

BESTEMMINGSPLAN

TOELICHTING

Vessemseweg – Kreiel - Buikheide

Gemeente Eersel

Van Doormaal
Advies

Van Doormaal

Advies

Projectplan

Projectnaam:	Bestemmingsplan Vessemseweg - Kreiel - Buikheide
Documentversie:	3.1
Documentstatus:	Ontwerp
Datum:	9 mei 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
1.1	Algemeen.....	7
1.2	Aanleiding en doel	8
1.3	Plangebied	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	9
1.5	Proces	10
1.6	Ruimtelijke structuur	10
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid.....	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
2.2.2	Verordening ruimte 2014.....	14
2.3	Gemeentelijk beleid.....	21
2.3.1	Structuurvisie 2011	21
2.3.2	Landschapsonwikkelingsplan	22
2.3.3	Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	23
2.3.4	Bestemmingsplan Buitengebied.....	25
3	Uitvoeringsaspecten.....	28
3.1	Algemeen.....	28
3.1.1	Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage	28
3.1.2	Wet Natuurbescherming en de Wet milieubeheer	28
3.2	Bodemkwaliteit.....	29
3.3	Geluid	30
3.3.1	Wet geluidhinder.....	30
3.3.2	Wegverkeerslawaaï	30
3.3.3	Industrielawaai	31
3.3.4	Geluidzone vliegveld Eindhoven	31
3.4	Luchtkwaliteit	31

Van Doormaal

Advies

3.5	Externe veiligheid	32
3.6	Bedrijven en milieuzonering.....	34
3.7	Spuitzones	34
3.8	Geurhinder en regels Activiteitenbesluit.....	35
3.9	Kabels en leidingen	36
3.10	Natuur.....	36
3.10.1	Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS).....	36
3.10.2	Natura 2000 en Beschermde Natuurmonumenten	37
3.10.3	Wet Natuurbescherming (soortenbescherming)	37
3.11	Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde	37
3.11.1	Archeologie	38
3.11.2	Cultuurhistorie en aardkunde	39
3.12	Conclusie.....	40
4	Waterparagraaf	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Watertoets.....	41
4.3	Waterhuishoudkundige situatie	43
4.4	Invloed van het planvoornemen.....	43
5	Economische aspecten	45
5.1	Anterieure overeenkomst	45
5.2	Planschade.....	45
5.3	Conclusie.....	45
6	Bijlagen	46
6.1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	46
6.2	Verkennd bodemonderzoek	46
6.3	Onderzoek Geur, bedrijven- en milieuzonering	46
6.4	Landschappelijk inpassingsplan	46
6.5	Quick-scan Flora en Fauna	46
6.6	Compensatieplan NNB.....	46

1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Op het adres Buikheide 14 te Vessem is een varkenshouderij gelegen, alsmede op het adres Kreiel 4 te Wintelre. Initiatiefnemers zijn voornemens om beide varkenshouderijen te saneren.

Door gebruik te maken van de Ruimte-voor-Ruimte regeling is het mogelijk om als compensatie voor het saneren van deze varkensbedrijven aan de Buikheide 14 en Kreiel 4 meerdere Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren.

Twee van deze woningen worden gesitueerd aan de Vessemseweg in Knegsel. Op het perceel tussen de woning op het adres Vessemseweg 1A en de varkenswegerij op het adres Vessemseweg 1B.

Één woning wordt gerealiseerd naast de huidige bedrijfswoning op het adres Kreiel 4 in Wintelre. De huidige bedrijfswoningen op het adres Buikheide 14 en Kreiel 4 blijven gehandhaafd, de bestemming hiervan wordt omgezet naar een woonbestemming. De resterende oppervlakte gesloopte stallen zal elders worden ingezet voor Ruimte voor Ruimte.

Wijziging van de bestemming van de gronden is voor uitvoering van het plan noodzakelijk. Zie afbeelding 1-1 voor de ruimtelijke ligging van de planlocaties.



Afbeelding 1-1 Projectlocaties

1.2 Aanleiding en doel

Initiatiefnemers exploiteren intensieve varkensbedrijven op het adres Buikheide 14 in Vessem en Kreiel 4 in Wintelre. Het bedrijf aan Buikheide 14 heeft momenteel een vergunning voor het houden van: 120 zoogkoeien, 60 stuks vrouwelijk jongvee en 5.716 vleesvarkens. Het bedrijf aan Kreiel 4 heeft momenteel een vergunning voor het houden van 130 vleesvarkens. Initiatiefnemers zijn voornemens om de bedrijven te beëindigen en daarbij te maken van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Bij beëindiging van de intensieve varkensbedrijven worden de locaties gesaneerd. Dit houdt in dat ruim 5.300 m² aan staloppervlakte wordt verwijderd. Ter compensatie worden twee Ruimte voor Ruimte woningen met bijbehorend bijgebouw gerealiseerd aan de



Vessemseweg in Kneegsel en een Ruimte voor Ruimte woning ten noorden van de huidige bedrijfswoning op Kreiel 4. De huidige bedrijfswoningen blijven bestaan als zijnde burgerwoningen.

Ruimte woningen Vessemseweg (boven) Kreiel (rechts)

Momenteel hebben de onderzoekslocaties in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel de bestemming “Agrarisch” en “Agrarisch met waarden – Landschap”. Tevens is ter plaatse van de intensieve varkensbedrijven aan Buikheide 14 en Kreiel 4 het bouwvlak aangewezen en de functieaanduiding “bedrijfswoning” en “intensieve veehouderij”.

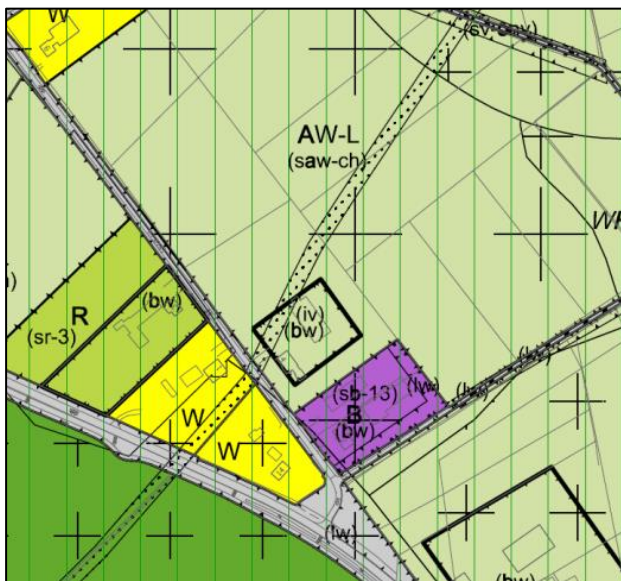


Om het voorgenomen initiatief planologisch te waarborgen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). In dit kader is deze toelichting opgesteld om zo een goede ruimtelijke ordening te garanderen.

1.3 Plangebied

Het initiatief omvat drie plangebieden, te weten Buikheide 14 te Vessem, Kreiel 4 te Wintelre en Vessemseweg ong. te Kneegsel. De plangebieden liggen op ruime afstand van elkaar. Het plangebied aan de Buikheide ligt in het buitengebied tussen de kernen Vessem en Oostelbeers, kadastraal bekend: gemeente Vessem, sectie C, nummer 539 en 540. Het plangebied gelegen aan de Vessemseweg is gelegen op circa 200 meter ten oosten van de dorpskern van Kneegsel, kadastraal bekend: gemeente Vessem, sectie M, nummer 331. Het plangebied aan de Kreiel is gelegen in een bebouwingscluster op circa 900 meter ten oosten van de kern van Wintelre in het buitengebied van de gemeente Eersel, kadastraal bekend: gemeente Eersel, sectie O, nummer 208.

Voor het plangebied heeft de gemeente Eersel op 3 april 2012 het bestemmingsplan “Buitengebied” gewijzigd vastgesteld. Op 20 maart 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.



1.5 Proces

Middels een nieuw bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) wordt ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte-woningen en de twee huidige agrarische bedrijfswoningen de enkelbestemming 'Wonen' opgenomen.

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

Hierna is het bestemmingsplan partieel herzien en kan de bouw van de Ruimte-voor-ruimte-woningen plaatsvinden alsmede burgerbewoning in de huidige bedrijfswoningen.

1.6 Ruimtelijke structuur

Onderhavige projectlocaties waar de 3 drie Ruimte voor Ruimte woningen worden gerealiseerd, zijn gelegen aan de Kreiel in Wintelre en de Vessemseweg in Knegsel. Het betreft plattelandswegen die onderdeel uitmaken van bebouwingsconcentraties in het buitengebied.

