’ op te nemen op de verbeelding en planregels,

wordt voorkomen dat de woningen met bijbehorende bijgebouwen het open achterliggende gebied kunnen verstoren.



Figuur 34. Borging geconcentreerd bouwen middels de aanduiding 'voorgevelrooilijn'

Archeologie

Het plangebied gelegen natuurgebied de Spekdonken ligt vervolgens binnen de contouren van de dubbelbestemming: 'Waarde - archeologisch aandachtsgebied'. Deze gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Burgemeester en wethouders kunnen ontheffing verlenen van de bouwregels met betrekking tot het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. De gemeente Eersel beschikt over een archeologische beleidskaart of erfgoedkaart, die is gebaseerd op de Wet op de Archeologische Monumentenzorg ter bescherming van het in de bodem gelegen cultureel erfgoed. Op de kaart zijn archeologische en cultuurhistorische waarden en / of verwachtingen aangegeven en het bijbehorende beschermingsniveau. De kaart wordt toegepast bij bestemmingsplanherzieningen. Wat betreft de archeologische toetsingen is de archeologische beleidskaart leidend. Dit is voor het onderhavige plan van belang omdat de archeologische beleidskaart voor het plangebied andere verplichtingen tot archeologisch vooronderzoek aangeeft dan het bestemmingsplan buitengebied. In hoofdstuk 6 is het thema archeologie nader verwoord.

Landschapsinvesteringsregeling

De gemeente Eersel heeft een Landschapsinvesteringsregeling. In Kempenverband zijn met de provincie afspraken gemaakt over de verplichte investering bij bestemmingswijzigingen in het buitengebied. Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het plangebied aan de Donk 2-4, te weten de omzetting van een agrarisch bedrijf in twee burgerwoningen en de mogelijkheid tot vijf ruimte-voor-ruimte woningen.

Voor de 3 Ruimte-voor-Ruimte woningen hoeft geen kwaliteitsverbetering te worden ingezet. Deze worden ingezet door het slopen van 1.000 m² stal per kavel waardoor voldoende kwaliteitswinst behaald wordt. Voor 2 extra Ruimte-voor-Ruimte woningen worden in combinatie met de wijzigingsbevoegdheid voor beide woningen een Ruimte-voor-Ruimte titel gekocht.

Voor de bestemmingswijziging naar 'Wonen' betreft Donk 2 en 4 is de landschappelijke kwaliteitsverbetering, wordt de onderstaande landschapsinvestering aangehouden.

Figuur 35. Indicatieve berekening ruimtelijke kwaliteitsverbetering – Donk 2 en 4

Huidige waarden:

Agrarisch bouwvlak met BW:	19.500 m ² X €25,- =	€487.500,-
Totaal:	19.500 m²	€487.500,-

Nieuwe waarden:

Wonen tot 1000 m ² :	2 'Wonen' x 1000 m ² x €270,- =	€540.000,-
Agrarisch zonder bouwvlak (19.500-5.000)	14.500 m ² x €5,- =	€ 72.500,-
Totaal:		€612.500,-

Waarestijging:	612.500 – 487.500 =	€125.000,-
----------------	---------------------	------------

Vereiste kwaliteitsverbetering:	125.000 x 20% =	€ 25.000,-
--	------------------------	-------------------

De invulling van de kwaliteitsverbetering door Donk 2 en 4

Sloop van bedrijfsbebouwing nvt (ingezet voor Ruimte-voor-Ruimte)

Groencompensatie	Aanleg Hagen / Houtwal	
	3.050 m ² x 2 st/m ² x €1,58/st =	€ 9.638,00
	Beheerkosten voor 10 j	
	3.050 m ² x 71,90 €/100 m ² =	€ 2.192,95

Totale extra investering kwaliteitsverbetering	€ 11.830,95
---	--------------------

7.3 Woning, erf en architectuur

Ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie is gelegen in een gemengd gebied met een menging van functies waarbij de nadruk ligt op de woonfunctie. De beoogde ontwikkeling omvat vrijstaande burgerwoningen op bouwkvavels van 1000 m² middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling in een bestaande bebouwingsconcentratie.

