

BESTEMMINGSPLAN

Gemeente Eersel

Buitengebied, herziening Kreiel 2 Winkelre

DOCUMENTNUMMER: KREWIN002

DATUM: 17 april 2024

STATUS: VASTGESTELD



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Toelichting

Gemeente Eersel

Buitengebied, herziening Kreiel 2 Wintelre

auteur:

ir. B. van Doormaal

Van Doormaal Advies B.V
Ontginningsweg 9A,
5089 NR Haghorst

M: 06 22 35 78 62
E: bas@vandoormaaladvies.nl



Toelichting

Inhoud

1 INLEIDING.....	7
1.1 Aanleiding en doel	7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied	7
1.3 Leeswijzer	8
2 PLANBESCHRIJVING.....	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.1.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied	9
2.1.2 Vigerend bestemmingsplan.....	10
2.1.3 Huidige invulling van de planlocatie.....	11
2.1.4 Geldende milieuvergunningen	13
2.1.5 Bebouwd oppervlak.....	14
2.1.6 Milieubelasting	14
2.2 Beschrijving beoogde situatie.....	15
3 BELEIDSKADER.....	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Rijksbeleid.....	17
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	17
3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	17
3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).....	18
3.3 Provinciaal beleid.....	19
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	19
3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	20
3.3.3 Kwaliteitsverbetering landschap	22
3.3.4 ‘Wonen in landelijk gebied’ (artikel 3.68)/‘Afwijkende regels (burger)woningen’ (artikel 3.69)	23
3.3.5 Ontwikkelingsrichting (artikel 3.77)	23
3.3.6 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78).....	24
3.3.7 Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 3.11)	28
3.4 Gemeentelijk beleid.....	28
3.4.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel	28
3.4.2 Visie Buitengebied 2.0	29
3.4.3 Visie Bebouwingsconcentraties (Deel B van Visie Buitengebied 2.0)	31
3.4.4 Bestemmingsplan Buitengebied Eersel	31
4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN.....	35
4.1 Inleiding	35
4.2 Bodem.....	35
4.3 Cultuurhistorie	36

4.4 Archeologie	36
4.5 Natuur	38
4.5.1 Relevante emissies	38
4.6 Flora en fauna	41
4.7 Wegverkeerslawaaï	42
4.8 Bedrijven en milieuzonering	44
4.8.1 Bedrijven en milieuzonering	44
4.8.2 Wet geurhinder en veehouderij	45
4.9 Externe veiligheid	49
4.10 Luchtkwaliteit	50
4.10.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)	50
4.10.2 Blootstelling aan verontreiniging	51
4.11 Gezondheid	53
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	53
4.11.2 Geitenhouderijen	54
4.12 Kabels en leidingen	54
4.13 Waterhuishouding	54
4.14 Parkeren	59
4.15 Verkeer	59
4.16 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
5 UITVOERBAARHEID	62
5.1 Economische uitvoerbaarheid	62
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	62
5.3 Procedure	62
5.3.1 Vooroverleg	62
5.3.2 Tervisielegging	62
5.3.3 Vaststelling	62
6 JURIDISCHE PLANOPZET	63
6.1 Plansystematiek	63
6.2 Toelichting op de verbeelding	63
6.3 Toelichting op de regels	63
7 BIJLAGEN	65
1. Landschappelijk inpassingsplan	65
2. Beeldkwaliteitsplan	65
3. Verkennend bodemonderzoek	65
4. Flora en fauna quickscan	65
5. Rekenmodule beleidsregel	65
6. Tabel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit	65

7.	Maatwerk bouwtitel ruimte voor ruimte	65
8.	AERIUS-berekening gebruiksfase.....	65
9.	AERIUS-berekening sloop/aanlegfase.....	65
10.	Analyse bomen en landschapswaarden	65

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Kreiel 2 te Wintelre is momenteel een constructiebedrijf met bedrijfswoning aanwezig.

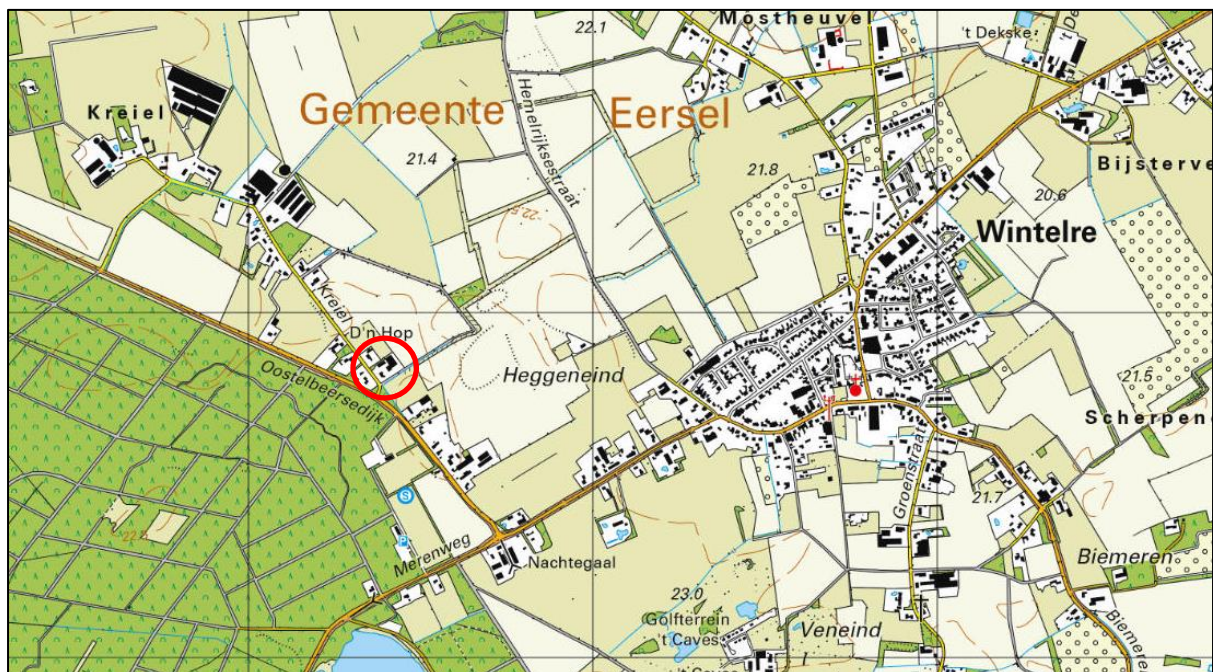
Initiatiefnemer beoogt volledig te stoppen met de bedrijfsvoering en de aanwezige bedrijfsbebouwing te slopen en de milieutoestemming voor het constructiebedrijf in te trekken. De verbetering van de omgevingskwaliteit die ontstaat door het saneren van het bedrijf en het landschappelijk inpassen van de locatie wordt ingebracht om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning en de nieuwvestiging van één woning mogelijk te maken.

Binnen de bestaande bedrijfsbestemming is het oprichten van een extra woning niet direct mogelijk. Voor de beoogde woning dient derhalve een ruimtelijke procedure te worden gevolgd voor het herzien van de bestemming. Onderhavig bestemmingsplan heeft als doel het plangebied te herbestemmen voor de nieuwvestiging van één burgerwoning. De aanwezige bedrijfswoning wordt eveneens omgezet naar burgerwoning.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op locatie Kreiel 2 te Wintelre, welke op onderstaande afbeelding is weergegeven. De locatie is gelegen in buurtschap en bebouwingsconcentratie Kreiel aan de westzijde van Wintelre.

De percelen van het plangebied zijn kadastraal bekend als: gemeente Eersel, sectie O, nummers 177 en 178 met een gezamenlijke grootte van 4.685 m².