De bebouwingsconcentraties kenmerken zich door het groene landschappelijke karakter. Het landschap kenmerkt zich door kronkelige wegen met laanbeplanting, kleine bosjes en akkergronden. De omgeving van de projectlocaties kenmerkt zich door de mix van functies. In de nabijheid zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven en enkele niet-agrarische bedrijven te vinden. Het buitengebied is hier sterk aan verandering onderhevig. De functie wonen wordt steeds dominanter, waar dat voorheen voornamelijk agrarisch was.

2 BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat van de planlocaties. Het voorziet in de sanering van twee intensieve agrarische bedrijven. Hierdoor worden verschillende vormen van eventueel veroorzaakte overlast beëindigd. Tevens wordt daarbij op een planologisch geschikte plaats, namelijk in een bebouwingsconcentratie, voorzien in nieuwe woningen. De in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden worden daarbij gerespecteerd.

2.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. Per 1 juli 2017 is het Bro gewijzigd en is er een nieuwe duurzaamheidsladder vastgesteld. De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.

Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr.

201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (VzAbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m2 en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m2 te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr 201306183/1/R3, JM 2014/83 met noot. R. van Bommel). Voorts is in het kader van dit advies van belang dat de Afdeling de realisatie van aanlegsteigers ten behoeve van een jachthaven, in combinatie met een beperkte uitbreiding van en bestaande bedrijfsloods niet heeft aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 30 juli 2014, nr. 201402114/2/R4).

Tot slot heeft de Afdeling ook ten aanzien van een plan dat voorzag in de mogelijkheid groepsaccommodaties tot een totale maximale oppervlakte van 1.000 m2 óf recreatiewoningen tot een maximale totale oppervlakte van 600 m2 te realiseren geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 17 september 2014, nr. 201308656/1/R2).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het saneren van twee intensieve varkenshouderijen in combinatie met de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en in ruil daarvoor het realiseren van drie nieuwe woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Een project waar bebouwing gereduceerd wordt of verplaatst, zoals ruimte voor ruimte, wordt niet gezien als een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, hiervan heeft er één betrekking op het plangebied aan de Vessemseweg ongenummerd. Het betreft het belang van het Natuurnetwerk Nederland. Het plangebied is gelegen in het Natuurnetwerk Brabant wat onderdeel is van het NNN.

2.1.3.1 Natuurnetwerk Nederland

Het Rijk richt zich in zijn ruimtelijk beleid op nationale belangen. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is zo'n nationaal belang. Via het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) werkt het rijksbeleid door naar de ruimtelijke verordeningen van de provincies. De provincie Noord-Brabant heeft de bescherming van het NNN als provinciaal belang vastgelegd in de Verordening ruimte. In paragraaf 2.2.2 wordt beschreven hoe het belang van het NNN wordt gewaarborgd bij de planlocatie aan de Vessemseweg ongenummerd.

het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan (gemengde plattelandseconomie) tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is (primair agrarisch gebied). Het plangebied ligt in een gebied voor een gemengde plattelandseconomie.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het planvoornemen ziet op het saneren van twee intensieve veehouderijen in combinatie met de sloop van (overbodige) agrarische bedrijfsbebouwing en in ruil daarvoor het realiseren van drie nieuwe woningen in het kader van de Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. De twee huidige (bedrijfs)woningen worden gehandhaafd.

Deze ontwikkeling past binnen het brede kader van het gemengd landelijk gebied. Door de sanering van de intensieve veehouderijen is er sprake van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving en ontstaat er tevens meer ruimte om andere niet-agrarische ontwikkelingen in het gebied te realiseren.

Tevens is het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde. In artikel 3 van de provinciale Verordening ruimte (zie paragraaf 2.2.2) wordt hier nader op ingegaan.

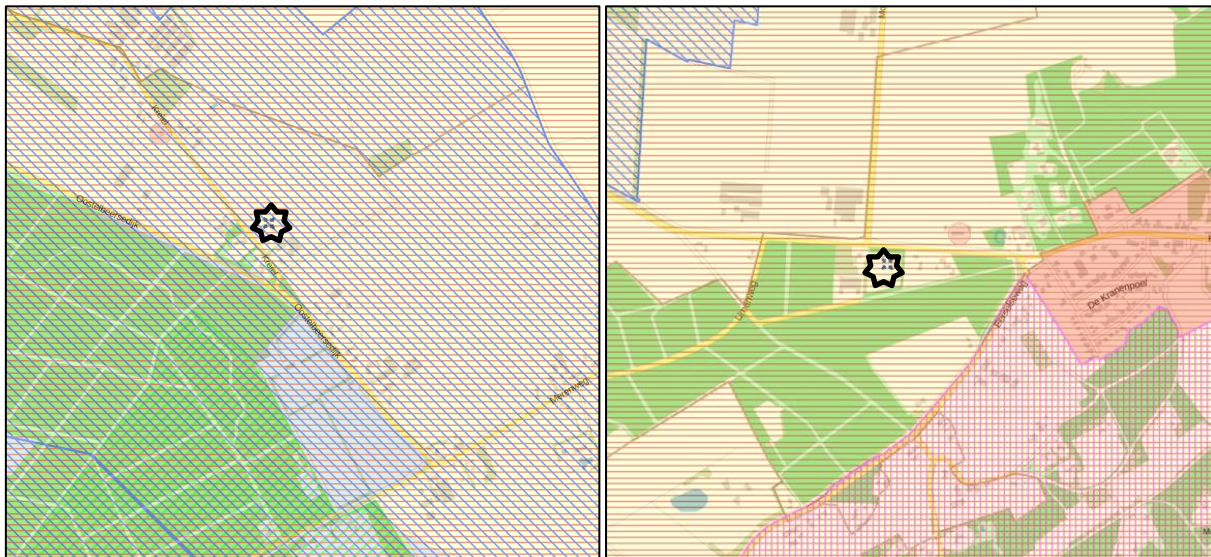
2.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 18 maart 2014 is de door de Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgestelde Verordening ruimte 2014 (de Verordening) in werking is getreden. De Verordening is op 15 juli 2017 geheel opnieuw vastgesteld. De provincie heeft in de Verordening regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. De onderwerpen in de Verordening vinden hun oorsprong in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.2.1). Met de Verordening worden de provinciale belangen veiliggesteld.

Onderhavig bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn de navolgende aspecten van belang voor onderhavig bestemmingsplan:

- Algemene regels (hoofdstuk 2), Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3);
- Structuren (hoofdstuk 3), Gemengd landelijk gebied (artikel 7), zie afbeelding 2-2;
- Structuren (hoofdstuk 3), Natuurnetwerk Brabant (artikel 5), zie afbeelding 2-2.

Hierna is per specifiek onderwerp weergegeven op welke wijze de Verordening ruimte (door)vertaald is in het bestemmingsplan.



Afbeelding 2-2 Uitsnede integrale plankaart VR 2014

2.2.2.1 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plaats.

In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 VR) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor:

- behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient te worden verantwoord 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, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.
- De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moet in de omgeving passen gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.
- Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwikkeling van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in de verordening is bepaald.

In paragraaf 2.1.2 is reeds ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en geconcludeerd dat de ladder niet van toepassing is, aangezien er gebruik wordt gemaakt van de regeling Ruimte voor Ruimte en met het planvoornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

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

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding van agrarische bestemmingen. In deze methodiek wordt de waardeestijging van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht.

Onderhavig initiatief betreft de beëindiging van twee intensieve veehouderijbedrijven en de realisatie van drie nieuwe woningen alsmede het toekennen van een woonbestemming aan de twee huidige bedrijfswoningen. Hiervoor wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor het gedeelte van de ontwikkeling dat de Ruimte voor Ruimte-woningen betreft is het gedeelte van artikel 3.2 van de VR met betrekking tot kwaliteitsverbetering niet van toepassing zoals bepaald is in artikel 7.8 lid 5. Wel dient een goede landschappelijke inpassing verzekerd te zijn.

Daarnaast is voor de planlocaties de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', d.d. 24-08-2012(LIR), van toepassing. Hierin wordt onderhavig initiatief gecategoriseerd in categorie 3. Zo wordt voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De methodiek voor de bepaling van de tegenprestatie is overeenkomstig met de

Van Doormaal

Advies

hierboven beschreven handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie. Er wordt tevens een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden geëist.

