

## Bestemmingsplan

### *Toelichting*

*Groenstraat 14 te Wintelre  
Gemeente Eersel*

Ontwerp, bouw, milieu en ruimtelijke ordening





**Van Dun Advies BV**

Dorpsstraat 54  
5113 TE Ulicoten  
T: 013-519 9458  
F: 013-519 9727  
E: [info@vandunadvies.nl](mailto:info@vandunadvies.nl)  
[www.vandunadvies.nl](http://www.vandunadvies.nl)

Rabobank 15.23.05.149  
KvK nr. 180 61 619

|                        |                                                          |
|------------------------|----------------------------------------------------------|
| <b>Opdrachtgever:</b>  | Familie Van de Ven<br>Groenstraat 14<br>5513 NC Wintelre |
| <b>Projectlocatie:</b> | Groenstraat 14<br>5513 NC Wintelre                       |
| <b>Projectnummer:</b>  | 12124.002                                                |
| <b>Versiedatum:</b>    | 02-10-2015                                               |
| <b>Opgesteld door:</b> | Elze van den Berselaar – Antoinet Voogt-van Erp          |

## Inhoudsopgave

|       |                                                                   |    |
|-------|-------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding.....                                                    | 3  |
| 1.1   | Aanleiding .....                                                  | 3  |
| 1.2   | Plangebied .....                                                  | 4  |
| 1.3   | Doel.....                                                         | 5  |
| 1.4   | Geldende bestemmingsplannen .....                                 | 5  |
| 1.5   | Proces.....                                                       | 6  |
| 1.6   | Ruimtelijke en functionele structuur .....                        | 6  |
| 2     | Beleidskader.....                                                 | 7  |
| 2.1   | Provinciaal beleid.....                                           | 7  |
| 2.1.1 | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) .....                  | 7  |
| 2.1.2 | Verordening Ruimte 2014 (VR) .....                                | 8  |
| 2.1.3 | Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006.....                         | 12 |
| 2.2   | Gemeentelijk beleid .....                                         | 14 |
| 2.2.1 | Structuurvisie 2011 .....                                         | 14 |
| 2.2.2 | Landschapsonwikkelingsplan .....                                  | 15 |
| 2.2.3 | Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties .....                        | 16 |
| 2.2.4 | Bestemmingsplan Buitengebied.....                                 | 18 |
| 3     | Milieu-hygiënische en planologische aspecten .....                | 22 |
| 3.1   | Water .....                                                       | 22 |
| 3.1.1 | Waterrelevant beleid .....                                        | 22 |
| 3.1.2 | Bestaande waterhuishoudkundige situatie .....                     | 25 |
| 3.1.3 | Beoogde waterhuishoudkundige situatie .....                       | 25 |
| 3.2   | Natuur .....                                                      | 26 |
| 3.2.1 | EHS.....                                                          | 26 |
| 3.2.2 | Natura 2000 en Beschermde Natuurmonumenten .....                  | 26 |
| 3.2.3 | Flora en fauna .....                                              | 26 |
| 3.3   | Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde .....                   | 28 |
| 3.3.1 | Archeologie .....                                                 | 28 |
| 3.3.2 | Cultuurhistorie en aardkunde .....                                | 29 |
| 3.4   | Geluid .....                                                      | 29 |
| 3.5   | Luchtkwaliteit .....                                              | 30 |
| 3.6   | Bodemkwaliteit .....                                              | 31 |
| 3.7   | Externe veiligheid .....                                          | 31 |
| 3.8   | Technische infrastructuur .....                                   | 32 |
| 3.9   | Wet geurhinder en veehouderij en regels Activiteitenbesluit ..... | 32 |
| 3.10  | Landschappelijke inpassing .....                                  | 32 |
| 3.11  | Totaalbeeld aspecten .....                                        | 33 |
| 4     | Juridische planbeschrijving .....                                 | 34 |
| 4.1   | Inleiding.....                                                    | 34 |
| 4.2   | Algemene toelichting verbeelding .....                            | 34 |
| 4.3   | Algemene toelichting regels.....                                  | 34 |
| 4.4   | Toelichting bestemmingen.....                                     | 34 |
| 5     | Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid .....             | 36 |
| 5.1   | Economische uitvoerbaarheid .....                                 | 36 |
| 5.2   | Maatschappelijke uitvoerbaarheid .....                            | 36 |
| 6     | Bijlagen.....                                                     | 37 |

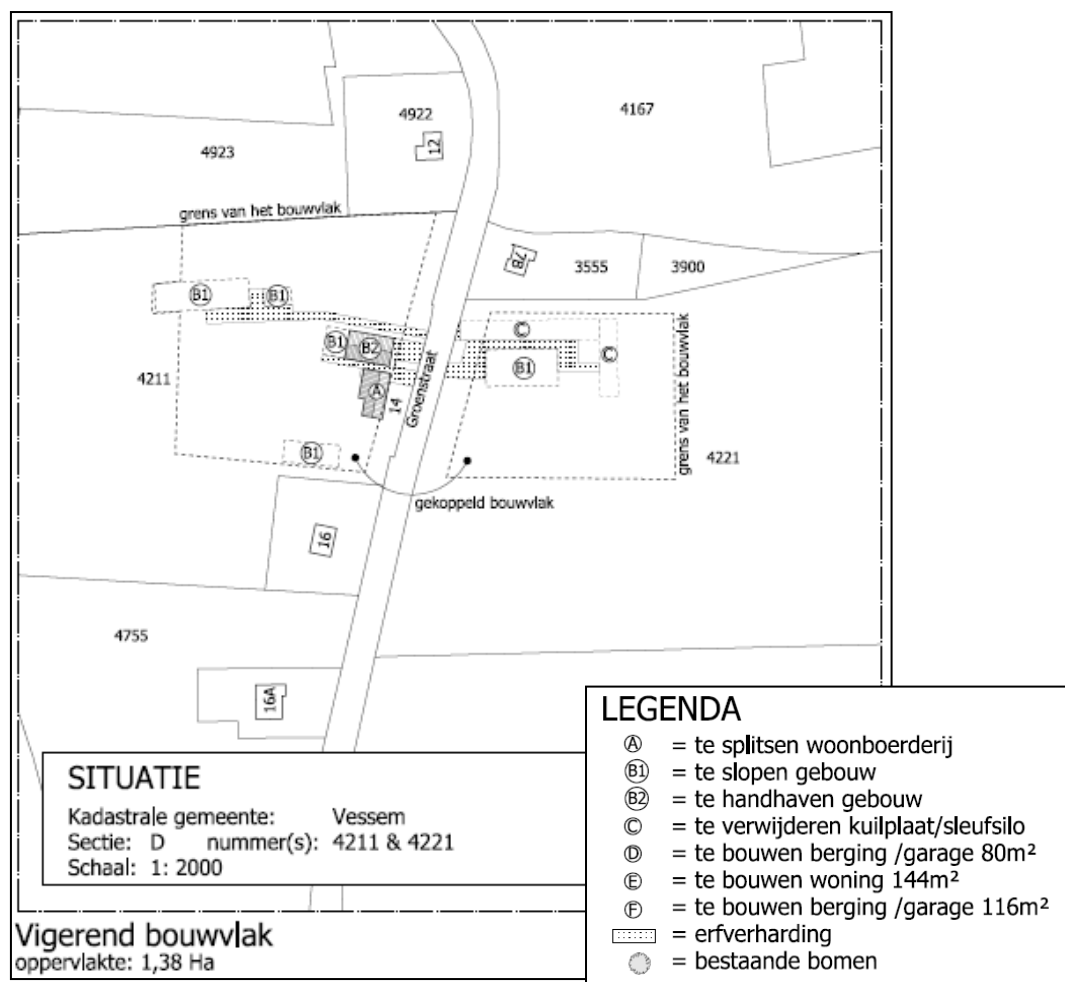
# 1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven omtrent beoogd initiatief. Hierbij komen de aanleiding, de huidige situatie en de gewenste ontwikkeling aan bod.

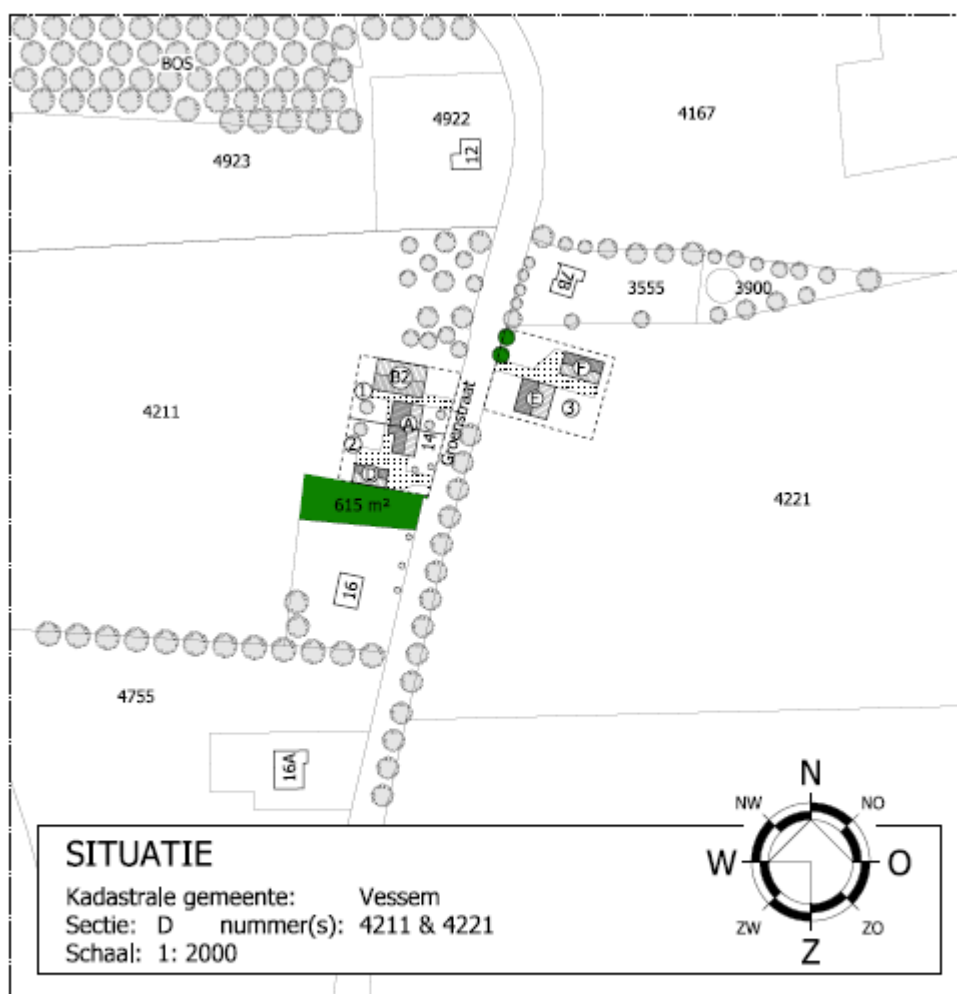
## 1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer exploiteert een gemengd agrarisch bedrijf aan het adres Groenstraat 14 te Wintelre. Het betreft een gemengd bedrijf met rundvee en vleesvarkens. Op het bedrijf worden 45 melkkoeien met bijbehorend jongvee en 280 vleesvarkens gehouden. Het bedrijf is verouderd en initiatiefnemer ziet een aantal grote investeringen aankomen. Omdat bedrijfsopvolging niet aan de orde is, is men voornemens het bedrijf te beëindigen. Ter compensatie is de initiatiefnemer van plan één Ruimte-voor Ruimte-woning met bijgebouw te realiseren. Daarnaast is splitsing van de woonboerderij beoogd. Hierbij zal tevens bij iedere woning een bijgebouw gerealiseerd worden.

