

**BESTEMMINGSPLAN  
HERZIENING MOSTHEUVEL  
ONGENUMMERD WINTELRE  
GEMEENTE EERSEL**

Ontwerp

**Crijns Rentmeesters BV**

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: [info@crijns-rentmeesters.nl](mailto:info@crijns-rentmeesters.nl)

I: [www.crijns-rentmeesters.nl](http://www.crijns-rentmeesters.nl)

Crijns Rentmeesters bv  
M.W.A. van den Heuvel en M.J.M. Crijns

Juni 2015



## PLANGEGEVENS

|                       |                                     |
|-----------------------|-------------------------------------|
| Naam bestemmingsplan: | Herziening Mostheuvel ong. Wintelre |
| IMRO idn              | NL.IMRO.0770.BPBhzmsthong0045-ONTW  |
| Versie voorontwerp    | Oktober 2014                        |
| Versie ontwerp        | Juni 2015                           |
| Versie vastgesteld    | -                                   |
| Opgesteld door        | M.W.A. van den Heuvel               |
| Tweede contactpersoon | M.J.M. Crijns                       |



# INHOUD

|                                                           |           |
|-----------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. INLEIDING</b>                                       | <b>7</b>  |
| 1.1 Aanleiding                                            | 7         |
| 1.2 Plangebied                                            | 7         |
| 1.3 Juridische status van het plangebied                  | 9         |
| 1.4 Leeswijzer                                            | 10        |
| <b>2. HUIDIGE SITUATIE</b>                                | <b>11</b> |
| 2.1 Omgeving                                              | 11        |
| 2.2 Plangebied                                            | 13        |
| <b>3. BEOOGDE SITUATIE</b>                                | <b>14</b> |
| 3.1 Inleiding                                             | 14        |
| 3.2 Situering                                             | 14        |
| 3.3 Beeldkwaliteit                                        | 15        |
| 3.4 Landschappelijke inpassing                            | 16        |
| 3.5 Ontsluiting en parkeren                               | 18        |
| <b>4. BELEIDSKADER</b>                                    | <b>19</b> |
| 4.1 Rijksbeleid                                           | 19        |
| 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte             | 19        |
| 4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking                     | 19        |
| 4.2 Provinciaal beleid                                    | 20        |
| 4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening                 | 20        |
| 4.2.2 Verordening ruimte 2014                             | 20        |
| 4.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006             | 23        |
| 4.3 Gemeentelijk beleid                                   | 25        |
| 4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied                        | 25        |
| 4.3.2 Structuurvisie 2011                                 | 26        |
| 4.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties                | 27        |
| <b>5. MILIEUASPECTEN</b>                                  | <b>30</b> |
| 5.1 Geur                                                  | 30        |
| 5.1.1 Inleiding                                           | 30        |
| 5.1.2 Voorgrondbelasting                                  | 30        |
| 5.1.3 Achtergrondbelasting                                | 33        |
| 5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen | 34        |
| 5.2 Driftzonering                                         | 34        |
| 5.3 Bodem                                                 | 35        |
| 5.4 Geluid                                                | 36        |
| 5.4.1 Wegverkeerslawaaï                                   | 36        |
| 5.4.2 Industrielawaai                                     | 37        |
| 5.4.3 Vliegverkeer                                        | 38        |
| 5.5 Luchtkwaliteit                                        | 39        |
| 5.6 Bedrijven en milieuzonering                           | 39        |
| 5.7 Externe veiligheid                                    | 41        |
| 5.7.1 Inleiding                                           | 41        |
| 5.7.2 Bedrijven                                           | 41        |

|           |                                                           |           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|-----------|
| 5.7.3     | Vervoer van gevaarlijke stoffen                           | 41        |
| 5.7.4     | Hoogspanningslijnen                                       | 42        |
| 5.8       | Archeologie                                               | 42        |
| 5.8.1     | Verdrag van Valletta                                      | 42        |
| 5.8.2     | Wet op de archeologische monumentenzorg                   | 42        |
| 5.8.3     | Archeologiebeleid gemeente Eersel                         | 42        |
| 5.9       | Cultuurhistorie                                           | 44        |
| 5.10      | Flora en fauna                                            | 45        |
| 5.10.1    | Toets aan de Natura 2000 en de Vogel- en Habitatrichtlijn | 45        |
| 5.10.2    | Flora- en faunawet                                        | 46        |
| 5.11      | Water                                                     | 46        |
| 5.11.1    | Inleiding                                                 | 46        |
| 5.11.2    | Relevant beleid                                           | 46        |
| 5.11.3    | Bodemgebruik en grondwater                                | 50        |
| 5.11.4    | Waterparagraaf                                            | 50        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING</b>                        | <b>52</b> |
| 6.1       | Inleiding                                                 | 52        |
| 6.2       | Algemene toelichting verbeelding                          | 52        |
| 6.3       | Algemene toelichting regels                               | 52        |
| 6.4       | Toelichting bestemmingen                                  | 53        |
| 6.4.1     | Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf      | 53        |
| 6.4.2     | Groen – Landschappelijke inpassing                        | 53        |
| 6.4.3     | Wonen                                                     | 53        |
| 6.4.4     | Waarde – Archeologie 4.2                                  | 53        |
| 6.4.5     | Waarde – Archeologie 6                                    | 54        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID</b>                        | <b>55</b> |
| 7.1       | Economische uitvoerbaarheid                               | 55        |
| 7.2       | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                          | 55        |
| 7.3       | Overleg ex artikel 3.1.1 Bro                              | 55        |
| 7.4       | Procedure                                                 | 56        |

**Bijlagen:**

1. Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht, d.d. 3 juni 2015
2. Akoestisch onderzoek industrielawaai, Inpijn-Blokpoel bv, d.d. 13 januari 2015
3. Inrichtingsschets

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding

Door de familie Van Ampting is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend tot het opstellen van het bestemmingsplan 'Herziening Mostheuvel ongenummerd Wintelre'. De familie Van Ampting, hierna initiatiefnemer genoemd, is eigenaar van de locatie Mostheuvel ongenummerd te Wintelre, gemeente Eersel, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is thans in agrarisch gebruik. Initiatiefnemer is voornemens de huidige agrarische bestemming om te zetten in een woonbestemming ten behoeve van de oprichting van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer zal hiertoe een bouwtitel aankopen bij de gemeente Eersel. Navolgende figuur betreft een luchtfoto met de ligging van het plangebied.



Figuur 1: Ligging plangebied en omgeving

Om de beoogde ontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure te worden doorlopen. Middels een partiële bestemmingsplanherziening zal aan het plangebied aan Mostheuvel ong. te Wintelre een woonbestemming worden toegekend. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mostheuvel, tussen 12 en 14, te Wintelre. Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Wintelre, in het buitengebied van de gemeente Eersel. In navolgende figuur is de ligging op topografische kaart weergegeven.



Figuur 2: Topografisch overzicht plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie D, nummer 5159. Dit perceel heeft een oppervlakte van 16 are en 92 centiare en is thans in eigendom van initiatiefnemer. In navolgende figuur is de kadastrale kaart van het plangebied weergegeven, waarbij het kadastraal perceel groen is gearceerd.



Figuur 3: Kadastrale kaart plangebied



Ten westen van het plangebied, aan Mostheuvel 11, is een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd. Ter plaatse van de gehele bedrijfsbestemming aan Mostheuvel 11 is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen toegestaan. Het plangebied aan de Mostheuvel ong. valt voor een gedeelte binnen de zogenoemde 'spuitzone' van het hoveniersbedrijf aan Mostheuvel 11, gemeten vanaf de voorzijde van de bedrijfsbestemming van het hoveniersbedrijf. Op de voorzijde van de bedrijfsbestemming zal echter nooit sprake zijn van het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen. In overleg met het hoveniersbedrijf wordt dan ook de bedrijfsbestemming aan Mostheuvel 11 bij onderhavig bestemmingsplan betrokken. Aan de voorzijde van de bedrijfsbestemming zal voor een diepte van maximaal 4 meter de aanduiding 'spuitvrije zone' worden toegekend. De voorzijde van het plangebied aan de Mostheuvel ong. zal worden bestemd naar 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Hiermee wordt juridisch verankerd dat de beoogde Ruimte voor Ruimte woning met tuinen niet gelegen zal zijn binnen een spuitzone in het kader van gewasbeschermingsmiddelen. Op navolgende luchtfoto is de ligging van Mostheuvel 11 ten opzichte van de Mostheuvel ongenummerd weergegeven. Beide locaties vormen samen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan.



Figuur 4: Plangebied bestaande uit Mostheuvel 11 (west) en Mostheuvel ong. (oost)

De bedrijfsbestemming van het hoveniersbedrijf met bijbehorende vigerende bestemmingsplanregels blijft voor het overige ongewijzigd en zal derhalve verderop in onderhavig bestemmingsplan niet worden behandeld als zijnde 'plangebied'.

### 1.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Eersel vastgesteld op 3 april 2012.

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplans te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

Aan de Mostheuvel ong. zal een woonbestemming worden toegekend ten behoeve van de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning en gedeeltelijk de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' ten behoeve van de aanleg van een hoogstamfruitboomgaard. Aan Mostheuvel 11 wordt voor een gedeelte de aanduiding 'spuitvrije zone' toegekend, waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse van die aanduiding geen gebruik zal worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. Voor het overige blijft de bedrijfsbestemming ongewijzigd.