Afbeelding 1 Planlocatie op vectorkaart

1.3 Leeswijzer

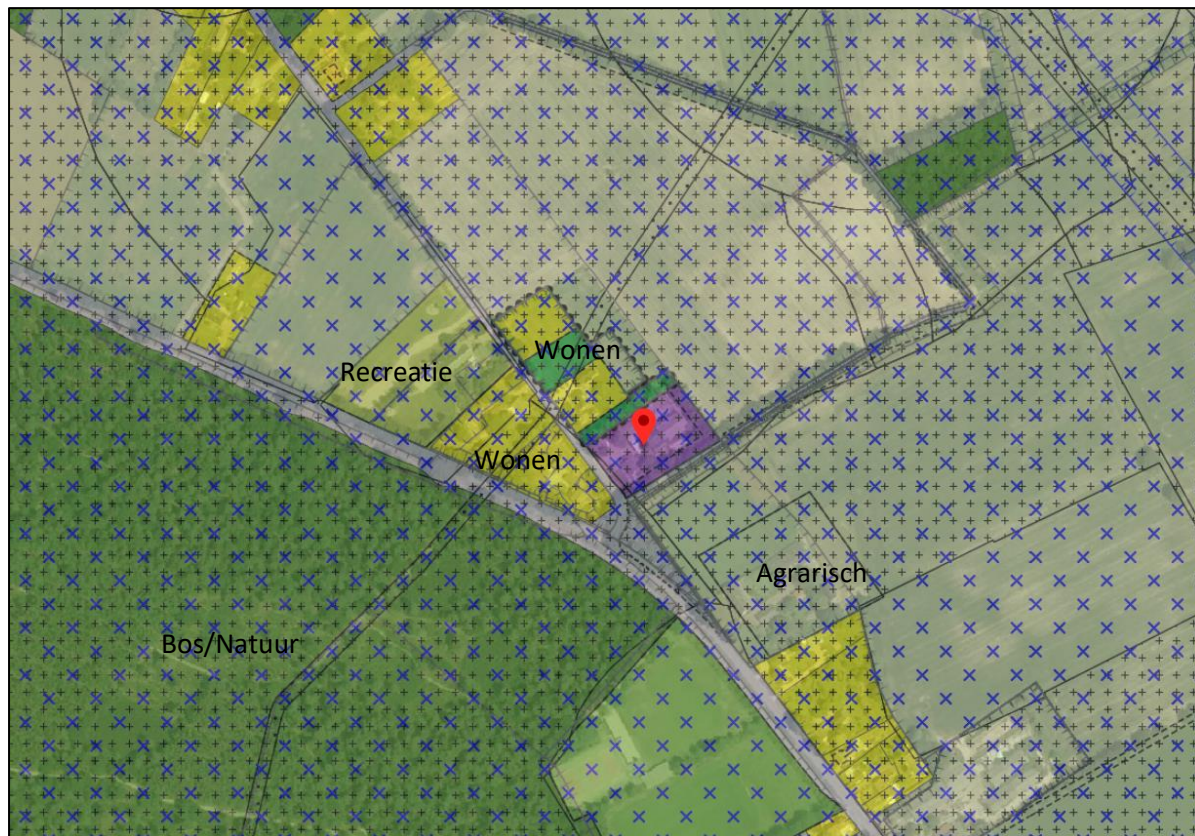
Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de uitvoerbaarheid. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de planopzet en in hoofdstuk 7 is een overzicht van de bijlagen opgenomen.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

2.1.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het cluster aan woningen rondom de splitsing van de Oostelbeersedijk en Kreiel. Aan de weg Kreiel is sprake van een bebouwingslint bestaande uit voornamelijk burgerwoningen. Ten westen van de planlocatie is een recreatiebedrijf aanwezig en ten oosten nog een agrarisch bedrijf. Verder wordt de omgeving gekenmerkt door agrarisch landschap. Zie onderstaande afbeelding.

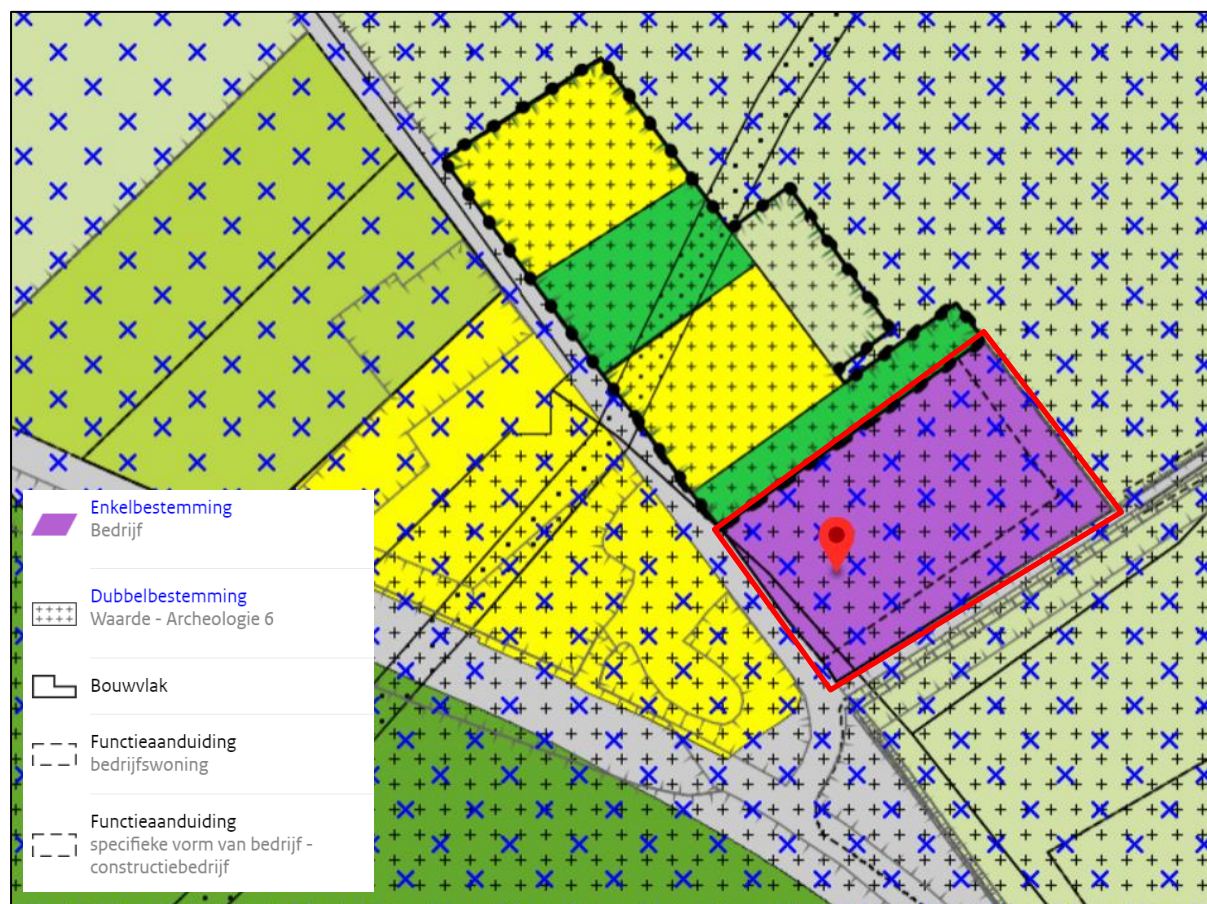


Afbeelding 2: functies omgeving plangebied

2.1.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' in combinatie met latere herzieningen en reparatieplannen van toepassing. Op 6 maart 2018 is het bestemmingsplan Buitengebied 2017 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld.

De huidige bestemming van de planlocatie betreft 'Bedrijf', met specifieke functieaanduidingen ten behoeve van een 'constructiebedrijf' en een 'bedrijfswoning'. Verder is de planlocatie voorzien van diverse gebiedsaanduidingen, waaronder de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentraties'. Zie onderstaande afbeelding waarin de planlocatie rood is omlijnd.



Afbeelding 3 Planlocatie in bestemmingsplan Buitengebied 2017

2.1.3 Huidige invulling van de planlocatie

De planlocatie wordt momenteel gebruikt voor het constructiebedrijf van initiatiefnemer. Op onderstaande afbeeldingen is de huidige situatie weergegeven.