Stedenbouwkundige opzet

De typische Kempische langgevelboerderij is een 18^e eeuwse sobere bouwstijl. In principe bestaat de boerderij uit drie opeenvolgende delen in een langgerekt smal volume (schuur, stal, woonhuis). In de 20^e eeuw losse of aangeluifelde kippen en varkenshokken bijgebouwd. Later werd het oorspronkelijke stalgedeelte betrokken bij het woongedeelte.

De gewenste opzet moet aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteit tussen akkerranden en bebouwingsconcentratie met traditionele agrarische woningtypen die kenmerkend is voor de Kempische architectuur waarbij de bebouwing / kavel wordt gerealiseerd op het 'erf'. De openheid tussen de erven is van wezenlijk belang voor deze typerende ruimtelijke kenmerken. Daarnaast zijn eenvoudige materialisering en traditionele vormen zoals lange goten en een lage dakvoet kenmerken van Kempische architectuur. De Kempische architectuur biedt ruimte voor eigentijdse kwaliteiten waarbij de benadering wordt gekozen dat de 'typologie' traditioneel is, maar de materialisering 'eigentijds' is.

Beeldkwaliteit is een samenhang van het landschap, buurtschap en het erf dat een eenheid vormt met de nieuwe opstallen. Het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de architectuur kan worden samengevat in een zeven tal punten.

1. Straat, erf, gebouw
Het karakter van de straat of pad hangt samen met het karakter van de bebouwing, de erven en tuinen conform situering van bouwvlakken op het inrichtingsplan.
2. Positionering op het erf
Doorzichten naar het achter-erf met eventueel een bijgebouw en een haag op de erfgrans. De voortuin is onverhard met uitzondering van de oprit. De positionering van de woning met bijgebouw op het erf is weergegeven op het inrichtingsplan. Het erf is sober ingericht met verharding enkel achter de woning.
3. Woonhuistype
Grenzend aan landelijke wegen en paden is bebouwing van de typologie 'langgevelboerderij' kenmerkend in de Kempen maar specifiek voor het gehucht 'de Donk'. De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd als bouwtype 'langgevelboerderij' met de volgende bouwkundige kenmerken:

- Langwerpige bouwmassa van het typologie langgevelboerderij;
- Goothoogte maximaal 3,5 mtr;
- Nokhoogte maximaal 9,5 mtr;
- Lengte hoofdbouwmassa minimaal 18 mtr;
- Diepte hoofdbouwmassa maximaal 8,5 mtr;
- Kaphelling minimaal 45 graden;
- Bijgebouwen voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 35 graden, achter de achtergevellijn van de woning;
- De inhoud van de woning bedraagt minimaal 750 – 2.000 m³.

De bestaande voormalige bedrijfswoning 2 en 4 worden gehandhaafd. De woning Donk 2 is een boerderij met een hoge cultuurhistorische waarde. De woning de Donk 4 moet bij eventuele herbouw, als gebouwtype 'langgevelboerderij' worden herbouwd.

4. Massa en Compositie

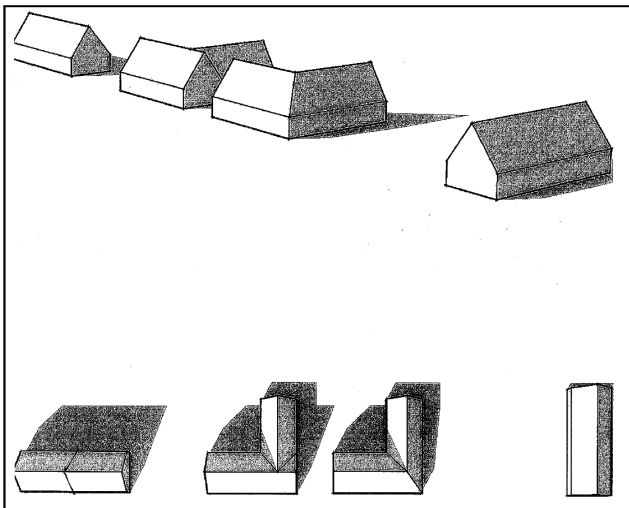
Het type boerderij dat we in de Kempen aantreffen kent enkel eenvoudige basis regels (zie onder 3) maar biedt veel vrijheid. De langgevelboerderijen bestaan ca. 2 eeuwen. De modernere typen hebben doorgaans een groter woongedeelte. Het bijgebouw heeft een ondergeschikt karakter aan het woonhuis. Het bijgebouw kan aangebouwd, als luifel of los bijgebouw worden gerealiseerd in eenvoudige materialen (potdeksel).