Het agrarisch bedrijf is gelegen aan beide zijden van de Groenstraat, er is sprake van een gekoppeld bouwvlak. De woonboerderij, jongveestal, enkele opslagruimtes, vleesvarkensstal en vaste mestopslag zijn gelegen op het bouwvlak ten westen van de Groenstraat, de melkveestal en kuilvoeropslagen op het bouwvlak ten oosten van de Groenstraat.



Afbeelding 1: Bestaande situatie



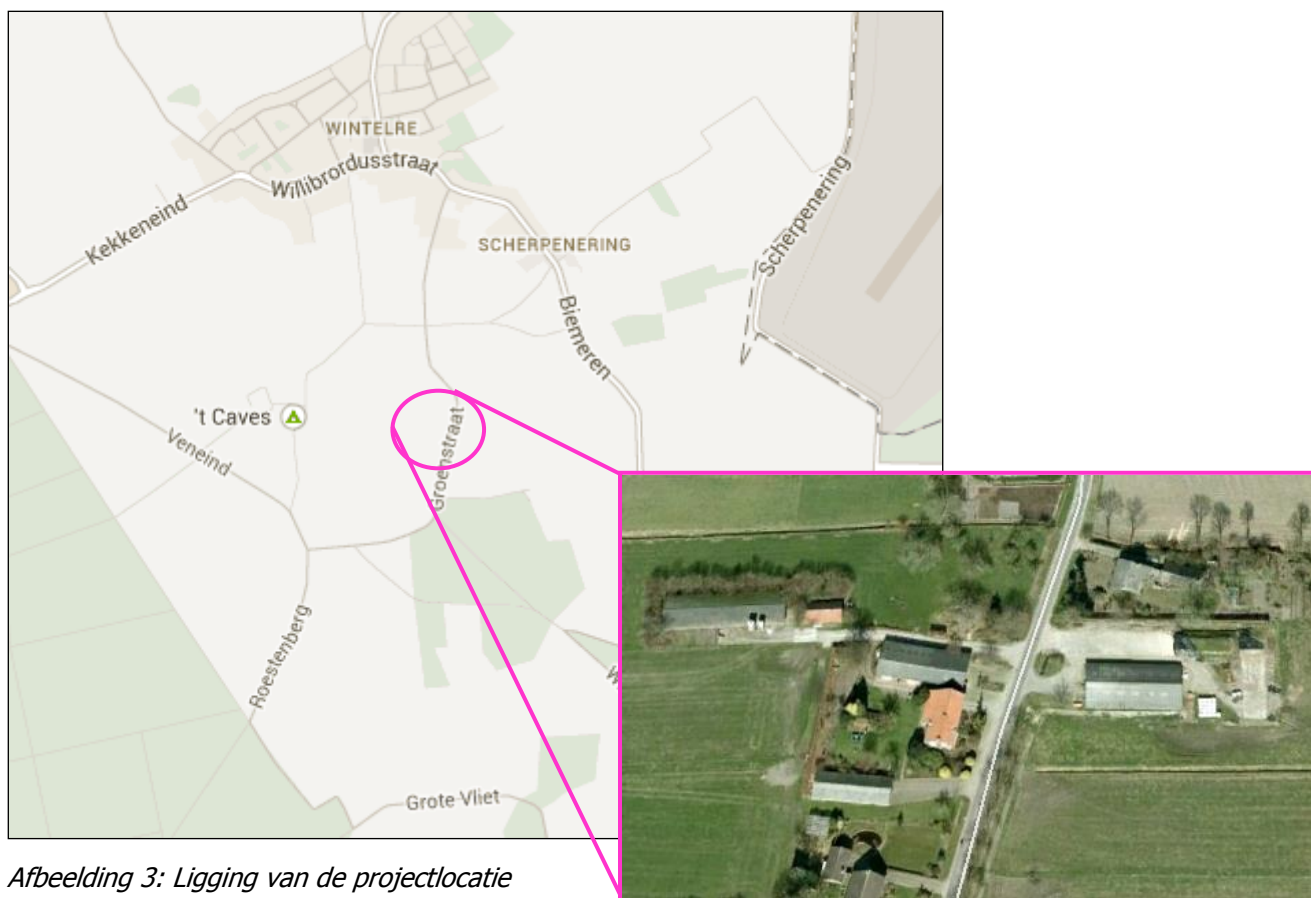
### Gewenste situatie

- ① bestemmingsvlak, oppervlakte 800 m<sup>2</sup>
- ② bestemmingsvlak, oppervlakte 750 m<sup>2</sup>
- ③ bestemmingsvlak, oppervlakte 1200 m<sup>2</sup>

*Afbeelding 2: Beoogde situatie*

## 1.2 Plangebied

Onderhavige projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, op circa 564 meter van de bebouwde kom. Tevens is de projectlocatie op circa 1,8 km van de bebouwde kom van Oerle gelegen. De projectlocatie is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie D, nummers 4211 en 4221. De gronden ter plaatse van de Groenstraat 14 en de beoogde Ruimte-voor Ruimte-woning zijn momenteel in gebruik als agrarisch bedrijf (varkensstal ter plaatse van Groenstraat 14 en rundveeststal ter plaatse van de beoogde Ruimte-voor-ruimte-woning). In afbeelding 1 is de bestaande situatie weergegeven. In afbeelding 3 is de ligging van het plangebied weergegeven.



*Afbeelding 3: Ligging van de projectlocatie*

### 1.3 Doel

Het doel is het realiseren van één Ruimte-voor-ruimte-woning op een perceel van 1.200 m<sup>2</sup> en het splitsen van de bestaande woonboerderij. De Ruimte-voor-ruimte-woning wordt gerealiseerd aan de oostzijde van de Groenstraat. Middels een bestemmingsplan (art 3.1 Wro) wordt de bouw van de Ruimte-voor-ruimte-woning en de splitsing van de woonboerderij planologisch mogelijk gemaakt. De locaties krijgen beide de bestemming 'Wonen', voor de gesplitste woonboerderij wordt uitgegaan van een perceel van 800 m<sup>2</sup> en 750 m<sup>2</sup>, zie hiervoor Afbeelding 2.

### 1.4 Geldende bestemmingsplannen

De gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld. Op 20 maart 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

In paragraaf 2.2 van voorliggende toelichting wordt onderhavig initiatief getoetst aan het geldende bestemmingsplan. Onderhavig initiatief betreft de realisering van een Ruimte-voor-ruimte-woning en splitsing van een woonboerderij welke plaats zal vinden na partiële herziening van het bestemmingsplan.

De grond ter plaatse van de beoogde Ruimte-voor-ruimte-woning en te splitsen woonboerderij is in het bestemmingsplan Buitengebied bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschap'. Ter plaatse van de te splitsen boerderij ligt tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Voor het splitsen van de woonboerderij is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. De bestemmingswijziging ten behoeve van de Ruimte-voor-ruimte-woning is alleen middels een buitenplanse procedure mogelijk. Om beide ontwikkelingen mogelijk te maken binnen één procedure is gekozen voor een bestemmingsplan (partiële herziening)

### **1.5 Proces**

Middels een bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) wordt ter plaatse van de Ruimte-voor-ruimte-woning en de te splitsen woonboerderij de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen.

In de voorbereidingsfase wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het concept-ontwerpbestemmingsplan dient als basis voor het wettelijk vooroverleg. Na het vooroverleg worden eventuele opmerkingen verwerkt, waarna het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Een ieder kan hierop zijn zienswijze naar voren brengen waarna het bestemmingsplan, eventueel gewijzigd, vastgesteld kan worden. Hierna kan door belanghebbende enkel nog beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hierna is het bestemmingsplan partieel herzien en kan de bouw van de Ruimte-voor-ruimte-woning en de splitsing van de woonboerderij plaats vinden.

### **1.6 Ruimtelijke en functionele structuur**

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Groenstraat 14 te Wintelre. De Groenstraat is een plattelandsweg die onderdeel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied ten zuiden van Wintelre.

De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door het groene landschappelijke karakter. Dit landschap kenmerkt zich door kronkelige wegen met laanbeplanting, kleine bosjes en akkergronden. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de mix van functies. In de nabijheid zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven en enkele niet-agrarische bedrijven te vinden.

De omgeving van onderhavige projectlocatie kenmerkt zich door de functies wonen en agrarisch in het buitengebied. Met de functie agrarisch wordt begrepen veehouderijen en akkerbouw. Het buitengebied is hier sterk aan verandering onderhevig. De functie wonen wordt steeds dominanter, waar dat voorheen voornamelijk agrarisch was. Bebouwing langs onderhavige projectlocatie betreft de functie wonen en een niet-agrarisch bedrijf. Onderhavige projectlocatie betreft een gemengd bedrijf, te weten een varkens- en rundveehouderij. De bestaande bedrijfssituatie bestaat uit de woonboerderij, jongveeststal, enkele opslagruimtes, vleesvarkensstal, vaste mestopslag, melkveeststal en kuilvoeropslagen.

## 2 Beleidskader

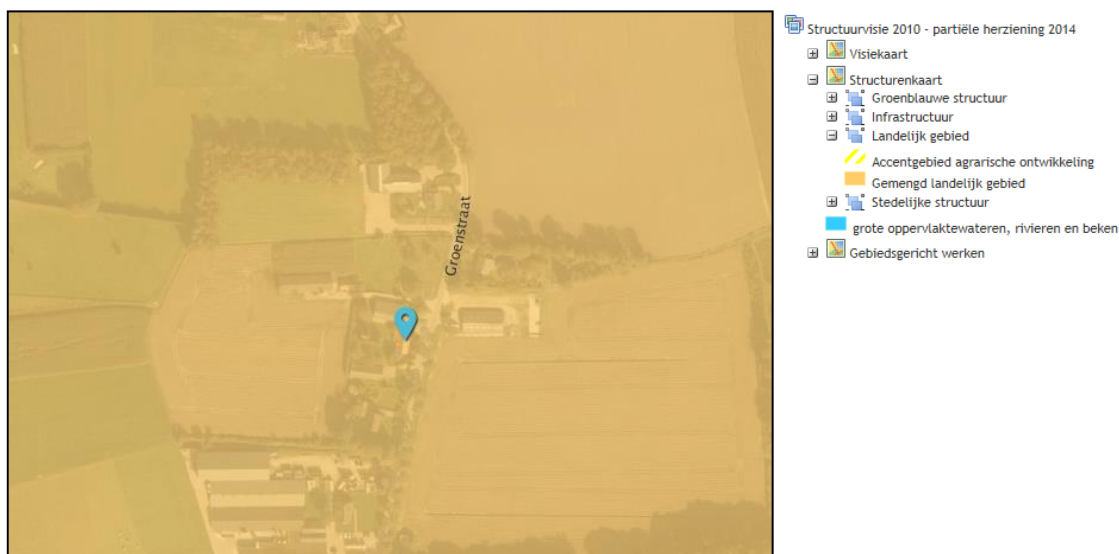
De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op provinciaal- en gemeentelijk niveau. Het beleid op rijksniveau wordt niet opgenomen in dit hoofdstuk. De ontwikkelingen van onderhavig initiatief zijn dusdanig klein van aard, dat deze geen invloed heeft op het rijksbeleid en is derhalve niet relevant voor de gewenste ontwikkeling. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

### 2.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014. Omdat onderhavig initiatief onder andere een Ruimte-voor-ruimte-woning betreft, wordt in dit hoofdstuk ook de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006 beschreven.

#### 2.1.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De SVRO geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de SVRO is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.