Afbeelding 4: Werkplaats 1



Afbeelding 5: Werkplaats 1 en opslagplaats



Afbeelding 6 Opslagplaats met kraanbaan



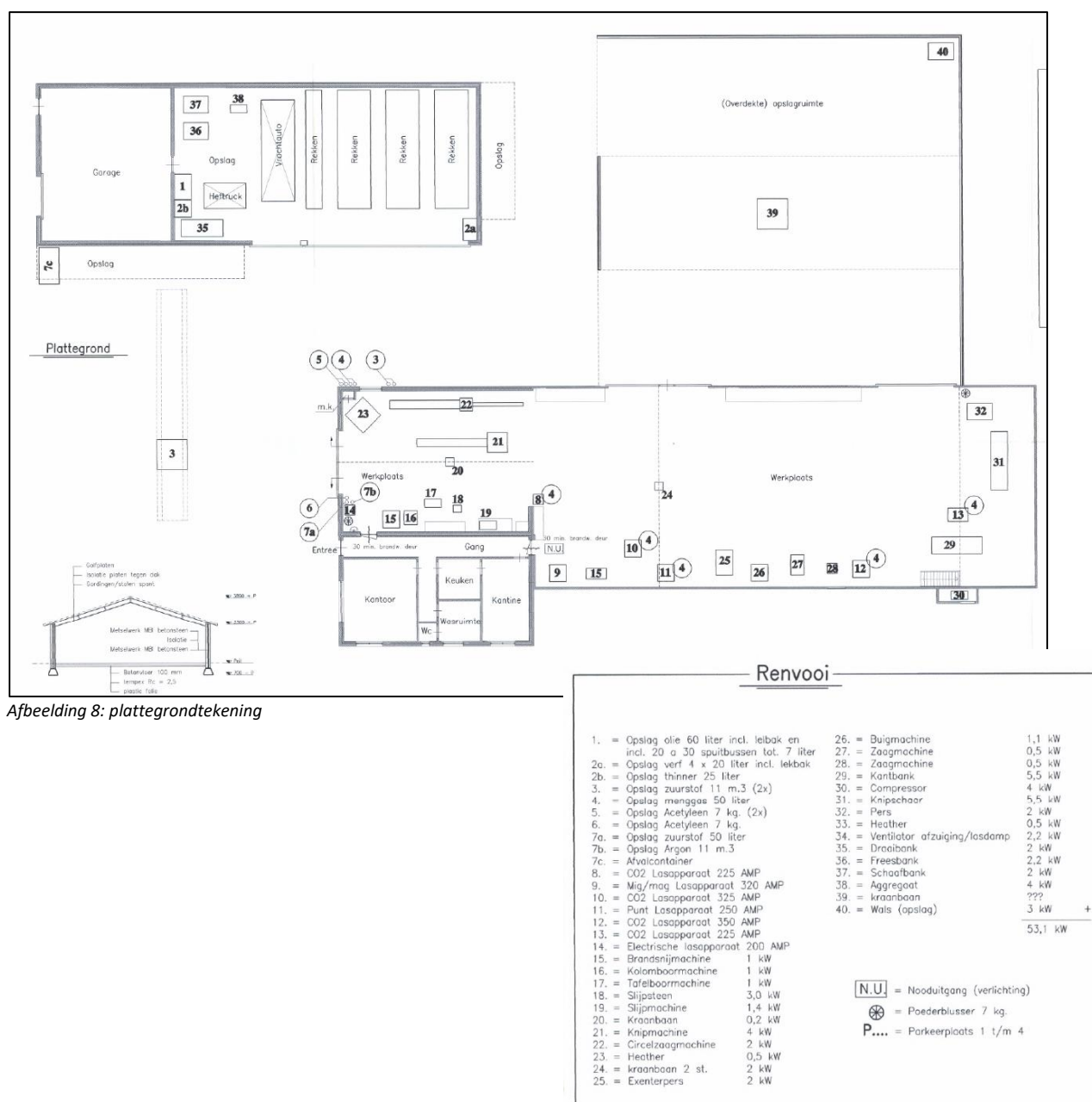
Afbeelding 7: Werkplaats 2 met kraanbaan op de voorgrond

2.1.4 Geldende milieuvergunningen

Voor het constructiebedrijf is op 19 mei 1992 een Revisievergunning verleend op grond van de destijds geldende Hinderwet (inmiddels een Omgevingsvergunning). Sinds het verlenen van deze vergunning is het volledige bedrijf in gebruik als zijnde constructiebedrijf. Voorheen, sinds de oprichtingsvergunning van 7 juni 1983, was het bedrijf in gebruik als mestvarkensbedrijf én constructiebedrijf.

Op 28 maart 2001 is voor het bedrijf een veranderingsvergunning verleend. Ten opzichte van de vergunning van 19 mei 1992 is de inrichting uitgebreid met een kraanbaan en een extra overdekte opslagruimte. De veranderingsvergunning van 2001 geeft de meest representatieve weergave van het huidige gebruik van de locatie.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de bijbehorende plattegrondtekening weergegeven.

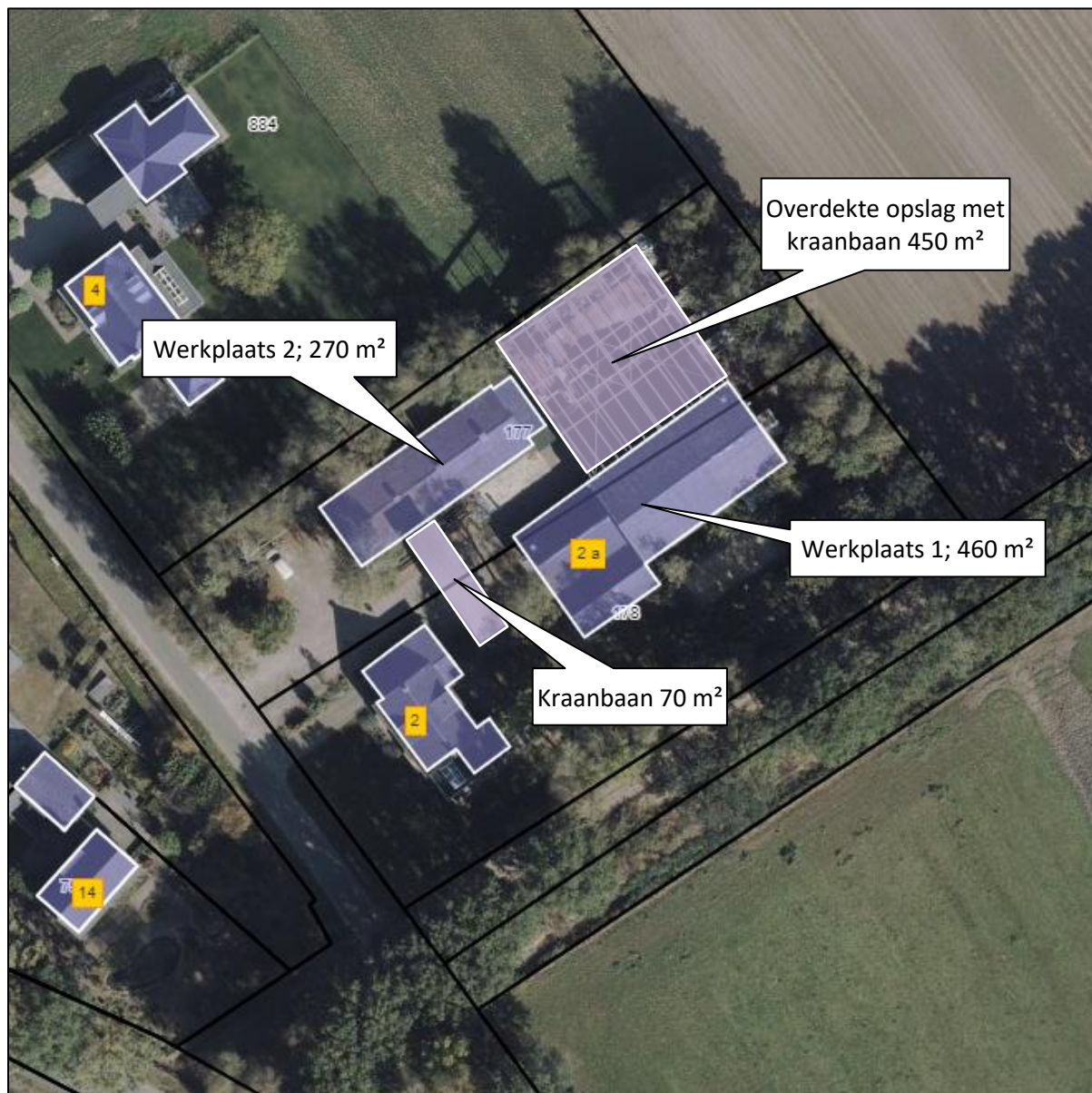


Afbeelding 8: plattegrondtekening

2.1.5 Bebouwd oppervlak

Het totale grootte van het bedrijfsperceel bedraagt 4.685 m² en bestaat uit de kadastrale percelen O-177 en O-178.