5. Materialisering

In de Kempen is materialisering sober en eenvoudig. Door gebruik van metselwerk, potdeksel typerende wandbekleding op het aan-/bijgebouw, pannen en/of riet, hout (typerende) ramen en deuren sluit aan bij de typische Kempische langgevelboerderij stijl. De Kempische langgevelboerderij is doorgaans gemetseld en soms is de schuur opgetrokken met planken op een gemetselde spatrand.

6. Vorm en stijl

Er bestaan binnen de typering 'langgevelboerderij' vele vorm-vrijheden, passend bij de individuele wens van de initiatiefnemer. Dit betekent dat er woningen worden gerealiseerd met één laag met kap. Een mogelijkheid door de toepassing van een dakschild aan de achterzijde behoort tot de mogelijkheden.



Figuur 36.
Typering 'langgevelboerderijen'

7. Details

Geveldetails en functionele indeling maakt een langgevelboerderij herkenbaar.

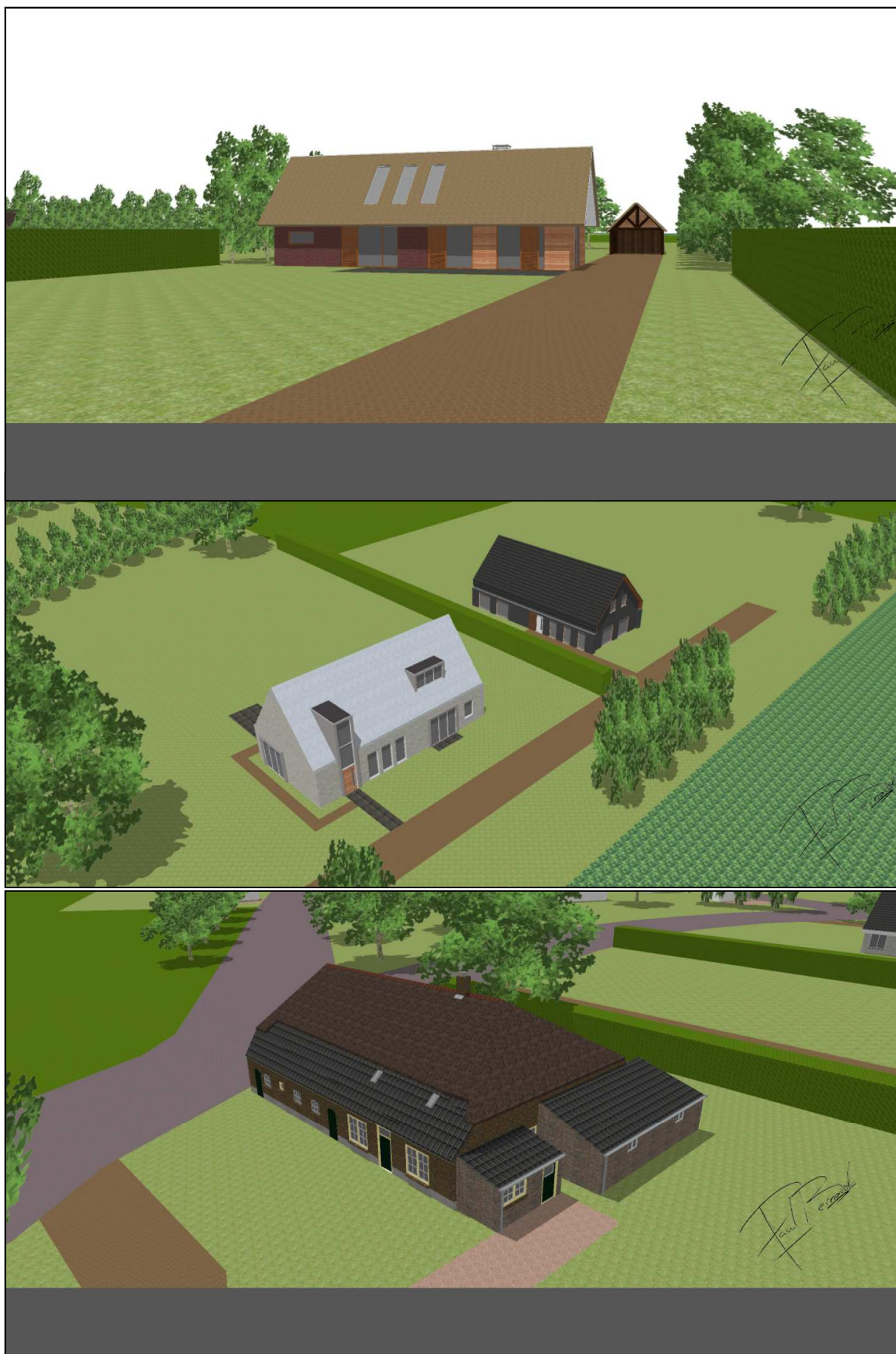


Figuur 37.
'Geveldetails'

Figuur 38.

Impressie Typering van woningen en bijgebouw







Donk 4, ongewijzigd gehandhaafd

8Wijze van bestemmen

8.1 Inleiding

Het bestemmingsplan Buitengebied, Herziening Donk 2-4 2015' bestaat uit de juridisch bindende regels en verbeelding en gaat vergezeld van een toelichting.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels evenals de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

De toelichting heeft geen bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

8.2 Bestemmingsplan

Bij het opstellen van onderhavig wijzigingsplan is aangesloten bij het door de gemeente opgestelde bestemmingsplan buitengebied en de Standaard Vergelijkbare bestemmingsplannen.

8.3 Toelichting op de 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 regels voor afwijken bij omgevingsvergunning. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

Opbouw van de regels

1. Inleidende regels

In de begrippen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen. Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de planregels en die tot verwarring of meerdere uitleg vatbaar zijn.

Om op een eenduidige manier afstanden en oppervlakten te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

2. Bestemmingen