## **1.4 Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders ten aanzien de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 geeft de planologische verantwoording en randvoorwaarden weer. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de bestemmingen, planvorm, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt tenslotte de uitvoerbaarheid en de procedure beschreven.

## 2. HUIDIGE SITUATIE

### 2.1 Omgeving

In de gemeente Eersel zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Eersel, Duizel, Steensel, Vessem, Knegsel en Wintelre. Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, ten noorden van de kern Wintelre. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Mostheuvel, welke hoofdzakelijk een clustering van lintbebouwing aan een van de noordelijke uitvalswegen van de kern Wintelre betreft. De bebouwingsconcentratie heeft een afwisselend open en gesloten karakter. De bebouwingconcentratie bestaat uit voornamelijk burgerwoningen en een aantal agrarische en niet-agrarische bedrijven.

De straat Mostheuvel verbindt de Slikdijk, de doorgaande weg, met Rouwven. Vanaf de Slikdijk komt men via een y-splitsing op de Mostheuvel. Op topografische kaarten is te zien dat in het verleden de straat Mostheuvel reeds een verbindingsweg vormde. In het verleden was hier nog niet veel bebouwing aanwezig, maar is geleidelijk aan uitgegroeid tot een bebouwingslint.



Figuur 5: Historische topografische kaarten Wintelre met links omstreeks 1900 – 1909 en rechts omstreeks 1920 - 1929

In navolgende figuur is de omgeving van het plangebied weergegeven.





Figuur 6: Foto's omgeving plangebied

## 2.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Mostheuvel, binnen de gelijknamige bebouwingsconcentratie. Aan de Mostheuvel zijn voornamelijk woonbestemmingen gelegen met tevens enkele bedrijfsbestemmingen. Het plangebied is thans onbebouwd en bestaat uit grasland. Navolgende figuren geven een overzicht van de locatie in de huidige situatie.



Figuur 7: Huidige situatie plangebied

### 3. BEOOGDE SITUATIE

#### 3.1 Inleiding

Met de beoogde herontwikkeling wordt ter plaatse van het plangebied aan de Mostheuvel ong. een woning opgericht in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Initiatiefnemer zal ten behoeve van de oprichting van de woning een bouwtitel aankopen bij de gemeente Eersel. Bij de oprichting van de woning dient rekening te worden gehouden met de toetsingscriteria voor Ruimte voor Ruimte woningen, zoals de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid. In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie van het plangebied nader toegelicht, waarbij aandacht is voor onder anderen de landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid.

#### 3.2 Situering

Nieuwe bebouwing dient voor wat betreft situering aan te sluiten bij de thans aanwezige bebouwing in de omgeving. Met de situering van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning wordt rekening gehouden met de denkbeeldige voorgevellijn, evenals met de spuitvrije zone met betrekking tot het tegenovergelegen hoveniersbedrijf. Binnen de bebouwingsconcentratie Mostheuvel is sprake van een diversiteit aan bebouwing en ook de situering van de bebouwing. Enkele langgevelboerderijen zijn dicht tegen de weg gelegen, terwijl andere woningen verder van de weg zijn gelegen. Ook de nokrichting van de woningen binnen de bebouwingsconcentratie verschilt. Het grote deel van de woningen in het noordelijk deel van de bebouwingsconcentratie zijn evenwijdig aan de straat gelegen, terwijl verder naar het zuiden enkele woningen haaks op de weg zijn gesitueerd. In de directe nabijheid van het plangebied is het overgrote deel van de woningen parallel aan de weg gelegen. Derhalve gaat de voorkeur uit naar eenzelfde nokrichting. In navolgende figuur is de beoogde situering van het hoofdgebouw met bijgebouw weergegeven.



Figuur 8: Beoogde situering Ruimte voor Ruimte woning



### 3.3 Beeldkwaliteit

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de huidige ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Mostheuvel in de gemeente Eersel. Binnen de bebouwingsconcentratie is sprake van voornamelijk (voormalige agrarische) bedrijfswoningen in landelijke stijl en recent gebouwde (Ruimte voor Ruimte) woningen, tevens in landelijke stijl. Navolgende figuur geeft enkele voorbeelden van stedenbouw in de directe nabijheid van het plangebied.



Figuur 9: Huidige bebouwing in directe nabijheid van het plangebied

De bebouwing in de omgeving van het plangebied is ruim van opzet. Bij de bebouwing in de omgeving overheerst een eenvoudig, rechthoekig grondplan. Alle woningen zijn gedekt met een kap. In die kapvorm bestaat geringe variatie. De beoogde woning zal voldoen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden, afgeleid van de regels van het vigerende bestemmingsplan en de thans aanwezige woningen in de directe nabijheid van het plangebied:

- De woning mag een maximale inhoud hebben van 1.000 m<sup>3</sup>;
- De nokhoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 9 meter;
- De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
- De gezamenlijke oppervlakte aan-, uit- en bijgebouwen (voor zover niet behorende tot de vergunningsvrije bouwwerken) mag niet meer bedragen dan 100 m<sup>2</sup>;
- De nokhoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- De goothoogte van de aan-, uit- en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;

- De afstand van bebouwing tot de bestemmingsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 meter;
- De afstand tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter.

Genoemde voorwaarden worden tevens vastgelegd in de regels van onderhavige bestemmingsplan.

In navolgende figuur zijn enkele voorbeelden weergegeven van toe te passen beeldkwaliteit ter plaatse van het plangebied.



Figuur 10: Voorbeelden toe te passen beeldkwaliteit

### 3.4 Landschappelijke inpassing

Nieuwe bebouwing dient landschappelijk te worden ingepast. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Mostheuvel. De concentratie heeft een afwisselend open en gesloten karakter. De aanwezige bebouwing is veelal goed tot redelijk goed ingepast. Op de voorerven zijn veel lage beukenhagen aanwezig, waardoor het landelijk, maar verzorgd is. Op oude kavelgrenzen van de omliggende akkers zijn nog restanten van oude landschappelijke beplanting overgebleven in de vorm van kleine groepen bomen of fors uitgegroeide solitaire eiken. Samen met de laanbeplanting en de omliggende bossages en kavelbeplanting zorgt dit voor een groene uitstraling.

Vanwege driftzonering van het tegenovergelegen hoveniersbedrijf is het niet toegestaan een voortuin aan te leggen bij de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. Niettemin zal de woning landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Aan de voorzijde van het perceel zal de bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' worden toegekend. Dit gedeelte zal worden ingepast middels de aanplant



van een hoogstamfruitboomgaard, bestaande uit appel, peer, noot en kers. Deze hoogstamfruitboomgaard wordt omzoomd door een gemengde haag, bestaande uit streekeigen beplanting zoals beuk en meidoorn. Deze haag wordt aan de zuidzijde van het plangebied doorgetrokken naar de achterzijde van het perceel, waarmee het perceel geheel landschappelijk is ingepast. De noordzijde van het perceel is thans landschappelijk ingepast. Navolgende figuur betreft een inrichtingsschets van de beoogde landschappelijke inpassing van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning. De beoogde landschappelijke inpassing is verankerd in de regels bij dit bestemmingsplan.



Figuur 11: Inrichtingsschets met beoogde landschappelijke inpassing Ruimte voor Ruimte woning

Navolgende figuur geeft een sfeerbeeld van een passende landschappelijke inpassing binnen het plangebied.



Figuur 12: Voorbeelden van landschappelijke inpassing voor het plangebied

### **3.5 Ontsluiting en parkeren**

De nieuw op te richten woning zal worden ontsloten op de Mostheuvel. Als parkeernorm zal conform de CROW-richtlijn een minimum van twee parkeerplaatsen per woning, exclusief garage, te realiseren op eigen terrein, worden aangehouden. Het perceel biedt hiervoor voldoende ruimte.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Rijksbeleid

#### 4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

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

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

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

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

#### 4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. In de 'Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking' wordt opgemerkt dat bij de regeling 'Ruimte voor Ruimte' geen sprake is van extra stedelijke ontwikkeling, omdat aan de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning sloop van bebouwing is voorafgegaan. Toepassing van de ladder is derhalve niet nodig.

## **4.2 Provinciaal beleid**

### **4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

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

De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

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

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om genoemde doelen te realiseren.

