

Bestemmingsplan
Lantie 3, Vessem

Gemeente Eersel



Opdrachtgever: Familie de Koning
Dhr. R. de Koning
Lantie 3
5512 NG Vessem

Plangebied: Lantie 3 te Vessem

Projectnummer: 17137-004

Datum: 07-12-2018

Opgesteld door: Van Dun Advies B.V.

Projectleider: A. Voogt – van Erp/D.C.W. van Roij
Auteur: J.C.P.M. van de Pas



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Ligging plangebied	3
1.3 Vigerend planologisch regime	4
1.4 Procedure	4
1.5 Leeswijzer	5
2. PLANBESCHRIJVING	6
2.1 Bestaande situatie	6
2.2 Beoogde situatie	7
3. BELEIDSKADER.....	8
3.1 Provinciaal beleid.....	8
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	8
3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)	9
3.2 Gemeentelijk beleid	12
3.2.1 Toekomstvisie 2030	12
3.2.2 Bestemmingsplan	13
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	15
4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	15
4.2 Waterhuishouding	16
4.2.1 Waterrelevant beleid.....	16
4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	18
4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	18
4.3 Natuur	18
4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)	18
4.3.2 Wet natuurbescherming	20
4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie	22
4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde	22
4.4.2 Archeologie	23
4.5 Bodemkwaliteit	23
4.6 Landschappelijke inpassing	24
4.7 Bedrijven en milieuzonering	24
4.8 Geur	25
4.8.1 Belemmering voor agrarische bedrijven	25
4.8.2 Woon- en leefklimaat.....	26
4.9 Geluid	26
4.10 Verkeer en parkeren	27
4.11 Fijnstof	27
4.11.1 Effect op luchtkwaliteit.....	27
4.11.2 Woon- en leefklimaat.....	28
4.12 Externe veiligheid	29
4.13 Technische infrastructuur	31
5. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	32
5.1 Juridische achtergrond	32
5.2 Toelichting verbeelding	32
5.3 Toelichting regels	32
6. UITVOERBAARHEID.....	34
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	34
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	34
6.2.1 Vooroverleg	34
6.2.2 Zienswijzen en beroep	34
7. BIJLAGEN.....	35



1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Familie de Koning is woonachtig in de woonboerderij aan de Lantie 3 te Vessem. Voorheen was hier het familiebedrijf in fruitteelt gevestigd. Het woongedeelte van de woonboerderij diende als bedrijfswoning en het stalgedeelte was in gebruik als fruitwinkel. Verder zijn er op het erf een voormalige opslagloods en een paardenverblijf aanwezig.

Dhr. R. de Koning, hierna initiatiefnemer, wil graag op het voormalige bedrijf van zijn ouders blijven wonen. Om de investering die benodigd is voor de renovatie en het onderhoud van de woonboerderij te kunnen dragen is de wens ontstaan om het pand te splitsen in twee wooneenheden. Op 9 februari 2017 heeft de gemeente Eersel aangegeven in principe een positieve grondhouding ten aanzien van dit initiatief te hebben. Om de woonboerderijplitsing planologisch mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de Lantie 3 te Vessem, wat is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel. De Kern Vessem ligt op een afstand van circa 940 meter. Op onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied met rood aangegeven. Tevens is een luchtfoto op het plangebied opgenomen.



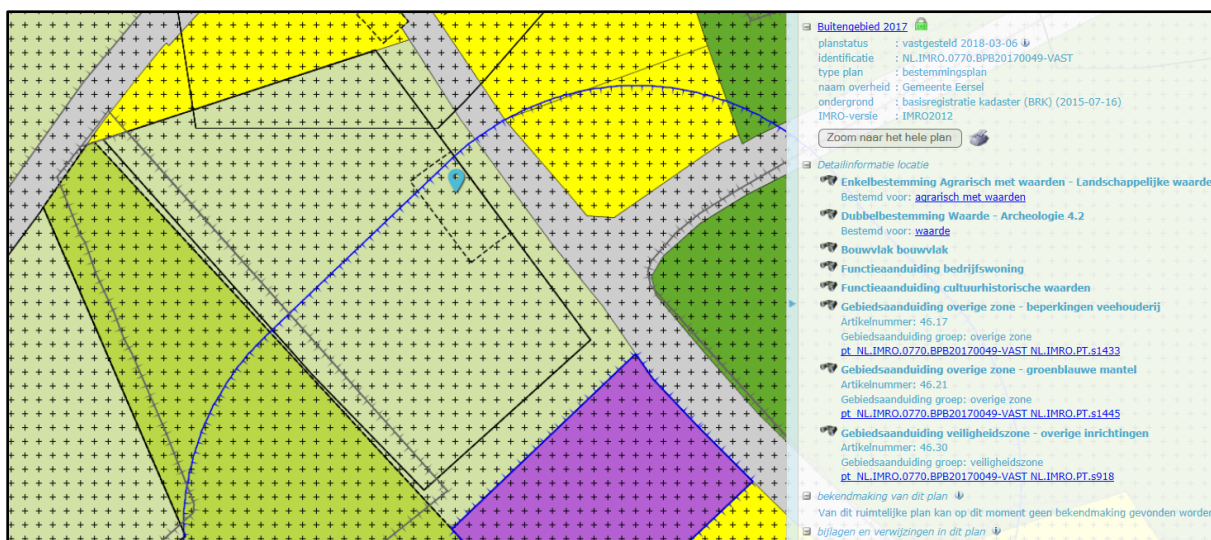
Afbeelding 1: Ligging + luchtfoto plangebied

1.3 Vigerend planologisch regime

Het vigerend planologisch regime ter plaatse is vervat in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel, aldus vastgesteld op 6 maart 2018. Op 3 juli 2018 is een herstel besluit genomen ten aanzien van dit bestemmingsplan. Dit besluit is echter niet van toepassing op het plangebied. Op 7 september 2018 is het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied, eerste herziening' gepubliceerd. Gezien de voorbereidende werking van dit ontwerpbestemmingsplan zijn de van toepassing zijnde regels uit deze herziening in de regels van dit bestemmingsplan meegenomen.

Conform het vigerende bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing op het plangebied, zie Afbeelding 2:

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' (gedeeltelijk);
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'bedrijfswooning';
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – overige inrichtingen' (gedeeltelijk).



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan zijn geen voorwaarden opgenomen ten behoeve van het splitsen van een woonboerderij in meerdere wooneenheden. Om die reden wordt een partiële herziening van het bestemmingsplan voorbereid.

1.4 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De partiële herziening van het bestemmingsplan doorloopt als volgt de procedure.

Allereerst wordt er een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld waarin onderbouwd wordt dat het initiatief voldoet aan het gemeentelijk en provinciaal beleid en aan alle relevante milieu- en ruimtelijke orderingsaspecten. In deze fase wordt overleg gevoerd met de gebruikelijke overlegpartners zoals gemeente, provincie en waterschap. Eventuele opmerkingen worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan.

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan



gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken mag eenieder conform artikel 3.8, onder d, hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzageperiode ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Als het bestemmingsplan gewijzigd wordt vastgesteld, mag eenieder op de gewijzigde onderdelen eveneens beroep indienen.

1.5 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende toelichting wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

De juridische planbeschrijving is vervat in hoofdstuk 5 van voorliggende toelichting waarin een beschrijving van de juridische achtergrond van dit bestemmingsplan, een toelichting op de verbeelding en een toelichting op de regels wordt gegeven. De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.



2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaats vinden binnen het plangebied.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied aan de Lantie 3 te Vessem ligt in het buitengebied van de gemeente Eersel. In bebouwingsconcentratie 'de Lantie' zijn meerdere cultuurhistorisch waardevolle woonboerderijen gelegen die allen reeds in gebruik zijn genomen als woning. Het gehucht wordt omgeven door groenstructuren en er zijn dan ook veel recreatieve functies in de omgeving te vinden. Verder bevinden zich er nog enkele (agrarische) bedrijven.

Het agrarische bouwvlak aan de Lantie 3 te Vessem heeft een omvang van 6.062 m². Hierop is een woonboerderij gelegen met karakteristieke elementen zoals een mansarde dak, siermetselranden, vensters met luiken, authentieke schuurdeuren en getoogde openingen in de zijgevel van het stalgedeelte. Verder zijn er op het erf een gebouw dat dient als paardenverblijf (127 m²) en een opslagloods (360 m²) gelegen. Voorheen was ter plaatse het familiebedrijf in fruitteelt gevestigd. Het stalgedeelte van de woonboerderij werd destijds gebruikt als fruitwinkel.

Initiatiefnemer woont momenteel nog gezamenlijk met zijn moeder in de voormalige bedrijfswoning. In het bijgebouw bij en op de gronden rondom de woning worden hobbymatig enkele paarden gehouden. Het voormalig agrarisch bedrijfsgebouw dient voor de opslag van hooi, stro, voer en overige benodigdheden voor de paarden. Daarnaast is hierin een tractor gestald, daar zij nog 1 hectare grond van het voormalige fruitteeltbedrijf in eigendom hebben. Ook dient deze als privé bijgebouw (garage & opslag).

De locatie zelf is voorzien van veel groenbeplanting in de vorm van bomen, struiken, planten, hagen, weilanden, etc. Afbeelding 3 geeft een zichtfoto op het plangebied weer.