Afbeelding 4: Uitsnede uit Structurenkaart SVRO

Zoals te zien is in afbeelding 4, heeft onderhavige projectlocatie de aanduiding 'Gemengd landelijk gebied' op de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

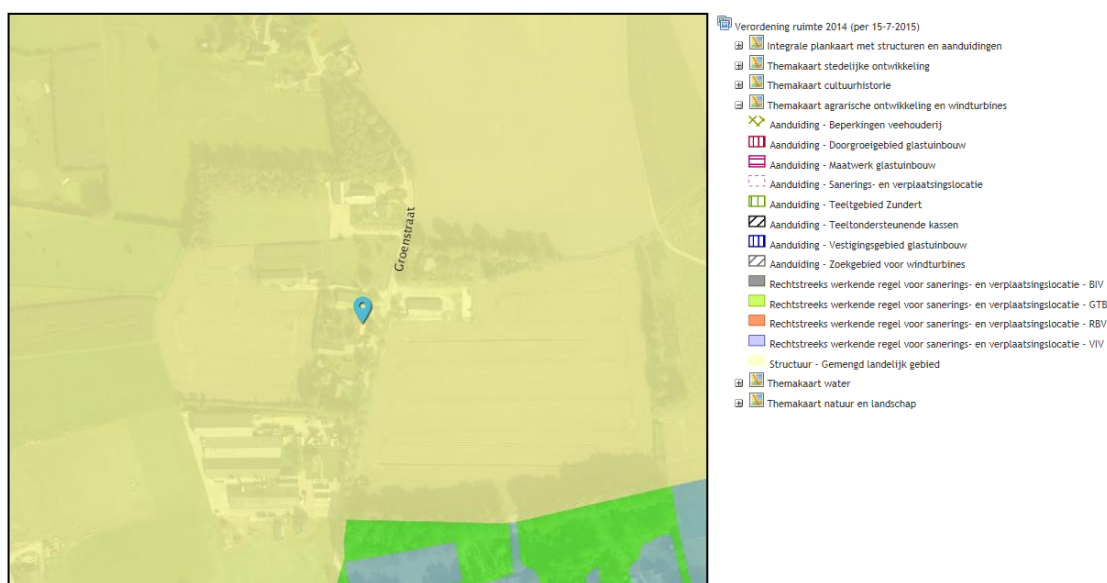
Binnen het gemengd landelijk gebied is multifunctioneel gebruik uitgangspunt. Wonen in dit gebied is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Hierbij dient rekening te worden gehouden met omliggende functies van derden. De locatie betreft een vrijkomende en een nieuwe locatie. De nieuwe locatie wordt echter ontwikkeld in het kader van de Ruimte-voor-ruimteregeling. Een toelichting van de omliggende functies wordt verderop in dit hoofdstuk toegelicht (onder paragraaf gemeentelijk beleid).

Onderhavig initiatief past binnen het beleidskader van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

### 2.1.2 Verordening Ruimte 2014 (VR)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Derhalve hebben de Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 18 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (VR) vastgesteld. Op 10 juli 2015 hebben Provinciale Staten de VR gewijzigd vastgesteld en is deze op 15 juli 2015 in werking getreden. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.



Afbeelding 5: Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen VR

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie zijn aanduidingen opgenomen op de themakaart Agrarische ontwikkeling en windturbines. Op deze themakaart is de projectlocatie gelegen in Gemengd landelijk gebied.

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd dienen te worden in het kader van toetsing aan de VR. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de VR. Tevens dient getoetst te worden aan artikel 7.7, welke onder andere regels voor woningsplitsing bevat. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels van artikel 7.8, welke regels voor Ruimte-voor-ruimte-kavels bevat.

### Algemene regels (hoofdstuk 2 VR):

Hoofdstuk 2 van de VR stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 VR) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR).

#### ▪ Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing en dat een uitbreiding van het toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om een ruimtelijke ontwikkeling binnen het toegestane ruimtebeslag te doen plaats vinden. Bij onderhavig initiatief worden gebouwen gesloopt in ruil voor nieuwbouw.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De locatie wordt hergebruikt. Onderhavig initiatief betreft de sloop van stallen, de bouw van een Ruimte-voor-ruimte-woning en de splitsing van een woonboerderij. Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de ruimtelijke onderbouwing hieromtrent een verantwoording te bevatten. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Het initiatief heeft geen invloed op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. Immers wordt ter plaatse slechts één Ruimte-voor-ruimte-woning gerealiseerd en middels splitsing van de woonboerderij één nieuwe woning. De aanwezige infrastructuur rondom de locatie beschikt over voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het vervoer afkomstig van en naar de beoogde woningen.

#### ▪ Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de VR wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding van agrarische bestemmingen. In deze methodiek wordt de waardevermindering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke

inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht.

Onderhavig initiatief betreft de beëindiging van de intensieve veehouderij, de bouw van een Ruimte-voor-ruimte-woning, splitsing van de woonboerderij en herbestemming van de locatie. Hiervoor wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor het gedeelte van de ontwikkeling dat de Ruimte-voor-ruimte-woning betreft is het gedeelte van artikel 3.2 van de VR met betrekking tot kwaliteitsverbetering niet van toepassing zoals bepaald is in artikel 7.8 lid 4 onder a.

Daarnaast is voor de locatie het 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', d.d. 24-08-2012 (LIR), van toepassing. Hierin wordt onderhavig initiatief gecategoriseerd in categorie 3. Hierin wordt voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De methodiek voor de bepaling van de tegenprestatie is overeenkomstig met de hierboven beschreven handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie. Er wordt tevens een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden geëist.

In overleg met de gemeente Eersel is een berekening gemaakt voor de vereiste kwaliteitsverbetering. Deze berekening is samengevat in onderstaand schema:

| <b>Bestaand</b>             | <b>M2</b>                                                                   | <b>Waarde</b> | <b>Bedrag</b>    |
|-----------------------------|-----------------------------------------------------------------------------|---------------|------------------|
| Bouwvlak + woning           | 13.800                                                                      | € 25          | € 345.000        |
| <b>Totaal bestaand</b>      |                                                                             |               | <b>€ 345.000</b> |
| <b>Nieuw</b>                |                                                                             |               |                  |
| Kavels boerderijwoningen    | 1.550 (750 + 800)                                                           | € 250         | € 387.500        |
| Agrarische ondergrond       | 13.800 – 1.550 = 12.250                                                     | € 5           | € 61.250         |
| <b>Totaal nieuw</b>         |                                                                             |               | <b>€ 448.750</b> |
| Winst                       |                                                                             |               | € 103.750        |
| <b>20%</b>                  |                                                                             |               | <b>€ 20.750</b>  |
| <b>Investerings</b>         |                                                                             |               |                  |
| Afname bebouwing            | 1426<br>- 695 (RvR<br>- 280<br>(bijgebouwen gesplitste boerderij)<br>= 451  | € 25          | € 11.275         |
| Kuilplaten/ sleufsilos      | 650                                                                         | € 5           | € 3.250          |
| Nieuwe landschapselementen  | 615 (inpassing tussen nr 16 en 14)<br>2 eiken ter versterking laanstructuur | € 10<br>€ 115 | € 6.150<br>€ 230 |
| <b>Totaal investeringen</b> |                                                                             |               | <b>€ 20.905</b>  |
| <b>Verschil</b>             |                                                                             |               | <b>+ € 155</b>   |

Om de noodzakelijke kwaliteitswinst te bewerkstelligen is aanvullende inpassing noodzakelijk. Voor deze kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie hiervoor bijlage I. Op basis van dit landschappelijk inpassingsplan zijn vervolgens de kosten berekend van de diverse landschapselementen uit de landschappelijke inpassing. Hierbij wordt o.a. de waardedaling van de

ondergrond van het groenelement, de kosten voor aanschaf van het plantmateriaal en de aanleg / aanplant en het onderhoud meegerekend. Ook deze kosten zijn in het schema opgenomen.

Met de sloop én landschappelijke inpassing wordt voldaan aan de kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals voorgeschreven door de provincie. Bovendien is zelfs nog sprake van een beperkte extra kwaliteitswinst.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling op de verbeelding en in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de berekening, zoals opgenomen in het schema is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering bovendien ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de VR.

#### Artikel 7.7 Wonen:

In artikel 7.7 lid 3, onder b is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing, waarbij artikel 3.1, tweede lid, onder a VR (verbod op nieuwvestiging) niet van toepassing is.

Ten aanzien van de bepaling van de cultuurhistorische waarde van de woonboerderij op de locatie aan de Groenstraat 14 te Eersel is overleg gevoerd met de heemkundekringen. Hieruit is gebleken dat onderhavige woonboerderij wordt aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol. Onder andere is beargumenteerd dat de woonboerderij authentieke waarden heeft en beeldbepalend is voor de weg waaraan deze is gelegen. Dit is tevens in een motie aangenomen in de raadsvergadering van 29-09-2015. Hieruit blijkt derhalve dat de woonboerderij aan de Groenstraat 14 te Eersel cultuurhistorisch waardevol is. Door woningsplitsing kan een kwaliteitsimpuls gegeven worden aan het gebouw waardoor de cultuurhistorische waarden behouden blijft.

#### Artikel 7.8 (Ruimte-voor-ruimte in gemengd landelijk gebied):

In dit artikel worden regels gegeven voor Ruimte-voor-ruimte-kavels, in gemengd landelijk gebied. Onderhavig initiatief wordt hieronder getoetst aan deze regels.

1. *In afwijking van artikel 7.7, eerste lid (wonen) en artikel 3.1, tweede lid, onder a (verbod op nieuwvestiging), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied, voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.*

Onderhavige projectlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied. Onderhavig initiatief betreft de bouw van één Ruimte-voor-ruimte-woning. Voorliggende toelichting betreft de verantwoording voor de nieuwbouw van de Ruimte-voor-ruimte-woning.

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.*

Deze regels zijn gesteld in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij in combinatie met realisering van milieuwinst ter plaatse van de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. Onderhavig initiatief voldoet aan de regels zoals beschreven in de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006. Deze regels worden beschreven in paragraaf 2.1.3 van voorliggende toelichting.

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 de bepaling inzake de kwaliteitsverbetering van het landschap bedoeld in artikel 3.2 niet van toepassing is;*

De nieuwe Ruimte-voor-ruimte-woning wordt landschappelijk ingepast. Deze is beschreven in paragraaf 2.1.2 van voorliggende toelichting, paragraaf 3.10 en bijlage I van onderhavige toelichting.

- 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.*

In artikel 4 VR zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen. Het provinciale beleid is hierbij gericht op het bundelen van de verstedelijking. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslippen van het landelijk gebied tegen te gaan. Onderhavige projectlocatie betreft niet het bundelen van de verstedelijking, het initiatief betreft de bouw van één Ruimte-voor-ruimte-woning en splitsen van een bestaande woning. De nabije omgeving van de projectlocatie heeft voornamelijk een landbouwfunctie. Hier bevinden zich akkergronden, graslanden en agrarische bedrijven, maar ook enkele burgerwoningen. Echter is de woningdichtheid in de omgeving van de projectlocatie laag. Derhalve betreft de bouw van de Ruimte-voor-ruimte-woning geen bundeling van stedelijkheid. Tevens wordt in de VR (art. 1 begripsbepalingen) onder stedelijke ontwikkeling verstaan:

*"Nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies."*

Ruimtelijke structuur is de interpretatie van de samenhang tussen ruimtelijke elementen en activiteiten. Het heeft betrekking op hoe de ruimte gebruikt wordt. De omgeving van de projectlocatie heeft voornamelijk een landbouwfunctie. Er is hier dus geen sprake van stedelijke functies. Onderhavig initiatief betreft de bouw van één Ruimte-voor-ruimte-woning en splitsing van een bestaande woning, waarna geen samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies ontstaat.