Op basis van de gegevens gebruikt in recentelijk vastgestelde bestemmingsplannen in de omgeving van het plangebied en de daarin gebruikte waardes voor kwaliteitsverbetering is een berekening gemaakt. Deze berekening is samengevat in onderstaand schema:

Locatie: Buikheide 14

Bestaand	M ²	Waarde	Bedrag
Bouwvlak + bedrijfswoning	19.600	€ 25	€ 490.000
Totaal bestaand			€ 490.000
Nieuw			
Één kavel wonen (tot 500 m ²)	500	€ 360	€ 180.000
Één kavel wonen (tot 1.000 m ²)	500	€ 180	€ 90.000
Één kavel wonen (>1.000 m ²)	1.500	€ 60	€ 90.000
Bijgebouw	50 m ² extra (totaal 200 m ²)		€ 4.500
Agrarische ondergrond	19.600–2.500 = 17.100	€ 5	€ 85.500
Subtotaal nieuw			€ 450.000
Winst			€ - 40.000
20%			€ - 8.000

Locatie: Kreiel 4

Bestaand	M ²	Waarde	Bedrag
Bouwvlak + bedrijfswoning	2.600	€ 25	€ 65.000
Totaal bestaand			€ 65.000
Nieuw			
Één kavel wonen (tot 500 m ²)	500	€ 360	€ 180.000

Van Doormaal

Advies

Één kavel wonen (tot 1.000 m²)	500	€ 180	€ 90.000
Één kavel wonen (>1.000 m²)	1.000	€ 60	€ 60.000
Bijgebouw	50 m² extra (totaal 200 m²)		€ 4.500
Agrarische ondergrond	600	€ 5	€ 3.000
Subtotaal nieuw			€ 337.500
Winst			€ 272.500
20%			€ 54.500
Benodigde investering landschap	Subtotaal	Winst	20%
Subtotaal Buikheide 14			€ -8.000
Subtotaal Kreiel 4			€ 54.500
		Totaal	46.500

Investeringskosten			
Aanplant hoogstamfruitboomgaard en waardedalinggrond	2.532 m²	€ 10	€ 25.320
Aanplant knip- en scheerhaag en waardedaling grond	42,5 m²	€ 10	€ 425
Totaal investeringen			€ 25.745
Verschil			€ 20.755

Om de noodzakelijke kwaliteitswinst te bewerkstelligen is aanvullende inpassing noodzakelijk. Voor deze kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, zie hiervoor bijlage 6.4. Op basis van dit landschappelijk inpassingsplan zijn vervolgens de kosten berekend van de diverse landschapselementen uit de landschappelijke inpassing. Hierbij wordt o.a. de waardedaling van de ondergrond van het groenelement, de kosten voor aanschaf van het plantmateriaal en de aanleg / aanplant en het onderhoud meegerekend. Ook deze kosten zijn in het schema opgenomen.

Naast de landschappelijke inpassing wordt ook nog een schenking aan het groenfonds gedaan om zo te voldoen aan voldoende kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals voorgeschreven door de provincie.

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

2.2.2.2 Gemengd landelijk gebied

De regels ten aanzien van ruimte voor ruimte-woningen in gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014. Hierbij geldt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Het bestemmingsplan dient de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren. Tevens moet de ontwikkeling geen aanzet zijn voor een stedelijke ontwikkeling.

De drie nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen en de twee bestaande bedrijfswoningen worden landschappelijk ingepast. Dit is beschreven in bijlage 6.4.

De nadere regels voor de regeling ruimte-voor-ruimte zijn opgenomen in artikel 7.8 van de thans geldende Verordening ruimte. In de basis komt deze regeling neer op de voorwaarde dat voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte-woning.

De voorwaarden worden navolgend per punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

Voorwaarde	Motivering
1. De te beëindigen intensieve veehouderij is gelegen in extensiveringsgebied of verwevingsgebied.	Inmiddels is de Reconstructiewet ingetrokken en wordt niet meer gesproken van extensiveringsgebied of verwevingsgebied. Echter, in de Verordening ruimte is het aanduidingsgebied 'Beperkingen veehouderij' opgenomen dat (grotendeels) overeenkomt met het voorgaande extensiveringsgebied. Doelstelling in deze zone is eveneens de intensieve veehouderij te beperken. De plangebieden liggen in het gebied met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2. De aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve	Met onderhavig planvoornemen wordende intensieve varkenshouderijen aan de Buikheide 14 en Kreiel 4 beëindigd. Het nieuwe bestemmingsplan (regels) zal ook niet meer toestaan dat ter plaatse een intensieve veehouderij gevestigd kan worden.

veehouderijen.	
3. Voor de beëindiging van de intensieve veehouderij(tak) voldaan is aan de voorwaarden dat voldoende milieuwinst wordt behaald doordat: a. de productie van dierlijke meststoffen feitelijk is beëindigd; b. de milieuvergunning is ingetrokken; c. de geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald (tenminste 3500 kilogram fosfaat).	De gehele milieuvergunning die op beide locaties rust is ingetrokken. Dit houdt in dat het op locatie niet meer mogelijk is om vee te houden. De feitelijke productie van dierlijke meststoffen beëindigd daarmee ook. De voor de Ruimte voor Ruimte-regeling vereiste hoeveelheid fosfaat is door initiatiefnemers doorgehaald. Het dossier daarvoor wordt separaat aangeleverd.
4. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.	Binnen de plangebieden wordt 5.300 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt die voorheen in gebruik was voor de intensieve veehouderij. Hiervan wordt 3.000 m² gebruikt voor de 3 Ruimte voor Ruimtekavels die in het kader van dit initiatief gerealiseerd worden.
5. De omzetting van de oude bestemming die agrarisch gebruik van het perceel mogelijk maakt, naar een andere bij de omgeving passende bestemming.	De bestemming van de huidige agrarische bedrijven wordt omgezet naar een woonbestemming, een bestemming voor groen en een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden.
6. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.	Voor de ter plaatse gevestigde varkenshouderijen heeft op geen andere wijze reeds subsidieverlening plaatsgevonden voor het saneren van de bedrijfsactiviteiten.

De bewijsstukken voor onder meer de sloop van bedrijfsbebouwing en het doorhalen van de geregistreerde rechten zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De drie Ruimte voor Ruimte woningen worden gebaseerd op basis van de sanering van twee intensieve veehouderijen (varkenshouderij) ter plaatse van de planlocaties in combinatie met de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing. De provincie is hiervan op de hoogte en heeft met de transformatie ingestemd, mits de woningen vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening worden ingepast in de omgeving. Voor de beschrijving van de inpassing wordt verwezen naar bijlage 6.4.

Gelet op hetgeen is verwoord in paragraaf 2.1.2 is met de realisatie van drie ruimte voor ruimte woningen geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

2.2.2.3 Natuurnetwerk Brabant

Op de planlocatie aan de Vessemseweg worden twee Ruimte voor Ruimte woningen ontwikkeld. Hierdoor zal een beperkt deel (circa 935 m²) van het Natuurnetwerk Nederland (voorheen EHS), verloren gaan. De ecologische waarden van de natuur die verloren gaat is beperkt. Op grond van artikel 5.5 van de Verordening ruimte dient een beperkte ingreep in het NNB gecompenseerd te worden. Om deze compensatie te waarborgen is een compensatieplan opgesteld, dat als bijlage is toegevoegd aan het bestemmingsplan.

2.2.2.4 Conclusie

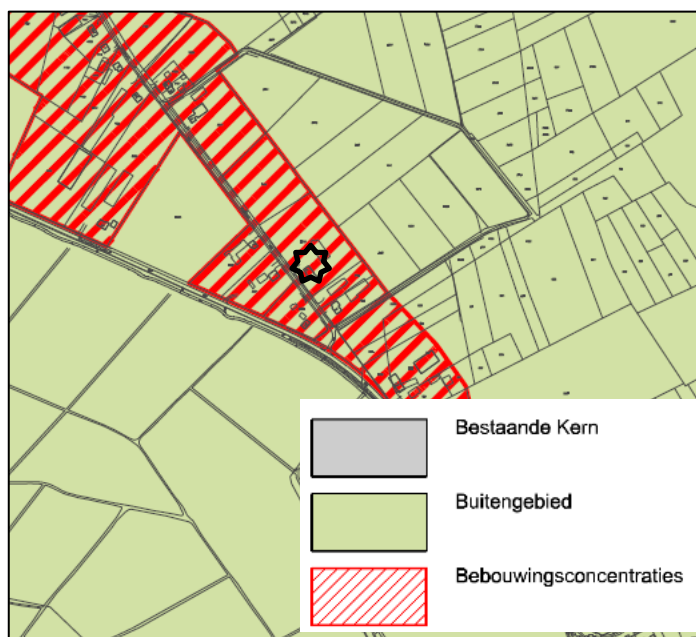
De voorgestane ruimtelijke invulling past, met het in acht nemen van de compenserende maatregelen, binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening ruimte 2014.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de gemeente Eersel uiteengezet. Voor de gemeente Eersel zijn de Structuurvisie, de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, het Landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied relevant.