Afbeelding 3: Zichtfoto woonboerderij Lantie 3 te Vessem

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer wil graag op het voormalige bedrijf van zijn ouders blijven wonen. Om de investering die benodigd is voor de renovatie en het onderhoud van de woonboerderij te kunnen dragen is de wens ontstaan om het pand te splitsen in twee wooneenheden. Dit zal ook het onderhoud van het pand op de lange termijn ten goede komen, daar dit gedeeld gedragen kan worden. Op deze manier wordt dus een positieve impuls gegeven aan de beeldkwaliteit in het gebied.

De bestaande langgevelboerderij is door de gemeente Eersel aangeduid als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het is voor zowel initiatiefnemer als de gemeente derhalve van belang om het pand als zodanig in stand te houden. Met de beoogde ontwikkeling blijft de voormalige agrarische bedrijfswoning in gebruik als woning. Daarnaast wordt ook de voormalige fruitwinkel van de woonboerderij inpandig verbouwd tot woning. Aan de buitenzijde worden enkel de nodige renovaties gedaan om het pand in goede conditie te brengen/houden. De karakteristieke uitstraling van de woonboerderij als geheel zal behouden blijven en waar nodig versterkt worden.

Het paardenverblijf is in een verouderde staat en zal derhalve worden gesloopt. Het voormalige agrarische bedrijfsgebouw wordt in gebruik genomen als bijgebouw bij de beoogde wooneenheden. De bestaande groenvoorzieningen op het erf blijven behouden.



3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid uiteengezet. Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Het beleidskader op nationaal niveau wordt niet beschreven gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat deze geen invloed heeft op nationaal beleid.

3.1 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.

3.1.1 *Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)*

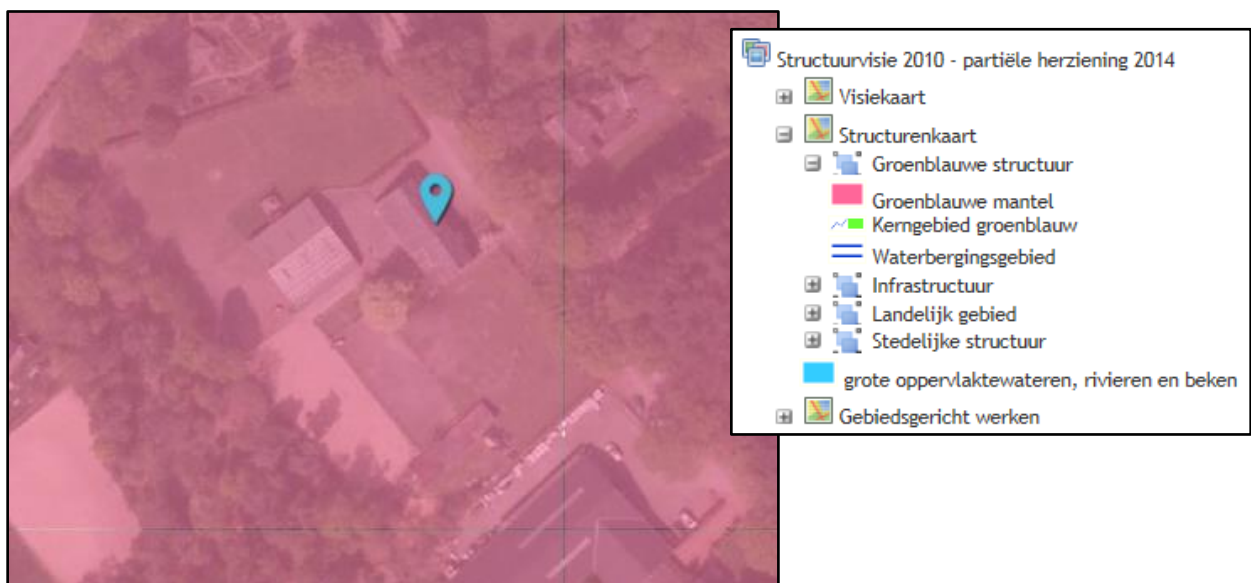
De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie 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 partiële herziening is doorvertaald in de regels van de Verordening ruimte Noord-Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Afbeelding 4, is het plangebied gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant, waaronder de ecologische hoofdstructuur, waar natuur- en waterfuncties behouden en ontwikkeld worden. De structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met een andere functie (zoals agrarisch of recreatie) binnen de groenblauwe mantel, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Hierbij is de agrarische sector één van de grootste en belangrijkste grondgebruikers binnen de groenblauwe mantel. Nieuwe ontwikkelingen binnen dit gebied zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren en waar mogelijk bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het landschap. De ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in deze gebieden zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Het plangebied wordt momenteel al geheel omgeven door groenstructuren. Deze blijven met de beoogde ontwikkeling behouden. Daarnaast wordt overtollige bebouwing gesloopt waardoor de bestaande landschappelijke kwaliteiten van de groenblauwe mantel in de omgeving behouden en versterkt worden. Ook worden de belangrijke natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Derhalve sluit het initiatief aan bij de ambitie van de provincie voor de groenblauwe structuur.





Afbeelding 4: Uitsnede structurenkaart Sv 2014

3.1.2 Verordening ruimte Noord-Brabant (Vr)

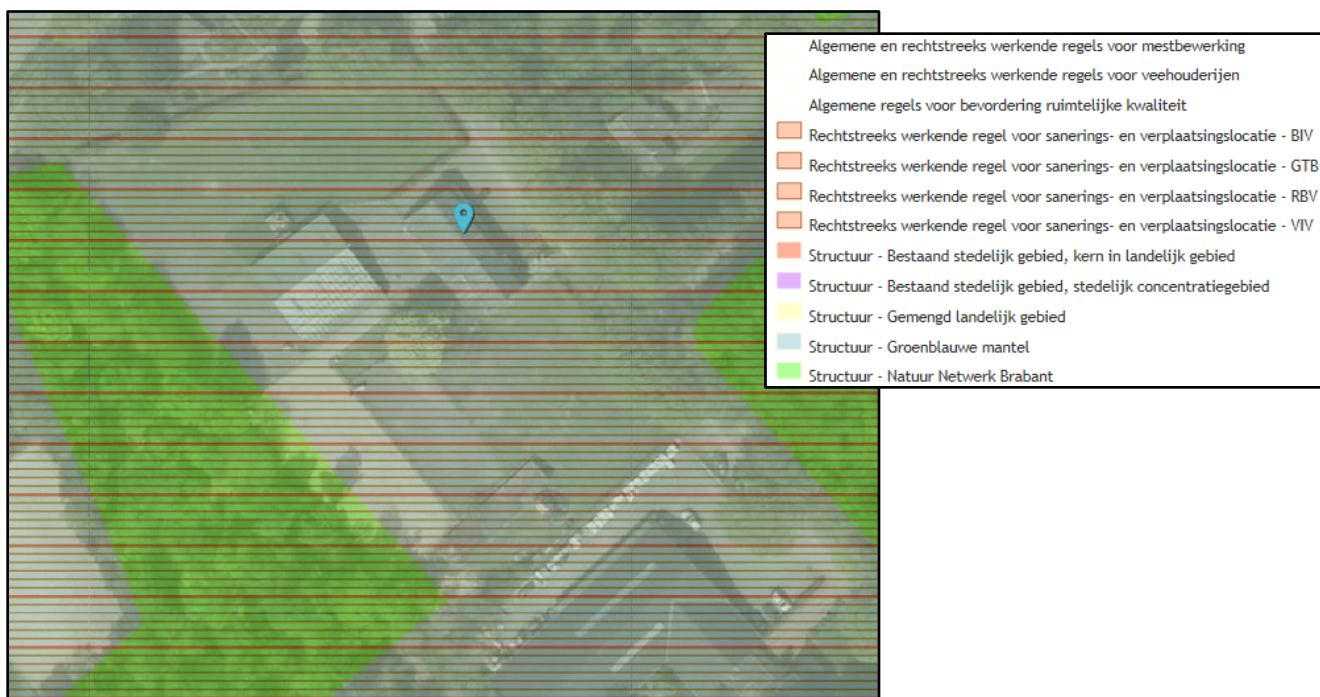
In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 7 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. 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', 'Natuur Netwerk Brabant', '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. Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel', zie Afbeelding 5.

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'.

Het plangebied is conform de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines' gelegen in het stalderingsgebied en in een gebied dat is aanwezen als beperking veehouderij. Het initiatief betreft een woonboerderijsplitsing met herbestemming van een fruitteeltbedrijf tot twee woonfuncties. Hiermee is het uitgesloten dat zich ter plaatse nog ooit een agrarisch bedrijf vestigt. Derhalve zijn deze aanduidingen niet van invloed op het initiatief.

Ten aanzien van het initiatief zijn er meerdere sporen die wel gevolgd moeten 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. Daarnaast moet getoetst worden aan artikel 6.7 ten aanzien van de vestiging van woonfuncties in de groenblauwe mantel.



Afbeelding 5: Uitsnede integrale plankaart met structuren en aanduidingen Vr

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). 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 (art. 3.1 Vr):

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 gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In dit geval is sprake van een bestaande woonboerderij op een bestaand bouwperceel. Om behoud van de woonboerderij zeker te stellen wordt het cultuurhistorisch waardevolle object gesplitst. De woonboerderij behoud dezelfde omvang. Overtollige bebouwing wordt gesloopt tot de maximaal toegestane omvang aan bijgebouwen. Derhalve is er in dit geval sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

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 toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast dient te worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering ook financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. 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. Deze vormen van kwaliteitsverbetering dienen dan ook te worden geborgd in het bestemmingsplan. Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt.