### *2.1.3 Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006*

Het college van Gedeputeerde Staten heeft op 20 december 2005, de beleidsregel "Ruimte-voor-ruimte 2006" vastgesteld. Deze regeling heeft mede tot doel "de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij, de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in afwijking van de programmering van de woningbouw, of indien nodig, in afwijking van de beleidslijnen voor zuinig ruimtegebruik of de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied".

In artikel 7.8 lid 3 van de Verordening ruimte wordt verwezen naar de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006.

Hierna wordt de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006 beschreven en wordt onderhavig initiatief hieraan getoetst.

#### *Toepassingsgebied:*

De aanvraag, in het kader van de Regeling Ruimte-voor-ruimte, dient betrekking te hebben op intensieve veehouderijen waarvan de agrarische bedrijfsgebouwen zich bevinden op locaties voorheen aangeduid in de Reconstructieplannen als extensiveringsgebied of verwevingsgebied. In het verwevingsgebied komen alleen locaties in aanmerking die niet zijn aan te merken als duurzame locaties voor intensieve veehouderij. Elders gelegen locaties – in landbouwonwikkelingsgebieden, duurzame locaties voor de intensieve veehouderij in verwevingsgebieden – komen niet in aanmerking.

In onderhavige situatie was sprake van een verwevingsgebied en de locatie niet duurzaam. Vanuit milieu- en ruimtelijk oogpunt is het niet verantwoord om het bedrijf te laten groeien. Immers door de ligging van een aantal geurgevoelige objecten (burgerwoningen) in de nabije omgeving, zijn er nadelige gevolgen te verwachten wanneer een uitbreiding van de intensieve veehouderij plaatsvindt. Op minder dan 50 meter van een emissiepunt op het bedrijf is een geurgevoelig object gelegen. Conform het activiteitenbesluit/Wet geurhinder en veehouderij is uitbreiding derhalve niet meer mogelijk. Tevens is de ligging van de stallen ruimtelijk gezien niet wenselijk. De stallen en overige bedrijfsbebouwing zijn verspreid gelegen.

Derhalve is vanuit milieu- en ruimtelijk oogpunt de locatie zeker niet duurzaam en kan geconcludeerd worden dat onderhavige projectlocatie in het toepassingsgebied van de Regeling Ruimte-voor-ruimte 2006 is gelegen.

#### *Zekerstelling "Ruimte-voor-ruimte":*

Om te kunnen beoordelen of de aanvraag voldoet aan de Regeling Ruimte-voor-ruimte 2006, dient de aanvraag te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve veehouderijen.
- Op het moment van indiening van de aanvraag moeten de agrarische bedrijfsgebouwen van de beëindigde intensieve veehouderij gesloopt zijn.
- Op het moment van indiening van de aanvraag moet op de slooplocatie(s) een passende herbestemming zijn gelegd.

De aanvraag wordt ingediend bij de provincie Noord-Brabant. De aanvraag houdt een rechtstreeks verband met de beëindiging van de intensieve veehouderij die door de initiatiefnemer werd geëxploiteerd. De agrarische bedrijfsgebouwen zijn op dit moment nog niet gesloopt. De gebouwen behoeven op basis van artikel 6.4 van de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006 niet op het moment van indienen van de aanvraag gesloopt te zijn. Dit omdat de woning op de slooplocatie wordt gerealiseerd. Deze uitzonderingsregel wordt tevens vastgelegd in de Anterieure overeenkomst, welke afgesloten wordt met de gemeente. Op de slooplocatie wordt een passende herbestemming gelegd. De passende herbestemming wordt verderop in dit hoofdstuk beschreven en middels dit nieuwe bestemmingsplan vastgelegd.

#### *Bedrijfsbeëindiging:*

Om in aanmerking te komen voor de regeling Ruimte-voor-ruimte moet op het moment van indiening van de aanvraag sprake zijn van beëindiging van de intensieve veehouderij. Van beëindiging van de intensieve veehouderij is sprake indien voor alle locaties van intensieve veehouderij die gelegen zijn in het toepassingsgebied aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- De productie van dierlijke meststoffen is feitelijk beëindigd.
- De milieuvergunning die betrekking heeft op de activiteiten van de intensieve veehouderij is ingetrokken al dan niet door wijziging of aanpassing van de milieuvergunning in het in geval van handhaving van andere agrarische activiteiten te plaatse dan de activiteiten die betrekking hebben op de intensieve veehouderij.
- De rechten voor de intensieve veehouderij die voor de intensieve veehouderij zijn geregistreerd zijn doorgehaald.

Op het moment van vast stellen van het bestemmingsplan zullen de bedrijfsgebouwen niet meer in gebruik zijn, waarmee de productie van dierlijke meststoffen eveneens is beëindigd. Tevens zullen de milieuvergunning en de rechten die betrekking hebben op de activiteit van de intensieve veehouderij ingetrokken zijn. Derhalve is vast te stellen dat onderhavig bedrijf op dat moment is beëindigd, het initiatief in aanmerking komt voor de regeling Ruimte-voor-ruimte.

#### *Sloop en saldering:*

Op het moment van indiening van de aanvraag, in het kader van de regeling Ruimte-voor-ruimte, moet op de locatie alle agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt tenzij de slooplocatie ook de bouwlocatie is. In onderhavige situatie is de slooplocatie tevens bouwlocatie. Om in aanmerking te komen voor de regeling Ruimte-voor-ruimte dient te worden aangetoond dat minimaal een gezamenlijke oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen is gesloopt.

In totaal zal een oppervlakte van ca. 695 m<sup>2</sup> aan intensieve agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt op de projectlocatie. Voor de overige 305 m<sup>2</sup> zijn slooprechten gekocht. Derhalve wordt voldaan aan de eis dat minimaal een oppervlakte van 1.000 m<sup>2</sup> aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt dient te worden.

### *Milieuwinst:*

Om in aanmerking te komen voor de regeling Ruimte-voor-ruimte dient voldoende milieuwinst te zijn behaald. Er dient te worden aangetoond dat op het moment van indiening van de aanvraag, in het kader van de regeling Ruimte-voor-ruimte, tenminste 3.500 kilogram fosfaat uit de markt is genomen als gevolg van doorhaling van de op het bedrijf geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij. Per varkensrechtenheid staat 7,4 kilogram fosfaat. Om 3.500 kilogram fosfaat uit de markt te kunnen halen dienen 473 varkensrechtenheden doorgehaald te worden.

Op de locatie Groenstraat 14 te Wintelre staan 477 varkensrechtenheden geregistreerd bij Dienst Regelingen. Dat wil zeggen dat er voldoende geregistreerde varkensrechtenheden aanwezig zijn voor de intensieve veehouderij op de locatie. Er worden minstens 473 varkensrechtenheden doorgehaald van het bedrijf. Derhalve voldoet onderhavig initiatief aan de eis van het behalen van voldoende milieuwinst.

### *Passende herbestemming:*

Bij de aanvraag, in het kader van de regeling Ruimte-voor-ruimte, geldt de eis dat op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd ter voorkoming van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen. Een passende herbestemming is passend bij de omgeving of passend bij de overgebleven activiteiten, waarbij de intensieve veehouderij wordt uitgesloten. Bij de overgebleven activiteiten wordt het bouwvlak afgestemd op de omvang.

Na de sloop van de bedrijfsbebouwing blijft de woonboerderij aanwezig. Ten behoeve van de nieuwe functie zal de bestemming gewijzigd worden in 'Wonen'. Het bestemmingsvlak 'Wonen' wordt beduidend kleiner dan het voormalige agrarische bouwvlak. Er zullen bestemmingsvlakken 'Wonen' worden opgenomen. Voor de overige gronden wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap' opgenomen in het bestemmingsplan. Derhalve wordt voldaan aan de eis van het leggen van een passende herbestemming op de slooplocatie Groenstraat 14 te Wintelre.

Gezien het hier boven staande kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief past binnen het beleidskader van de Beleidsregel Ruimte-voor-ruimte 2006.

## **2.2 Gemeentelijk beleid**

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de gemeente Eersel uiteengezet. Voor de gemeente Eersel zijn de structuurvisie, de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, het landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied relevant.

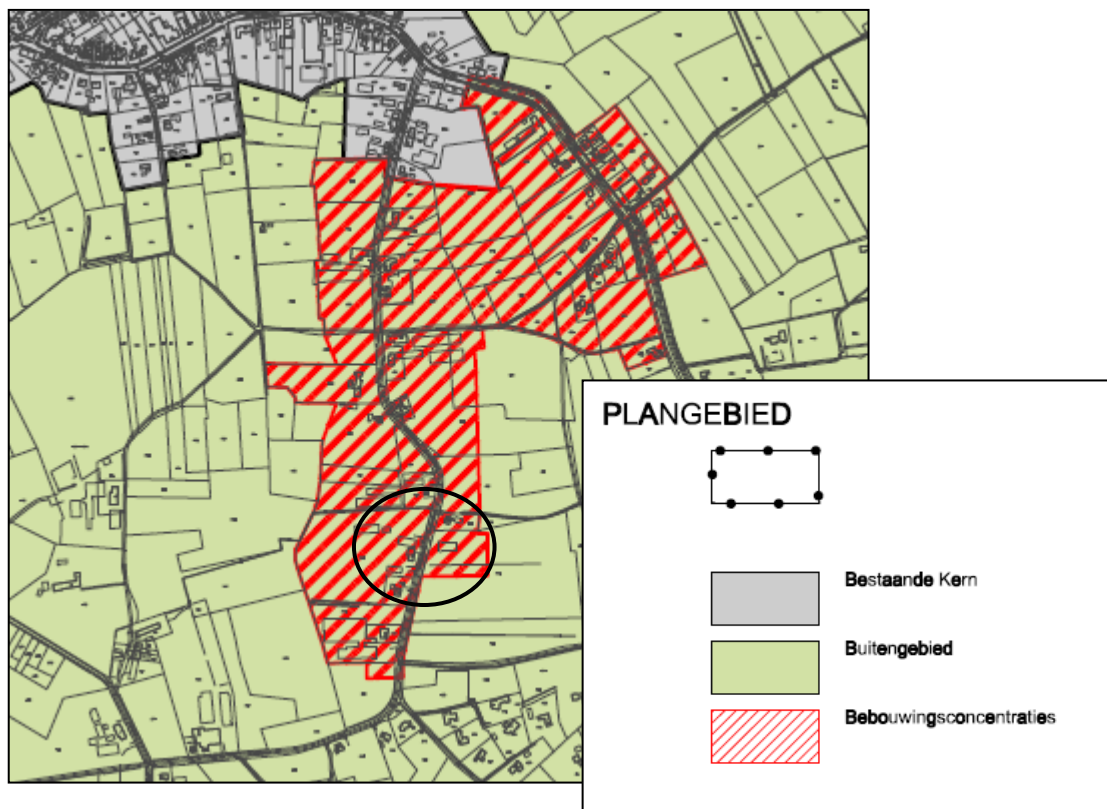
### *2.2.1 Structuurvisie 2011*

De structuurvisie 2011 van de gemeente Eersel is op 3 april 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel. Het doel van deze structuurvisie is om de sectorale visies zoals plannen ten aanzien van landschappelijke en stedelijke ontwikkelingen en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. De achterliggende gedachte bij deze visie is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit. Het gewenste ruimtelijk beleid wordt hiermee gevormd voor onder andere de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

De ruimtelijke visie op Eersel is gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan, het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor de kernen en de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties voor het buitengebied. Hierin wordt het bestaande landschap beschreven, gevolgd door een visie op de toekomstige ontwikkelingen en een beschrijving van de projecten en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is het landschap en de bebouwingsstructuur van de gemeente Eersel beschreven. In paragraaf 2.2.2 en 2.2.3 wordt nader ingegaan op deze plannen.