(Enkel)bestemmingen In dit hoofdstuk komen allereerst alle (enkel)bestemmingen aan de orde. Het betreft een indeling van bestemmingen in hoofdgroepen waarin de meest voorkomende functies kunnen worden ondergebracht. De indeling in hoofdgroepen maakt het raadplegen van een bestemmingsplan en het zoeken naar bepaalde functies eenvoudiger. Opbouw van elke bestemming De opbouw van elke (enkel)bestemming ziet er als volgt uit:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen (facultatief);
- afwijken van de bouwregels (facultatief);
- specifieke gebruiksregels (facultatief);
- afwijken van de gebruiksregels (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden (facultatief);
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk (facultatief)
- wijzigingsbevoegdheid (facultatief).

Hieronder volgt per toegepast (enkel)bestemmingsonderdeel een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

De bestemmingsomschrijving bevat de omschrijving van de doeleinden die met de bestemming aan de grond worden toegekend. Hierbij gaat het in beginsel om een beschrijving van de aan de grond toegekende functies zoals wonen, bedrijven, detailhandel, recreatie, horeca etc. De aard van de toegelaten inrichtingen van gronden (bouwwerken en werken, geen bouwwerken zijnde) vloeit dan voort uit de toegelaten functies.

De hoofdfuncties worden als eerst genoemd. Tevens wordt aangegeven welke functies bij de bestemming behoren door middel van de zin 'met daarbij bijbehorende'. Het betreft hier meestal functies als paden, groen, erven, etc. De bestemmingsomschrijving is niet alleen functioneel, maar bevat ook inrichtingsaspecten.

Bouwregels

In de bouwregels wordt aangegeven welke bebouwingsmogelijkheden er op een perceel bestaan. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld ten behoeve van bepaalde kwalitatief omschreven criteria, zoals woonsituatie, straat- en bebouwingsbeeld en verkeersveiligheid. De nadere eisen-regeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Voor elke afwijking wordt aangegeven waarvan kan worden afgeweken, de maximale afwijking die kan worden toegestaan en eventueel de situaties of voorwaarden waaronder de vergunning wordt verleend.

Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben worden ze geplaatst in hoofdstuk 3 (de algemene regels).