Gemeente Eersel heeft in samenspraak met de Kempengemeenten de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld, d.d. 24-08-2012. Splitting van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in meerdere wooneenheden wordt hierin als categorie 1 aangewezen, omdat deze ontwikkeling is gericht op het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' wordt echter beschouwd als een categorie 3 ontwikkeling. De ruimtelijke ontwikkeling dient derhalve te voldoen aan de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). Hiervoor wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de waardevermeerdering van de gronden gehanteerd.

Er kan op meerder manieren worden geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit kan betreffen een:

- landschappelijke inpassing van bebouwing en bestemmingsvlakken;
- aanleg of herstel van natuur- en landschapselementen ter versterking van de landschapsstructuur;
- aanleg recreatieve voorzieningen ten behoeve van extensief recreatief medegebruik (bankjes, wandelpaden, bebording, etc.);
- fysieke inrichtingsmaatregelen gericht op behoud en herstel van cultuurhistorie en archeologie;
- sloop van (niet cultuurhistorisch waardevolle) gebouwen/stallen/kassen en verwijderen van verharding;
- verkleinen van bestemmingsvlakken/bouwvlakken.

Op basis van de huidige en gewenste planologische situatie is een economische berekening inzake de waardevermeerdering van het plangebied opgesteld. De vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap op basis van redelijkheid wordt bewerkstelligd door enerzijds een zorgvuldige landschappelijke inpassing van het plangebied, zie Bijlage 1. Bestaande groenbeplanting zoals bomen, struiken, planten, hagen, weiland, etc. zal waar nodig worden gerevitaliseerd en als zodanig in stand worden gehouden. Anderzijds wordt overtollige voormalig agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt (127 m²). Verder wordt er geïnvesteerd in het behoud van de cultuurhistorische waarde van de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij.

In Bijlage 2 is een berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering van het plangebied opgenomen. Uit deze berekening blijkt dat er sprake is van een extra kwaliteitswinst bovenop de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Groenblauwe mantel (art 6 Vr)

In artikel 6.7, derde lid, onder b Vr zijn de regels opgenomen voor de splitting in meerdere woonfuncties, op gronden gelegen in de groenblauwe mantel. De voorwaarde daarbij is dat het cultuurhistorisch waardevolle bebouwing betreft en dat de splitting is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

Zoals reeds is opgemerkt wordt de woonboerderij aan de Lantie 3 te Vessem conform het vigerende bestemmingsplan beschouwd als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Dit blijkt uit de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' ter plaatse van het object. Om de cultuurhistorische



betekenis van het object in beeld te brengen is door het Monumenthuis Brabant een redengevende beschrijving opgesteld. Aan de hand van de waarderingscriteria voor bouwkunst van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed is een rapportage opgesteld, welke als Bijlage 3 aan deze toelichting is toegevoegd.

Uit dit rapport blijkt dat de woonboerderij aan de Lantie 3 cultuurhistorische waarde heeft als uitdrukking van de sociaaleconomische en landschappelijke ontwikkeling van het buitengebied van Vessem in de jaren '30 van de vorige eeuw. De architectuur van het object sluit aan bij de voor de bouwtijd en streek gebruikelijke vormgeving. Er is gebruik gemaakt van eenvoudige materialen en een sobere ornamentiek. De typerende scheiding tussen het verharde erf rondom het bedrijfsgedeelte en de siertuin rondom het woonhuis dragen bij aan de ensemblewaarden.

Het belang van het object uit zich in de architectonische gaafheid en herkenbaarheid van de hoofdvorm, de gevelindelingen en de relatieve gaafheid van de invullingen van de gevelopeningen. Gezien deze gaafheid van het exterieur van het object is er sprake van zeldzaamheidswaarde op lokaal niveau. In het interieur is de zolderverdieping met houten kapconstructie in het bedrijfsgedeelte van belang.

De cultuurhistorische betekenis van het pand komt dus vooral voort uit exterieure waarden. Initiatiefnemer is voornemens om voornamelijk in pandige aanpassingen te maken ten behoeve van de boerderijsplitsing. Aan de buitenzijde worden enkel de nodige renovaties gedaan om het pand in goede conditie te brengen/houden. Dit wordt ook als zodanig geborgd in de regels van dit bestemmingsplan. Hiermee blijft de karakteristieke uitstraling van het pand behouden en wordt deze waar nodig versterkt. De splitsing is er bovendien op gericht dat het onderhoud van het pand gedeeld gedragen kan gaan worden.

Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de splitsing is gericht op het herstel én behoud van het object.

Conclusie

Gelet op bovenstaande voldoet de ontwikkeling aan de voorwaarden die zijn opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2 Gemeentelijk beleid

Het beleid van de gemeente Eersel is vervat in de Toekomstvisie 2030 en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'.

3.2.1 Toekomstvisie 2030

De Toekomstvisie 2030 van de gemeente Eersel geeft het gewenste beeld van de gemeente Eersel weer in 2030. De verwachting is dat het agrarisch bedrijfsleven en daarmee het platteland de komende jaren ingrijpend verandert. Dit vraagt om innovatief en eigentijds ondernemerschap en biedt dus nieuwe ontwikkelingsmogelijkheden, een zogenaamde *redesign* van het buitengebied. Daarnaast zullen bewoners hun keuze voor een nieuwe woonplaats steeds meer op prijs en kwaliteit van de woning en de directe leefomgeving baseren, meer dan op de nabijheid van voorzieningen. Daarom wil de gemeente Eersel haar omgevings- en beeldkwaliteiten in het buitengebied blijven versterken om haar aantrekkingskracht te vergroten. Eersel kiest daarbij voor een focus op het aantrekken van jonge gezinnen, met aandacht voor het handhaven van de leefbaarheid in kleine kernen. Daarnaast worden ouderen gefaciliteerd om zo lang mogelijk thuis te blijven wonen. Herbestemming en beperkte nieuwbouw is mogelijk indien passend bij de Kempische identiteit en het dorpsgezicht.

Initiatiefnemer is nog jong en wil zich graag vestigen op de plek waar hij zelf is opgegroeid en het voormalige familiebedrijf gevestigd was. Voor de continuïteit van een kern als Vessem is het erg positief als jongeren zich hier willen vestigen. Derhalve sluit het initiatief aan bij de toekomstvisie die de gemeente Eersel voor ogen heeft.



De woonboerderij aan de Lantie 3 betreft cultuurhistorisch waardevolle bebouwing (blijkt uit het bestemmingsplan) die beeldbepalend is in het bebouwingscluster 'de Lantie'. Door de woonboerderij te splitsen in twee wooneenheden wordt de beeldkwaliteit verbeterd. Het stalgedeelte, voorheen in gebruik als fruitwinkel, wordt momenteel immers niet gebruikt. Bij verbouwing van de boerderij zal de karakteristieke uitstraling van het pand geborgd blijven.

Naar de toekomst toe lijkt het initiatief hiermee te passen binnen het beleid van de gemeente Eersel voor het buitengebied.

3.2.2 Bestemmingsplan

Zoals reeds in de inleiding van voorliggende toelichting is beschreven is voor het plangebied het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', aldus definitief vastgesteld d.d. 03-07-2018, vigerend. In artikel 4.9, derde lid, van de ontwerpversie van dit bestemmingsplan was een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van woningsplitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden. Bij vaststelling van het bestemmingsplan is echter een amendement aangenomen om deze wijzigingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan te verwijderen. Voornaamste redenen hiervoor waren dat het onduidelijk is op basis van welke criteria de toetsing van de cultuurhistorische betekenis plaatsvindt en hoe het behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarde geborgd wordt. Er wordt nu dan ook eerst een regelkader voor boerderijsplitsing vastgesteld, alvorens gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid.

Om het initiatief toch op korte termijn mogelijk te kunnen maken is derhalve met de gemeente overeen gekomen om een partiële herziening van het bestemmingsplan voor te bereiden. Door het Monumentenhuis Brabant is op basis van de waarderingscriteria voor bouwkunst van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed redengevende beschrijving opgesteld om de cultuurhistorische betekenis van het object in beeld te brengen. Hier is reeds op ingegaan in paragraaf 3.1.2.

De regels van deze partiële herziening zullen zo veel mogelijk aansluiten bij het vigerende bestemmingsplan. Aanvullend zullen voorwaarden opgenomen ter bescherming van de karakteristieke uitstraling van de woonboerderij.

Conform het bestemmingsplan is normaliter 150 m² vrijstaande bijbehorende bouwwerken toegestaan per woning. Op basis van artikel 4.9, derde lid, onder f, sub 2 kan een groter oppervlak worden toegestaan, indien er sprake is van sloop van voormalige, legaal aanwezige bedrijfsbebouwing en er voldaan kan worden aan de volgende voorwaarden:

k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
Aan deze voorwaarde wordt in paragraaf 4.8 getoetst.

l. 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 aspect bedrijfs- en milieuzonering wordt nader toegelicht in paragraaf 4.6.

m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;
Het plangebied wordt zorgvuldig landschappelijk ingepast. Het landschappelijk inpassingsplan is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Hier wordt in paragraaf 4.6 nader op ingegaan. In de regels wordt de aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing geborgd middels de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' en een voorwaardelijke verplichting.

n. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;



Met het initiatief wordt 50 m² bijbehorend bijgebouw per wooneenheid extra toegestaan. In totaal is hierdoor dus 200 m² bijbehorend bijgebouw per wooneenheid toegestaan. Voor de extra toegestane bebouwd oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken wordt een waardestijging van €20,- per kubieke meter gehanteerd. Voor 100 m² bebouwd oppervlak geldt dat dit 450 m³ is en dus een waardestijging van €9.000,- heeft. Hiervan dient 20% geïnvesteed te worden in ruimtelijke kwaliteitsverbetering. In totaal dient er dus voor €1.800,- aan ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats te vinden.