Het instrument waarmee ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gestuurd, is het bestemmingsplan. Hieronder in paragraaf 2.2.4 wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan.

In de ruimtelijke visie van de gemeente Eersel, op basis van de bestaande beleidsdocumenten, wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties. Zoals blijkt uit afbeelding 7 is onderhavige projectlocatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Hiervoor vormen de beleidsstukken 'bestemmingsplan buitengebied' en 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Zie hiervoor onderstaande paragraaf 2.2.3 en 2.2.4.

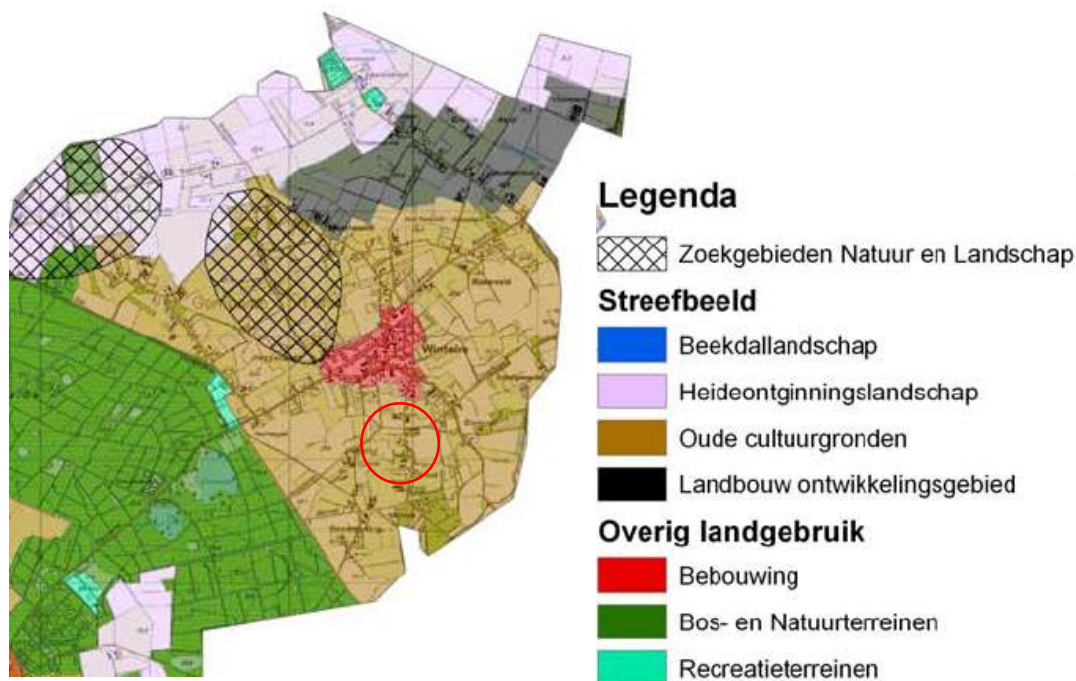


*Afbeelding 7: Uitsnede kaartbeeld structuurvisie*

### 2.2.2 Landschapsontwikkelingsplan

Op 15 mei 2007 heeft de gemeente Eersel het Landschapsontwikkelingsplan (LOP) vastgesteld, waarin zowel een visie op het beheer, behoud en ontwikkelen van het landschap als concrete uitvoeringsprojecten zijn opgenomen. Doelstelling is om hiermee de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren. Het Landschapsontwikkelingsplan maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie 2011.

Het LOP werkt met een indeling in landschapstypen. Zoals uit afbeelding 8 blijkt valt onderhavige projectlocatie binnen het type oude cultuurgronden.



*Afbeelding 8: Uitsnede plankaart 'Landschapontwikkelingsplan'*

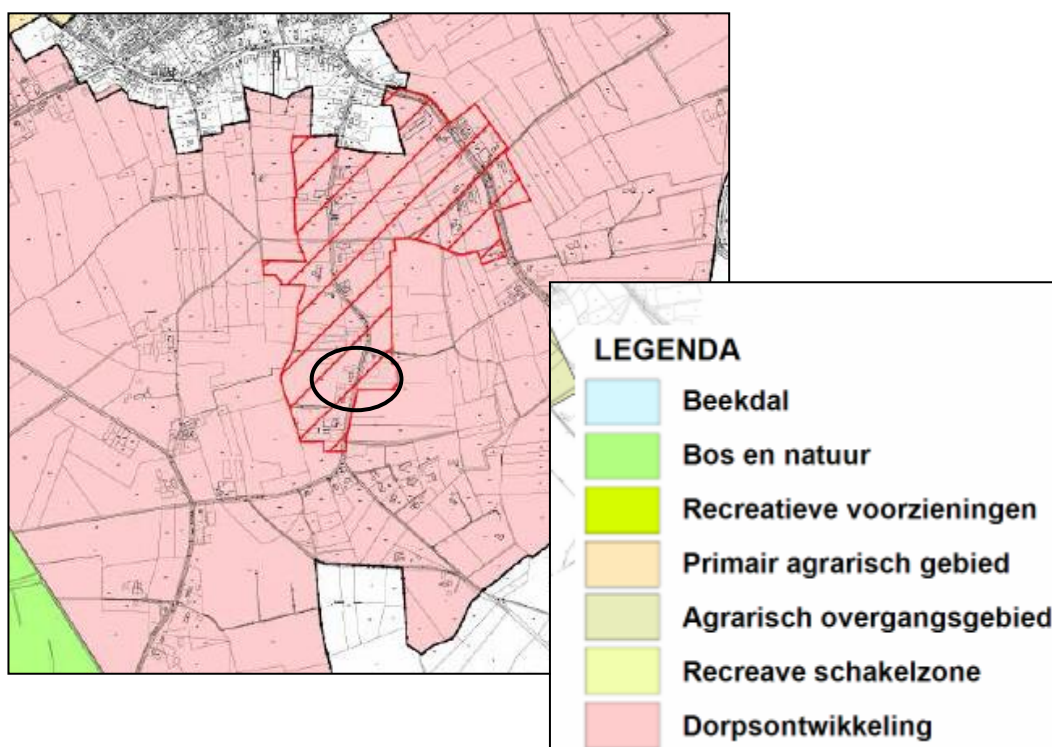
De strategie voor dit landschapstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplanting, bospercelen en solitair liggende buurtschappen. De kenmerkende kleinschaligheid dient in stand te worden gehouden. Deze wordt bepaald door kleine percelen, gebogen vormen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbeplanting en kleinschalige bosjes). In paragraaf 3.10, landschappelijke inpassing wordt nader ingegaan op deze landschappelijke raamwerken.

Omdat in het buitengebied grote veranderingen spelen, de landbouw neemt veelal een minder prominente plaats in, hierdoor is de behoefte om nieuwe economische activiteiten te ontwikkelen in het buitengebied groot. Tevens is er de behoefte om in het aantrekkelijke landelijke gebied te wonen. In bebouwingsconcentraties worden ruimere ontwikkelingsmogelijkheden geboden dan daarbuiten. Dit is nader omschreven in de 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' zoals hieronder in paragraaf 2.2.3 omschreven.

### *2.2.3 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties*

De gebiedsvisie bebouwingsconcentraties d.d. augustus 2011 betreft een beleidsdocument voor het buitengebied van de gemeente Eersel en maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie. Het document is met de vaststelling van de structuurvisie eveneens vastgesteld.

In de structuurschets wordt een integrale structuurvisie op het gehele buitengebied gegeven.



*Afbeelding 9: Uitsnede structuurschets*

Onderhavige projectlocatie is in de structuurschets aangewezen als 'dorpsontwikkeling' en ook als bebouwingsconcentratie. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemening van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie. Wonen is in dit gebied in diverse vormen wenselijk.

Nieuwe woonfuncties zijn blijkens deel 1 van de gebiedsvisie in alle concentraties in het buitengebied, behoudens in het LOG, toegestaan. De projectlocatie is niet gelegen in het LOG. Te denken valt aan gebruik van VAB's, maar ook nieuwe woningen het kader van een sloopregeling of landgoederenregeling. Ook is woningsplitsing van grote langgevelboerderijen in het gemeentelijk beleid mogelijk. Het doel is behoud van de cultuurhistorische en beeldbepalende kwaliteit van deze panden. Om een doelmatig gebruik te verkrijgen is woningsplitsing onder voorwaarden mogelijk. Dit geldt voor zowel boerderijen die deel uit maken van een agrarisch bedrijf, als die al een woonbestemming hebben. Een uitzondering hierop vormen panden, die gelegen zijn in het LOG en de duurzame delen van het verwevingsgebied. In deze gebieden vindt een nadere beoordeling door de gemeente plaats de projectlocatie is echter niet gelegen in het LOG.

Deel 2 van de nota heeft betrekking op de kernranden, de bebouwingslinten langs enkele wegen tussen de dorpen en enkele bebouwingsclusters verspreid over het buitengebied van de gemeente. Voor wat betreft de Groenstraat is opgenomen dat naast vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbraak van voormalige bedrijfsgebouwen) ook incidentele nieuwbouw kan worden toegestaan. Dit geldt specifiek voor de noordzijde van de Groenstraat, waarmee de lintbebouwing uit de kern wordt versterkt. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed uitoefenen op de waardevolle open ruimtes en de doorzichten, die dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Dit is meegenomen in de landschappelijke inpassing zoals omschreven in paragraaf 3.10.

We kunnen concluderen dat de beoogde ontwikkelingen, de realisatie van een ruimte-voor-ruimte woning in ruil voor sloop- en milieuwinst, en het splitsen van een langgevelwoonboerderij passend zijn



c. *de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswooning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*

De bebouwde oppervlakte van de woonboerderij zal niet worden vergroot.

d. *de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;*

De verschijningsvorm en het karakter van de woonboerderij, in het voorraanzicht een scheiding tussen stalgedeelte en woongedeelte, zullen behouden blijven.

e. *de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*

De situering van de woonboerderij zal niet wijzigen.

g. *woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:*

1. *cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";*  
of

2. *(voormalige) (woon)boerderijen;*

Het betreft een cultuurhistorisch waardevol pand.

h. *bij woningsplitsing mag in maximaal 2 woningen worden gesplitst;*

De beoogde situatie betreft de splitsing van de woonboerderij in twee wooneenheden.

i. *de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*

Het initiatief zal niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving. Dit volgt tevens uit de onderbouwing in deze toelichting.

j. *de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m<sup>2</sup> per woning;*

*indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 80 m<sup>2</sup> vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup> per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt;*

*sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;*

In totaal wordt 1.876 m<sup>2</sup> aan bedrijfsbebouwing gesloopt. 1.000 m<sup>2</sup> wordt gesloopt ten behoeve van de Ruimte-voor-ruimte-woning. 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte is derhalve:  $1876 - 1.000 = 876 - (3 \times 80) = 636 \text{ m}^2 \times 25\% = 159 \text{ m}^2$  extra oppervlakte aan bijgebouwen. Het bijgebouw van de Ruimte-voor-ruimte woning wordt 116 m<sup>2</sup>, het bijgebouw van het rechtse deel van de gesplitste woning wordt 200 m<sup>2</sup> (bestaand bedrijfsgebouw) en het bijgebouw van het linkse deel van de gesplitste woning 80 m<sup>2</sup>. Gezien bovenstaande past dit binnen het beleid. Ter verduidelijking is op afbeelding 11 een overzicht met bestaande oppervlakte en oppervlakte welke gesloopt worden opgenomen.