Op het bedrijfsperceel is 1.250 m² aan bouwwerken aanwezig ten dienste van het constructiebedrijf. Op onderstaande afbeelding is deze bebouwing weergegeven.



Afbeelding 9: Huidige bebouwing

2.1.6 Milieubelasting

Op basis van de VNG-publicatie “bedrijven- en milieuzonering” zijn de vergunde bedrijfsactiviteiten van het constructiebedrijf, gelet op diens aard en omvang, in te delen onder milieucategorie 3.2. Bij milieucategorie 3.2 dient vanuit een goede ruimtelijke ordening een vaste afstand van minimaal 100 meter aangehouden te worden tot omliggende functies.

Binnen 100 meter van de locatie zijn 4 burgerwoningen gelegen en 2 bedrijfswoningen. Tevens zijn binnen 100 meter meerdere natuurdoeltypen gelegen van het Natuurnetwerk Noord-Brabant.

2.2 Beschrijving beoogde situatie

Initiatiefnemer beoogt een herbestemming van de planlocatie welke passend is bij het gebied en welke een versterking vormt voor de bebouwingsconcentratie Kreiel alsmede de omliggende waarden in het gebied.

De herbestemming betreft in hoofdzaak de sanering van het constructiebedrijf en de realisatie van een extra woonkavel binnen het voormalige bouwvlak. De extra woonkavel wordt gerealiseerd overeenkomstig artikel 3.78 van de Interim omgevingsverordening waarbij de meerwaarde op de omgeving vanwege de sanering wordt ingezet als tegenprestatie voor het nieuwvestigen van één woning. De aanwezige landschapswaarden worden versterkt zoals verder uitgewerkt in bijlage 9.



Beeldkwaliteit

Voor wat betreft de beeldkwaliteit van de beoogde woning zal worden aangesloten bij het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel en bij de Welstandsnota van de gemeente Eersel. De woning zal een eigentijdse en landelijke uitstraling krijgen die passend is binnen de landelijke

omgeving en de bebouwingsconcentratie waarbinnen de planlocatie zich bevindt. Denk hierbij aan een boerderijwoning of een schuurwoning. Een en ander krijgt in een verdere planvorming een nadere uitwerking. Het complete beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de toelichting bijgevoegd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Op 1 juli 2016 is een wijziging van het Rarro (periodieke actualisatie en herstel van enkele gebreken, 6^e wijziging) in werking getreden. Volgens de kaarten behorende bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van het radarstation op de locatie Herwijnen. In een gebied rondom dit radarstation moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom het radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In onderhavig radarverstoringsgebied is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentiële lijnen nader uit een worden gezet. Op

basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toetsend aan deze ladder dient allereerst te worden bepaald of onderhavig project voorziet in een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling'. Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, wordt in het Bro en de daarop berustende bepalingen onder een stedelijke ontwikkeling verstaan: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Het bouwen van een woning kan gezien worden als een woningbouwlocatie.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Het planvoornemen met één nieuwvestiging van een woning is derhalve niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken. Met een fictieve dronevlucht beschrijft de visie de beoogde situatie in 2050, waarvan hieronder een citaat is opgenomen.

"Verder oostwaarts zien we weer volop zonneparken in Oost-Brabant maar ook windmolens die worden ontmanteld. De invloed van de veehouderij is veranderd. Van effen groene, maar ecologisch gezien levenloze vlaktes, is het agrarisch landschap weer veel gevarieerder. Er wordt meer rekening gehouden met de ondergrond. Ook zijn er weer kruiden en wilde bloemen. Daardoor zijn er weer meer insecten en daardoor weer meer akker- struweel- en weidevogels. Door samenwerking van alle partijen

is er sprake van een gebied met een grote agro- en foodsector, waar het evenwicht tussen ecologie en economie hersteld is en waar boeren en burgers elkaar weer weten te vinden. Vee wordt gehouden in schone, aantrekkelijk vormgegeven en goed ingepaste stallen. Veehouderij en plantaardige teelten vormen samen een internationaal circulair systeem waarin nog nauwelijks verliezen naar bodem, water of lucht optreden. Mest van mens en dier is in dit systeem een waardevolle grondstof en kunstmest wordt nog maar mondjesmaat gebruikt. De agrofoodsector is betekenisvol en maatschappelijk hergewaardeerd door intensieve samenwerking met Greenport Venlo, met de Wageningse agrofood-experts, met de HAS en andere scholen en uiteraard ook de Brainport-innovatoren. Duurzame kwaliteitsproducten; elke Brabander is er trots op!”

Citaat uit Omgevingsvisie Noord-Brabant

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de nieuwvestiging van één burgerwoning als tegenprestatie voor het saneren van het constructiebedrijf in het buitengebied in een bebouwingsconcentratie. Door deze ontwikkeling wordt een niet-agrarische bedrijfsfunctie in het buitengebied in een bebouwingsconcentratie gesaneerd. De milieubelasting op omliggende woningen en natuur neemt hierdoor fors af wat bijdraagt aan een groen en leefbaar platteland.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna: ‘lov’ worden regels gesteld waaraan bestemmingsplannen moeten voldoen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers. De lov bevat regels voor:

- Regionaal perspectief voor wonen en werken;
- Ruimte-voor-ruimteregeling;
- Groene hoofdstructuur-natuur en Ecologische hoofdstructuur;
- Bescherming tegen wateroverlast en overstromingen;
- Grond- en oppervlaktewatersysteem;
- Land- en tuinbouw;
- Water;
- Cultuurhistorie;
- Agrarisch gebied.

In voorliggend plan is getoetst aan de geconsolideerde versie van de lov van 1 augustus 2023.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. De regels zijn eenvoudiger opgeschreven en omgezet naar een nieuw digitaal systeem, met een meer gebruiksvriendelijke opbouw. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een 1e stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze. Waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

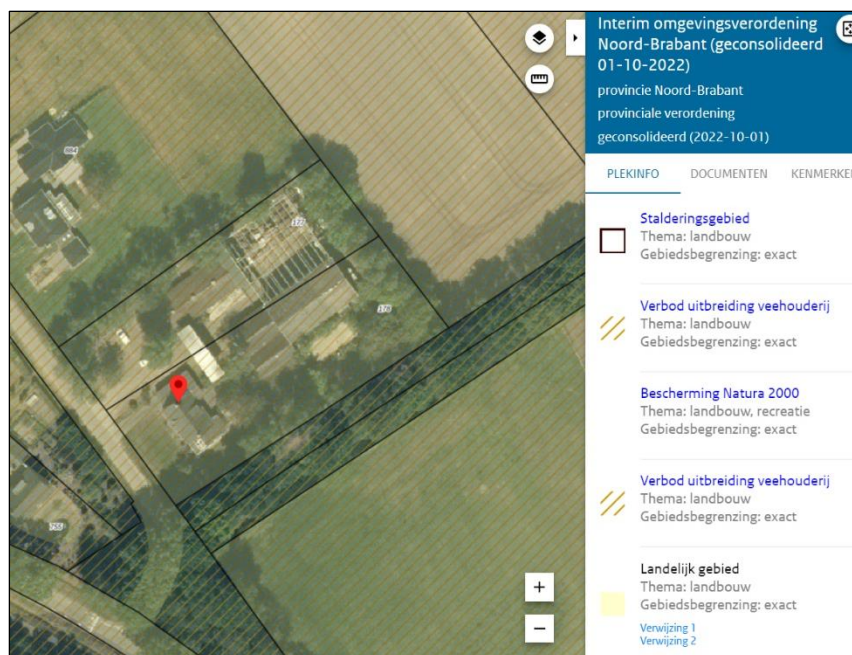
De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie. In principe zijn de huidige regels gehandhaafd met het huidige beschermingsniveau.

De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties worden met name bepaald door de ligging van de locatie binnen de eerdergenoemde structuren en aanduidingen.

Beoordeling

Op basis van de plankaart van de lov is het plangebied gelegen binnen de volgende aanduidingen (zie onderstaande afbeelding):

- Landelijk gebied;
- Stalderingsgebied;
- Verbod uitbreiding veehouderij;
- Grondwaterbeschermingsgebied.