2.3.1 Structuurvisie 2011

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



Afbeelding 2-3 Uitsnede plankaart structuurvisie 2011

ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

De ruimtelijke visie op Eersel is gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan, het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor de kernen en de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties voor het buitengebied. Hierin wordt het bestaande landschap beschreven, gevolgd door een visie op de toekomstige ontwikkelingen en een beschrijving van de projecten en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is het landschap en de bebouwingsstructuur van de gemeente Eersel beschreven. In paragraaf 2.3.2 en 2.3.3 wordt nader ingegaan op deze plannen.

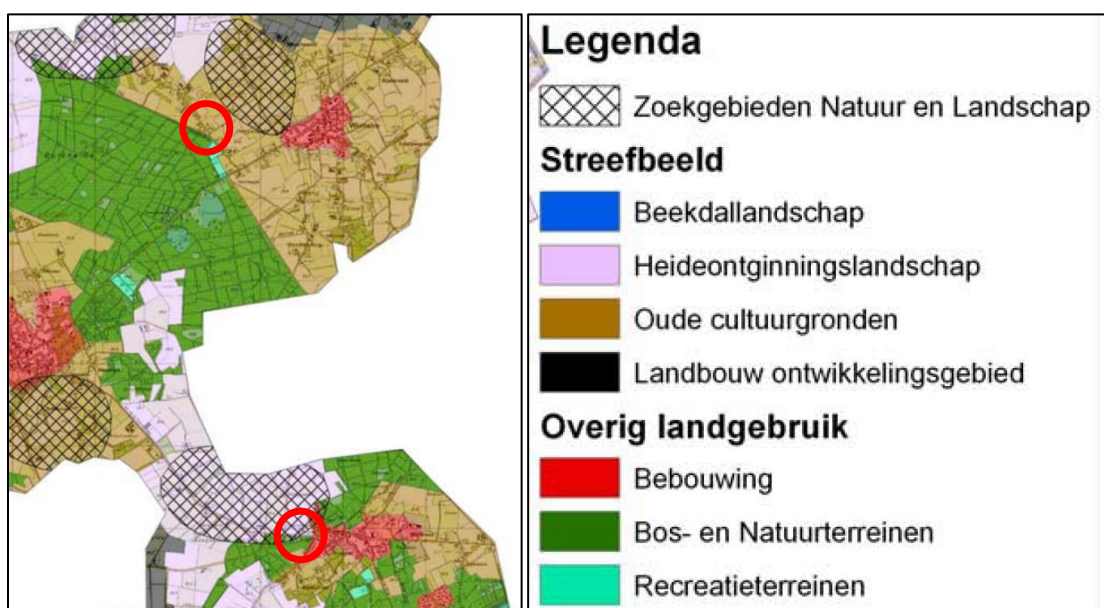
Het instrument waarmee ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gestuurd, is het bestemmingsplan. Hieronder in paragraaf 2.3.4 wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan.

In de ruimtelijke visie van de gemeente Eersel, op basis van de bestaande beleidsdocumenten, wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties. Zoals blijkt uit afbeelding 2-3 is de projectlocatie langs het adres Kreiel 4 gelegen in een bebouwingsconcentratie. De projectlocatie gelegen aan de Vessemseweg is gelegen aan de kernrand. Voor nieuwe ontwikkelingen vormen de beleidsstukken 'Bestemmingsplan Buitengebied' en 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' het ruimtelijk toetsingskader. Zie hiervoor onderstaande paragraaf 2.3.3 en 2.3.4.

2.3.2 Landschapsontwikkelingsplan

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

Het LOP werkt met een indeling in landschapstypen. Uit afbeelding 2-4 blijkt dat de projectlocatie gelegen langs het adres Kreiel 4 valt binnen het streefbeeld Oude cultuurgronden. Voor de projectlocatie gelegen aan de Vessemseweg is het streefbeeld Heideontginningslandschap van toepassing.



Afbeelding 2-4 Uitsnede Landschapsontwikkelingsplan (2007)

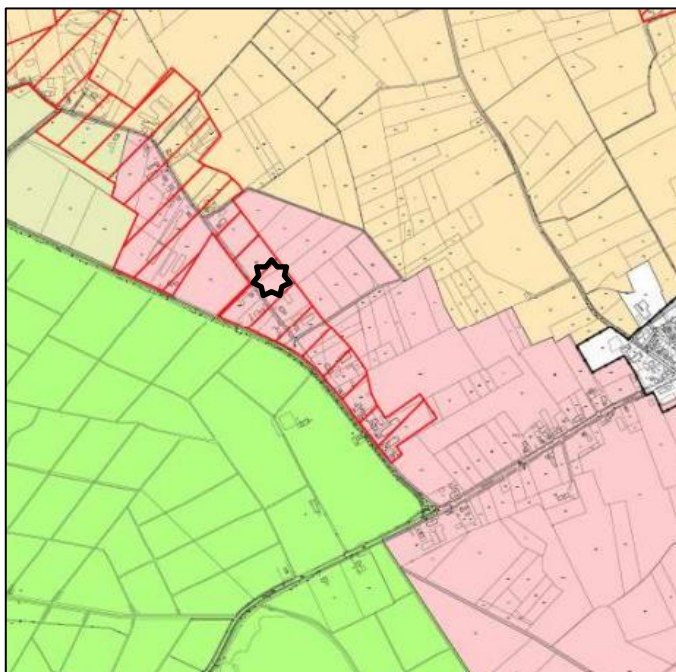
De strategie voor het streefbeeld Oude cultuurgronden is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplanting, bospercelen en solitair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

Voor het heideontginningslandschap wordt grootschaligheid en openheid nagestreeft. De perceelsvormen van graslanden zijn blokvormig en worden begrensd door singels, houtwallen en struwelen. Structuurversterkende elementen zijn: opgaande singels, doorgaande wegbeplanting en blokvormige erfbeplantingen met een aansluiting naar de hoofdstructuur.

2.3.3 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

De Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties d.d. augustus 2011 betreft een beleidsdocument voor het buitengebied van de gemeente Eersel en maakt integraal onderdeel uit van de Structuurvisie. Het document is met de vaststelling van de Structuurvisie eveneens vastgesteld. In de structuurschets wordt een integrale structuurvisie op het gehele buitengebied gegeven.

De projectlocatie naast Kreiel 4 is in de structuurschets aangewezen als 'dorpsontwikkeling' en ook als bebouwingsconcentratie. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemening van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie. Wonen is in dit gebied in diverse vormen wenselijk.



*Afbeelding 2-5 Uitsnede Gebiedsvisie
bebouwingsconcentraties*

Nieuwe woonfuncties zijn blijkens deel 1 van de gebiedsvisie in alle concentraties in het buitengebied, behoudens in het LOG, toegestaan. Te denken valt aan gebruik van VAB's, maar ook nieuwe woningen in het kader van een sloopregeling of landgoederenregeling. De drie projectlocaties waar nieuwe woonfuncties worden gerealiseerd, aan de Buikheide, Kreiel en de Vessemseweg, zijn niet gelegen in het LOG dan wel 'primair agrarisch gebied' volgens de structuurvisie.

Van Doormaal

Advies

Deel 2 van de nota heeft betrekking op de kernranden, de bebouwingslinten langs enkele wegen tussen de dorpen en enkele bebouwingsclusters verspreid over het buitengebied van de gemeente. Voor wat betreft de bebouwingsconcentratie Kreiel is opgenomen dat het zuidelijk gedeelte van de concentratie kansen biedt voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie. Hier wordt ook naast vervangende nieuwbouw (in ruil voorafbraak van voormalige bedrijfsgebouwen) ook incidenteel nieuwbouw toegestaan. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen mogen echter geen negatieve invloed uitoefenen op de waardevolle open ruimtes en de doorzichten in het coulisselandschap. Dit is meegenomen in het landschappelijk inrichtingsplan in bijlage 6.4. De planlocatie aan de Vessemseweg is gelegen in de kernrandzone en is gevestigd in een bebouwingslint. Tevens kan de locatie worden getypeerd als zijnde een bebouwingscluster. De stedenbouwkundige en landschappelijke inpassingseisen zoals gesteld in paragraaf 1.5 van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties worden meegenomen in het landschappelijk inrichtingsplan.