### **4.2.2 Verordening ruimte 2014**

#### **4.2.2.1 Inleiding**

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

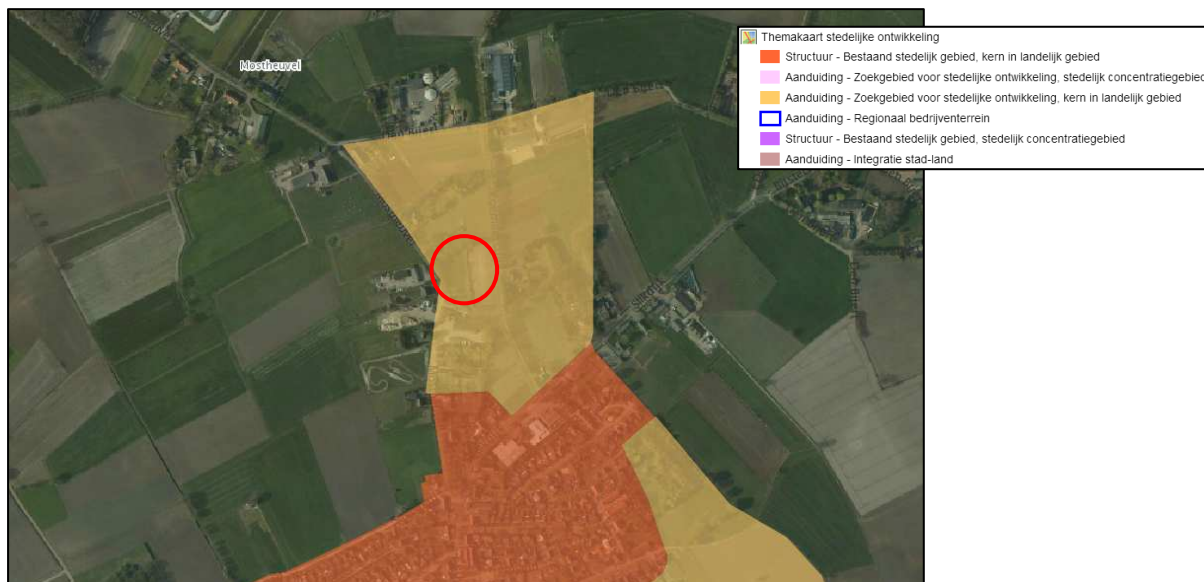
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;



- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

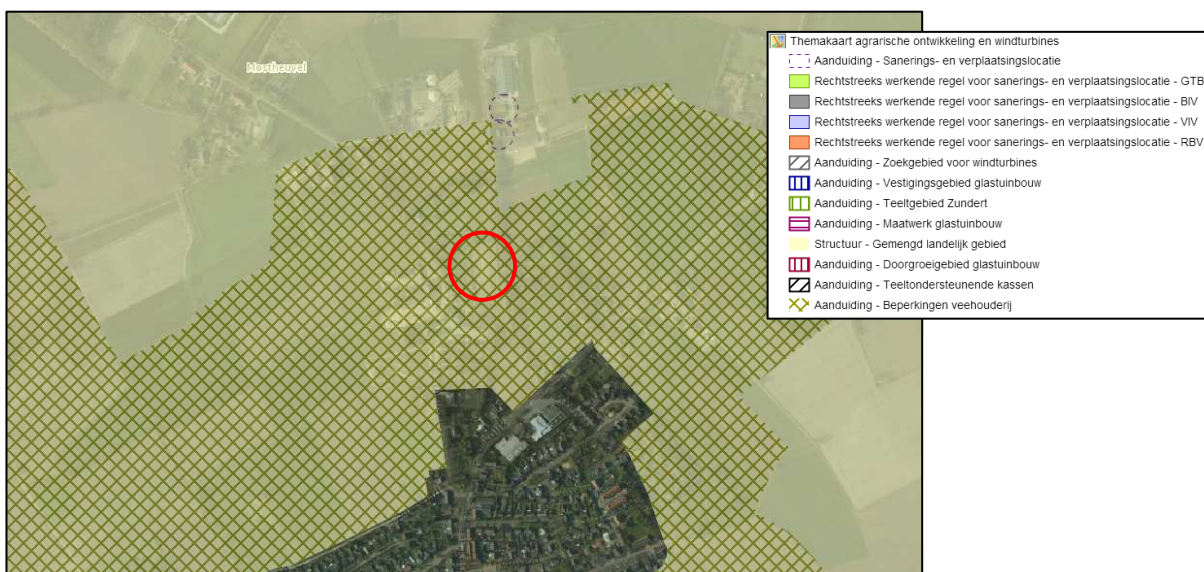
#### 4.2.2.2 Aanduidingen plangebied

Navolgend zal worden ingegaan op de ligging van het plangebied in de Verordening ruimte 2014 met de daarbij behorende regels.



Figuur 13: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 'stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied'. De oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning is een passende ontwikkeling binnen het zoekgebied.



Figuur 14: Aanduiding plangebied in Verordening ruimte 2014 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied aan de Mostheuvel ongenummerd is in de Verordening ruimte 2014 aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied' en kent eveneens de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Binnen een gemengd landelijk gebied wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd.

Het plangebied is niet gelegen in een zoekgebied voor windturbines, Groenblauwe mantel of binnen de ecologische hoofdstructuur. Ook ligt het plangebied niet in een waterwingebied of een reserveringsgebied voor waterberging.

#### **4.2.2.3 Wonen binnen Gemengd landelijk gebied**

In de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.8 van de verordening bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken indien wordt voldaan aan de regels uit de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006. Woningbouw met gebruikmaking van deze regeling is mogelijk binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Mostheuvel' van de gemeente Eersel. In paragraaf 4.3.3 wordt deze bebouwingsconcentratie nader toegelicht. Herontwikkeling van het plangebied in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is een passende ontwikkeling binnen het gemengd landelijk gebied. In paragraaf 4.2.4 wordt de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte' nader toegelicht.

#### **4.2.2.4 Bevordering ruimtelijke kwaliteit**

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

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

### 4.2.3 Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte 2006

De regeling 'Ruimte voor Ruimte' is verankerd in de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij. Onderhavig initiatief is gebaseerd op toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Voorwaarde voor het bouwen van een woning met toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is dat in ruil 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 m<sup>2</sup> 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. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied aan de Mostheuvel ongenummerd te Wintelre.

- **De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m<sup>2</sup>; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m<sup>2</sup> voor saldering:**

In samenhang met de oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning zal initiatiefnemer bij de gemeente Eersel een bouwtitel aankopen, waarbij voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

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

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Mostheuvel', in het buitengebied van de gemeente Eersel. De beoogde woning zal aansluiten op de bestaande bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie.

- **De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente:**  
De bouw van de woning past binnen de ruimtelijke structuur. De woningen in de omgeving van het plangebied zijn vrijstaand, ruim van opzet en gelegen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

- **Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur is niet toegestaan:**

Met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte is de Groene Hoofdstructuur komen te vervallen en vervangen door de Groenblauwe mantel. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen de Groenblauwe mantel.

- **Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden:**  
In onderhavige bestemmingsplantoelichting is middels een watertoets gegarandeerd dat de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse zoveel mogelijk verbetert. Met de beoogde herontwikkeling zullen geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan. In hoofdstuk 5 worden deze aspecten nader toegelicht.
- **Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten:**  
De extra woning komt niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- **De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning worden niet beknot:**  
De agrarische bedrijven in de omgeving hebben geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ook worden de agrarische bedrijven door de herontwikkeling niet beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. In paragraaf 5.1 wordt het aspect geur nader toegelicht.
- **Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument:**  
De nieuw op te richten woning zal qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woning zal worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving. In hoofdstuk 3 is de landschappelijke en architectonische inpassing reeds nader toegelicht.
- **De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben:**  
Initiatiefnemer zal bij de gemeente Eersel een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankopen, waarmee zeker wordt gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- **Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt:**  
Initiatiefnemer zal bij de gemeente Eersel een bouwtitel aankopen, waarmee zeker wordt gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
- **Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden:**

Initiatiefnemer zal bij de gemeente Eersel een bouwtitel aankopen, waarmee zeker wordt gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

- **Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen:**

Initiatiefnemer zal bij de gemeente Eersel een bouwtitel aankopen, waardoor zeker wordt gesteld dat voldaan wordt aan de regeling 'Ruimte voor Ruimte'.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied

Ter plaatse van het plangebied aan de Mostheuvel ongenummerd te Wintelre is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Eersel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 april 2012 en onherroepelijk sinds 20 maart 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan voor een klein gedeelte bestemd als 'Wonen' ten behoeve van de naastgelegen woningen, en voor het overgrote deel als 'Agrarisch' met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.2' (gedeeltelijk) en 'Waarde – Archeologie 6', en de gebiedsaanduidingen 'wro-zone – wijzigingsgebied bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – extensiveringsgebied overig'. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 15: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied' met het plangebied omkaderd

De in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- agrarisch gebruik;*



- b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);*
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;*
- d. extensief recreatief medegebruik;*
- e. doeleinden van openbaar nut;*
- f. erfbeplanting;*
- g. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, en tussen de bestemming Wonen en de weg;*
- h. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";*

*een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.*

Het vigerende bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van agrarische gronden naar een woonbestemming. Om deze mogelijkheid aan het plangebied toe te kennen is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, waartoe onderhavig bestemmingsplan 'Herziening Mostheuvel ong. Wintelre' is opgesteld.

#### **4.3.2 Structuurvisie 2011**

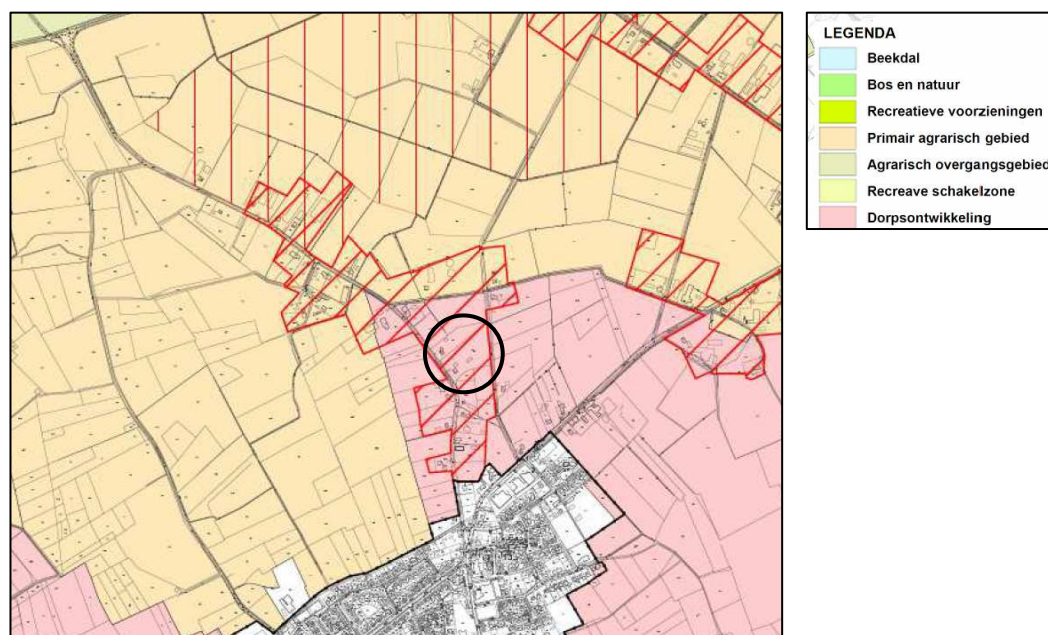
De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie kan het (nieuwe) beleid van de provinciale Verordening ruimte worden geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overvloedige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Eersel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Structuurvisie 2011'.