Afbeelding 11: Uitsnede Interim omgevingsverordening

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de lov. Ten eerste moet voldaan worden aan de algemene regels voor de zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.5, 3.6 en 3.9). Daarnaast moet worden getoetst aan de voorwaarden van 'Wonen in landelijk gebied' (artikel 3.68), 'Afwijkende regels (burger)woningen' (artikel 3.69), artikel 3.77 (Ontwikkelingsrichting), artikel 3.78 (Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit) voor de nieuwvestiging van de burgerwoning en artikel 3.11 (Grondwaterbeschermingsgebied).

Wegens de toekenning van de aanduiding 'stalderingsgebied', 'algemene regels' en rechtstreeks werkende regels: 'landbouw' gelden er beperkingen aan de ontwikkelingsmogelijkheden van de (intensieve) veehouderij en mestbewerkingsactiviteiten. Daar het initiatief hier echter geen betrekking op heeft kan en wordt toetsing aan deze aanduiding buiten beschouwing gelaten.

3.3.3 Kwaliteitsverbetering landschap

Hoofdstuk 3 van de verordening bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een bestemmingsplan met betrekking tot zorgplicht, zuinig ruimtegebruik en kwaliteitsverbetering van het landschap.

Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht (artikel 3.5) en regels voor zuinig ruimtegebruik (artikel 3.6) de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.9).

Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)

In artikel 3.5 is opgenomen dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling een verantwoording bevat dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, waaronder in ieder geval een goede landschappelijke inpasbaarheid. Daarnaast dient het principe van zorgvuldig ruimtelijk gebruik te worden toegepast.

In artikel 3.5 is tevens opgenomen dat in de toelichting een verantwoording moet worden opgenomen waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding en de archeologische, cultuurhistorische, ecologische, aardkundige en landschappelijke waarden. Verder dient de omvang van de bebouwing en de beoogde functie te passen in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op de omgeving heeft, waaronder vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan de zorgplicht uit artikel 3.5.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat er in beginsel sprake dient te zijn van een bestaand bouwperceel en dat uitbreiding van het ruimtebeslag slechts is toegestaan, mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt gebruik van een bestaand bouwperceel. Door het verwijderen van de bedrijfsbebouwing wordt het ruimtebeslag aanzienlijk verkleind met uitvoering van het beoogde plan. Door het clusteren van de bebouwing in een bebouwingsconcentratie en binnen het plangebied is sprake van zorgvuldig en zuinig ruimtegebruik.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd.

Conform de lov betreft het planvoornemen (ruimte-voor-ruimte) een ontwikkeling met 'Rood voor Groen' zoals genoemd in afdeling 3.7 van de Verordening. Daarbij is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Overeenkomstig artikel 3.78 van de lov is voldaan aan de verplichting bedoeld in artikel 3.9 'Kwaliteitsverbetering landschap' als toepassing is gegeven aan de bepalingen in paragraaf 3.7. Artikel 3.78 lid 4 van de lov stelt dan ook dat artikel 3.9 niet van toepassing is bij het gebruik maken van artikel 3.78.

Het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is overeenkomstig de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', d.d. 24-08-2012 (LIR) een categorie 3 ontwikkeling. Dit gedeelte van de ontwikkeling wordt verdisconteerd in de berekening voor 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' ten aanzien van de nieuw te realiseren woning.

3.3.4 'Wonen in landelijk gebied' (artikel 3.68)/'Afwijkende regels (burger)woningen' (artikel 3.69)

Artikel 3.68 van de lov schrijft voor dat binnen de structuur 'Landelijk gebied' alleen bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. In afwijking van artikel 3.68 stelt artikel 3.69, sub c dat het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning is toegestaan, indien is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt de huidige bedrijfswoning herbestemd tot burgerwoning. Hiermee vindt geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats. Verder wordt overtollige bebouwing gesloopt. Gelet hierop wordt voldaan aan artikel 3.69, sub c.

3.3.5 Ontwikkelingsrichting (artikel 3.77)

Lid 1

Voor de toepassing van de maatwerkbepalingen in deze afdeling geldt dat het bestemmingsplan een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 3.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

Het nieuwvestigen van een woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het cluster aan woningen rondom de splitsing van de Oostelbeersedijk en Kreiel. Aan de weg Kreiel is sprake van een bebouwingslint bestaande uit voornamelijk burgerwoningen. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek. Verder toont relevant gemeentelijk beleid aan dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De planlocatie bevindt zich namelijk op grond van de Omgevingsvisie 2.0, de Visie Bebouwingsconcentraties en het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2^e herziening" binnen een bebouwingsconcentratie. Verder is de planlocatie op grond van de Visie Buitengebied 2.0 gelegen binnen een agrarisch overgangsgebied waarbinnen onder meer omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning wenselijk is en ruimte voor ruimte (of vergelijkbaar) mogelijk.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 3.2 Basis op orde, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;

Met de beoogde ontwikkeling wordt een constructiebedrijf in het buitengebied gesaneerd. Hiermee vindt een aanmerkelijke versterking van de omgevingskwaliteit plaats en wordt leegstand en verrommeling in het buitengebied voorkomen. Ook heeft de beoogde ontwikkeling een positief effect op het woon- en leefklimaat binnen een bebouwingsconcentratie. Tot slot dient opgemerkt te worden dat met het planvoornemen

ook de milieubelasting op omringende natuur afneemt, waardoor het planvoornemen een bijdrage levert aan een leefbaar platteland.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en

Zie de toetsing aan artikel 3.9 in vorenstaande passages.

- d. op welke wijze de sloop van overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Met de beoogde ontwikkeling wordt overtollige bebouwing gesloopt. In de planregels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee is geborgd dat de voormalige bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit , onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Bij de uitwerking van het plan zijn de deskundige bij de provincie Noord-Brabant reeds in een vroeg stadium betrokken.

3.3.6 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

Artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' uit afdeling 3.7 'Maatwerkbepalingen' uit de lov zet diverse provinciale regels uiteen waaraan bestemmingsplannen voor nieuwvestiging aan moeten voldoen binnen het landelijk gebied. Hieronder wordt initiatief aan de regels getoetst (gearceerd):

Lid 1

Een bestemmingsplan kan voor een concreet initiatief nieuwvestiging mogelijk maken als:

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;

De ontwikkeling heeft tot doel het constructiebedrijf (van milieucategorie 4.2) in het landelijk gebied te saneren. Hierdoor is sprake van een afname van geluid, stof, geur, gevaar, stikstof en verkeersbewegingen. Het saneren zorgt voor aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit zowel op ecologisch gebied als voor de omwonenden.

Om het saneren van het constructiebedrijf te bekostigen is de realisatie van een bouwka­vel voor de nieuwvestiging van minimaal één woning noodzakelijk. De versterking van de omgevingskwaliteit is gekwantificeerd middels de 'Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' welke is toegevoegd als bijlage.

- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

Voor het saneren van het constructiebedrijf is niet op een andere manier een subsidie verleend.

- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overtollige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;

Hier wordt aan voldaan. Zie verder onder lid a.

- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;

Het nieuwvestigen van een woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door het cluster aan woningen rondom de splitsing van de Oostelbeersedijk en Kreiel. Aan de weg Kreiel is sprake van een bebouwingslint bestaande uit voornamelijk burgerwoningen. Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek. Verder toont relevant gemeentelijk beleid aan dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De planlocatie bevindt zich namelijk op grond van de Omgevingsvisie 2.0, de Visie Bebouwingsconcentraties en het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2^e herziening” binnen een bebouwingsconcentratie. Verder is de planlocatie op grond van de Visie Buitengebied 2.0 gelegen binnen een agrarisch overgangsgebied waarbinnen onder meer omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning wenselijk is en ruimte voor ruimte (of vergelijkbaar) mogelijk.

- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
Het nieuwvestigen van een woning en het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning is gezien het woningtekort volhoudbaar naar de toekomst.
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

In onderhavige toelichting is uitvoerig getoetst aan de belangen en doelen die de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant beoogt te beschermen. De conclusie is dat de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is.

- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.
Bij de uitwerking van het plan zijn de deskundige bij de provincie Noord-Brabant reeds in een vroeg stadium betrokken (op 3 augustus 2022 en 5 september 2022), wat heeft geleid tot afstemming over de ingevulde rekenmodule en de tabel ten aanzien van maatwerk, zoals toegevoegd in de bijlage.