Concluderend mag worden gesteld dat de realisatie van drie ruimte-voor-ruimte woningen in ruil voor sloop- en milieuwinst aan de Kreiel en Vessemseweg passend zijn binnen de Structuurvisie van de gemeente Eersel en bijbehorende documenten zoals het Landschapsontwikkelingsplan en de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

2.3.4 Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 het bestemmingsplan Buitengebied gewijzigd vastgesteld. Op 20 maart 2013 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe woningen in het buitengebied. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'. In het kader van een goede ruimtelijke ordening worden de bestaande bedrijfslocaties getoetst aan de huidige wijzigingsbevoegdheid.



Afbeelding 2-6 Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied planlocaties Kreiel (L) en Vessemseweg (R)

2.3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid Agrarisch naar Wonen

Artikel 4.8.6 bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing: Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Artikel 20 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan; tevens kan daarbij woningsplitsing worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

Beide locaties zijn niet duurzaam en lenen zich niet om mee te gaan in de trend van schaalvergroting. De bedrijven in hun huidige vorm zijn niet toereikend.

b. de bestemmingswijziging vindt niet plaats ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied primair" of ter plaatse van de aanduiding "reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied secundair";

Onderhavige planlocaties zijn niet gelegen in een landbouwontwikkelingsgebied.

c. splitsing is toegestaan indien de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;

Niet van toepassing op onderhavig initiatief.

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

Uit de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel valt op te maken dat deze voorwaarde is opgenomen t.b.v. woningsplitsing. In onderhavig plan is hiervan geen sprake. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogtes- en volumes opgenomen, alsmede een bouwvlak voor de woonbestemming.

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

De huidige (agrarische) verschijningsvorm wordt niet aangetast door het planvoornemen.

f. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel valt te concluderen dat deze voorwaarde is opgenomen t.b.v. woningsplitsing. In onderhavig plan is hiervan geen sprake. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogtes- en volumes opgenomen, alsmede een bouwvlak voor de woonbestemming.

g. woningsplitsing is uitsluitend toegestaan bij:

- 1. cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden"; of*
- 2. (voormalige) (woon)boerderijen;*

Niet van toepassing op onderhavig initiatief.

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

Niet van toepassing op onderhavig initiatief.

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

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

j. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 80 m² per woning; indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen, kan een bebouwde oppervlakte van bijgebouwen worden toegestaan van 80 m² vermeerderd met maximaal 25% van het meerdere van de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfsgebouwen, tot een totaal maximum van 200 m² per woning; hierbij dient in ieder geval het meerdere dan wat ingevolge deze regeling is toegestaan, te worden gesloopt; sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan;

Het planvoornemen voorziet in de sloop van ruim 5.300 m² aan legale bedrijfsgebouwen. Bij beide voormalige bedrijfswoningen wordt een bijgebouw gerealiseerd van maximaal 200 m².

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

Zie paragraaf 3.2 Bodemkwaliteit.

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

Zie paragraaf 3.3 Geluid

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

Zie paragraaf 3.7 met betrekking tot geur.

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

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

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

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

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

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

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

De locatie zal landschappelijk worden ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan zoals als bijlage 6.4 aan deze toelichting is gevoegd. Voor de zekerstelling tot nakomen van realisatie en onderhoud zal hierover een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten en een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.

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

In de regels van het bestemmingsplan zullen de regels van Artikel 20 Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied worden opgenomen. Op 6 maart 2018 is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' vastgesteld. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de regels van het nieuwe bestemmingsplan.

3 UITVOERINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Eersel is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

3.1.1 Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage

De voorgenomen activiteiten ter plaatse kunnen via een tweetal sporen leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste spoor is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage is bij dit spoor verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Het planvoornemen ziet op het saneren van de intensieve varkensbedrijven in combinatie met de sloop van agrarische bebouwing en in ruil daarvoor het realiseren van een drie nieuwe woningen in het kader van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. De twee huidige bedrijfswoningen blijven bestaan. Hiervan wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen'.

Met het realiseren van de drie nieuwe woningen en het wijzigen van bestemming van de twee bestaande bedrijfswoningen is geen sprake van een activiteiten die voortkomen op lijst C of D. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

3.1.2 Wet Natuurbescherming en de Wet milieubeheer

Het tweede spoor op basis waarvan de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.) aanwezig kan zijn is via de Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer. Indien niet (op voorhand) kan worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteit significant negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied, dient een zogenaamde passende beoordeling te worden uitgevoerd. Dit leidt automatisch ook tot de verplichting een m.e.r.-procedure te doorlopen, waarvan de passende beoordeling (of de conclusies ervan) onderdeel uitmaakt.

Ondermeer teneinde te beoordelen of sprake is van significante effecten, is een quickscan natuurtoets uitgevoerd (zie voorts paragraaf 3.10.3), waaruit is gebleken dat nader onderzoek naar natuurwaarden niet nodig is. Daarnaast is in paragraaf 3.10.2 reeds verantwoord dat het beoogde planvoornemen geen directe relatie heeft met de beschermde gebieden gezien tussenliggende afstand tussen het plangebied en deze gebieden. Eventuele negatieve effecten op het Natura 2000-gebied en de EHS als gevolg van de beoogde plannen zijn derhalve uit te sluiten.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat ook bij dit spoor geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

3.2 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

In verband met de herontwikkeling van de onderzoekslocaties ter plaatse waarbij een intensieve veehouderij wordt gesaneerd en nieuwe woonfuncties mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit. In het kader van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek (M&A Bodem & Asbest BV, rapportnummer: 217-WKr4-vo-v1 en 217-KVe-vo-v1, 30 juni 2017) uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters ter plaats van de planlocatie voor de Ruimte voor Ruimte woning aan de Kreiel bleek dat:

- de bovengrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, cadmium, nikkel, zink en naftaleen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters ter plaats van de planlocatie voor de Ruimte voor Ruimte woningen aan de Vessemseweg bleek dat:

- een gedeelte van de bovengrond licht verhoogd is t.o.v. de AW voor cadmium en kobalt;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, zink en naftaleen.

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters ter plaats van de planlocatie aan Kreiel 4 bleek dat:

- de bovengrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters ter plaats van de planlocatie aan Buikheide 14 bleek dat:

- een gedeelte van de bovengrond licht verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor zink en PAK;
- de rest van de bovengrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, nikkel en naftaleen.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De verhoging met naftaleen in het grondwater is niet verklaarbaar. Ook hier is gezien het gehalte geen nader onderzoek noodzakelijk.

De verhoging met PAK in een gedeelte van de bovengrond kan niet worden verklaard uit de zintuiglijke waarnemingen. Mogelijk dat een enkel puindeeltje hier debet aan is. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de realisatie van de woningbouwplannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Naar aanleiding van de resultaten van de bodemonderzoeken zijn er geen bezwaren voor het toekomstige gebruik van beide locaties.

3.3 Geluid

3.3.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3.2 Wegverkeerslawaaï

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaaï zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten.

In het kader van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek naar het te verwachten wegverkeerslawaaï uitgevoerd voor zowel de planlocatie aan de Kreiel alsmede de Vessemseweg (M & A Omgeving BV, rapportnummer: 217-WKr-wl-v1 en 217-KVe-wl-v1, 5 juli 2017).

Voor de normstelling binnen deze zones wordt voor verkeerslawaaï onderscheid gemaakt tussen de ligging in binnenstedelijk gebied en buitenstedelijk gebied. Binnenstedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. Het buitenstedelijk gebied is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg en autosnelweg.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB (wegen buiten de bebouwde kom) mogelijk.

Uit de berekeningsresultaten blijkt dat de maximale ontheffingswaarde van 63 dB nergens wordt overschreden.

Bij de planlocatie aan de Kreiel wordt de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012), niet overschreden op de gevel van de ruimte-voor-ruimte woning.

Voor de planlocatie aan de Vessemseweg dient in het kader van de procedure voor de woningen een hogere waarde procedure te worden gevolgd.