Figuur 16: Uitsnede kaart 'Structuurvisie 2011'

#### 4.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat een integrale analyse van buitengebied en een bepaling en analyse van de bebouwingsconcentraties. Per landschappelijke zone en bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnterpreteerd. In het tweede deel is per bebouwingsconcentratie een analyse en een ruimtelijke en functionele visie opgenomen. In het eerste deel van de gebiedsvisie is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in functiezones. Het plangebied is gelegen in de functiezone 'Dorpsontwikkeling'. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied in deze functiezone weer.



Figuur 17: Ligging plangebied in functiezone 'Dorpsontwikkeling'

De gronden binnen de functiezone 'Dorpsontwikkeling' betreffen gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied met reeds een aanwezige functiemenging. Deze gronden maken veelal onderdeel uit van kleinschalige oude ontginningen. 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 functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Mostheuvel'. De bebouwingsconcentratie is gelegen ten noorden van de kern Wintelre en betreft hoofdzakelijk een clustering van lintbebouwing aan een van de noordelijke uitvalswegen van de kern Wintelre. De concentratie heeft een afwisselend open en gesloten karakter. De bebouwingsconcentratie betreft 18 burgerwoningen, 4 agrarische bedrijven (waarvan 2 intensieve veehouderijen) en 4 niet-agrarische bedrijven (2 loonwerkbedrijven, een hoveniersbedrijf en een grondverzet- en transportbedrijf). Het noordelijk deel van de bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als primair agrarisch gebied. Landbouw heeft het primaat in dit gebied en er wordt selectief omgegaan met functieontwikkelingen. Het zuidelijk gedeelte van de bebouwingsconcentratie is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied. Hier zijn wat meer mogelijkheden voor functiewijziging, met name ter versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern. Het gebied biedt kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van onder andere wonen. De openheid en de doorzichten op het agrarisch gebied dienen behouden te blijven. Er dient wel zorgvuldig met de nog aanwezige landschappelijke beplanting te worden omgegaan en waar mogelijk dient de beplanting te worden hersteld dan wel aangevuld.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de bijlage bij de gebiedsvisie waarop de bebouwingconcentratie 'Mostheuvel' is weergegeven.



Figuur 18: Uitsnede gebiedsvisie bebouwingsconcentratie 'Mostheuvel'

Met de beoogde herontwikkeling wordt een woning opgericht in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Door voldoende afstand te houden tot de naastgelegen woningen blijft het open en groene karakter van de straat behouden. Bij de oprichting van de woning wordt rekening gehouden met de bouwstijl van de woning en de ligging op het perceel waarbij de open structuur van het bebouwingslint aan de Mostheuvel behouden blijft. De beoogde herontwikkeling is daarmee passend binnen de gemeentelijke 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'.



## 5. MILIEUASPECTEN

### 5.1 Geur

#### 5.1.1 Inleiding

In de directe nabijheid van het plangebied is een drietal veehouderijen gelegen, te weten:

- Mostheuvel 13;
- Mostheuvel 15;
- Slikdijk 20.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied.



Figuur 19: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet gewaarborgd kunnen worden. Een woningbouwontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

#### 5.1.2 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wgv geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.



Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen; de dominante veehouderij.

Op basis van de Wgv geldt voor een concentratiegebied een norm voor de maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, (artikel 6 van de wet). In aanvulling op de Wgv heeft de gemeente Eersel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' vastgesteld. De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. Voor het plangebied is geen afwijkende geurnorm vastgesteld en geldt derhalve een geurnorm van 14 oue/m<sup>3</sup>. Daarnaast is in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' bepaald dat in de bebouwde kommen van de gemeente Eersel de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

De gemeente Eersel is voornemens een nieuwe geurverordening vast te stellen. In het concept van de vast te stellen geurverordening is geregeld dat de geurnorm in het buitengebied zal worden bijgesteld van 14 oue/m<sup>3</sup> naar 10 oue/m<sup>3</sup>.

Op de omliggende veehouderijen zijn navolgende dieraantallen vergund:

#### 5513 NT, Mostheuvel 13, WINTELRE

Beschikingsdatum: 01-01-1991  
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

| Stalgroepen |                                      |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                         | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A1          | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.5     |             | bedrijf      | 8,80                  | 65            | 572              | 0   | 78      | 0                | 8                 |
| A3          | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3       |             | bedrijf      | 3,90                  | 45            | 176              | 0   | 11      | 0                | 2                 |
| A4          | vleeskalveren van 0 tot 8 maanden    | A4       |             | bedrijf      | 1,50                  | 15            | 23               | 15  | 2       | 534              | 0                 |
| Totalen     |                                      |          |             |              |                       | 125           | 771              | 15  | 91      | 534              | 10                |
|             |                                      |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  | Sluit venster     |

Sluit venster

#### 5513 NT, Mostheuvel 15, WINTELRE

Beschikingsdatum: 05-11-2009  
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

| Stalgroepen |                                                                          |          |             |              |                       |               |                  |     |         |                  |                   |
|-------------|--------------------------------------------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|-----|---------|------------------|-------------------|
| Dier cat    | Omschrijving                                                             | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE | NGE tot | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
| A4          | vleeskalveren van 0 tot 8 maanden                                        | A5.1     |             | bedrijf      | 2,30                  | 11            | 25               | 11  | 2       | 391,60           | 0                 |
| A6          | vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie) | A5.2     |             | bedrijf      | 8,10                  | 33            | 267              | 33  | 5       | 1174,80          | 6                 |
| Totalen     |                                                                          |          |             |              |                       | 44            | 292              | 44  | 7       | 1566,40          | 6                 |
|             |                                                                          |          |             |              |                       |               |                  |     |         | Sluit venster    |                   |

Sluit venster

**5513 NL, Slikdijk 20, WINTELRE**Beschikingsdatum: 09-01-2012  
RAV-tabelversie: RAV 2012-1**Stalgroepen**

| Dier cat       | Omschrijving                         | RAV code | 2e RAV code | Emissie punt | NH3fac (kg/jr/dierpl) | Aantal dieren | NH3 emis (kg/jr) | MVE      | NGE tot    | Geur Emis (Ou/s) | PM10 Emis (kg/jr) |
|----------------|--------------------------------------|----------|-------------|--------------|-----------------------|---------------|------------------|----------|------------|------------------|-------------------|
| A1             | melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar | A1.100.1 |             | bedrijf      | 9,50                  | 110           | 1045             | 0        | 132        | 0                | 13                |
| A3             | vrouwelijk jongvee tot 2 jaar        | A3       |             | bedrijf      | 3,90                  | 77            | 300              | 0        | 20         | 0                | 3                 |
| <b>TOTALEN</b> |                                      |          |             |              |                       | <b>187</b>    | <b>1345</b>      | <b>0</b> | <b>152</b> | <b>0</b>         | <b>16</b>         |

Sluit venster

Op de veehouderij Slikdijk 20 te Wintelre worden enkel dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen deze veehouderij en de beoogde Ruimte voor Ruimte woning dient derhalve een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 300 meter tot het plangebied en vormt derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

Op de bedrijven Mostheuvel 13 en mostheuvel 15 worden (tevens) dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. In het kader van de voorgrondbelasting is de geurbelasting van de veehouderijen aan Mostheuvel 13 en Mostheuvel 15 op het plangebied berekend met behulp van het programma V-Stacks-Vergunning. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreffen de hoekpunten van het plangebied. De XY-coördinaten van de brongegevens betreffen de punten van de bouwvlakken die op de kortste afstand van het plangebied gelegen zijn. De resultaten van deze berekeningen zijn navolgend weergegeven:

**Brongegevens Mostheuvel 13:**

| Volgnr. | BronID        | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag |
|---------|---------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|------------------|------------|
| 1       | Mostheuvel 13 | 151 573  | 384 585  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00             | 534        |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | NW    | 151 727     | 384 471     | 14,0     | 0,1           |
| 3          | ZW    | 151 740     | 384 444     | 14,0     | 0,1           |
| 4          | NO    | 151 780     | 384 501     | 14,0     | 0,1           |
| 5          | ZO    | 151 784     | 384 469     | 14,0     | 0,1           |

**Brongegevens Mostheuvel 15:**

| Volgnr. | BronID        | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP Uittr. snelh. | E-Aanvraag |
|---------|---------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|------------------|------------|
| 1       | Mostheuvel 15 | 151 433  | 384 676  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00             | 1 566      |