Afwijken van de gebruiksregels

Een afwijking van een gebruiksregel mag niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen, dat wel een vergunning kan worden verleend ten behoeve van functies, die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies. Via een afwijking kunnen geen ‘nieuwe’ functies worden toegestaan. Met andere woorden: de afwijkingsregeling kan worden opgenomen voor kleinere, planologisch minder ingrijpende, onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ingrijpende ruimtelijke ingrepen worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid.

Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden

In een enkelbestemming of in een dubbelbestemmingen kan een (aanleg)vergunning-regeling worden opgenomen voor de gronden gelegen binnen de beschermingszone van een leiding, binnen de beschermingszone van de natte natuurschap en ter bescherming van eventueel aanwezige archeologische waarden. Hierin worden bepaalde werken en/of werkzaamheden vergunningplichtig gesteld. Bij de beoordeling van de vraag of en in welke mate bepaalde werken en/of werkzaamheden toelaatbaar worden geacht gelden enkele maatstaven.

Wijzigingsbevoegdheid

In deze bepaling is burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven het plan te wijzigen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven. De wijzigingsbevoegdheid die bij de bestemming zelf is opgenomen, is uitsluitend van toepassing op die bestemming.

3. Algemene regels

Anti-dubbelregel

Deze regel is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene bouwregels

Er is een algemene regeling met betrekking tot ondergronds ruimtegebruik opgenomen, waarbij kelderruimten e.d. in één bouwlaag onder gebouwen direct mogelijk worden

gemaakt. Daar waar bovengronds gebouwd mag worden zijn ook ondergrondse bouwwerken toegestaan, met dien verstande dat maximaal 3 meter beneden peil gebouwd mag worden.

Algemene gebruiksregels

In deze bepaling is voor elke bestemming aangegeven wat onder strijdig gebruik van de bestemming wordt verstaan. Algemene aanduidingsregels In dit artikel zijn algemene regels opgenomen voor de op de verbeelding opgenomen gebiedsaanduidingen.

Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan het bevoegd gezag, de bevoegdheid gegeven om een vergunning te verlenen ten behoeve van niet-ingrijpende bouwactiviteiten. De criteria, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Algemene wijzigingsregels

In deze bepaling wordt aan Burgemeester en Wethouders de bevoegdheid gegeven om bestemmingen te wijzigen ten behoeve van kleine overschrijdingen van bestemmingsgrenzen. De criteria, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

Overige procedureregels

In deze artikelen zijn algemene procedureregels opgenomen voor het stellen van nadere eisen.

Overige regels

In dit artikel is een regeling opgenomen inhoudende dat de wettelijke regeling waarnaar in de regels wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het plan. Daarnaast is de prioriteit bij het samenvallen van dubbelbestemmingen aangegeven.

4. Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht

In deze regels wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht.

Slotregel

Als laatste wordt de slotregeling opgenomen. Deze regeling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsregeling.

Bestemmingen

In deze paragraaf wordt specifiek ingegaan op de verschillende bestemmingen.

Wonen

In de bestemmingsomschrijving is specifiek aangegeven waar de gronden en bouwwerken voor bestemd zijn: wonen, parkeervoorzieningen, tuinen etc. Met betrekking tot het gebruik kan worden opgemerkt dat de uitoefening van een beroep aan huis, de woning (ingevolge de vroegere Kroonjurisprudentie) te allen tijde is toegestaan, dit omdat in de praktijk blijkt dat het (gemeente)bestuur een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning niet snel zal weigeren. Als beroep aan huis kunnen worden aangemerkt het beroep van (tand)arts, fysiotherapeut, accountant e.d. Echter ook andere maatschappelijke activiteiten, zoals een kleinschalige kinderopvang, vallen eronder. Deze activiteiten zijn binnen de aangegeven maatvoering direct toegelaten.

Voor de uitoefening van deze beroepen in bijgebouwen is evenwel afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning vereist, evenals voor het uitoefenen van activiteiten in de ambachtelijk sfeer (bedrijfsmatige activiteiten). Ten aanzien van de uitoefening van bedrijfsmatige activiteiten geldt als voorwaarde dat de woning in overwegende mate geschikt dient te blijven voor de woonfunctie. Dit betekent dat maximaal 40% van het vloeroppervlak van het hoofdgebouw en bijgebouwen voor beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten door de hoofdbewoner(s) van het hoofdgebouw in gebruik mogen zijn tot een maximum van 80 m².