k. *uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;*

Op 15 september 2014 is door Lankelma een bodemonderzoek uitgevoerd. In bijlage III is het volledige onderzoek opgenomen. De conclusies zijn als volgt:

*Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740:2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek". Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de onderzoeksstrategie heeft geleid. In onderstaande tabel zijn de resultaten samengevat weergegeven:*

| Medium            | Verontreinigingen |          |
|-------------------|-------------------|----------|
|                   | Parameter         | Toetsing |
| <i>Bovengrond</i> |                   |          |
| MM1               | -                 | -        |
| MM2               | -                 | -        |
| <i>Ondergrond</i> |                   |          |
| MM3               | -                 | -        |
| <i>Grondwater</i> |                   |          |
| B1                | -                 | -        |

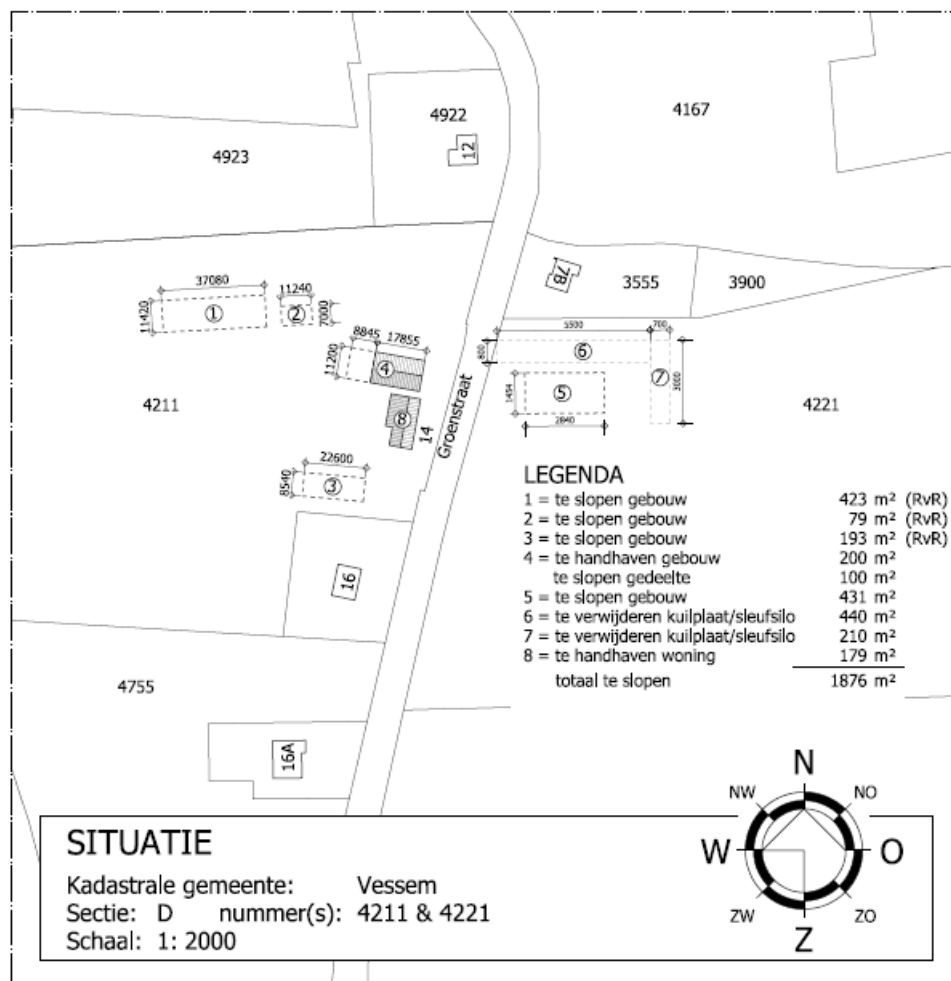
- geen overschrijding

*Daar er in zowel de vaste bodem als in het grondwater geen overschrijdingen zijn gemeten, dient de onderzoekshypothese "onverdacht" te worden aanvaard. Er bestaan uit bodemkwaliteitsoogpunt geen*

beperkingen ten aanzien van de geplande nieuwbouw. De gemeente is in deze echter het bevoegd gezag.

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

De bodem wordt gezien de beschreven conclusies geschikt te zijn voor de nieuwe functie.



Afbeelding 11: overzicht te slopen oppervlakten

l. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Ten behoeve van de splitsing van de woonboerderij is een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar lucht- en wegverkeerslawaai. Dit onderzoek is als bijlage IV bij deze onderbouwing gevoegd. Het aspect zal verderop in de toelichting verder worden getoetst.

m. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

Er wordt voldaan aan de gestelde geurnormen zoals blijkt uit het opgestelde geuronderzoek 'omgekeerde werking' in bijlage V.

n. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 4.1 omschreven waarden;

In 4.1 is bepaald dat de bestemming tevens strekt tot het behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden – cultuurhistorie';

Onderhavige locatie heeft deze aanduiding. De gewenste ontwikkeling versterkt de aanwezige cultuurhistorische waarden. Door het slopen van de bedrijfsbebouwing ontstaan doorkijken naar het achterliggende landschap. Het aspect zal verderop in de toelichting verder getoetst worden.

*o. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;*

Het splitsen van de woonboerderij leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven. Ten opzichte van omliggende agrarische bedrijven zijn reeds aanwezige woonbestemmingen op een kortere afstand gelegen en derhalve meer beperkend.

*p. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*

Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Doordat er geen vee meer gehouden wordt op de locatie en daarmee geen sprake meer is van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies zal de situatie zelfs verbeteren.

*q. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 10 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.*

De locatie zal landschappelijk worden ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan zoals als bijlage I aan deze toelichting is gevoegd. Voor de zekerstelling tot nakomen van realisatie en onderhoud zal hierover een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten en een bepaling worden opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.

*r. de regels van Artikel 20 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.*

In de regels van het bestemmingsplan zullen de regels van Artikel 20 Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied worden opgenomen.

De locatie heeft tevens de aanduiding 'Geluidzone – vliegveld' 45-40 Ke. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht zoals is bepaald in artikel 40.4.1. echter is in artikel 40.4.2 een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen mits hierbij wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen per aangeduid Ke-gebied. Hiertoe is een akoestisch onderzoek opgesteld, welke als bijlage IV aan deze onderbouwing is toegevoegd. De conclusie daarin is dat de woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de regelgeving voor luchtvaartlawaai. Bij de bouwvergunning zal moeten worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit.

Daarnaast is de locatie gelegen in een 'Vrijwaringszone – vliegveld 22,4 m NAP'. In artikel 40.14.2 is hiertoe bepaald dat geen gebouwen opgericht mogen worden hoger dan 22,4 m ten opzichte van het NAP. De beoogde bebouwing zal deze hoogte niet overschrijden.

### 3 Milieu-hygiënische en planologische aspecten

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

#### 3.1 Water

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

In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

##### 3.1.1 Waterrelevant beleid

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

Het Nationaal Waterplan 2009 – 2015 (NWP) is het rijksplan voor het Nederlandse waterbeleid. In het NWP zijn de maatregelen beschreven die in de periode van 2009 – 2015 genomen moeten worden om Nederland veilig en leefbaar te houden, de kansen die water biedt te benutten en om te komen tot een duurzaam waterbeheer. De taak aan de provincies is om deze visie en streefbeelden door te vertalen naar de Regionale Waterplannen.

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

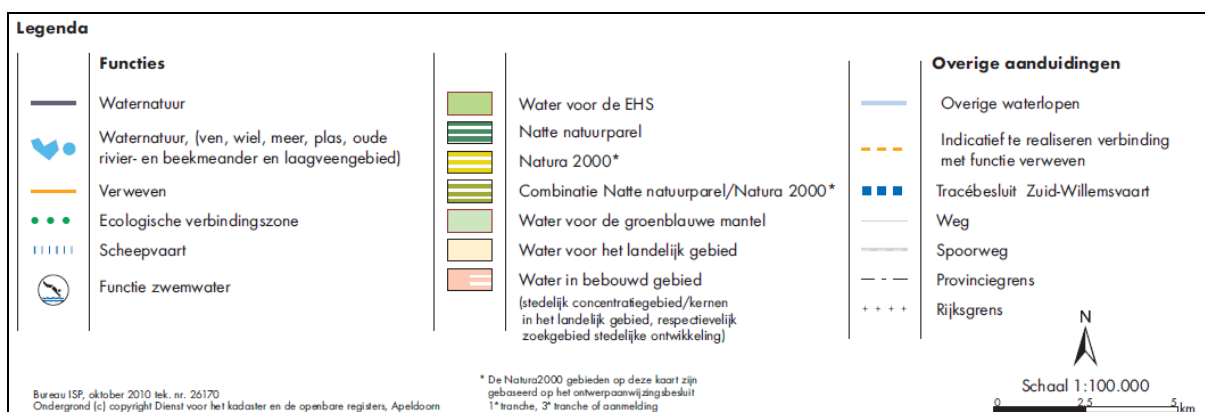
De Structuurvisie 2010 – Partiële herziening 2014 van de provincie Noord-Brabant is sinds 18 maart 2014 in werking getreden. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem; Bij toekomstige ontwikkelingen in stad en land wil de provincie dat het patroon van beken en krekens beter beleefbaar wordt. Daarnaast worden water-, natuur- en recreatieve ontwikkelingen in de toekomst beter afgestemd op de samenbindende waterstructuur en het systeem wordt meer ingericht op de gevolgen van klimaatverandering. De ecologische hoofdstructuur wordt versterkt door meer verbinding te maken tussen het natuursysteem en het watersysteem. Positieve gevolgen hiervan zijn o.a. een verbetering van de natuurgebieden, de biodiversiteit en de landschappelijke en recreatieve kwaliteit van Noord-Brabant.
- Een betere waterveiligheid door preventie; Er wordt getracht de watervoerende capaciteit van het winterbed te vergroten in combinatie met het concept van een doorbraakvrije dijk, om zo

de waterveiligheid preventief te verbeteren. Daarnaast zal er op lange termijn een aantal gebieden gereserveerd worden voor de verruiming van de grote rivieren.

- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding; De provincie gaat ervan uit dat de wateroverlast in de regionale watersystemen in 2015 grotendeels aangepakt is, waarbij de trits 'vasthouden, bergen en afvoeren' als uitgangspunt geldt. Daarnaast ziet de provincie kansen om met behulp van brongebieden de natuur te ontwikkelen en droogte te bestrijden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Water Plan (PWP). Provinciale Staten hebben op 20 november 2009 het Provinciaal Waterplan 2010 – 2015 'Waar water werkt en leeft' vastgesteld en op 1 oktober 2010 aangepast aan de Structuurvisie ruimtelijke ordening. Het doel van dit plan is dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PWP stelt.