Dit bedrag is meegenomen in de berekening kwaliteitsverbetering die is opgenomen in Bijlage 2. In paragraaf 3.1.2 is reeds uiteengezet dat de ruimtelijke kwaliteitsverbetering ruimschoots financieel verzekerd is. Op basis hiervan kan dus worden geconcludeerd dat het initiatief in overeenstemming is met de afstemmingsnotitie. Het toevoegen van extra oppervlak bijbehorend bouwwerk is derhalve passend binnen de gestelde voorwaarden van het bestemmingsplan.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat het initiatief passend is binnen het ruimtelijk beleidskader van de gemeente Eersel.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

4.1 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten.

Ten aanzien van het eerste criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er in de beoogde situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden, hier wordt verder op in gegaan in paragraaf 4.3.2 van de toelichting op het bestemmingsplan.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Daar er met de ontwikkeling sprake is van de sanering van een agrarisch bedrijf en het toevoegen van slechts één wooneenheid is er geen sprake van overschrijding van de grenswaarden uit een van de categorieën uit het Besluit m.e.r. en is het initiatief niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt sinds 7 juli 2017 echter tevens een m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Het besluit op een m.e.r.-beoordeling kan worden beschouwd als een voorbereidingsbesluit als bedoeld in artikel 6.3 van de Algemene wet bestuursrecht. Dit artikel stelt dat een beslissing inzake een procedure ter voorbereiding op een besluit niet vatbaar is voor bezwaar en beroep, tenzij deze beslissing de belanghebbenden los van het voor te bereiden besluit rechtstreeks in zijn belang treft.

Artikel 7.17, tweede en vierde lid, van de Wet milieubeheer geven aan op basis van welke informatie het bevoegd gezag, in dit geval het College van Burgemeester en Wethouders, een besluit moet nemen. Analoog aan artikel 7.19, tweede lid, van de Wet milieubeheer dient een besluit op een m.e.r.-beoordeling genomen te worden in het stadium voorafgaand aan de inzage termijn van het ontwerpbesluit.

Op basis van deze toelichting op het bestemmingsplan heeft tevens een m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten zijn getoetst en akkoord bevonden, zie Bijlage 4. Er is geen noodzaak tot het opstellen van een milieueffectrapport. Dit besluit ligt gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage. Beide zaken liggen tegelijk ter inzage. Tegen het m.e.r.-beoordelingsbesluit staat geen bezwaar en/of beroep open, maar indirect kan er via een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan wel op gereageerd worden.



4.2 Waterhuishouding

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.

4.2.1 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 verbetert 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 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. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte Noord-Brabant. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

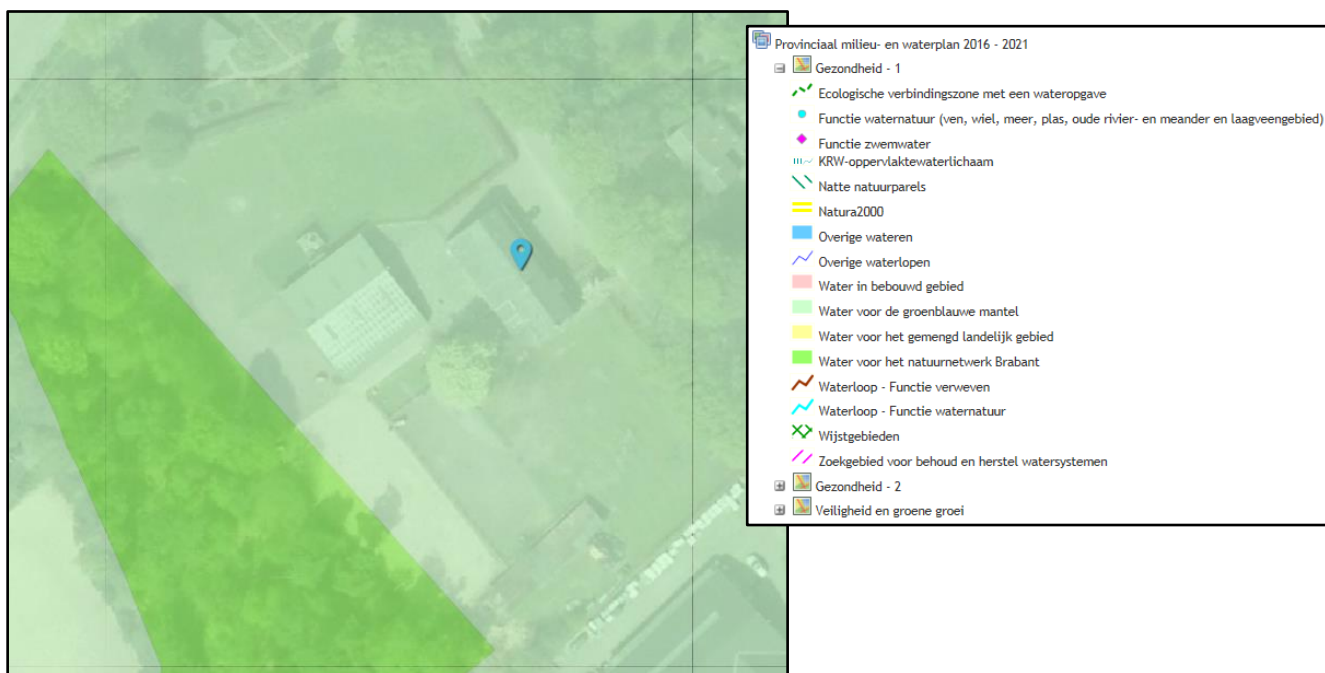
Zoals reeds uiteen is gezet in paragraaf 3.1.2 zijn er binnen de themakaart 'water' van de Vr geen aanduidingen gelegen op het plangebied. Er zijn derhalve geen voorwaarden waar in het kader van de Vr aan getoetst dient te worden.

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Provinciaal Milieu en Waterplan (PMWP). Provinciale Staten hebben op 18 december 2015 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016 – 2021 'Samen naar een duurzaam gezonde en veilige leefomgeving in Brabant vastgesteld (PMWP). Hiermee zijn twee aparte provinciale plannen samengevoegd, te weten het voormalige 'PWP 2010-2015' en het 'Provinciaal Milieuplan 2012-2015'. Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd gaat het PMWP voor:

- voldoende water voor mens, plan en dier;
- schone en gezonde leefomgeving (bodem, water en lucht);
- bescherming van Brabant tegen overstromingen en externe risico's;
- verduurzaming van de grondstoffen-, energie- en voedselvoorziening.

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in hun PMWP stelt. De PMWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.





Afbeelding 6: Uitsnede kaart 'Gezondheid - 1' PWMP

Zoals weergegeven is op Afbeelding 6 heeft het plangebied in het PMWP de waterhuishoudkundige functie 'Water voor de groenblauwe mantel' toegekend gekregen. Deze aanduiding komt overeen met de aanduiding 'groenblauwe mantel' uit de Structuurvisie ruimtelijke ordening en Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor deze deelfunctie geldt beperkt beschermingsbeleid. Dit houdt in, dat binnen deze gebieden in beginsel waterhuishoudkundige ingrepen mogen plaatsvinden, mits deze zijn gericht op het verbeteren van de condities voor natuur of op verbetering van de landbouwkundige condities. Het ruimtelijk beleid in de groenblauwe mantel is vooral gericht op ontwikkeling van groenblauwe waarden. Het initiatief betreft de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in twee wooneenheden, waarbij overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Bestaande groenstructuren worden gerespecteerd. Hiermee heeft ontwikkeling naast een verbetering van de landbouwkundige condities ook een verbetering van de conditie van de natuurwaarden tot gevolg.

Op de kaart 2 en 3 behorende bij de PMWP heeft het plangebied geen aanduiding gekregen. Gezien vanuit het beleidskader van de PMWP is dus geen specifiek beschermingsregime van toepassing binnen het plangebied. Gezien hetgeen hierboven beschreven dat er geen aanduiding opgenomen is op de kaarten 2 en 3 en dat op kaart 1 geen specifiek beschermingsbeleid geldt, past het initiatief binnen het beleidskader van de PMWP.

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;

- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

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

4.2.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het (bedrijfs)afvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.2.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen het plangebied. Het huishoudelijk afvalwater van de bestaande bedrijfswoning blijft geloosd worden op het gemeentelijk riool. Ook de nieuwe wooneenheid in de voormalige fruitwinkel wordt aangesloten op het gemeentelijk riool.

Middels de Keur van Waterschap de Dommel, welke in werking is getreden op 1 maart 2015, is bepaald bij welke ontwikkelingen mitigerende maatregelen getroffen moeten worden. Deze mitigerende maatregelen kunnen onder andere bestaan uit het treffen van een retentievoorziening. De Keur van Waterschap de Dommel schrijft voor dat voor een toename van minder dan 2.000 m² verhard oppervlak geen mitigerende maatregelen nodig zijn. Met de beoogde ontwikkeling wordt geen nieuw verhard oppervlak mogelijk gemaakt. De bestaande woonboerderij blijft in dezelfde hoedanigheid gehandhaafd. In de huidige situatie zijn er twee bijgebouwen met een totale omvang van 487 m² aanwezig op het erf. In de beoogde situatie zijn er nog tot 400 m² aan bijgebouwen toegestaan binnen het plangebied. Het is voor de beoogde ontwikkeling dus niet nodig om mitigerende maatregelen te treffen.