**Geur gevoelige locaties:**

| Volgnummer | GGLID | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|-------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | NW    | 151 727     | 384 471     | 14,0     | 0,1           |
| 3          | ZW    | 151 740     | 384 444     | 14,0     | 0,1           |
| 4          | NO    | 151 780     | 384 501     | 14,0     | 0,1           |
| 5          | ZO    | 151 784     | 384 469     | 14,0     | 0,1           |

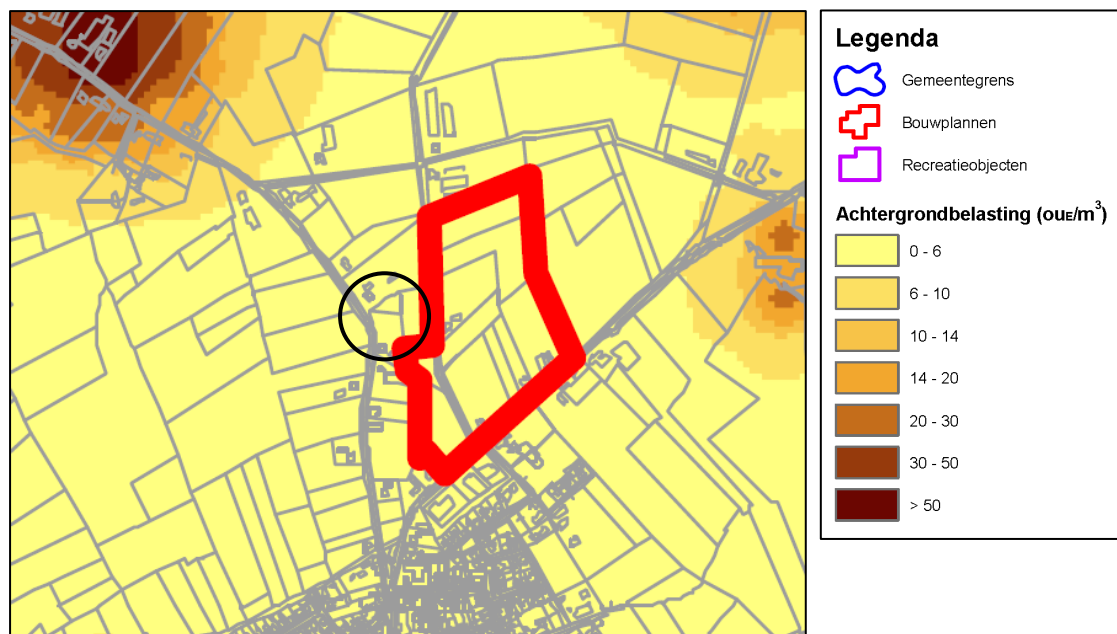
Uit deze berekeningen blijkt dat de norm van 14 oue/m<sup>3</sup> voor de voorgrondbelasting ter plaatse van het plangebied als gevolg van de individuele geurhinder van de omliggende veehouderijen niet wordt overschreden. Ook de vast te stellen norm van 10 oue/m<sup>3</sup> wordt niet overschreden. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is in het kader van de voorgrondbelasting dan ook geen bezwaar.

### 5.1.3 Achtergrondbelasting

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

In het kader van de gebiedsvisie geur voor de gemeente Eersel (Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Eersel, SRE, 28 december 2007, update 28 april 2009) is de achtergrondbelasting in de gemeente Eersel bepaald.

Navolgend figuur geeft de achtergrondbelasting in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 20: Achtergrondbelasting omgeving plangebied

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0 - 6 oue/m<sup>3</sup>. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van 0 - 6 oue/m<sup>3</sup> sprake is van een percentage geurgehinderden van 0% - 8%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 0% - 8% sprake is van een 'goed' tot 'zeer goed' woon- en leefklimaat. Geconcludeerd kan worden dat het leefklimaat ter plaatse van het plangebied van een acceptabel niveau is. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

### 5.1.4 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied zijn reeds enkele geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is.

## 5.2 Driftzonerings

Kenmerkend voor de land- en tuinbouw zijn de intensieve teeltsystemen met een relatief hoog gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Bij het spuiten van gewasbeschermingsmiddelen komt drift vrij. Drift is een term die gebruikt wordt voor de spuitvloeistof die tijdens de bespuiting buiten het te behandelen gebied terecht komt als gevolg van wind- en luchtstromen. Derhalve dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening afstand te worden gehouden tussen gevoelige objecten en boomgaarden. Drift is hoger bij toepassing in fruitteelt dan bij de akkerbouw en lage bomenteelt, waarbij voornamelijk neerwaarts wordt gespoten.

Ten westen van het plangebied, aan Mostheuvel 11, is een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gelegen. Er zijn geen wettelijke bepalingen over de aan te houden afstand. Door de Raad van State wordt echter vaak een afstand van 50 meter aangehouden. Nu het hier niet gaat om fruitteelt, maar een hoveniersbedrijf met boomkwekerij, kan worden volstaan met een afstand van 30 meter. Uit jurisprudentie blijkt dat ook een tuinfunctie, behorende bij een burgerwoning, niet gelegen mag zijn binnen een zogenoemde spuitzone van een hoveniersbedrijf.

De beoogde woonbestemming is gelegen op een afstand van 26 meter tot de bedrijfsbestemming. Conform de vigerende bestemmingsplanregels kan tot aan de voorzijde van de bedrijfsbestemming gebruik worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. De beoogde Ruimte voor Ruimte woning zou dan ook voor een klein gedeelte gelegen zijn binnen de zogenoemde 'spuitzone' van het hoveniersbedrijf aan Mostheuvel 11. Het plangebied 4 meter verder naar het oosten verleggen is in ruimtelijk opzicht niet gewenst. Hiermee kan dan ook in principe niet worden voldaan aan de richtafstand van 30 meter.

Bij het hoveniersbedrijf zal echter nooit tot aan de voorzijde van het perceel boomteelt plaatsvinden. Aan de voorzijde is namelijk sprake van erfverharding ten behoeve van de ontsluiting van het bedrijf, waar vervoersbewegingen naar het achterterrein plaatsvinden, maar waar ook het laden en lossen ten behoeve van het hoveniersbedrijf plaatsvindt. Derhalve kan worden gesteld dat ter plaatse van de inrichting Mostheuvel 11 nooit tot aan de voorzijde van de bedrijfsbestemming gebruik zal worden gemaakt van gewasbeschermingsmiddelen. In overleg met het hoveniersbedrijf is ervoor gekozen dit juridisch te verankeren door aan de voorzijde van de bedrijfsbestemming de aanduiding 'spuitvrije zone' toe te kennen, waarmee zeker wordt gesteld dat ter plaatse nooit gespoten zal worden met gewasbeschermingsmiddelen.

Uit jurisprudentie blijkt dat ook tuinen behorende bij een (burger)woning, niet gelegen mogen zijn binnen de zogenoemde 'spuitzone'. De voorzijde van het perceel Mostheuvel ongenummerd zal

worden bestemd naar 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Dit gedeelte zal worden ingepast middels een hoogstamfruitboomgaard en zal geen dienst doen als zijnde tuin behorende bij de beoogde woning. In navolgende figuur is de beoogde situatie weergegeven, waarbij deze spuitvrije zone ten opzichte van de beoogde woonbestemming verder is uitgelicht. Deze spuitzone is verankerd op de verbeelding en in de regels van dit bestemmingsplan. Voor het overige is de bestemming van de locatie Mostheuvel 11 overgenomen.



Figuur 21: Ligging woonbestemming ten opzichte van bedrijfsbestemming Mostheuvel 11 en spuitvrije zone

Door de toevoeging van de aanduiding 'spuitvrije zone' wordt de beoogde Ruimte voor Ruimte woning buiten de spuitzone van het hoveniersbedrijf aan Mostheuvel gesitueerd. Tussen het plangebied en de straat Mostheuvel wordt een hoogstamfruitboomgaard aangelegd. Deze grond zal worden bestemd naar 'Groen – Landschappelijke inpassing'. Ter plaatse zal geen tuin worden aangelegd. Derhalve is herontwikkeling van het plangebied in het kader van driftzonering geen bezwaar.

### 5.3 Bodem

Een bodemonderzoek conform de NEN-5740 is benodigd ten behoeve van het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor het oprichten van de woning. Ten behoeve van deze bestemmingsplanherziening is een bodemonderzoek uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

*"Resultaten:*

ONTWERP



*In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM1) is een gehalte aan kobalt gemeten boven de achtergrondwaarden. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (MM2) is een gehalte aan PAK gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhogingen zijn marginaal en behoeven geen aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone ondergrond van de vaste bodem (MM3) zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.*

*In het grondwater ter plaatse van Pb03 is een gehalte aan barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijding is marginaal en behoeft geen nader onderzoek.*

#### **Conclusie en advies:**

*De resultaten van het onderzoek stemmen niet geheel overeen met de hypothese. De resultaten vormen echter geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie. Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt, ons inziens, geen belemmering voor de beoogde bestemmingsplanwijziging en oprichting van een woning.*