Ten aanzien van het gebruik van bijgebouwen geldt als uitgangspunt dat bijgebouwen voor woonfuncties in gebruik mogen zijn, behalve vrijstaande bijgebouwen. Onder woonfuncties verstaan we een woonkamer, een keuken, een badkamer e.d. Een berging en een garage zijn dat bijvoorbeeld niet. Vrijstaande bijgebouwen mogen alleen voor die functies in gebruik zijn.

Bouwen

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden gebouwd. Er zijn specifieke regels opgenomen voor belangrijkste gebouwen (hoofdgebouwen), bijgebouwen, monumenten en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Nadere eisen en afwijken

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de plaats en afmeting van de bebouwing. Bovendien kan een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning verleend worden van de bouwregels voor het gezamenlijk oppervlakte aan bijgebouwen. Afwijken van de gebruiksregels door middel van een omgevingsvergunning is mogelijk ten behoeve van gebruik van een deel van het bijgebouw als afhankelijke woonruimte (inwoning) en ten behoeve van een bedrijf aan huis.

Voorwaardelijke verplichting

Om de landschappelijke inpassing te borgen dient is het landschappelijk inpassingsplan gekoppeld aan het gebruik van de woning. Het gebruik van de woning wordt strijdig geacht indien na één jaar nadat de woning gebouwd is er geen sprake is van het realiseren en in stand houden van de landschappelijke inpassing.

9 Economische en Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer heeft voor publicatie van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Bergeijk gesloten conform artikel 6.12 lid 2 Wro. Door de initiatiefnemer is een planschade verhaalsovereenkomst gesloten met de gemeente Bergeijk waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de eventuele planschadekosten voor rekening neemt.

9.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

9.2.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro

Bij publicatie van pm. hebben burgemeester en wethouders van Eersel overeenkomstig artikel 1.3.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) kennis gegeven dat zij een bestemmingsplan voorbereiden voor het perceel Donk 2-4, ten behoeve van het wijzigen van de agrarische bestemming naar de bestemming Wonen.

Ingevolge artikel 1.3.1. lid 2 Bro is medegedeeld dat voorafgaande aan de ter inzage legging van de ontwerpbestemmingsplannen geen gelegenheid wordt geboden tot het indienen van inspraakreacties. Evenmin worden de op de plannen betrekkinghebbende stukken ter inzage gelegd. Onafhankelijke instanties zijn niet in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voornemen. Dit alles is pas mogelijk op het moment dat de ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd.

Het tijdstip van de ter inzage legging van de onderhavig ontwerpwijzigingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, Herziening Donk 2-4 2015' zal bekend worden gemaakt in de Hint, de Staatscourant en langs elektronische weg (de gemeentelijke internetsite).

9.2.2 Ingebrachte inspraakreactie

Het voorontwerp bestemmingsplan 'Herziening Donk 2-4 2015' is voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. Op 9 november 2016 respectievelijk 10 oktober 2016 zijn vooroverlegreacties ingekomen en verwerkt in de planregels en verbeelding.

9.2.3 Ingebrachte zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan 'Herziening Donk 2-4 2015' heeft vanaf donderdag pm. tot en met woensdag pm. ter inzage gelegen. In deze periode zijn er pm. zienswijzen ingebracht.

10 Bijlagen

Bijlage 1	Anterieure Overeenkomst
Bijlage 2	Inrichtingsplan
Bijlage 3a	RVO - Bewijs van inschrijving – varkensrechten
Bijlage 3b	RVO – ‘Doorhalen’ varkensrechten
Bijlage 4	Asbestinventarisatieonderzoek
Bijlage 5	Intrekkingsbesluiten Omgevingsvergunning milieu 1992
Bijlage 6	Slopen m ² varkensstal
Bijlage 7	Flora en Fauna quickscan
Bijlage 8	Archeologisch onderzoek
Bijlage 9	Akoestisch onderzoek
Bijlage 10	Bodemonderzoek