3.3.3 Industrielawaai

Ten aanzien van Industrielawaai stelt de Wet geluidhinder dat alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Bedoelde inrichtingen worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. De planlocaties zijn niet gelegen in of in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein.

Voor eventuele geluidhinder van individuele bedrijven die niet op een gezoneerd industrieterrein liggen, gelden de regels en normen uit de Wet milieubeheer (c.q. Activiteitenbesluit). Met betrekking tot de geluidbelasting op onderhavige planvoornemen vanuit de omgeving dient aangetoond te worden dat voor de te realiseren woningen geen onevenredige toename van de geluidbelasting plaatsvindt en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van het planvoornemen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat, onder andere ten aanzien van geluid. Dit onderzoek naar omliggende bedrijven en milieuzonering (Van Doormaal Advies, rapportnummer: GBM-KRVE-2017, 29 juni 2017) concludeert dat de minimale afstanden overeenkomstig de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering worden gerespecteerd ter plaatse van de planlocaties aan de Buikheide en Vessemseweg. Akoestisch onderzoek naar Industrielawaai ter plaatse van de woning op het adres Kreiel 4 dat is uitgevoerd in het verleden heeft uitgewezen dat ook daar een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse is gegarandeerd.

3.3.4 Geluidzone vliegveld Eindhoven

De onderhavige planlocaties zijn niet gelegen in een geluidzone van vliegveld Eindhoven.

3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien drie nieuwe woningen worden bestemd en twee bestaande woningen worden herbestemd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Bovendien zal met het saneren van de intensieve veehouderijen en de beëindiging van de agrarische bedrijven een wezenlijke verbetering van de luchtkwaliteit in het gebied optreden. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

3.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Van Doormaal

Advies

Op basis van de risicokaart Noord-Brabant is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van de plangebieden bevinden. Zie afbeelding 3-1.



Afbeelding 3-1 Uitsnede risicokaart planlocatie Kreiel (L) en Vessemseweg (R)

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van de plangebieden geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Volgens de risicokaart is een propaantank aanwezig op het adres Buikheide 10 dat is gelegen op een afstand van ruim 150 meter van de huidige bedrijfswoning op Buikheide 14. Tevens is op 460 meter aan de Dennendijk 2 een propaantank gelegen van 18 m³. Hiermee voldoet de afstand aan de afstandseisen geldend vanuit het Activiteitenbesluit cq. risicoafstand van 20 meter.

Voor de planlocatie aan de Kreiel is de dichtstbijzijnde inrichting gelegen op circa 2.000 meter. Ter plaatse is een LPG-tankstation aanwezig op het adres Biemeren 7 in Wintelre. Voor de planlocatie aan de Vessemseweg is de dichtstbijzijnde inrichting gelegen op circa 250 meter. Ter plaatse is een LPG-tankstation aanwezig op het adres Vessemseweg 2 in Kneghel.

LPG-afleverinstallaties en daarmee samenhangende activiteiten binnen een inrichting hebben gevolgen voor de externe veiligheid. Dit betekent dat veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen (onderdelen van) een LPG-afleverinstallatie en buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan Buitengebied is een veiligheidszone van 45 meter opgenomen rondom de LPG-installaties. De planlocaties zijn buiten deze veiligheidszone gelegen.

Transportassen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt onder meer plaats via wegen, spoorwegen en vaarwegen.

In de omgeving van de plangebieden zijn geen wegen, spoorwegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Binnen het plangebied liggen geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De dichtstbijzijnde leiding waarop het Bevb van toepassing is, ligt circa 360 meter ten noorden voor de planlocatie aan de Kreiel, respectievelijk 770

meter ten noorden van de planlocatie aan de Vessemseweg. Gelet op deze grote afstand zijn deze buisleidingen niet van invloed op de plangebieden.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die het planvoornemen niet mogelijk maken.

3.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Voor het voorgenomen initiatief is derhalve een apart onderzoek uitgevoerd naar de invloed van omliggende bedrijven. Dit onderzoek naar geur, bedrijven- en milieuzonering is toegevoegd in bijlage 6.3.

3.7 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid bij bedrijven met vaste planten en heesters, boomkwekerijen of fruitboomgaarden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt waarbij onder andere het gewas en de windrichting een rol spelen.

Gewas

Weilanden en akkerlanden worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen waardoor de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum wordt beperkt. Deze gewassen hebben een hoogte van 0,5 tot 2,5 meter. Daarbij is normaliter nauwelijks sprake van een spuitnevel die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Dit heeft te maken met het toegepaste spuitsysteem.

Een kwekerij met bijvoorbeeld vaste planten, heesters of een fruitboomgaard veroorzaakt de grootste blootstellingsrisico's. Bij een fruitboomgaard vindt bespuiting plaats met een dwarsstroomspuit of axiaalspuit. Door het bespuiten van een perceel fruitbomen met een dwarsstroomspuit of axiaal boomteeltspuit kan drift optreden doordat de bespuiting zij- en opwaarts is gericht. Deze drift kan, afhankelijk van de weersomstandigheden, het moment in het seizoen (kaal of bladhoudend) en de positie van de bomen ten opzichte van de perceelsgrens, de perceelsgrens overschrijden en zorgen voor een aantasting van het woon- en leefklimaat.

De planlocatie aan de Kreiel ligt tenmidden van akkers waar voornamelijk mais en aardappelen wordt geteeld en weilanden. De planlocatie aan de Vessemseweg is gelegen in de nabijheid van voornamelijk bosgronden.

Windrichting

In Nederland komt de wind meestal uit het zuidwesten. Ten zuidwesten van beide planlocaties zijn geen agrarische percelen gelegen.

DRT 75

In de 'tweede Nota Duurzame Gewasbescherming' zijn maatregelen opgenomen om de vervuiling van oppervlakte water door gewasbeschermingsmiddelen te verminderen. Eén maatregel is alleen nog maar spuittechnieken toe te staan met een minimale driftreductie van 75%, deze maatregel geldt voor het gehele perceel. De maatregel is per 1 januari 2018 opgenomen in het Activiteitenbesluit.

Conclusie

Rondom de planlocatie aan de Vessemseweg is geen perceel aanwezig dat wordt gebruikt voor intensieve agrarische doeleinden. Het gedeelte van het perceel dat overblijft na realisatie van de woonkavels en de natuurcompensatie blijft in eigendom van initiatiefnemer. Het gebruik blijft daarmee gelijk aan het huidige gebruik, namelijk een paardenweide. Daarbij worden geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

De planlocatie aan de Kreiel ligt tenmidden van weilanden en akkers waar voornamelijk mais en aardappelen wordt geteeld. Gezien het gewas, de heersende windrichting en de nieuwe driftreducerende maatregelen die moeten worden toegepast, mag worden aangenomen dat drift tot een minimum is beperkt hierdoor worden geen nadelige gevolgen verwacht voor het woon- en leefklimaat.

Voor beide planlocaties geldt dat de omliggende gronden in eigendom zijn van initiatiefnemer. In de nabijheid van beide planlocaties zijn geen boomkwekerijen of fruitboomgaarden aanwezig. Het is dan ook zeer onwaarschijnlijk dat de percelen worden gebruikt voor een teelt waarbij een dwarsstroomspuit of axiaalspuit wordt gebruikt. De kans op drift is daardoor zeer klein.

3.8 Geurhinder en regels Activiteitenbesluit

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

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

In de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van de veehouderij binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van de veehouderij binnen of buiten de bebouwde kom. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De normen mogen ter plaatse van de nieuwe woningen niet overschreden worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Daarnaast mogen de nieuwe woningen geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

Voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen en het herbestemmen van de twee bestaande bedrijfswoningen met betrekking tot geurhinder is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek en de resultaten zijn weergegeven in bijlage 6.3. Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat de beoogde situatie voldoet aan de normen.

3.9 Kabels en leidingen

Door het huidige agrarische bouwvlak van de planlocatie aan de Kreiel 4 loopt een waterleiding. Ter plaatse van de waterleiding is met een breedte van 10 meter de dubbelbestemming “Leiding – Water” opgenomen. Deze dubbelbestemming zal worden overgenomen in het herziene bestemmingsplan. Hierdoor kan bebouwing ter plaatse van de waterleiding niet plaatsvinden. Verder zijn rondom de planlocaties geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

3.10 Natuur

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

3.10.1 Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS)

De planlocatie voor de te bouwen Ruimte voor Ruimte woning en de huidige bedrijfswoning aan Kreiel 4 is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB), voorheen EHS, zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte (zie afbeelding 3-1). De bouwkavels gelegen aan de Vessemseweg zijn gedeeltelijk in het NNB gelegen, hiervoor is een compensatieplan opgesteld, zie bijlage 6. Het huidige intensieve veehouderijbedrijf aan de Buikheide 14 is gelegen in de groenblauwe mantel. Het saneren van het intensieve veehouderij bedrijf heeft een positieve invloed op de aanwezige natuurwaarden in de groenblauwe mantel.