*De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit."*

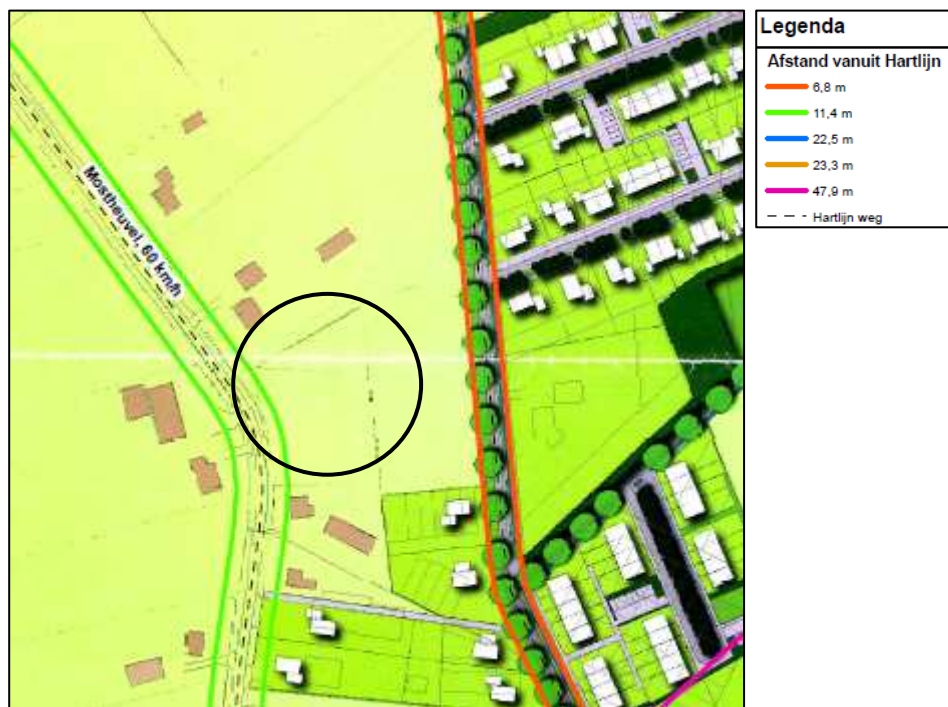
Het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek (Bodeminzicht, projectnummer B1541, d.d. 3 juni 2015) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

## **5.4 Geluid**

### **5.4.1 Wegverkeerslawaaï**

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk', waarbij ten oosten en ten zuiden van het plangebied aan de Mostheuvel ongenummerd ruim 100 woningen worden beoogd, is door SRE Milieudienst in 2009 een verkennend akoestisch onderzoek uitgevoerd. De geluidbelasting op het plangebied aan Mostheuvel ong. is hierbij eveneens inzichtelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder geldt ter plaatse van het plangebied een voorkeursgrenswaarde van 48 dB (artikel 82, lid 1). Uit het door SRE Milieudienst uitgevoerde onderzoek blijkt dat de 48 dB geluidscontour van de Mostheuvel is gelegen op een afstand van 11,4 meter van de as van de weg. Hierbij is rekening gehouden met een aftrek van 5 dB conform artikel 110g Wgh. Navolgende figuur betreft een uitsnede van bijlage 1 bij het onderzoeksrapport, waarbij de 48 dB geluidscontour inzichtelijk is gemaakt. Het plangebied aan de Mostheuvel ongenummerd is hierbij omcirkeld.



Figuur 22: Uitsnede kaart uit "Bijlage 1 bij Akoestisch onderzoek Koemeersdijk", ter plaatse van het plangebied

Indien rekening wordt gehouden met de afstand van minimaal 11,4 meter vanaf de as van de weg wordt met de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan de Mostheuvel ong. voldaan aan de vereisten van de Wet geluidhinder. In het vigerende bestemmingsplan is geregeld dat woningen op een afstand van ten minste 15 meter vanuit de as van de weg dienen te worden gesitueerd. Derhalve zal daarmee altijd worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder voor wat betreft wegverkeerslawaaï.

#### 5.4.2 Industrielawaai

Door Inpijn-Blokpoel Milieu is een akoestisch onderzoek Industrielawaai uitgevoerd om de geluidbelasting afkomstig van de inrichting Mostheuvel 11 op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Mostheuvel ong. inzichtelijk te maken (opdrachtnummer 14P001170, rapportnummer 14P001170-ADV-02, d.d. 13 januari 2015). Aan Mostheuvel 11 is een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd. De beoogde woning is gelegen binnen de akoestische invloedscirkel op basis van de richtlijnen zoals weergegeven in de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'. Dit betekent niet automatisch dat de akoestische richtwaarden van de inrichting op de beoogde woning worden overschreden. Dit heeft echter wel geleid tot het uit laten voeren van een akoestisch onderzoek. Navolgende conclusies komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

*"De geluidbelasting is berekend op de vier gevels van de geplande woning, op een hoogte van 1,5 en 5 meter, zie hiervoor ook de onderstaande tabel.*

*Voor wat betreft de coördinaten van de ontvangpunten kan verwezen worden naar de bijlage 3 'toetspunten'. De situering is verder aangegeven op de bijgevoegde modelplot in de bijlage. Er is geen reflectie van eventueel achterliggende gevels in rekening gebracht.*

Het resultaat van de berekeningen is als volgt:

| punt | omschrijving      | hoogte<br>m + mv | L <sub>ar,LT</sub> |       |       |        |
|------|-------------------|------------------|--------------------|-------|-------|--------|
|      |                   |                  | dag                | avond | nacht | etmaal |
| 1    | voorgevel         | 1,5              | 39,7               | 25,6  | 16,9  | 40     |
|      |                   | 5,0              | 41,9               | 28,0  | 18,6  | 42     |
| 2    | noord(zij)gevel   | 1,5              | 36,8               | 22,9  | 6,3   | 37     |
|      |                   | 5,0              | 39,3               | 25,2  | 9,1   | 39     |
| 3    | zuid(zij)gevel    | 1,5              | 24,4               | 17,1  | 2,8   | 24     |
|      |                   | 5,0              | 27,4               | 5,6   | 5,6   | 27     |
| 4    | oost(achter)gevel | 1,5              | 17,5               | <     | <     | 18     |
|      |                   | 5,0              | 20,3               | <     | <     | 20     |

Uit de rekenresultaten blijkt dat de etmaalwaarde van 50 dB(A) op geen van de gevels wordt overschreden. Ook de richtwaarde voor woonomgevingen, hier van 45 dB(A), als genoemd in de gemeentelijke Nota gebiedsgericht geluidbeleid gemeente Eersel, wordt niet overschreden.

Indirecte hinder resulteert niet in gevelbelastingen boven de voorkeursgrenswaarde ( $L_{den}$ ) van 48 dB.

Aanbevolen wordt onderhavige rapportage aan de gemeente Eersel te overleggen, en met de inrichting aan Mostheuvel 11 te overleggen."

Daar de inrichting aan Mostheuvel 11 niet in de huidige bedrijfsmogelijkheden en niet in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd, is de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning aan Mostheuvel ong. voor de inrichting aan Mostheuvel 11 geen bezwaar.

De onderzoeksrapportage is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

### 5.4.3 Vliegverkeer

Het plangebied is gelegen in de nabijheid van Eindhoven Airport en de militaire vliegbasis Eindhoven. Zowel op de militaire vliegbasis als op Eindhoven Airport vinden activiteiten plaats die zoneringsplichtig zijn in het kader van de Wet geluidhinder. Binnen deze zones gelden beperkingen inzake bebouwings- en gebruiksmogelijkheden van op te richten en reeds aanwezige gebouwen, overeenkomstig de luchtvaartwet. De geluidbelaste gebieden worden uitgedrukt in Kosten-eenheden, ofwel Ke-zones. De gemeente Eersel heeft deze Ke-zones inzichtelijk gemaakt in het bestemmingsplan 'Buitengebied'. Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een Ke-zone van Eindhoven Airport.

Naast de beschreven geluidszones ten gevolge van de geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen, kent het vliegveld ook nog het zogenaamde grondgebonden geluid. Rondom het vliegveld geldt een 50 dB(A) zone waarbinnen het realiseren van geluidsgevoelig bestemmingen en objecten niet is toegestaan. Het plangebied is ook niet gelegen binnen deze 50 dB(A) zone. Derhalve is de beoogde oprichting van een Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan de Mostheuvel ongenummerd in het kader van luchtverkeerslawaaï geen bezwaar.

## 5.5 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

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

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

## 5.6 Bedrijven en milieuzonering

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. Het plangebied aan Mostheuvel ong. kan getypeerd worden als 'gemengd gebied'. Het kan in dergelijke gebieden gaan om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid wordt hieronder verstaan. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden.

Ter plaatse van het plangebied aan Mostheuvel ongenummerd te Wintelre wordt met de beoogde herontwikkeling een nieuw milieugevoelig object toegevoegd.

In de nabije omgeving van het plangebied is een drietal niet-agrarische bedrijven gevestigd. Aan Mostheuvel 11 is een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd, op Den Bijert 1 een agrarisch technisch hulpbedrijf met mestverwerking en op Den Bijert 3 is een loonwerkbedrijf gelegen.

### **Mostheuvel 11**

Dit bedrijf valt binnen de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van minimaal 30 meter aangehouden dient te worden tot een gevoelig object. De beoogde woonbestemming is gelegen op een afstand van minder dan 30 meter, waarmee niet wordt voldaan aan deze richtafstand. Het aspect 'geluid' betreft de maatgevende factor voor de richtafstand ten opzichte van het hoveniersbedrijf. Door Inpijn-Blokpoel Milieu is een akoestisch onderzoek uitgevoerd om de geluidhinder afkomstig van het bedrijf aan Mostheuvel 11 op de beoogde Ruimte voor Ruimte woning in kaart te brengen. Uit het onderzoek blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden en dat het bedrijf aan Mostheuvel 11 in het kader van geluid geen belemmering vormt voor de beoogde herontwikkeling. In paragraaf 5.4.2 is dit akoestisch onderzoek nader toegelicht.