Afbeelding 12: Uitsnede PWP plankaart 1 'Waterhuishoudkundige functies'

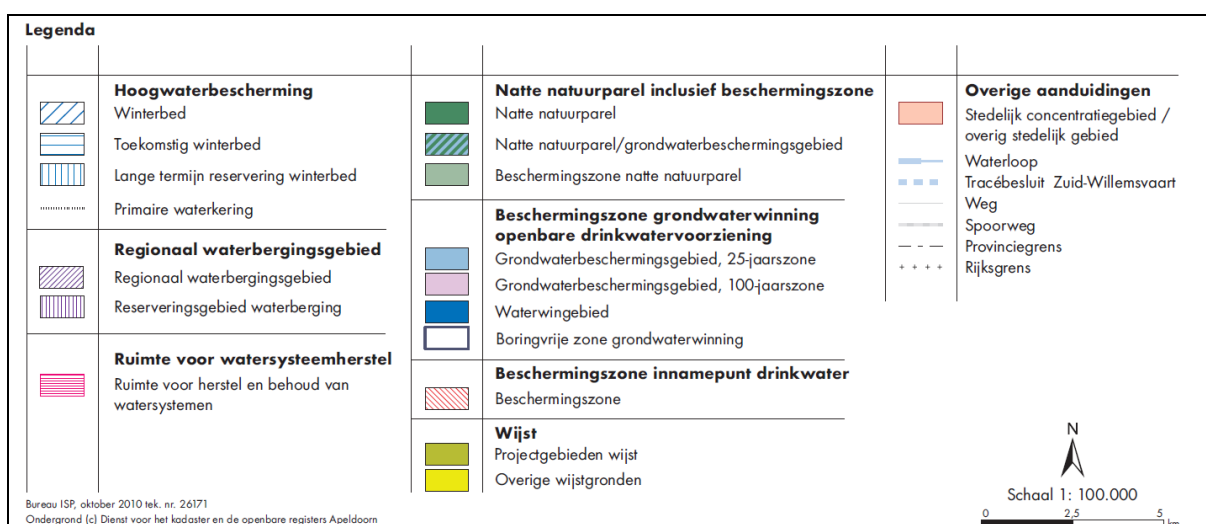
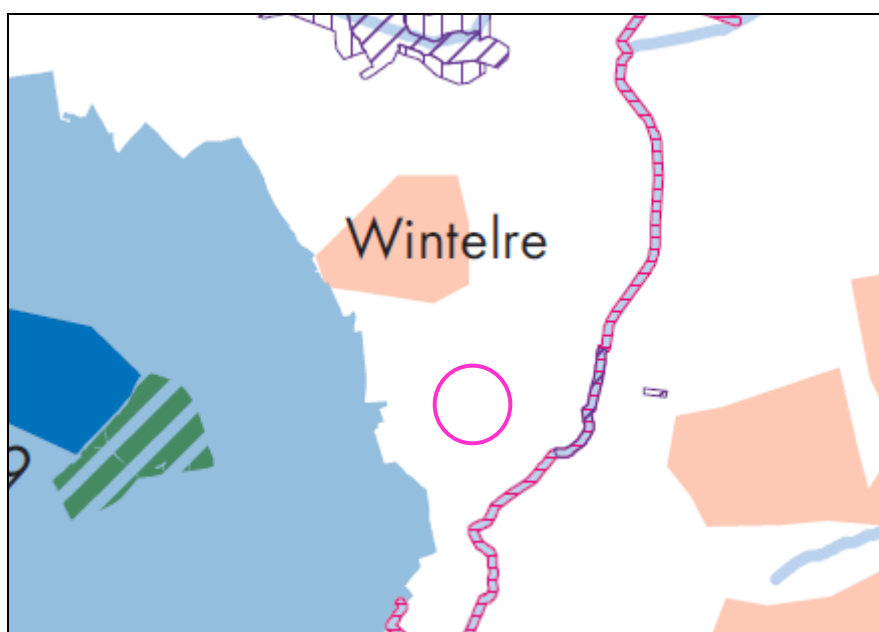
Zoals te zien is in Afbeelding heeft de projectlocatie in het PWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor het landelijk gebied' toegekend gekregen.

Het beleid in de gebieden met de functie 'Water voor het landelijk gebied' richt zich op het scheppen en behouden van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw, met als randvoorwaarde de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water en

afstemming met maatregelen voor de Natura 2000-gebieden en de Natte Natuurparels. Voor het overige geldt geen specifiek beschermingsbeleid.

Onderhavig initiatief betreft de sloop van stallen, splitsing van de woonboerderij en de bouw van één Ruimte-voor-ruimte-woning. Daarnaast wordt bij iedere woning een bijgebouw gerealiseerd. Middels de sloop van de stallen wordt een verbetering bewerkstelligd van natuur- en landbouwkundige condities.

De locatie heeft, zoals te zien is in Afbeelding , geen aanduiding gekregen in de Structuurvisie Water. Derhalve past onderhavig initiatief binnen het beleid zoals beschreven in het PWP.



Afbeelding 13: Uitsnede PWP plankaart 2 'Structuurvisie Water'

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied.

### 3.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard, het hemelwater en huishoudelijk afvalwater afkomstig van de bedrijfswoning geloosd op het gemeentelijk riool.

### 3.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Het waterschap De Dommel is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en - kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer. Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur is tezamen met de waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta opgesteld.

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is.

In de Keur zijn met name de regels voor de versnelde afvoer van regenwater door een toename van het verhard oppervlak van belang bij onderhavig initiatief. In de keur stelt artikel 3.6 dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit is een algemene verbodsbepaling waarbij vrijstelling verleend kan worden voor zover er wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m<sup>2</sup> is, of;
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:  
$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Bij bovengenoemde geldt steeds dat het om een toename van het verhard oppervlak gaat na de datum van de inwerkingtreding van de Keur.

Onderhavig initiatief betreft de sloop van de stallen en de bouw van één Ruimte-voor-ruimte-woning en in totaal drie bijgebouwen. De sloop van de stallen bedraagt een oppervlakte van circa 1.857 m<sup>2</sup>. De beoogde Ruimte-voor-ruimte-woning zal een oppervlakte van circa 144 m<sup>2</sup> bedragen, de te splitsen bestaande woning is groot circa 180 m<sup>2</sup>. Daarnaast worden drie bijgebouwen met een totale oppervlakte van circa 394 m<sup>2</sup> gerealiseerd. Er is dus sprake van een sterke afname van verhard oppervlak. In het kader van hydrologisch neutraal ontwikkelen is daarom vanuit het waterschap geen formele compensatie nodig. Het niet-verontreinigd hemelwater wordt geïnfiltreerd in de bodem. Het huishoudelijk afvalwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool.

Daarnaast zal bij de bouw van de bebouwing gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in

contact is geweest met zowel oppervlakken als daken. Bij de bouw van de bebouwing zal geen gebruik worden gemaakt van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAK's) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren. Daarnaast is het verplicht om bij nieuwe ontwikkelingen niet-uitlogende bouwmaterialen toe te passen: dus geen zink, koper, zacht PVC en lood. Hiermee wordt verontreiniging van het afstromende hemelwater beperkt. In het kader van onderhavig plan wordt rekening gehouden met deze verplichting

### 3.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving.

#### 3.2.1 EHS

De locatie van de Ruimte-voor-ruimte-woning en te splitsen woonboerderij aan de Groenstraat 14 te Wintelre is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte (zie afbeelding 14). Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op circa 145 meter afstand van de inrichting. Dit gebied is gelegen ten zuiden van de projectlocatie. Onderhavig initiatief heeft, gezien de afstand, geen invloed op de inrichting van dit gebied.



Afbeelding 14: Uitsnede plankaart VR 'Natuur en landschap'

#### 3.2.2 Natura 2000 en Beschermde Natuurmonumenten

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Kempenland-West en is gelegen op een afstand van 1,3 km. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument, Hildsven, is gelegen op een afstand van 14,8 km. De huidige ammoniakemissie vanuit het bedrijf verdwijnt. Dit heeft een positief effect op de gebieden. De ontwikkeling heeft geen gezien de afstand en beëindiging van het bedrijf enkel positieve effecten op het bedrijf.

#### 3.2.3 Flora en fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Groenstraat 14 te Wintelre, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van het gewenste bouwvlak beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en bouw van de nieuwe woning en bijgebouwen. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Gezien het huidige intensieve gebruik van de gronden en bebouwing is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten.

Door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis is gekeken of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormt voor de beschermde diersoorten en planten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Afbeelding . De huidige landschapselementen, waar de beoogde Ruimte-voor-ruimte-woning wordt gerealiseerd en waar de stallen gesloopt worden, kan getypeerd worden als graslandgebied met sloten. De ruimtelijke ingreep betreft het bij/aanbouwen van de Ruimte-voor-ruimte-woning en bijgebouwen en het slopen van de stallen. Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van de Flora- en Faunawet onwaarschijnlijk is. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling landschappelijk ingepast door het aanbrengen van beplanting. Dit komt de flora en fauna in de omgeving ten goede. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Flora- en Faunawet.

| RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                   |                  |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------|------------------|
| <b>Toelichting:</b><br>Hier ziet u een overzicht van de geselecteerde landschapselementen en voorgenomen ingrepen. Daaronder staan alle aanwezige beperkt- en strikt beschermde soorten, samengevat in soortgroepen. Dit zijn de groepen waar bij de beoordeling van de vergunningaanvraag de aandacht naar uit dient te gaan. |                   |                  |
| <b>Landschapselementen</b><br><input checked="" type="checkbox"/> Graslandgebied met sloten                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                  |
| <b>Ruimtelijke ingrepen</b><br><input checked="" type="checkbox"/> slopen<br><input checked="" type="checkbox"/> bij/aanbouwen                                                                                                                                                                                                 |                   |                  |
| Soortgroep                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Beperkt beschermd | Strikt beschermd |
| vleermuizen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                   |                  |
| overige zoogdieren                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                   |                  |
| broedvogels met vaste nesten                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                   |                  |
| reptielen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                  |
| amfibieën                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                   |                  |
| vissen                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                   |                  |
| hogere planten                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                   |                  |

**Legenda**  

Een overtreding van de Flora- en faunawet is onwaarschijnlijk. Er is op dit aspect geen aanleiding voor nadere actie. Een verklaring van geen bezwaar in het kader van de Flora- en faunawet is niet nodig.

Een overtreding van de Flora- en faunawet is zeker niet uitgesloten. Nader onderzoek is nodig voor soorten in de oranje vakken. Een verklaring van geen bezwaar van het Ministerie van EL&I bij de omgevingsvergunning of een afzonderlijk aangevraagde ontheffing ex art 75 van de Flora- en faunawet is noodzakelijk.

Let op: houd altijd rekening met broedende vogels, hun nesten en eieren. De meeste vogels broeden in de periode van 15 maart t/m 15 juli, maar ook daarvoor en daarna kunnen broedende vogels worden aangetroffen. Uilen, blauwe reigers en roeken broeden vaak al ruim vóór 15 maart.

Afbeelding 15: Resultaten Flora- en faunascan van Arcadis

### 3.3 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

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

#### 3.3.1 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

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

Eind 2011 is door de SRE Milieudienst (samenwerkingsverband Regio Eindhoven) een archeologische beleidskaart vastgesteld, welke het huidige archeologische beleid van onder andere de gemeente Eersel vormt. Het bestemmingsplan "Buitengebied" is vastgesteld op 3 april 2012, welke archeologische regels bevat omtrent archeologie. Deze zijn gebaseerd op de archeologische beleidskaart van het SRE. Derhalve moet worden voldaan aan de regels van het bestemmingsplan.



#### **Categorie 3: Gebied met een hoge archeologische verwachting, historische kern.**

Het gaat hier om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

#### **Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.**

Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgrondingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Afbeelding 16: Archeologische beleidskaart SRE, 2011

De locatie waar de Ruimte-voor-ruimte-woning met bijgebouw gerealiseerd wordt betreft een gebied zonder archeologische verwachting. De locatie van de te splitsen woonboerderij betreft een gebied

met een hoge archeologische verwachting. Bij bodemingrepen groter dan 250 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,3 m. dient een omgevingsvergunning aangevraagd te worden voor de uit te voeren werkzaamheden. Op deze locatie wordt een bijgebouw gerealiseerd van 80 m<sup>2</sup>.

De gemeente heeft op basis van de beleidskaart van de SRE nadere regels opgenomen met betrekking tot archeologie in het bestemmingsplan Buitengebied d.d. 3 april 2012. In het bestemmingsplan is bepaald dat binnen deze dubbelbestemming uitsluitend zijn toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- c. de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m<sup>2</sup>;
- d. bouwen waarbij geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld.