Lid 2

De bijdrage aan het versterken van omgevingskwaliteit betreft maatwerk waarbij in ieder geval de volgende aspecten in acht worden genomen en juridisch vastgelegd:

- a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;
 - 2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit, qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimtekaai; en
 - 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekaai tot de mogelijkheden behoort;

Hier wordt aan voldaan. De planlocatie bevindt zich op grond van gemeentelijk beleid, te weten de Visie Buitengebied 2.0, binnen een agrarisch overgangsgebied. Binnen het agrarisch overgangsgebied heeft de gemeente Eersel onder meer een positieve grondhouding voor ruimte voor ruimte woningen als probleemlocaties worden opgelost. In het onderhavige geval wordt onder meer een ‘probleemlocatie’ opgelost, aangezien hiermee een niet-agrarische bedrijfslocatie op korte afstand van burgerwoningen en natuur vervalt. Daar komt bij dat de Visie Buitengebied 2.0 ook voorschrijft een positieve grondhouding voor ruimte voor ruimte woningen te hebben als de kwaliteitsverbetering binnen de gemeente plaatsvindt. Hier is in casu sprake van.

Daar komt bij dat de planlocatie op grond van de Visie Bebouwingsconcentraties (Deel B van Visie Buitengebied 2.0) is aangeduid als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, waardoor in casu sprake is van een aanvaardbare locatie. De locatie bevindt zich binnen de bebouwingsconcentratie Kreiel. Dit betreft een landelijk lint aan een secundaire structuur die op twee plaatsen aansluit op de doorgaande Oostelbeersedijk. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat de planlocatie op grond van het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2^e herziening" (vastgesteld 4 juli 2023) voorzien is van de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentraties'.

Alles in resumering nemende kan geconcludeerd worden dat in casu sprake is van een aanvaardbare locatie binnen een bebouwingsconcentratie. Een en ander wordt bevestigd op grond van gemeentelijk beleid.

De fysieke tegenprestatie zal qua omvang gelijk zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel. Met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit wordt tot een kwaliteitsverbetering van circa € 107.646,00 gekomen. Voor het resterende deel wordt een maatwerk ruimte-voor-ruimte bouwtitel aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte ten bedrage van € 20.000,00.

- b. als de ontwikkeling mede tot doel heeft een milieubelastende activiteit te saneren, moeten alle daarvoor aanwezige rechten en toestemmingen, waaronder de verleende vergunningen, zijn ingetrokken;

Hier wordt aan voldaan bij het vaststellen van het bestemmingsplan door het intrekken van de Omgevingsvergunning van het constructiebedrijf.

- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - 2. bestaat 50% van het landgoed uit gerealiseerde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - 3. wordt de fysieke tegenprestatie ingezet voor de ontwikkeling van natuur;
 - 4. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed ;
 - 5. wordt de bebouwing geconcentreerd opgericht buiten het Natuur Netwerk Brabant;
 - 6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
 - 7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd.

Niet van toepassing.

- d. als de ontwikkeling plaatsvindt binnen een Cultuurhistorisch waardevol gebied ter behoud van een waardevol cultuurhistorisch complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische Waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie gericht op behoud of versterking van de aldaar benoemde waarden en kenmerken.

Niet van toepassing.

Lid 3

Er is sprake van een aanvaardbare locatie voor de ontwikkeling van een woning als:

- a. de locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. of de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied of een bebouwingsconcentratie.

Hier wordt aan voldaan. Zie vorenstaande passages.

Lid 4

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. artikel Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik , onder a;
- b. artikel Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap ; en
- c. artikel Artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied , eerste Lid , onder a.

De 'Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant' is een nadere uitwerking van artikel 3.78. In deze beleidsregel is de fysieke tegenprestatie voor het toevoegen van woningen onder de noemer maatwerk omgevingskwaliteit opgenomen. Voor het realiseren van vrijstaande woningen en twee-onder-één-kapwoningen geldt dat:

1. voor de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit een minimale inspanning van € 125.000,00;

In het onderhavige geval bestaat de fysieke tegenprestatie uit de sloop van bedrijfsgebouwen en de sanering van voorzieningen. In zijn totaliteit wordt 1.250 m² aan bedrijfsgebouwen gesloopt en circa 1.500 m² aan voorzieningen en verhardingen. De sanering van de bedrijfsgebouwen en de afwaardering, alsook het slopen van voorzieningen en verhardingen, resulteert in een bedrag van circa € 82.250,00 (rekening houdend met de basisinspanning van de sloop van 250 m² bedrijfsgebouwen). Met de overige fysieke maatregelen wordt tot een bedrag van € 25.396,00 gekomen. Voor een nadere motivatie van deze overige fysieke maatregelen wordt verwezen naar bijlage 6 bij de toelichting. Voor het resterende deel van de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit ten bedrage van € 20.000,00 wordt bij de ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte een maatwerk bouwtitel aangekocht. De ingevulde rekenmodule, alsook de nadere onderbouwing van de opgevoerde overige fysieke maatregelen, zijn als bijlage aan de onderhavige toelichting opgenomen.

2. de woningen worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;

Hier wordt aan voldaan. De beoogde woning is qua bebouwing en inhoudsmaat passend binnen de omgeving. Verder is een en ander qua beeldkwaliteit eveneens passend binnen de omgeving.

3. er geen sprake is van stedelijke ontwikkeling;

Hier wordt in casu aan voldaan. Er is geen sprake van stedelijke ontwikkeling.

4. Als tegenprestatie fysieke maatregelen worden ingezet als bedoeld in artikel 7.

Fysieke maatregelen worden in casu ingezet. Zie de berekening van de beleidsregel in de bijlage van deze toelichting.

3.3.7 Grondwaterbeschermingsgebied (artikel 3.11)

Lid 1

Een bestemmingsplan van toepassing op Grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen ter bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

Lid 2

Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:

- a. functies en activiteiten beperken die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater, zoals stedelijke ontwikkeling, het houden van evenementen en milieubelastende activiteiten die (potentieel) schadelijke stoffen gebruiken;
- b. het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen;
- c. het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal verbieden.

Zie hiervoor. In het bestemmingsplan is de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied.

Lid 3

Als schadelijk uitloogbaar bouw materiaal wordt in ieder geval aangemerkt:

- a. zink, lood, koper;
- b. gewolmaniseerd hout;
- c. teerbitumen.

Hier is in casu geen sprake van.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

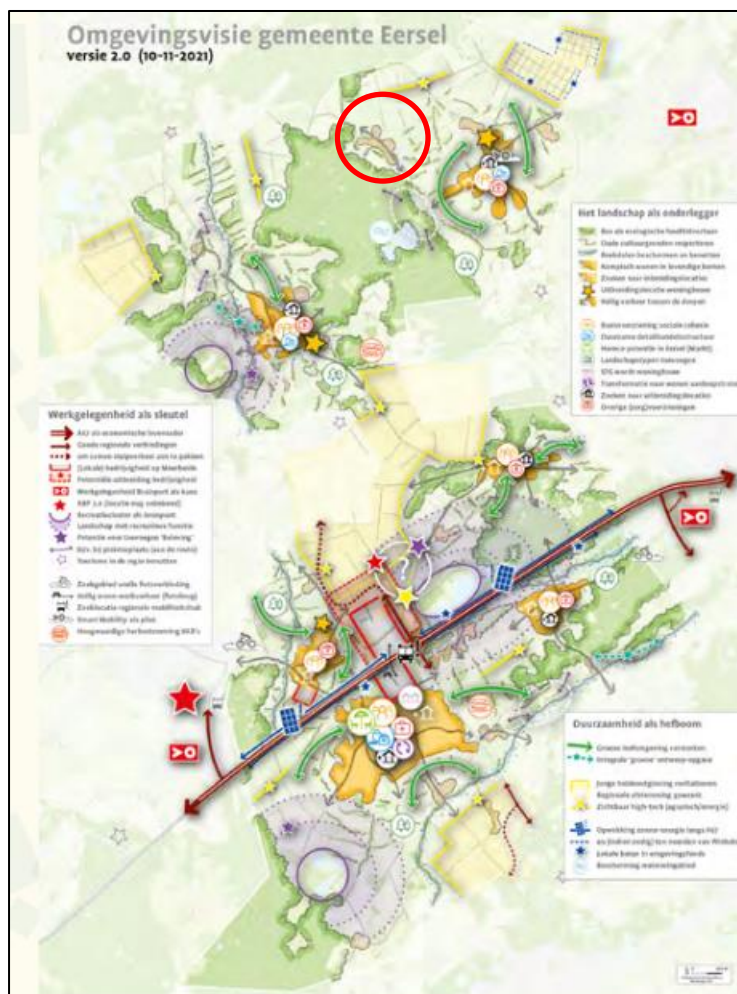
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Eersel een integrale omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld: de 'Omgevingsvisie 2.0' vastgesteld op 21 december 2021. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Eersel zijn. Onderdeel van de omgevingsvisie is de kaart Omgevingsvisie 2.0.