4.3 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. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.3.1 Natuurnetwerk Nederland (NNN)

In de twintigste eeuw is veel Nederlandse natuur verdwenen. De overgebleven gebieden zijn vaak klein en liggen veelal ver uit elkaar. Hierdoor hebben bepaalde organismen moeite om gebieden te bereiken en zich er te handhaven, waardoor de diversiteit van planten, dieren en micro-organismen



(de biodiversiteit) ook sterk achteruit gaat. Om de biodiversiteit te behouden en te versterken is het Natuurnetwerk Nederland opgericht.

De Natuurnetwerk Nederland is een netwerk van natuurgebieden en verbindingszones. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is in de eerste plaats belangrijk als netwerk van leefgebieden voor veel planten en dieren. In het NNN liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 Nationale Parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Het Rijk heeft het algemene NNN-beleid in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vastgelegd. Op grond van artikel 2.10.2 van het Barro moeten provincies bij provinciale verordening de NNN-gebieden aanwijzen en nauwkeurig begrenzen. Op grond van artikel 2.10.3 Barro moeten zij ook de wezenlijke kenmerken en waarden van die gebieden vastleggen. Daarnaast wijzen de provincies de natuurdoelen in de NNN aan. Elk NNN-gebied heeft een zogenaamd natuurdoel. Een natuurdoel beschrijft een bepaalde natuurkwaliteit en wordt gebruikt als een toetsbare doelstelling voor een natuurgebied.

Natuur Netwerk Brabant (NNB)

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijke voor de begrenzing en de ontwikkeling van het NNN. De provincie Noord-Brabant heeft in zijn Verordening de gebieden opgenomen als Natuur Netwerk Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Ongeveer 90% van het Natuur Netwerk Brabant wordt gevormd door bestaande natuurgebieden. Tussen deze gebieden is men voornemens om verbindingen te leggen in de vorm van Ecologische verbindingszones. Door deze verbindingen tussen natuurgebieden kunnen dieren van het ene gebied naar het andere foerageren.

De concrete ambities van de provincie Noord-Brabant staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant 2016. De begrenzing van het netwerk is daarnaast ook opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Het NNB kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Conform de themakaart 'natuur en landschap' van de Vr is aan de achterzijde van het plangebied NNB aanwezig, zie Afbeelding 7. Deze aanduiding heeft betrekking op de groenstructuur achter het kadastrale eigendom van initiatiefnemers. De kadastrale grenzen en de begrenzing van het NNB komen dus niet overeen. Voor de volledigheid is de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant' wel overgenomen op de verbeelding, zodat de voorwaarden overeenkomstig van toepassing blijven.

Daar de groenstructuur waar het NNB betrekking op heeft niet in eigendom is van initiatiefnemer, zullen hier geen wijzigingen in worden aangebracht. Ook de bestaande groenbeplanting binnen het plangebied blijft behouden. De beoogde ontwikkelingen hebben derhalve geen invloed op de concrete ambities uit het Natuurbeheerplan 2016.





Afbeelding 7: Uitsnede themakaart 'Natuur en Landschap' Vr

4.3.2 Wet natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en Faunawet. Doel van de Wet natuurbescherming is driedelig:

1. bescherming van de biodiversiteit in Nederland;
2. decentralisatie van verantwoordelijkheden;
3. vereenvoudiging van regels.

In deze paragraaf wordt getoetst of de ontwikkeling invloed heeft op de beschermde gebieden en soorten die zijn opgenomen in de Wet natuurbescherming

Gebiedsbescherming

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk gelegen bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is reeds beschermd in het Barro en provinciale verordening.

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Kampina en Oisterwijkse Vennen en Regte Heide en Riels laag. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning i.h.k.v. Wet Natuurbescherming (Wnb) wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West welke is gelegen op een afstand van circa 2,3 kilometer. Aangezien met dit bestemmingsplan de agrarische bedrijfsbestemming wordt gewijzigd naar een woonbestemming en er ter plaatse slechts hobbymatig enkele paarden gehouden worden, zijn er geen negatieve effecten op de beschermde natuurgebieden, als gevolg van verzuring en vermessing door stikstof in de lucht, te verwachten. Gezien de grote afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied leidt de beoogde ontwikkeling verder niet tot andere voorkomende storende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid,

optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten.

Bescherming van soorten

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in de Wnb. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoeld in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage onderdeel A en B van de Wet natuurbescherming. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet 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.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Lantie 3 dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de te slopen bebouwing beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. 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.

De te slopen bebouwing wordt tot op heden intensief gebruikt als paardenbedrijf, opslagvoorziening en garage. De gronden rondom de bebouwing zijn in gebruik als tuin en paardenweide. Door al deze activiteiten is er ter plaatse voortdurend sprake van verstoring. De aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten is daardoor niet te verwachten. De sloopwerkzaamheden zullen naar verwachting dan ook niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding.

Aanvullend kan door middel van de Flora- en Faunascan van Arcadis gekeken worden of de werkzaamheden voor het realiseren van de beoogde situatie een bedreiging vormen voor de beschermde soorten. De resultaten van deze scan zijn opgenomen in Afbeelding 8. Het huidige landschapselement waar de te slopen bebouwing zich bevindt kan worden getypeerd als graslandgebied met landschapselementen, bos(jes), lanen, singels en/of houtwallen.



RESULTATEN VAN UW FLORA- EN FAUNASCAN		
Toelichting: 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.		
Landschapselementen		
☒	Bos(jes)	
☒	Graslandgebied met landschapselementen	
☒	Lanen, singels en/of houtwallen	
Ruimtelijke ingrepen		
☒	slopen	
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.		

Afbeelding 8: Resultaten uit Arcadis Flora- en Faunascan

Uit de scan volgt dat de aanwezigheid van beschermde soorten en een overtreding van hoofdstuk 3 van de Wet Natuurbescherming onwaarschijnlijk is. Geconcludeerd kan worden dat er geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming.

4.4 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

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

4.4.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied, zie Afbeelding 9. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Zoals reeds uiteen is gezet betreft de woonboerderij cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Deze zal als zodanig behouden blijven. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Afbeelding 9: Uitsnede themakaart 'Cultuurhistorie' Vr

4.4.2 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 hun bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden.

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' hebben de gronden van het plangebied gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' toegewezen gekregen. Deze gronden zijn dan ook mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bouwen is hier slechts onder voorwaarden toegestaan.

Voor gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' geldt dat er enkel gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan mits de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 250 m². De gronden met deze dubbelbestemming liggen in een hoek van het plangebied waar niet gebouwd zal worden. Hier is een paardenweide gelegen en het bestaande voormalige agrarische bedrijfsgebouw, welke buiten deze dubbelbestemming is gelegen, zal in gebruik worden genomen als bijgebouw bij de noordelijke woning, die wordt gerealiseerd in de voormalige fruitwinkel. Ook wanneer het bijgebouw herbouwd zou worden ter plaatse van deze dubbelbestemming kan worden voldaan aan de voorwaarden, omdat er slechts bij één woning een bijgebouw van maximaal 250 m² is toegestaan en de funderingsdiepte voor een bijgebouw op 30 cm ligt. De archeologische waarden zullen hier met de beoogde ontwikkeling dus in situ blijven.

Voor gronden ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' geldt dat er enkel gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn toegestaan mits de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 50 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 500 m². De bestaande bijgebouwen zijn gelegen op gronden met deze dubbelbestemming. Deze zullen echter (gedeeltelijk) worden gesloopt en zo teruggebracht tot de maximaal toegestane omvang van in totaal 400 m². Ter plaatse van de te slopen bebouwing zijn de gronden reeds verstoord ten tijde van het bouwrijp maken en het doen van afgravingen voor de bouw. Mochten hier dus al archeologische waarden te verwachten zijn, dan zijn deze reeds geroerd. Mochten beide bijgebouwen worden herbouwd ter plaatse van deze dubbelbestemming kan worden voldaan aan de voorwaarden, omdat binnen het plangebied in totaal voor 400 m² aan bijgebouwen zijn toegestaan en de funderingsdiepte voor een bijgebouw op 30 cm ligt. De archeologische waarden zullen hier met de beoogde ontwikkeling dus in situ blijven.

Er kan dus worden geconcludeerd dat de potentieel aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied met de beoogde ontwikkeling niet onevenredig zullen worden aangetast. Het is dan ook niet noodzakelijk om een archeologisch onderzoek uit te voeren.

4.5 Bodemkwaliteit

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen dient de aanwezige bodemkwaliteit te passen bij het huidige of toekomstige gebruik van die bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering. In en rond het plangebied hebben nooit bodembedreigende activiteiten plaatsgevonden, die een onderzoek naar de huidige bodemkwaliteit vereisen.



Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. De woonboerderij mag reeds volledig worden gebruikt voor de functie wonen. Bovendien was er in het stalgedeelte van de woonboerderij reeds een fruitwinkel, welke gericht was op het gebruik door mensen van twee uur of meer per dag, aanwezig. Feitelijk wordt er dus geen nieuwe bebouwing opgericht of nieuwe gebruik gerealiseerd gericht op verblijf van mensen voor 2 uur of langer. Er is derhalve geen sprake van onaanvaardbare risico's voor de huidige en toekomstige gebruikers van de bodem. Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling. Een nader onderzoek naar de bodemgesteldheid is dan ook niet noodzakelijk.