Afbeelding 3-1 Uitsnede Verordening Ruimte: Natuur en landschap Kreiel (L) Vessemseweg (R)



3.10.2 Natura 2000 en Beschermde Natuurmonumenten

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is De Kleine Beerze en is gelegen op een afstand van 580 meter tot de dichtst gelegen planlocatie, aan de Buikheide. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument, Hildsven, is gelegen op een afstand van 13 km. De huidige ammoniakemissie vanuit de bedrijven aan de Kreiel en Buikheide verdwijnen. Dit heeft een positief effect op de gebieden. De ontwikkeling heeft geen gezien de afstand en beëindiging van het bedrijf enkel positieve effecten op de omliggende natuurgebieden.

3.10.3 Wet Natuurbescherming (soortenbescherming)

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds 1 januari 2017 regelt de Wet Natuurbescherming de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de wet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

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

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

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

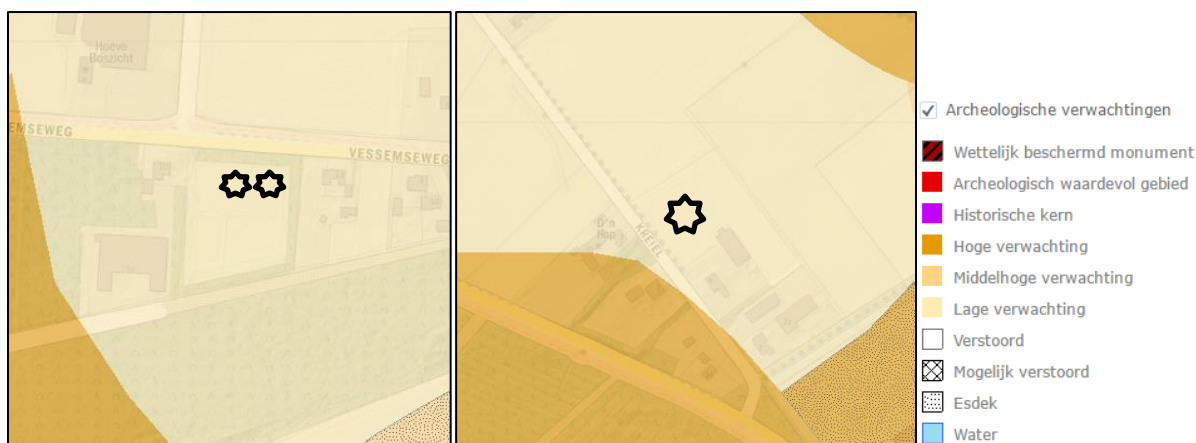
De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in Wet Natuurbescherming. Gelet op de aard van het initiatief aan de Buikheide, Kreiel en Vessemseweg, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de planlocaties beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. De planlocatie voor de nieuw te bouwen woning aan de Kreiel is momenteel in gebruik als maisakkerland. De planlocatie voor de nieuw te bouwen woningen aan de Vessemseweg is momenteel in gebruik als paardenweide en houtsingel. Voor de locaties is een quick-scan Flora en Fauna onderzoek opgesteld, zie bijlage 5. De quick-scan geeft aan dat er geen bijzondere ecologische natuurwaarden en beschermde soorten voorkomen in de plangebieden.

3.11 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

3.11.1 Archeologie

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.



Afbeelding 3-2 Uitsnede archeologische verwachtingskaart van SRE

Eind 2011 is door de SRE Milieudienst (samenwerkingsverband Regio Eindhoven) een archeologische beleidskaart vastgesteld, welke het huidige archeologische beleid van onder andere de gemeente Eersel vormt. Het bestemmingsplan "Buitengebied" dat is vastgesteld op 3 april 2012, bevat regels omtrent nieuwbouw en archeologische verwachtingswaarden. Deze regels zijn gebaseerd op de archeologische beleidskaart van het SRE. Bij de partiele herziening van het bestemmingsplan ter plaatse van de planlocaties aan de Buikheide, Kreielseweg en Vessemseweg wordt aangesloten bij de regels van het huidige bestemmingsplan Buitengebied.

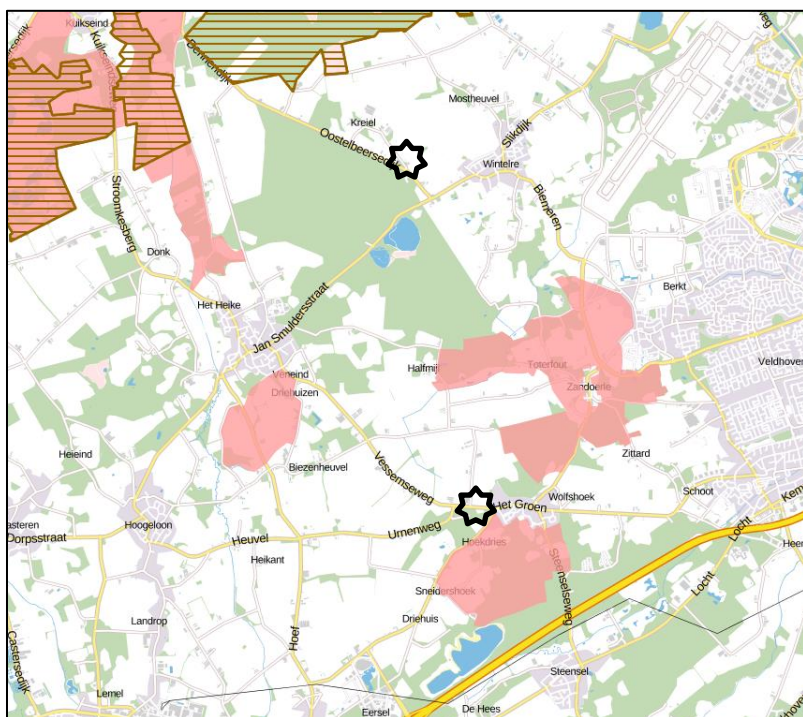
De locatie waar de Ruimte-voor-ruimte-woningen met bijgebouwen worden gerealiseerd zijn op de archeologische verwachtingskaart van SRE aangeduid als locaties waar de archeologisch verwachte waarde 'laag' is. In het huidige bestemmingsplan alsmede het toekomstige bestemmingsplan Buitengebied 2017 (vastgesteld 2018-03-06) zijn de projectlocaties aangemerkt met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 6".

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 (vastgesteld 2018-03-06) is een onderzoeksverplichting voor archeologische waardes opgenomen indien een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven. Deze onderzoeksverplichting geldt niet indien de ondergrenzen niet worden overschreden. Voor de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 6" is een ondergrens opgenomen voor oppervlakte groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 m.

Het planinitiatief maakt geen verstoring van de ondergrond mogelijk met een oppervlakte groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 m. Derhalve worden geen negatieve effecten verwacht voor de huidige archeologische waarden binnen het plangebied.

3.11.2 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart cultuurhistorie van de provinciale Verordening ruimte, zie afbeelding 3-5, blijkt dat de plangebieden niet gelegen zijn in een gebied met cultuurhistorische waarden. Daarnaast zijn de planlocaties niet gelegen in complexen van cultuurhistorisch belang. Tevens zijn onderhavige planlocaties niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische en aardkundige waarden. Het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen heeft een positief effect op het landschap. De beoogde landschappelijke inpassing versterkt het gebied.



Afbeelding 3-3 Uitsnede Verordening Ruimte: cultuurhistorie

3.12 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.

4 WATERPARAGRAAF

4.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap wordt hieronder beschreven.

Waterbeheerplan Waardevol Water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is op 29 september 2015 vastgesteld en per 1 januari 2016 in werking getreden. Dit Waterbeheerplan is een strategisch document. Het waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan.

Meer dan voorheen wordt hierin ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het waterschapsgebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, wordt door het waterschap in dit Waterbeheerplan alleen aangegeven wat het wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe. In de projecten zelf worden de doelen van dit waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen.