Ten behoeve van de boomkwekerij kan eveneens het aspect gewasbeschermingsmiddelen van belang zijn. Met onderhavig bestemmingsplan zal op de bedrijfsbestemming aan Mostheuvel 11 de aanduiding 'spuitvrije zone' worden toegevoegd, waarmee alsnog wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter. De beoogde herontwikkeling vormt in het kader van gewasbeschermingsmiddelen dan ook geen bezwaar meer. In paragraaf 5.2 is dit aspect nader toegelicht.

### **Den Bijert 1**

Aan Den Bijert 1 is een agrarisch technisch hulpbedrijf gelegen met een mestverwerker. Het loonwerkbedrijf valt in de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van minimaal 30 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een gevoelig object. Met een afstand van circa 250 meter tot de beoogde woning aan Mostheuvel ong. wordt aan deze vereiste ruim voldaan.

De mestverwerker met een verwerkingscapaciteit van 100.000 ton mest valt in de milieucategorie 5.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van minimaal 500 meter aangehouden dient te worden op basis van het aspect geur. Het plangebied aan de Mostheuvel ongenummerd is gelegen op een afstand van circa 250 meter van het mestverwerkende bedrijf. In het kader van de omgevingsvergunning van het bedrijf is een geuronderzoek uitgevoerd. Uit het geuronderzoek opgesteld door M&A, d.d. 29 januari 2013 met kenmerk 213-WBIJ1-ner-v3, blijkt dat voor de woning Mostheuvel 16 ruimschoots aan de geurnormen wordt voldaan. Het plangebied ligt op grotere afstand van het bedrijf dan de woning Mostheuvel 16. Hieruit mag geconcludeerd worden dat geurhinder geen belemmering is voor het plan en dat het plan geen beperkingen oplevert voor het bedrijf.

### **Den Bijert 3**

Aan Den Bijert 3 is een loonwerkbedrijf gelegen. Het loonwerkbedrijf valt in de milieucategorie 3.1, waarvoor in een gemengd gebied een afstand van minimaal 30 meter aangehouden dient te worden ten opzichte van een gevoelig object. Met een afstand van ruim 200 meter tot de beoogde woning aan de Mostheuvel wordt aan deze vereiste ruim voldaan.

Derhalve vormt het aspect Bedrijven en Milieuzonering voor de oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning ter plaatse van het plangebied aan Mostheuvel ong. te Wintelre geen bezwaar.



## **5.7 Externe veiligheid**

### **5.7.1 Inleiding**

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water);
- Hoogspanningslijnen.

De gemeente Eersel heeft in 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eersel' opgesteld. Deze visie schetst de huidige externe veiligheid situatie van de gemeente Eersel. Daarnaast vormt de visie een beleidskader hoe de gemeente met externe veiligheid omgaat, met name bij ruimtelijke ordening. De beleidsvisie heeft tot doel de risico's waaraan burgers in de gemeente Eersel worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Daarnaast vormt het beleidsdocument een instrument om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen. Hiervoor wordt aandacht besteed aan de beheersing van de risico's die gepaard gaan met het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen (zoals LPG of ammoniak) over de weg en door buisleidingen.

### **5.7.2 Bedrijven**

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het meest dichtbijgelegen risico-object betreft Garage van Hoof aan Biemerer 7, waar een LPG-afleverinstallatie is gelegen. Deze locatie waarop het risico-object is gelegen, is gelegen op een afstand van circa 1.100 meter tot het plangebied. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van dit bedrijf.

### **5.7.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen**

#### Vervoer over het spoor

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

#### Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de A58 en de A2. Het plangebied ligt op een afstand van respectievelijk ruim 4.700 meter en ruim 4.900 meter en ligt daarmee op een zodanige afstand van deze routes dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

#### Vervoer over het water

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

#### Vervoer via buisleidingen

Op een afstand van circa 360 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Dit betreft een Defensie Pijpleiding. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van deze buisleiding. Circa 1.000 meter ten westen van het plangebied is eveneens een buisleiding gelegen. Dit betreft een buisleiding van Petrochemical Pipelines Services BV. Het plangebied is met een afstand van circa 1.000 meter ook niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

### **5.7.4 Hoogspanningslijnen**

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

## **5.8 Archeologie**

### **5.8.1 Verdrag van Valletta**

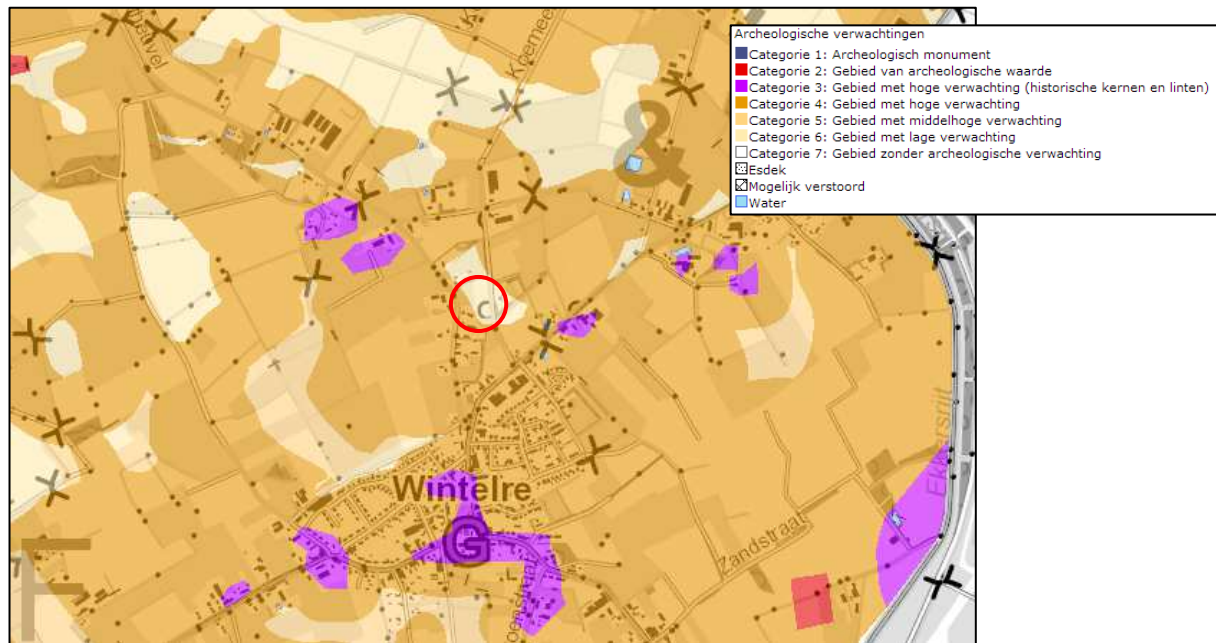
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil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

### **5.8.2 Wet op de archeologische monumentenzorg**

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

### **5.8.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel**

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



Figuur 23: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de beleidskaart gedeeltelijk aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' en gedeeltelijk als 'Categorie 6: Gebied met lage verwachting'.

In Categorie 4 gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld of 0,5 meter beneden maaiveld bij esdekken en agrarisch bestemde gronden. Het plangebied is (ter plaatse van categorie 4) gelegen op een esdek.

Categorie 6 gebieden betreffen gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,4 meter onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

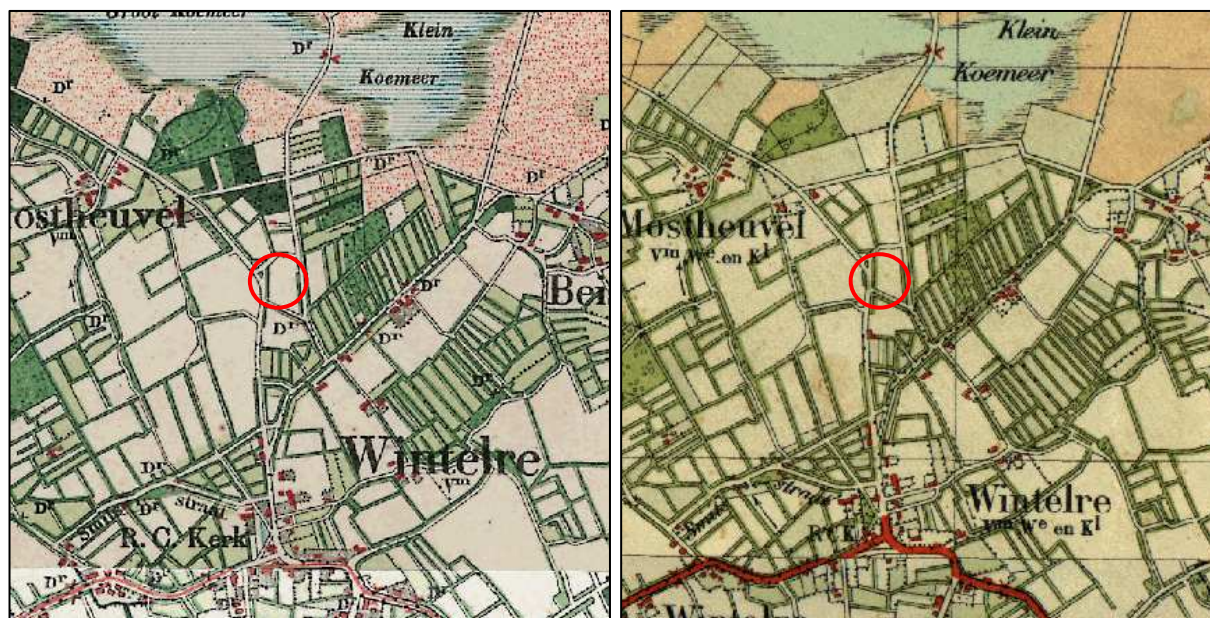
Aan het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming is bepaald dat binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' bij bouwen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter op basis van archeologisch onderzoek dient te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' geldt een oppervlakte groter dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld.