4.6 Landschappelijke inpassing

Het landschappelijk inpassingsplan dat is opgesteld voor het plangebied is als Bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd. Zoals is aangegeven in de inleiding is het plangebied reeds voorzien van veel groenbeplanting in de vorm van bomen, struiken, planten, hagen, weilanden, etc.

De zuidwestelijke zijde van het plangebied grenst aan een bosplantsoen van derden. De overige grenzen worden omsloten door beukenhagen en bomenrijen. Al deze beplanting zal als zodanig in stand gehouden worden en waar nodig worden gerevitaliseerd. Ook de paardenweiden rondom de bebouwing worden in stand gehouden. Hiermee zorgt de bestaande beplanting dus al voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Instandhouding van deze beplanting zal worden geborgd middels de opname van de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' ter plaatse van de landschappelijk inpassing en een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten (geur, geluid, fijnstof en veiligheid) en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is conform de definitie in de VNG-publicatie gelegen in het omgevingstype 'rustig buitengebied'. In de directe omgeving vindt geringe functiemenging plaats. Tevens is er weinig verstoring door verkeer. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustige woonwijk.



In de omgeving van het plangebied komt met name agrarische bedrijvigheid voor. Voor veehouderijen is het aspect geur maatgevend in de richtafstand tussen gevoelige functies en bedrijvigheid. Hier wordt in de volgende paragraaf nader op ingegaan. Voor agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, is niet geur maar geluid het maatgevend aspect. In de omgeving van het plangebied zijn echter geen agrarische bedrijven, niet zijnde veehouderijen, gelegen.

De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is gelegen op het naastgelegen perceel aan de Lantie 1A. Conform het bestemmingsplan is hier een groothandel in zaai- en pootgoed toegestaan. Zo'n bedrijf behoort de categorie 'Groothandel in akkerbouwproducten en veevoeders'. Voor deze categorie is een richtafstand van 50 meter vastgesteld. De afstand tussen de woonboerderij en het bedrijf aan de Lantie 1A is 43 meter. Daar de voormalige agrarische bedrijfswoning in de zuidoostelijke helft van het object is gelegen is hier echter sprake van een bestaande situering. De afstand tussen het stalgedeelte van de woonboerderij, waar de voormalige fruitwinkel gevestigd was, en het bedrijf aan de Lantie 1A meer dan 50 meter.

Ten zuidwesten van het plangebied is recreatiepark de Eurocamping gelegen. Het betreft een gedeelte van het terrein dat is aangewezen als 'bos'. Hier zijn uitsluitend extensieve vormen van recreatie toegestaan. Er kan derhalve worden gesteld dat dit gedeelte van het recreatieterrein behoort tot maximaal milieucategorie 2. Voor deze categorie geldt een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de woonboerderij en het recreatieterrein bedraagt 47 meter.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de gevoelige objecten in het plangebied op gepaste afstand van niet-agrarische bedrijvigheid in de omgeving zijn gesitueerd. De woonboerderij is dus op gepaste afstand gelegen van (agrarische) bedrijven in de omgeving. In de navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens getoetst aan de aspecten geur, geluid, stof en veiligheid.

4.8 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) schrijft sinds 1 januari 2007 voor op welke wijze een bevoegd gezag de geurhinder vanwege dierenverblijven moet beoordelen indien een veehouderij een omgevingsvergunning aanvraagt. Indirect heeft de Wgv ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder. Enerzijds mag het nieuwe geurgevoelige object niet zorgen voor een onevenredige beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving. Anderzijds moet bij het oprichten van een nieuw geurgevoelig object dan ook worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse aanvaardbaar is.

4.8.1 Belemmering voor agrarische bedrijven

Het dichtstbijzijnde agrarische bedrijf ten opzichte van het plangebied is gelegen op het gekoppelde bouwvlak aan de Lantie 9A & 9B en betreft een melkveehouderij. Dit bedrijf wordt op grond van de Wet geurhinder en veehouderij onevenredig beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden indien er binnen 50 meter van het bedrijf een geurgevoelig object wordt opgericht. De woonboerderij aan de Lantie 3 mag in de huidige situatie reeds volledig worden bewoond. Met de splitsing in twee wooneenheden wordt de afstand van het object tot de veehouderij dus niet kleiner. De woonboerderij aan de Lantie 3 is bovendien gelegen op een afstand van 84 meter van het bouwvlak aan de Lantie 9A. Hiermee is het nieuwe geurgevoelige object dat wordt gerealiseerd in de voormalige fruitwinkel in de woonboerderij op gepaste afstand van de melkveehouderij gelegen.

Voor veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geuremissiefactoren zijn vastgesteld geldt een geurcontour die in acht moet worden genomen. Aangezien er op kleinere afstand tot dergelijke veehouderijen in de omgeving reeds geurgevoelige objecten zijn gelegen, zijn die betreffende objecten maatgevend voor de normering. Deze objecten zullen die veehouderijen dan ook altijd meer belemmeren dan de geurgevoelige objecten in de woonboerderij aan de Lantie 3 zullen doen.

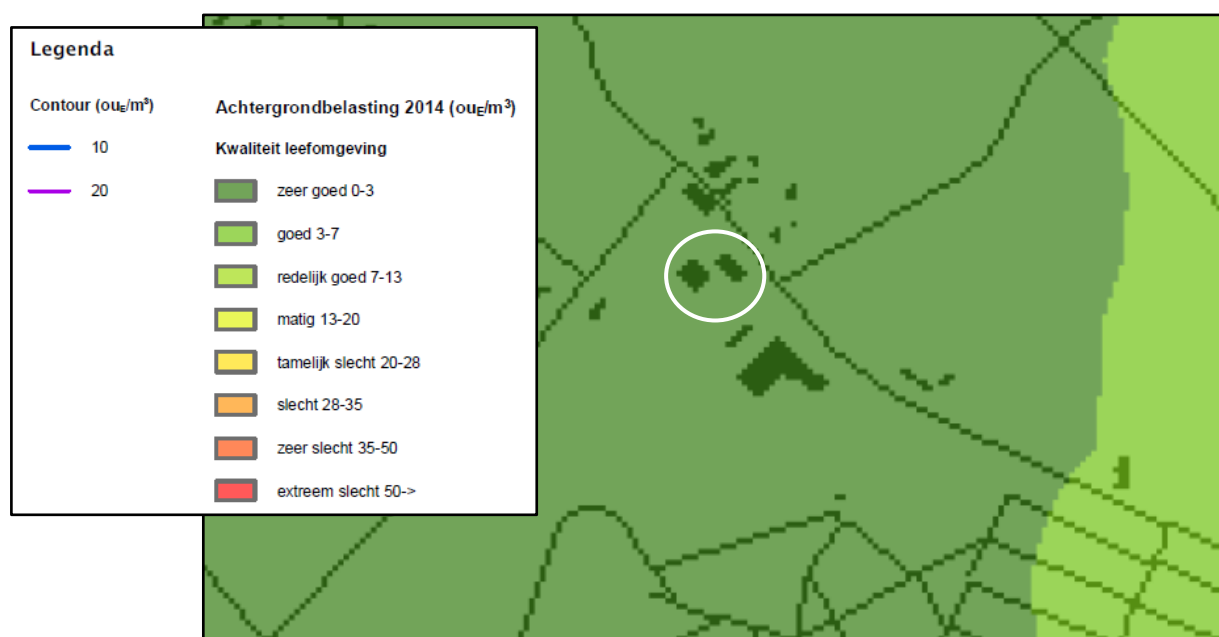


Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een belemmering van de agrarische bedrijven in de omgeving.

4.8.2 Woon- en leefklimaat

Vanuit een goede ruimtelijke ordening is het van belang dat er sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van geurgevoelige objecten. Uit bovenstaande paragraaf kan worden geconcludeerd dat de geurgevoelige objecten binnen het plangebied kunnen voldoen aan de minimale afstand gesteld in de Wgv tot veehouderijen waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling geen geuremissiefactoren zijn vastgesteld.

De dichtstbijzijnde veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor bij ministeriële regeling wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld is gelegen aan de Ellenbroek 5 op een afstand van ruim 400 meter van het plangebied. Dit betreft een pluimveehouderij. Op grond van de VNG-handreiking wordt voor een dergelijk bedrijf een richtafstand van 200 meter voorgeschreven. Aangezien ruimschoots aan deze richtafstand wordt voldaan kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Ter bevestiging hiervan wordt aansluiting gezocht bij de 'Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015', aldus vastgesteld d.d. 28 april 2015. Hierin is de meest actuele geursituatie bepaald voor de gemeente Eersel. Uit deze gebiedsvisie blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied ligt tussen de 0 en 3 OU_E/m^3 , zie Afbeelding 10. De kwaliteit van de leefomgeving ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van het plangebied is daarmee zeer goed.



Afbeelding 10: Achtergrondbelasting 2014 gemeente Eersel (bron: Gebiedsvisie geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015)

Te aanzien van het aspect geur zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Geluid

De Wet geluidhinder (Wgh) vormt sinds 1979 het juridisch kader voor het Nederlandse geluidsbeleid. Deze wet zorgt voor de bescherming van geluidsgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van wegverkeerslawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. In de Wgh is bepaald dat voor locaties in een bestemmingsplan waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting dient te worden onderzocht binnen de zones behorende bij verkeersbewegingen, spoorwegen en industrieterreinen.