Wat dit Waterbeheerplan ook anders maakt is dat het waterschap vier uitgangspunten heeft geformuleerd die de richting aangeven van al de plannen en oplossingen.

- De beekdalbenadering. Ook al is de stad heel anders dan het buitengebied, toch maken steden en dorpen deel uit van eenzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen;
- De gebruiker centraal. De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar is oog voor en daar wordt op ingespeeld.
- Samen sterker. Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, wordt meer bereikt dan op eigen houtje. Zij aan zij wordt gezocht naar de beste oplossingen

en wordt daar werk van gemaakt. Het waterschap wilt inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterken we onze uitvoeringskracht;

- Gezonde toekomst. Ook toekomstige generaties moeten voldoende, veilig en schoon water worden geboden. Overal in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid te zien. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan. Dit wordt door het waterschap gezien als een inspirerende uitdaging. Niet alleen voor het waterschap zelf, maar voor iedereen. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen: ook dat zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De Keur Waterschap De Dommel

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot waterstaatswerken en watersystemen en biedt een mogelijkheid om uitvoering van het beleid uit het Waterbeheerplan af te dwingen. In de Keur zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- Regeling van onderhoud van waterstaatswerken (oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken);
- Watervergunning voor het gebruik van waterstaatswerken;
- Verboden in geval van calamiteiten;
- Watervergunning voor het af- en aanvoeren, het onttrekken en lozen van oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- Vrijstellingen;
- Zorgplicht voor het watersysteem.

Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels (Beleidsregel actualiseren grondwatervergunningen, Beleidsregel agrarische beregening uit grondwater bij schaarste en Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015) opgesteld.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021

Op 15 december 2015 is voor de gemeente Eersel het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) opgesteld door Tauw.

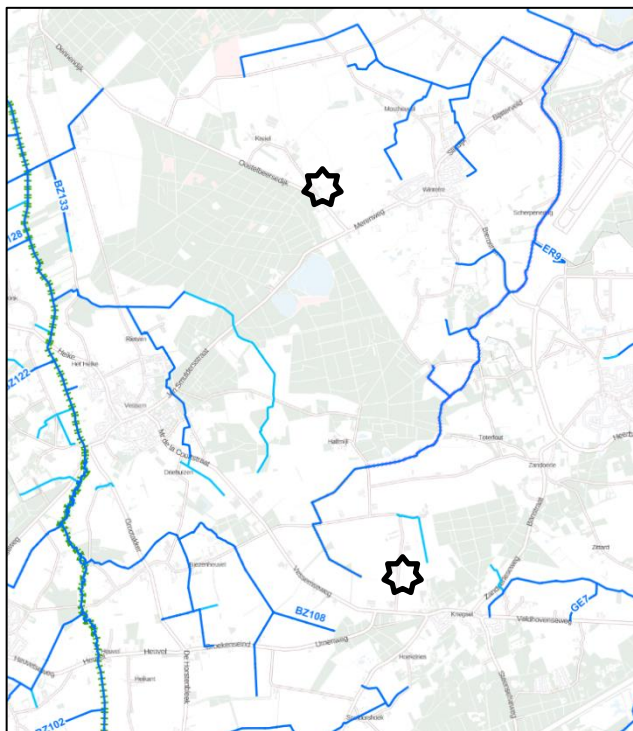
Het vGRP vloeit voort uit een van de verplichtingen uit de Wet milieubeheer. In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen op het milieu hebben en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. In de Wet milieubeheer is ook de zorgplicht voor stedelijk afvalwater vastgelegd. Sinds de introductie van de Wet gemeentelijke watertaken op 1 januari 2008 dient de gemeente niet alleen zorg te dragen voor stedelijk afvalwater, maar ook voor hemelwater en grondwater.

Hierdoor is het traditionele taakveld van de rioleringszorg binnen de gemeente veranderd in een 'verbreed' pakket van watertaken. De Wet gemeentelijke watertaken is met ingang van 22 december 2009 opgegaan in de Waterwet.

4.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering. Er is geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Op basis van de legger van het waterschap De Dommel is te zien dat in de omgeving van het plangebied meerdere watergangen gelegen zijn zoals A en B watergangen.

Binnen de plangebieden is oppervlakteverharding aanwezig in de vorm van bedrijfsbebouwing en terreinverharding. De bestaande bedrijfsbebouwing en terreinverharding is aangesloten op het aanwezige riool.



Afbeelding 4-1 Uitsnede legger Waterschap De Dommel

4.4 Invloed van het planvoornemen

Binnen het plangebied worden twee intensieve veehouderijen gesaneerd. Op de planlocatie aan de Buikheide wordt ruim 5.000 m² gebouwen gesaneerd en circa 3.000 m² verharding. Op de planlocatie aan de Kreiel wordt ruim 300 m² bebouwing gesaneerd. In samenhang met deze sanering worden drie woningen gerealiseerd. Bij de overblijvende bedrijfswoningen wordt 200 m² aan bijgebouwen gerealiseerd. De nieuwe woningen (met bijgebouwen en terreinverhardingen) hebben een verhard oppervlak van circa 550 m² (woning 150 m², bijgebouwen 200 m², verharding 200 m²). Hiermee neemt het verhard oppervlak af met 6.350 m². De hydrologische situatie ter plaatse verbeterd derhalve sterk. De situatie rond de bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen is hierin niet beschouwd, aangezien hier geen verandering optreedt.

Op basis van de Algemene regels Waterschap De Dommel (paragraaf 15.1) wordt vrijstelling verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt. Tevens zijn tot 2.000 m² geen compenserende maatregelen van toepassing om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Voor de ondergrens van 2.000 m² is gekozen om te voorkomen dat er zeer kleine, bedrijfsonzekere voorzieningen ontstaan die lastig te beheren en onderhouden zijn.

Bergingseis vGRP en lozing gemeentelijke watergang

Binnen het planvoornemen worden in totaal drie nieuwe woningen gerealiseerd, verspreid over twee locaties. Iedere woning heeft een totaal aan verhard oppervlakte van 550 m².

Op basis van het vGRP geldt bij een uitbreiding van maximaal 2.000 m² een bergingseis van 15 mm. Aan deze bergingseis wordt voldaan door op ieder perceel van de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen, een

zaksloot te realiseren van minimaal 0,5 meter diep die minimaal 9 m³ hemelwater kan opvangen. Het hemelwater kan zo voldoende op eigen terrein infiltreren.

Inschatting infiltratie

De bodemsamenstelling van de planlocaties aan de Kreiel en Vessemseweg is opgebouwd uit een humeuse deklaag met daarondermatig fijn zand. Deze bodemsamenstelling is uitermate geschikt om hemelwater vast te houden (humeus) en vervolgens ter plaatse te laten infiltreren (zand). Hierdoor mag worden aangenomen dat het hemelwater binnen de planlocatie doelmatig wordt geïnfiltreerd en dat minimaal zal worden geloosd op de gemeentelijke watergangen.

Huishoudelijk afvalwater

De nieuw te realiseren woningen zullen, met betrekking tot het huishoudelijk afvalwater, worden aangesloten op de aanwezige drukriolering onder de Kreiel en Vessemseweg.

5 ECONOMISCHE ASPECTEN

5.1 Anterieure overeenkomst

Het planvoornemen betreft het oprichten van drie nieuwe woningen. Derhalve is het plan aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is bij de uiteindelijke regeling in een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

In onderhavig geval heeft de gemeente er echter voor gekozen om met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve is het kostenverhaal anderszins verzekerd.

De met het planvoornemen samenhangende kosten betreffende de bouw van de woningen en de terreininrichting, worden door de initiatiefnemer gedragen.

5.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd. Bij ontwikkeling van de planlocatie wordt geen (aanvraag) planschade verwacht die uitstijgt boven het maatschappelijk risico. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Eersel.

6 BIJLAGEN

- 6.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï**
- 6.2 Verkennend bodemonderzoek**
- 6.3 Onderzoek geur, bedrijven- en milieuzonering**
- 6.4 Landschappelijk inpassingsplan**
- 6.5 Quick-scan Flora en Fauna**
- 6.6 Compensatieplan NNB**

Colofon

Opdrachtgever	:	Familie van Loon en de heer H.J.M. van Loon
Project	:	Vessemseweg - Kreiel - Buikheide
Dossier	:	-
Omvang rapport	:	47 pagina's
Auteurs	:	ir. B. van Doormaal
Interne controle	:	MSc. L. Buurstede
Projectleider	:	Ing. A. Evers
Datum	:	9 mei 2018