In de visie wordt gestreefd naar kempisch wonen in levendige kernen, recreatieve functies en werkgelegenheid met het landschap als onderleggen. Vanuit de kaart is een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen de noordzijde van de gemeente (kernen: Wintelre en Wintelre) waar wonen, natuur, recreatie en landschap centraal staan en de meer 'rode' functies in het zuiden van de gemeente (kernen: Knegsel, Duizel, Eersel, Steensel).

Hierna is een uitsnede van deze kaart weergegeven, waarop de initiatieflocatie is aangeduid.



Afbeelding 12 Uitsnede Omgevingsvisie 2.0

Op basis van de omgevingsvisie is het plangebied gelegen in een bebouwingsconcentratie op enige afstand van de kern van Wintelre. Rondom de bebouwingsconcentratie is voornamelijk sprake van bos als ecologische hoofdstructuur.

Het planvoornemen waarbij een constructiebedrijf wordt gesaneerd en een woning wordt toegevoegd, met een landschappelijke inpassing die aansluit om omliggende natuur- en groenstructuren, is daarmee passend binnen de visie van de gemeente Eersel.

3.4.2 Visie Buitengebied 2.0

Toetsingskader

De Visie Buitengebied 2.0 is op 2 november 2021 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld en borduurt voort op de StructuurvisiePlus (2002) en de structuurvisie Eersel 2011. In de visie buitengebied zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte ontwikkelingen en gemeentelijke ambities. De visie is een ruimtelijke visie over het buitengebied, het gaat er om hoe dit gebied er in de toekomst uit moet zien. Het doel van de visie buitengebied is tweeledig:

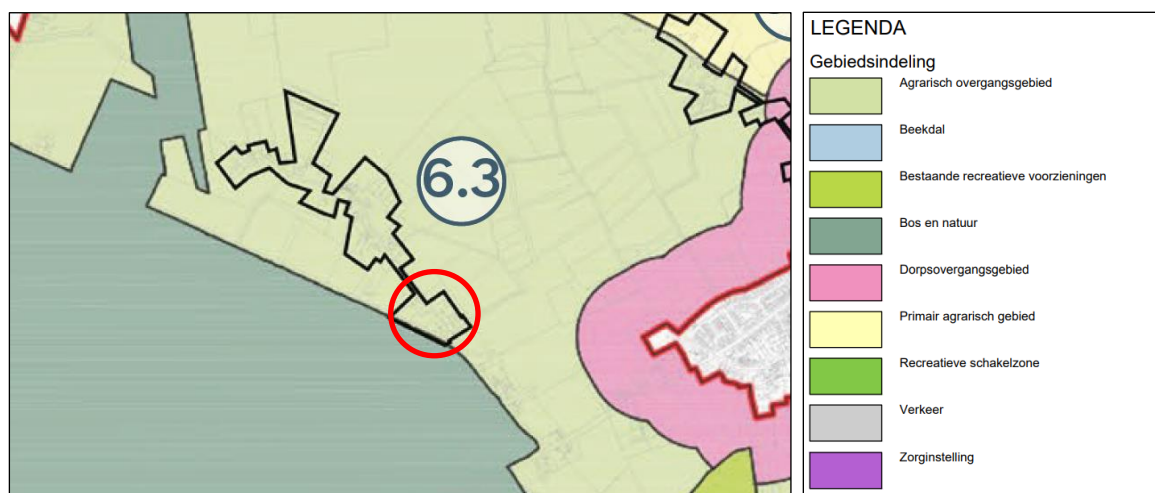
- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.

- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting we als gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien?

Op basis van deze visie kunnen derden gericht met hun ideeën en plannen komen. Gelet op de komst van de Omgevingswet gaat de gemeente meer werken met maatwerk en de harde toetsingskaders steeds verder loslaten. De Visie buitengebied zal in de toekomst, wanneer de eerste resultaten van de nieuwe werkwijze zichtbaar worden, worden aangevuld. Ook zullen nieuwe beleidsstukken die relevant zijn voor het buitengebied in de visie worden geïntegreerd.

Beoordeling

Op de plankaart van de Visie is het plangebied gelegen binnen het agrarisch overgangsgebied (zie onderstaande afbeelding). Binnen de visie wordt aangegeven dat binnen het agrarisch overgangsgebied het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wenselijk is. Hierbij wordt aangegeven dat in het bestemmingsplan voor het buitengebied de kaders hiervoor zijn weergegeven. In paragraaf 3.4.4 wordt getoetst aan voornoemde kaders. Tevens wordt de nieuwvestiging van woningen mogelijk geacht wanneer sprake is van meerwaarde. Specifiek voor het buurtschap Kreiel wordt ingezet op een vitaal buurtschap alsmede het behoud en het versterken van het landelijk sfeer van Kreiel en het versterken van de kleinschaligheid van het omliggende landschap.



Afbeelding 13 Visie Buitengebied Eersel

De gemeente Eersel stelt aanvullende eisen aan het nieuwvestigen van woningen in het buitengebied. Er zijn in de Visie Buitengebied drie scenario's opgenomen waarbij de gemeente een positieve grondhouding heeft als het gaat om het ontwikkelen van (Ruimte voor Ruimte-)woningen:

1. De bewijslast voor de Ruimte voor Ruimte titel is tot stand gekomen in de gemeente Eersel. Er is dan een intensieve veehouderij gesaneerd in de gemeente Eersel;
2. In een situatie waarbij de titel niet tot stand is gekomen in de gemeente Eersel, maar waarbij als onderdeel van het plan een (niet) intensieve veehouderij wordt gesaneerd;
3. In situaties waarbij door de toepassing van Ruimte voor Ruimte probleemlocaties kunnen worden opgelost.

Onderhavig initiatief neemt een niet-agrarische bedrijfslocatie op korte afstand van burgerwoningen en natuur weg. Hierbij wordt een "probleemlocatie" opgelost en wordt bijgedragen aan de doelstellingen in het gebied op gemeentelijk en provinciaal niveau.

3.4.3 Visie Bebouwingsconcentraties (Deel B van Visie Buitengebied 2.0)

De gemeente Eersel heeft als deel B van de Visie Buitengebied de Visie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. In de visie worden de bebouwingsconcentraties in de gemeente beschreven.

Kreiel is hierin opgenomen als zijnde een bebouwingsconcentratie, waarin de volgende ruimtelijke kenmerken worden beschreven die het een bebouwingsconcentratie maken:

- Kreiel is een landelijk lint aan een secundaire structuur die op twee plaatsen aansluit op de doorgaande Oostelbeersedijk.
- Aan het lint wisselen open ruimtes, woon- en bedrijfserven elkaar af.
- In het zuidelijk deel van Kreiel zijn er enkele fraaie vergezichten over het landschap. In het noordelijk deel zijn die er in potentie ook. Maar hier zorgt dichte beplanting langs de weg er voor dat die zichten minder goed beleefbaar zijn.
- Opvallend in de stedenbouwkundige opzet van de bebouwingsconcentratie is het grote agrarische erf waar de schuren op wel 150m afstand van het lint liggen. Zo'n erfopzet is ruimtelijk niet erg passend voor een lint.
- Bij de noordelijke punt van Kreiel, ten noorden van de aftakking naar de Oostelbeersedijk, is de cultuurhistorische opbouw van het lint nog zichtbaar. Het zorgt voor aantrekkelijk beeld met landschappelijk (oude) langgevelboerderijen, omringt door kleine dierenweides, moestuinen, bosjes en hagen die tezamen aan een grote weide liggen.

Zoals weergegeven op onderstaande afbeelding is de planlocatie gelegen in de aangewezen bebouwingsconcentratie.