In voorliggende situatie is sprake van splitsing van een bestaande geluidgevoelige bestemming in twee eenheden. In de huidige situatie mag de woonboerderij namelijk volledig in gebruik genomen worden ten behoeve van de functie wonen. De afstand tot de weg wordt niet verkleind, daar het een cultuurhistorisch waardevol object betreft dat niet mag worden gesloopt. Het object is niet gelegen binnen de invloedssfeer van een weg waarbij de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat een akoestisch onderzoek ten aanzien van het wegverkeerslawaai niet noodzakelijk is.

Voor wat betreft de afstand tot geluid belastende bedrijven in de omgeving kan worden aangesloten bij de VNG-handreiking. Voor agrarische bedrijven is hierin een richtafstand van 50 meter voor wat betreft het aspect geluid vastgesteld. In paragraaf 4.8 is reeds uiteengezet dat aan deze afstandseis kan worden voldaan. Aan de afstand ten opzichte van niet-agrarische bedrijven voor wat betreft het aspect geluid is reeds getoetst in paragraaf 4.6. Hieruit is gebleken dat ook aan die richtafstand kan worden voldaan.

Op grond hiervan kan worden geconcludeerd dat er wordt voldaan aan de richtafstanden gesteld in de VNG-handreiking. In de omgeving van het plangebied zijn geen spoorwegen aanwezig. Een akoestisch onderzoek naar spoorweglawaai en industrielawaai wordt derhalve ook niet noodzakelijk geacht. Het aspect geluid vormt dan ook geen belemmering voor het initiatief.

4.10 Verkeer en parkeren

Er dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor.

Het plangebied is gelegen aan de Lantie. Een verharde weg die aan de noordzijde wordt ontsloten door de Mr. Van Hasseltweg en aan de zuidzijde door de Hoogeloonseweg. De Lantie wordt voornamelijk gebruikt door bestemmingsverkeer en beschikt over voldoende capaciteit om personenvervoer af te wikkelen. De beoogde ontwikkeling heeft een afname in verkeersbewegingen tot gevolg, aangezien twee woonfuncties minder verkeersbewegingen teweeg brengen dan een agrarische bestemming.

Er dient tevens voorzien te zijn in voldoende parkeergelegenheid. Gemeente Eersel heeft op 23 januari 2014 het 'Parkeerbeleidsplan Eersel' vastgesteld. Dit plan omvat een toetsingskader voor vraagstukken omtrent parkeren en bevat parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen. Hierin is vastgelegd dat voor twee-onder-een-kap woningen in het buitengebied voorzien moet worden in 2,4 parkeerplaatsen per woning. Op beide woonpercelen is voldoende ruimte om 3 auto's te kunnen parkeren. De beoogde ontwikkeling vormt dus tevens geen belemmeringen voor wat betreft het aspect parkeren.

4.11 Fijnstof

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht. Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden en sindsdien staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). In de Wet luchtkwaliteit zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor luchtverontreinigende stoffen in het de buitenlucht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) worden beleidsmatig relevant geacht. Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is.

4.11.1 Effect op luchtkwaliteit

Indien ontwikkelingen binnen het plangebied gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in bijlage 2 van de Wet milieubeheer genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten



de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe bestemming betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen als genoemd in de Regeling niet in betekende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM_{10}) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM_{10} in de buitenlucht, hoeft een plan 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 betekende mate bijdragen. Voor de volgende categorieën in de Regeling NIBM kan getoetst worden aan of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

De beoogde ontwikkeling betreft het wijzigen van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, waarbij de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De ontwikkeling valt derhalve in de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (bijlage 3A, Regeling niet in betekende mate bijdragen).

Beide woningen binnen het plangebied worden ontsloten door één ontsluitingsweg. Er wordt echter ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens. Bovendien zijn de verkeersbewegingen van een agrarisch bedrijf vele male hoger dan die van twee wooneenheden. De ontwikkeling heeft dus een positief effect op de luchtkwaliteit in de omgeving.

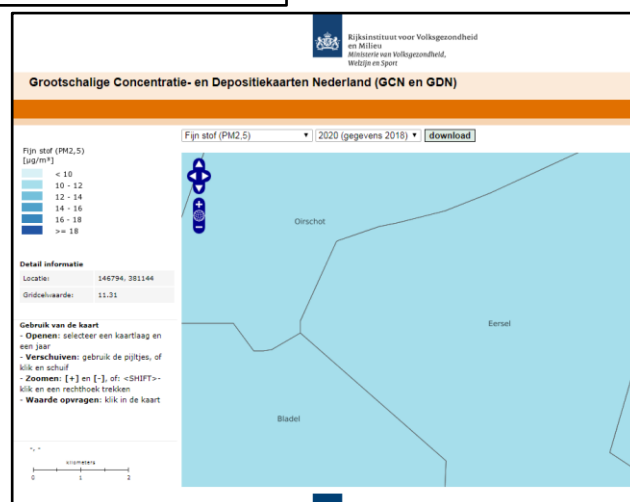
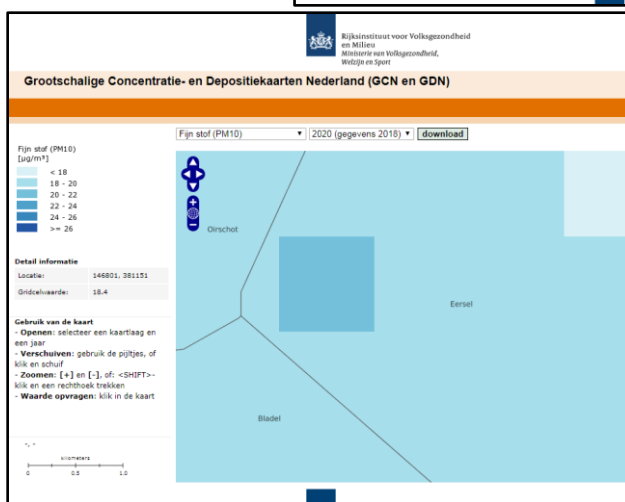
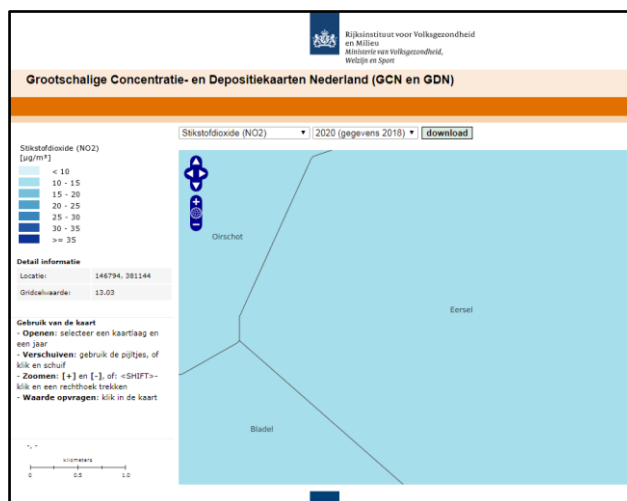
4.11.2 Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu g/m^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt een grenswaarde voor $PM_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt $25 \mu g/m^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu g/m^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 .

Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de achtergrondconcentratie van fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2 ten aanzien van een goed woon- en leefklimaat geraadpleegd kan worden. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie op ter plaatse van het plangebied is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM_{10} $18,04 \mu g/m^3$, voor $PM_{2,5}$ $11,31 \mu g/m^3$ en voor NO_2 $13,03 \mu g/m^3$, zie Afbeelding 11.

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.





Abbeelding 11: Uitsnede GCN-kaart fijnstof PM_{10} , $PM_{2,5}$ en NO_2

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen ten gevolge van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven en transportverbindingen (wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in diverse besluiten en regelingen. De belangrijkste zijn:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi);
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt);
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Binnen de beleidskaders voor deze drie typen risicobronnen staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen.

De risico's dienen te worden beoordeeld op het plaatsgebonden en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers. Hoe hoger het groepsrisico, hoe groter deze kans. Het plaatsgebonden risico wordt weergegeven in de vorm van contouren rond een risicobron. Het groepsrisico wordt weergegeven in een grafiek: de fN-curve. Deze curve geeft aan hoe groot de kans is op een ongeval met een bepaald aantal slachtoffers.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans dat iemand die zich op een bepaalde plaats bevindt, komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het rijk heeft als maatgevende risicocontour de kans op overlijden van 10^{-6} per jaar gegeven (indien een persoon zich gedurende een jaar binnen deze contour bevindt is de kans op overlijden groter dan één op een miljoen jaar). Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan het plaatsgebonden risico 10^{-6} . Het plaatsgebonden risico 10^{-6} is voor ruimtelijke besluiten vertaald naar grenswaarden en richtwaarden. De wetgeving is erop gericht om voor bestaande situaties geen personen in kwetsbare objecten (zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en grote kantoren) en zo min mogelijk personen in beperkt kwetsbare objecten (zoals kleine kantoren en sportcomplexen) bloot te stellen aan een plaatsgebonden risico dat hoger is dan 10^{-6} per jaar.

Nieuwe ontwikkelingen van kwetsbare objecten binnen de risicocontour van 10^{-6} per jaar zijn niet toegestaan. Nieuwe ontwikkelingen van beperkt kwetsbare objecten zijn ongewenst, maar wel toegestaan indien gemotiveerd kan worden waarom dit noodzakelijk is. Daarnaast dient aangetoond te worden dat afdoende maatregelen worden genomen om de risico's en de gevolgen van een eventueel ongeval te beperken.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat een bepaald aantal mensen overlijdt als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De hoogte van het groepsrisico hangt af van:

- de kans op een ongeval;
- het effect van het ongeval;
- het aantal personen dat in de omgeving van de bron(inrichting of transportroute) verblijft;
- de mate waarin de personen in de omgeving beschermd zijn tegen de gevolgen van een ongeval.

Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de kans per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. Het groepsrisico wordt bepaald binnen het zogenaamde invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Hoe meer personen in het invloedsgebied aanwezig zijn, hoe groter het aantal (potentiële) slachtoffers is, en hoe hoger het groepsrisico. Bij het opstellen van een bestemmingsplan, waarvan het plangebied is gelegen binnen het invloedsgebied van een risicobron, geldt een verantwoordingsplicht.

Inrichtingen

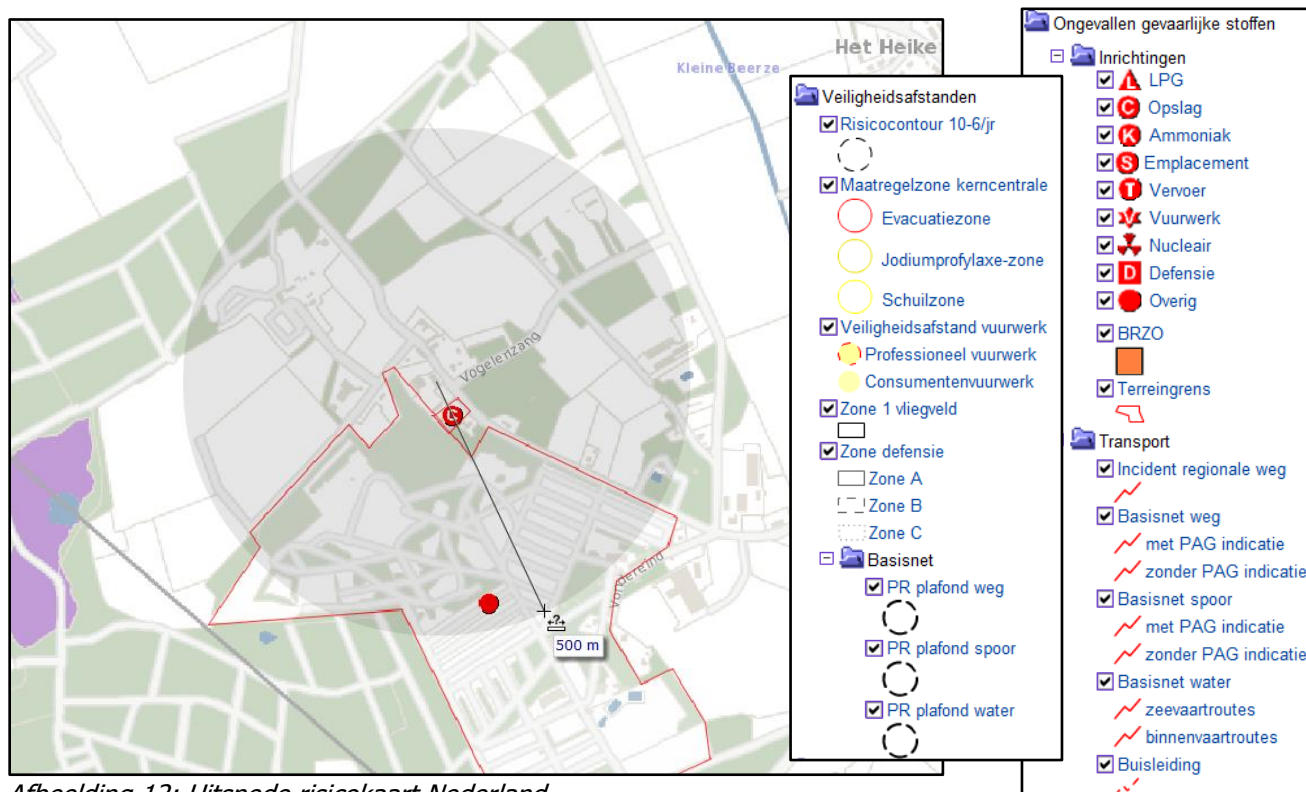
Uit de risicokaart, Afbeelding 12, blijkt dat er twee risicovolle inrichtingen zijn gelegen binnen 500 meter van het plangebied. De ene betreft een opslag voor chloorbleekloog ten behoeve van het zwembad op de Eurocamping in Vessem. Hiervoor is een PR 10^{-6} risicocontour van 0 meter vastgesteld. Daarnaast heeft de opslag van chloorbleekloog geen invloedsgebied in relatie tot de bepaling van het groepsrisico. Hieruit kan worden geconcludeerd dat het groepsrisico nul is. Een verantwoording voor deze Bevi-inrichting ten opzichte van het plangebied is dan ook niet noodzakelijk.

De andere risicovolle inrichting is gelegen op het naastgelegen perceel aan de Lantie 1A. Dit betreft Neutkens Zaden en Aardappelen waar onder andere bestrijdingsmiddelen worden opgeslagen. Hiervoor is een plaatsgebonden risicoafstand van 20 meter tussen de opslagvoorziening en een kwetsbaar object vastgesteld. De afstand tussen de opslagvoorziening en de woonboerderij aan de Lantie 3 bedraagt 53 meter, waarmee beide objecten op gepaste afstand van elkaar zijn gelegen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel is de risicoafstand vertaald in de gebiedsaanduiding 'Veiligheidszone – overige inrichtingen', waarbinnen geen kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten mogen worden opgericht. Deze zone is echter gelegd op de contour van 65 meter rondom de gehele inrichting. Op grond hiervan zou het dus niet mogelijk zijn om de woonboerderij te splitsen. Bij het principeverzoek voor dit initiatief is reeds een onderzoek naar deze veiligheidscontour, uitgevoerd door Agel adviseurs, toegevoegd. Dit rapport is voor de volledigheid tevens als Bijlage 5 aan deze toelichting toegevoegd. Hierin werd geconcludeerd dat de uitgangspunten, waarop de veiligheidszone is gebaseerd, mogelijk zijn verouderd of dat ten onrechte afstanden uit het niet van



toepassing zijnde Revi zijn gehanteerd. Op grond van het Activiteitenbesluit kan de veiligheidszone namelijk worden teruggebracht naar 8 meter. Om die reden wordt de aanduiding 'Veiligheidszone – overige inrichtingen' niet opgenomen op de verbeelding. De veiligheidsregio heeft hier akkoord voor afgegeven.



Afbeelding 12: Uitsnede risicokaart Nederland

Transport

Transport van gevaarlijke stoffen over water, spoor of weg dient plaats te vinden via hoofdroutes. Woonkernen moeten zoveel mogelijk vermeden worden. Voor gemeente Steenberghe betekent dit dat deze transportbewegingen plaatsvinden over de provinciale weg N397 en de rijksweg A67. Het plangebied ligt echter op een zodanige afstand van deze wegen dat deze geen invloed hebben op de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

Buisleidingen

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. In de omgeving van de plangebied zijn geen buisleidingen gelegen die van invloed zijn op het plangebied. Een verantwoording van het groepsrisico op grond van het Bevb is dus niet aan de orde.

Er kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect externe veiligheid geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkelingen binnen het plangebied.

4.13 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart in Afbeelding 12). Dit aspect vormt derhalve geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5. Juridische planbeschrijving

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

5.1 Juridische achtergrond

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 afwijkingsmogelijkheden 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.

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 heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het 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 regels. Voor bestemmingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toelichting verbeelding

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

- Enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden';
- Enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing';
- Enkelbestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk);
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' (gedeeltelijk);
- Maatvoering 'maximum aantal wooneenheden: 2';
- Maatvoering 'maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen: 200 m²;
- Functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel' (gedeeltelijk);
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – Natuur Netwerk Brabant' (gedeeltelijk).

Voor de benaming van de bestemmingen en aanduidingen is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel, aldus vastgesteld d.d. 06-03-2018. Voor het overige wordt aangesloten bij het SVBP.

5.3 Toelichting regels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels.



Dit bestemmingsplan betreft een herziening van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', van de gemeente Eersel. Voor de inhoud van de regels is zoveel mogelijk aangesloten bij de regels van dit bestemmingsplan. Wijziging ten opzichte van het moederplan is dat er een maximum toegestane oppervlakte aan bijgebouwen voor het bestemmingsvlak is opgenomen van 400 m².



6. Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan toegelicht.

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Lantie 3 te Vessem 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. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt voor de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden.

6.2.1 Vooroverleg

In het kader van artikel 3.1.1 Bro is overleg gevoerd over het voorontwerpbestemmingsplan met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap De Dommel, provincie Noord-Brabant en veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Deze partijen hebben akkoord afgegeven voor het initiatief en verder geen inhoudelijke opmerkingen gemaakt.

6.2.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening. Het ontwerpbestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

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

Gezien een ieder de mogelijkheid heeft om te reageren op het bestemmingsplan middels het kenbaar maken van zienswijzen, wordt na afloop van de hierboven beschreven procedure het plan als maatschappelijk uitvoerbaar beschouwd.



7. Bijlagen

Bijlage 1: Landschappelijk inpassingsplan
Bijlage 2: Berekening kwaliteitsverbetering
Bijlage 3: Cultuurhistorische redengevende beschrijving
Bijlage 4: Besluit Milieueffectrapportage
Bijlage 5: Onderzoek veiligheidscontour Agel adviseurs





www.ontwerp-planologie.nl