De Ruimte-voor-ruimte-woning en bijgebouwen worden gerealiseerd ter plaatse van de te slopen bedrijfsgebouwen. De grond ter plaatse is derhalve zodanig geroerd geweest dat archeologische waarden uit te sluiten zijn. Zoals uit de regels van het bestemmingsplan blijkt is derhalve geen omgevingsvergunning of verder onderzoek nodig aangaande dit aspect.

### 3.3.2 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart cultuurhistorie van de provinciale Verordening ruimte, zie afbeelding 13, blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een gebied met cultuurhistorische waarden. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Tevens is onderhavige planlocatie niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische en aardkundige waarden. Het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen heeft een positief effect op het landschap. De beoogde landschappelijke inpassing versterkt het gebied.



Afbeelding 17: Uitsnede plankaart VR 'Cultuurhistorie'

### 3.4 Geluid

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij wegen, spoorwegen, luchtvaart en industrieterreinen. Met de bouw van de Ruimte-voor-ruimte-woning en woningsplitsing wordt een nieuwe geluidsgevoelige bestemming toegevoegd.

#### Bedrijfshinder

Naast onderhavige locatie is een agrarisch verwant bedrijf gevestigd. In de VNG Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' 2009 wordt voor deze bedrijven een minimale afstand aangehouden van 50 meter tot geluidgevoelige objecten. Echter als de locatie is gelegen in een gebied met gemengde functies kan een afstand van 30 meter gehanteerd worden. Onderhavige locatie betreft gemengd gebied. In de nabijheid zijn woningen, agrarische en niet-agrarische bedrijven gesitueerd. Zowel de Ruimte-voor-ruimte-woning als de te splitsen woonboerderij liggen op meer dan 30 meter van het agrarisch verwant bedrijf aan de Groenstraat 12. Het bedrijf aan de Groenstraat 12 zal niet beperkt worden door de gewenste ontwikkelingen en de ter plaatse van de geplande nieuwe woningen zal geen overlast ervaren worden.

#### *Weggeluidshinder en luchtverkeerslawaai*

Naast de hinder van bedrijvigheid kunnen de beoogde nieuwe woningen geluidhinder ondervinden van de Groenstraat waaraan deze zijn gelegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek opgesteld, dat als bijlage IV aan deze toelichting is toegevoegd. Geconcludeerd kan worden dat de geluidsbelasting ten gevolge van de Groenstraat voldoet op de nieuwe Ruimte-voor-ruimte woning aan de voorkeursgrenswaarde. Op de bestaande, te splitsen, woningen overschrijdt de geluidsbelasting ten gevolge van de Groenstraat de voorkeursgrenswaarde. Wel wordt voldaan aan de maximale grenswaarde.

Daarnaast zijn de locaties gelegen nabij een vliegveld. Hiertoe zijn aanduidingen opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. In artikel 40.4.1 is een verbodsbepaling opgenomen voor het bouwen van nieuwe geluidgevoelige objecten welke gesitueerd zijn ter plaatse van de aanduiding "geluidzone – vliegveld 45 – 40 Ke". In artikel 40.4.2 is hiertoe een ontheffingsmogelijkheid opgenomen mits aan de wet- en regelgeving omtrent geluidbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen wordt voldaan. Hiertoe is een akoestisch onderzoek opgesteld, welke als bijlage IV aan deze onderbouwing is toegevoegd. De conclusie daarin is dat de woningen kunnen worden gerealiseerd binnen de regelgeving voor luchtvaartlawaai. Bij de omgevingsvergunning, activiteit bouw zal moeten worden aangetoond, dat voldaan wordt aan de eisen uit het Bouwbesluit.

### **3.5 Luchtkwaliteit**

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Artikel 5.16 lid 1 Wm geeft aan hoe een vergunningaanvraag moet worden getoetst en onder welke voorwaarden wordt voldaan.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofoxiden ( $\text{NO}_x$  als  $\text{NO}_2$ ) zwevende deeltjes ( $\text{PM}_{10}$  en  $\text{PM}_{2,5}$ ), lood, koolmonoxide en benzeen.

Aangenomen kan worden dat door de beëindiging van het agrarisch bedrijf een afname plaats vindt van de concentraties.

#### *Besluit NIBM*

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie  $\text{PM}_{10}$  in de buitenlucht, hoeft een project niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.16, lid 1, sub c, van de Wet milieubeheer. Het Besluit NIBM legt vast wat geldt als niet in betekenende mate bijdragen.

Hierin geldt dat woningbouwlocaties NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Onderhavig initiatief betreft de bouw van slechts één Ruimte-voor-ruimte-woning en de splitsing van een woonboerderij, welke gelegen zijn aan een ontsluitingsweg. Derhalve kan geconcludeerd worden dat deze wijziging zeker NIBM is. Gezien het hier bovenstaande is een verder onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk.

### 3.6 Bodemkwaliteit

Ingevolge het Besluit ruimtelijke ordening moet worden onderzocht of de voorgenomen bestemming niet wordt belemmerd door bodemverontreiniging. In het belang van de bescherming van het milieu zijn, om de bodem te beschermen, regels gesteld in de Wet bodembescherming. Deze wet is van toepassing op bestemmingsplannen die nieuwe ontwikkelingen mogelijk maken. De bodem dient geschikt te zijn voor de beoogde functie.

Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg) instellingen. In de beoogde situatie gaat het om twee nieuwe woningen. Ter plaatse is dan ook een bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage III aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De conclusies zijn reeds opgenomen in paragraaf 2.2.4.k. De bodem is geschikt voor de beoogde functie. Verder vinden in de beoogde situatie geen bodembedreigende activiteiten plaats, het betreft enkel woonbestemmingen.

### 3.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de activiteit, wonen, op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. Na analyse van de risicokaart (Afbeelding 6), blijkt dat in de nabije omgeving geen risicovolle inrichtingen of activiteiten aanwezig zijn.

Derhalve wordt geconcludeerd dat voor onderhavig initiatief geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt externe veiligheid.



Kwetsbare objecten

 [Hotel/ pension](#)

*Afbeelding 68: Uitsnede 'Risicokaart' Noord-Brabant*

### **3.8 Technische infrastructuur**

Zoals te zien op de risicokaart (Afbeelding 6) zijn in of nabij het plangebied geen planologisch relevante buisleidingen en geen relevante straalpaden gelegen. Echter is op de verbeelding bij het bestemmingsplan te zien dat een dubbelbestemming is opgenomen evenwijdig aan de Groenstraat ten behoeve van een waterleiding. De beoogde bebouwing is echter buiten deze dubbelbestemming gelegen. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

### **3.9 Wet geurhinder en veehouderij en regels Activiteitenbesluit**

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Daarnaast bevat het Activiteitenbesluit regels met betrekking tot geur afkomstig van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit hebben tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven.

In de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van de veehouderij binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van de veehouderij binnen of buiten de bebouwde kom.

De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De normen mogen ter plaatse van de nieuwe woningen niet overschreden worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Daarnaast mogen de nieuwe woningen geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

Voor de realisatie van de Ruimte-voor-ruimte-woning en splitsing van de woonboerderij aan de Groenstraat 14 is een geuronderzoek 'omgekeerde werking' uitgevoerd. Dit onderzoek en de resultaten zijn weergegeven in bijgevoegd rapport. Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat de beoogde situatie voldoet aan de normen.

### **3.10 Landschappelijke inpassing**

Op basis van het provinciale ruimtelijke beleid en de gemeentelijke afstemmingsnotie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' is landschappelijke inpassing van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling wenselijk en verplicht. Dit is reeds toegelicht in paragraaf 2.2.1. De beoogde landschappelijke inpassing is weergegeven op onderstaande afbeelding. Deze tekening is bovendien op schaal bijgevoegd in bijlage I

Het landschappelijk inpassingsplan is tot stand gekomen teneinde onderhavige ontwikkeling aan het zicht te onttrekken en daarnaast mede om de reeds aanwezige landschapselementen te versterken. Door middel van een verbeelding met toelichting wordt weergegeven op welke manier de bebouwing in het landschap wordt ingepast. Hierbij wordt gebruik van streekeigen beplanting. De te realiseren landschappelijke inpassing heeft een omvang van totaal 615 m<sup>2</sup>. Met daarnaast nog twee solitaire eiken ter bescherming van de bestaande laanstructuur aan de Groenstraat. De realisatie en het behouden van de landschappelijke inpassing wordt zeker gesteld middels een anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer er gemeente en bepalingen hieromtrent worden opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.



*Afbeelding 19: Uitsnede landschappelijk inpassingplan*

### **3.11 Totaalbeeld aspecten**

In de voorgaande hoofdstukken is onderhavig getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. In elk hoofdstuk is geconcludeerd dat bij onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen of belemmeringen ontstaan voor de kwaliteit van het milieu en de leefomgeving.

## 4 Juridische planbeschrijving

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

### 4.1 Inleiding

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

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

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de planregels.

### 4.2 Algemene toelichting verbeelding

Op de verbeelding is de bestemming van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. De benaming en de kleurstelling is bepaald aan de hand van de SVBP2012. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen.

### 4.3 Algemene toelichting regels

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding vormt samen met de regels het bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

De enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap' wordt gewijzigd naar de enkelbestemming 'Wonen'. Hierbij worden de bestaande regels uit het bestemmingsplan Buitengebied in het nieuwe bestemmingsplan opgenomen.

### 4.4 Toelichting bestemmingen

De plansystematiek sluit aan bij het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel. In de beoogde situatie, worden de volgende bestemmingen en aanduidingen aan het plangebied toegekend:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschap';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde-archeologie 3';
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch met waarden-cultuurhistorie';
- Gebiedsaanduiding 'wro-zone-wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie';
- Gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone-vliegveld 22,4 m + NAP';
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – vliegveld 45-40 Ke';

Het plangebied aan de Groenstraat 14 krijgt bovengenoemde bestemmingen en aanduidingen toegekend. Hierdoor kan op onderhavige locatie de Ruimte-voor-ruimte-woning en woningsplitsing gerealiseerd worden.



## **5 Economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid**

De economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel om aan te tonen dat onderhavig initiatief zowel economisch als maatschappelijk draagvlak heeft.

### **5.1 Economische uitvoerbaarheid**

De voorgestane ontwikkeling aan de Groenstraat 14 te Wintelre betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. Daarnaast zal een anterieure overeenkomst worden gesloten tussen initiatiefnemer en gemeente met betrekking tot planschadeverhaal en realiseren en behouden van de landschappelijke inpassing.

### **5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In de voorbereidingsfase wordt het concept-ontwerp bestemmingsplan opgesteld. Het concept-ontwerp bestemmingsplan vormt de basis voor het wettelijk vooroverleg. Eventuele opmerkingen worden verwerkt, waarna het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Een ieder kan hierop zijn zienswijze naar voeren brengen. Na afloop van deze termijn worden de eventuele zienswijzen verwerkt in het definitieve bestemmingsplan waarna deze wordt vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel.

Indien een belanghebbende een zienswijze heeft ingediend en het niet eens is met het vastgestelde bestemmingsplan, kan diegene beroep aantekenen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

De maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt derhalve aangetoond wanneer alle zienswijzen zijn verwerkt in het definitieve bestemmingsplan en deze is vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel.

## **6 Bijlagen**

De volgende separate bijlagen behoren bij de toelichting:

Bijlage I: Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage II: Situatietekening

Bijlage III: Bodemonderzoek

Bijlage IV: Akoestisch onderzoek

Bijlage V: Geuronderzoek