## 5.9 Cultuurhistorie

Het plangebied is in de cultuurhistorische regio de 'Kempen' gelegen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Beerze, Dommel en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen.

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

Navolgend is een tweetal historische topografische kaarten weergegeven van Wintelre, waarbij het plangebied is omcirkeld.



Figuur 24: Historische topografische kaarten met links 1900 – 1909 en rechts 1920 – 1929







Het plangebied aan Mostheuvel ong. te Wintelre is op een dusdanige afstand gelegen van het Natura 2000-gebied dat oprichting van de beoogde Ruimte voor Ruimte woning geen invloed heeft op dit gebied.

### **5.10.2 Flora- en faunawet**

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De beoogde herontwikkeling vindt plaats op een locatie die thans in agrarisch gebruik is. De locatie wordt geregeld begraasd door vee dan wel gemaaid. De kans op het voorkomen van broedende vogels of rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied wordt niet aannemelijk geacht. Verwacht wordt dat enkele algemene voorkomende beschermde zoogdiersoorten zoals de mol, konijn, egel en een aantal algemene muissoorten voor kunnen komen binnen het plangebied. Door het intensieve gebruik is het niet aannemelijk dat er beschermde flora- en faunasoorten aanwezig zijn binnen het plangebied. De omliggende landschaps- en laanbomen blijven met de beoogde herontwikkeling behouden. Eventueel aanwezige beschermde soorten in omliggende beplanting worden derhalve niet verstoord. Nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

## **5.11 Water**

### **5.11.1 Inleiding**

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief in het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheergebied van het Waterschap De Dommel.

### **5.11.2 Relevant beleid**

#### **5.11.2.1 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'**

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' van waterschap De Dommel dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden

en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

#### **5.11.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'**

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Navolgend wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

##### Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

##### Voldoende water

In delen van het beheergebied van waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

##### Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingszones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

### Schoon water

Voor schoon water streeft het waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

### Schone waterbodem

Het doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen.

### Mooi water

Het doel van het waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

Het waterschap is voornemens een nieuw waterbeheerplan vast te stellen. Het ontwerp waterbeheerplan De Dommel voor de periode 2016 – 2021 heeft thans ter inzage gelegen. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheer Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal waterplan. Het nieuwe waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. 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 heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water

om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

#### **5.11.2.3 Keur**

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

#### **5.11.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

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

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> tot 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de toevoeging van een vrijstaande woning in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Ter plaatse wordt derhalve voorzien in circa 400 m<sup>2</sup> nieuw verhard oppervlak, bestaande uit hoofdgebouw, bijgebouw en erfverharding. Op basis van artikel 15 van de 'Algemene regels Keur waterschap De Dommel 2015' geldt voor een dergelijke ontwikkeling met een toename van verhard oppervlakte < 2.000 m<sup>2</sup> een vrijstelling van het verbod, zoals 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.

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

#### **5.11.2.5 Gemeentelijk rioleringsplan**

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2010-2015. De doelen van dit GRP ten aanzien van het reguliere beheer van het afvalwatersysteem zijn hieronder beschreven:

- De inzameling en transport van stedelijk afvalwater geschiedt tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. Dit wordt bereikt door samenwerking met partijen binnen én buiten de eigen organisatie en innovatief omgaan met de beschikbare middelen;
- De negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op het oppervlaktewater dient tot een minimum beperkt te zijn en te blijven. Dit wordt bereikt door een goede controle (inspectie en berekeningen) ten behoeve van het functioneren en de toestand van het rioolstelsel;
- De inzameling en transport van het hemelwater dient op termijn waar mogelijk gescheiden van het stedelijk afvalwater plaats te vinden. Dit dient te worden bereikt middels afkoppeling en door middel van een retentiebekken het water vast te houden in het gebied;
- De gemeente Eersel faciliteert haar burgers met advies en informatie als het gaat om grondwater en het wegnemen van eventuele overlast.

### **5.11.3 Bodemgebruik en grondwater**

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 20 meter boven NAP. De locatie is thans onbebouwd. De bodem in het zuiden van het plangebied betreft een hoge zwarte enkeerdgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand en in het noorden van het plangebied veldpodzolgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. De gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied bedraagt 80 tot 160 centimeter beneden maaiveld.

### **5.11.4 Waterparagraaf**

#### **5.11.4.1 Hydrologisch neutraal ontwikkelen**

Het waterschap streeft naar een robuust watersysteem. Voor ontwikkelingen die dit negatief kunnen beïnvloeden, wordt daarom uitgegaan van de trits "vasthouden-bergen-afvoeren". Dat wil zeggen dat water zoveel mogelijk in een gebied wordt vastgehouden door infiltratie en waar dit niet mogelijk is water tijdelijk wordt geborgen (retentie). Door water lokaal te infiltreren of te bergen in een voorziening wordt het versneld afvoeren van overtollig hemelwater naar het bestaande oppervlaktewatersysteem zoveel mogelijk voorkomen. Bij zeer grote neerslaghoeveelheden zal de genoemde voorziening het aangeboden water echter onvoldoende kunnen verwerken. Een noodoverloopconstructie kan er dan voor zorgen dat het overtollige water gecontroleerd naar een plek wordt afgevoerd waar het geen overlast kan veroorzaken. Dit kan zijn het aangrenzend oppervlaktewater of een laagte op het eigen perceel.

#### **5.11.4.2 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie**

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal worden aangesloten op het rioleringsysteem langs de Mostheuvel.



#### **5.11.4.3 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

## **6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **6.1 Inleiding**

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

### **6.2 Algemene toelichting verbeelding**

Op de verbeelding, die bestaat uit één kaartblad, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

### **6.3 Algemene toelichting regels**

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Hoofdstuk 1 Inleidende regels;
  - o Begrippen
  - o Wijze van meten
- Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels
  - o Bestemmingen
  - o Dubbelbestemmingen
- Hoofdstuk 3 Algemene regels
  - o Anti-dubbeltelregel
  - o Algemene bouwregels
  - o Algemene gebruiksregels
  - o Algemene afwijkingsregels
  - o Overige regels
- Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels
  - o Overgangsrecht
  - o Slotregel

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;

- Nadere eisen;
- Afwijken van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- Wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsartikel hoeft niet alle elementen te bevatten.

## **6.4 Toelichting bestemmingen**

### **6.4.1 Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf**

Aan Mostheuvel 11 te Wintelre is een hoveniersbedrijf met boomkwekerij gevestigd. Deze inrichting is bestemd als 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – 47', waarbij specifieke regels worden gesteld ten behoeve van het betreffende bedrijf. Deze regels zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied'. Op de voorzijde van het perceel is de aanduiding 'spuitvrije zone' toegekend, waarbij is geregeld dat ter plaatse niet mag worden gespoten met gewasbeschermingsmiddelen.

### **6.4.2 Groen – Landschappelijke inpassing**

De voor 'Groen – Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, en voor water en waterhuishoudkundige doeleinden. Ter plaatse wordt een hoogstamfruitboomgaard beoogd, omzoomd door een gemengde haag.

### **6.4.3 Wonen**

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. In de woningen en bijbehorende bijgebouwen mag ook een niet-publieksgerichte aan huis verbonden beroeps- of bedrijfsactiviteit worden uitgeoefend als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

### **6.4.4 Waarde – Archeologie 4.2**

De voor 'Waarde – Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bouwen groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 50 centimeter dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

#### **6.4.5 Waarde – Archeologie 6**

De voor 'Waarde – Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bouwen groter dan 25.000 m<sup>2</sup> en dieper dan 40 centimeter dient op basis van archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

## **7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

### **7.1 Economische uitvoerbaarheid**

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel met mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. De gemeente Eersel zal middels een te sluiten anterieure overeenkomst de gemeentelijke apparaatskosten en eventuele planschade verhalen op de initiatiefnemers.

### **7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

### **7.3 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro**

Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. De vooroverlegreacties worden navolgend nader toegelicht:

#### **Waterschap De Dommel**

Per brief d.d. 27 oktober 2014 heeft Waterschap De Dommel aangegeven in te kunnen stemmen met de in het voorontwerp opgenomen waterparagraaf. Naar aanleiding hiervan is de waterparagraaf in onderhavig bestemmingsplan dan ook niet aangepast. Echter, in maart 2015 heeft het waterschap nieuw beleid vastgesteld. Naar aanleiding daarvan is onderhavig bestemmingsplan geactualiseerd.

#### **Provincie Noord-Brabant**

Per brief d.d. 17 november 2014 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven nog niet in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan. Geconstateerd wordt dat door het ontbreken van de bewijsstukken voor Ruimte voor Ruimte, het plan vooralsnog in strijd is met artikel 7.8, vierde lid onder b van de Verordening ruimte. Initiatiefnemer zal een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aankopen bij de gemeente Eersel. Daarmee zal aangetoond worden dat alsnog voldaan kan worden aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 7.8 van de Verordening ruimte. Onderhavig bestemmingsplan zal hierop worden aangepast.



## 7.4 Procedure

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

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

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