Afbeelding 14 Uitsnede Visie bebouwingsconcentraties met omliggende oude akkers en bosbouw

3.4.4 Bestemmingsplan Buitengebied Eersel

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' inclusief latere herzieningen en reparatieplannen van toepassing. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is op 3 juli 2018 vastgesteld. De meest recente herziening, te weten het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', is op 4 juli 2023 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld.

De huidige bestemming van de planlocatie betreft 'Bedrijf', met specifieke functieaanduidingen ten behoeve van een 'bedrijfswoning'. Ten aanzien van de omliggende natuurwaarden in de omgeving

zijn tevens gebiedsaanduidingen op de locatie toegekend, te weten: 'grondwaterbeschermingsgebied' en 'vogelbeheersgebied'. Verder zijn binnen de planlocatie de gebiedsaanduidingen 'overige zone – bebouwingsconcentraties' en 'overige zone – cultuurhistorisch vlak' van toepassing.

49.1 Wijzigen naar 'wonen'

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de bestemming 'Bedrijf' in de bestemming 'Wonen'. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wordt het plan met het nieuwvestigen van een woning en het omzetten van de bedrijfswoning hieronder getoetst aan de voorwaarden.

49.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

In casu is sprake van een bouwvlak van betrekkelijk beperkte omvang voor hedendaagse begrippen. Gelet op de noodzakelijke schaalvergroting en verdere intensivering van de agrarische sector is een en ander niet toekomstbestendig. Gelet hierop is een agrarisch hergebruik niet opportuun en kan met een herbestemming naar wonen een passende herbestemming en invulling gevonden worden. Daar komt bij dat de planlocatie op korte afstand wordt omgeven door gevoelige functies in de hoedanigheid van burgerwoningen. Ook dit maakt agrarisch hergebruik niet mogelijk.

- b. het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;

Het bedrijf is reeds beëindigd.

- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;

De beoogde wijziging leidt niet tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden. Immers, de beoogde herbestemming vindt volledig binnen de huidige bouwgrenzen van de bedrijfsbestemming plaats. Hierdoor gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met nieuw ruimtebeslag, waardoor sprake zou kunnen zijn van een aantasting van de omschreven waarden. Verder wordt binnen de planlocatie voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing, waardoor de beoogde ontwikkeling een versterking van de bestaande landschapsstructuren en landschappelijke waarden tot gevolg heeft.

- d. er moet sprake zijn van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

Er is sprake van een verantwoord woon- en leefklimaat. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4 van de onderhavige toelichting.

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

Hier wordt aan voldaan, zoals verder is toegelicht in hoofdstuk 4.

- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

Hier wordt aan voldaan, zoals verder is toegelicht in hoofdstuk 4. De beoogde wijziging heeft geen belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven tot gevolg.

- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

Hier wordt aan voldaan. Binnen de planlocatie wordt aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Een en ander middels het opnemen van de bestemming "Groen – Landschappelijke inpassing.

- h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document; indien gekozen wordt voor aanvullende landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd overeenkomstig het bepaalde onder g;

Hier wordt aan voldaan zoals toegelicht in paragraaf 3.3.3.

- i. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;

Hier is geen sprake van.

- j. voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:

1. dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
2. de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;
3. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
4. de verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;
5. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
6. dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst;
7. er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie;

Splitsing is niet aan de orde.

- k. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;
1. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,
 - dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;

- hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;
- 2. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², als:
 - er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
- 3. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m², als:
 - er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
 - er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.

Hier wordt aan voldaan.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

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

- bodem;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- wegverkeerslawaaï;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- waterhuishouding;
- duurzaamheid;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

Toetsingskader

De bodemkwaliteit is in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van belang indien er sprake is van functieveranderingen en/of een ander gebruik van de gronden. De bodem moet geschikt zijn voor de functie. Mocht er een verontreiniging te verwachten zijn dan wel mocht deze feitelijk aanwezig zijn, dan dient voor vaststelling van een plan en/of het nemen van het besluit inzichtelijk gemaakt te worden of de bodemverontreiniging de voorgenomen functie- en/of bestemmingswijziging in het kader van gezondheid en/of financieel gezien in de weg staat. Hierbij dient inzichtelijk gemaakt te worden of sprake is van een te verwachten of feitelijke verontreiniging.

Beoordeling

Voor de beoogde planontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd waarvan de rapportage is toegevoegd als bijlage. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmering voor de bestemmingswijziging en geen aanleiding voor aanvullend onderzoek of sanerende maatregelen. De voorgestelde sanering van de druppelzone bij bedrijfsgebouw 2 betreft geen spoedsanering en kan op een praktisch moment worden uitgevoerd, bijvoorbeeld gelijktijdig met het saneren van de asbesthoudende dakplaten.

Conclusie

De milieuhygiënische kwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor het beoogde gebruik van de locatie.

4.3 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beoordeling

Onderstaande afbeelding geeft een uitsnede van de Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart van de gemeente Eersel. Hieruit blijkt dat de planlocatie is gelegen aan twee lijnen met cultuurhistorische waarden, zijde de weg Kreiel en het zandpad dat langs de planlocatie loopt in noordoostelijke richting. Het beoogde plan doet geen afbreuk aan deze lijnen. Door het saneren van het bedrijf worden deze cultuurhistorische waarden zelfs beter beleefbaar voor de omgeving. Op basis van de erfgoedkaart is de erfbeplanting binnen het plangebied aangewezen als een vlak met een hoge cultuurhistorische waarden, dit lijkt een omissie gezien de erfbeplanting pas tot stand is gekomen met de bouw van de bedrijfsbebouwing getuige historisch kaartmateriaal (topotijdreis.nl).



Afbeelding 15 Uitsnede Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart

Verder wordt gesteld dat Kreiel is een van de oudste gehuchten van Wintelre is. Waarvan de eerste vermelding dateert van 1340. De nieuwvestiging van een woning is derhalve voorstelbaar in het buurtschap.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de omgeving.

4.4 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling

plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect ‘archeologie’ is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

Archeologische beleidskaart Eersel

Eind 2011 is door de SRE Milieudienst (samenwerkingsverband Regio Eindhoven tegenwoordig Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant ODZOB) een archeologische beleidskaart vastgesteld. Zie onderstaande afbeelding. In 2015 is opnieuw voor het grondgebied een archeologische verwachtingen- en waardenkaart opgesteld. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” dat is vastgesteld op 3 juli 2018, bevat regels omtrent nieuwbouw en archeologische verwachtingswaarden. Deze regels zijn gebaseerd op de archeologische beleidskaart. De planlocatie is gelegen in een gebied met een lage verwachtingwaarde, zie onderstaande afbeelding. In het huidige bestemmingsplan is de planlocatie in hoofdzaak gelegen in een gebied met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 6”. Verder is een gering deel van de planlocatie, te weten de overwegend zuidwestelijke zijde, gelegen in een gebied met de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 4.1’.



Afbeelding 16: Archeologische beleidsadvieskaart, lage verwachting

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is een onderzoeksverplichting voor archeologische waarden opgenomen indien een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven. Deze onderzoeksverplichting geldt niet indien de ondergrenzen niet worden overschreden. Voor de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 6" is een ondergrens opgenomen voor oppervlakte groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,4 m. Tevens is een uitzondering opgenomen voor de fundering van bestaande bouwwerken en de zone van 2,5 meter rondom. Voor de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4.1" is een ondergrens opgenomen voor een oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,3 meter.

Met de beoogde ontwikkeling zijn uitsluitend bodemingrepen voorzien ter plaatse van de gronden waar wordt voorzien in de realisatie van een nieuwe woning. Met de beoogde realisatie van een hoofdgebouw met aanhorigheden zal de ondergrens van bodemingrepen van 500 m² die van toepassing is op de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 4.1" nadrukkelijk niet worden overschreden. Immers, uitgaande van een worst-case scenario zullen de bodemingrepen een gezamenlijke omvang van circa 350 m² kennen. Daar komt bij dat de dubbelbestemmingen "Waarde – Archeologie 4.1" en "Waarde – Archeologie 6" binnen de planlocatie onverminderd van toepassing blijven, waarmee archeologische waarden zijn beschermd.

Conclusie

Het initiatief heeft geen consequenties voor eventuele aanwezige archeologische waarden.

4.5 Natuur

Toetsingskader

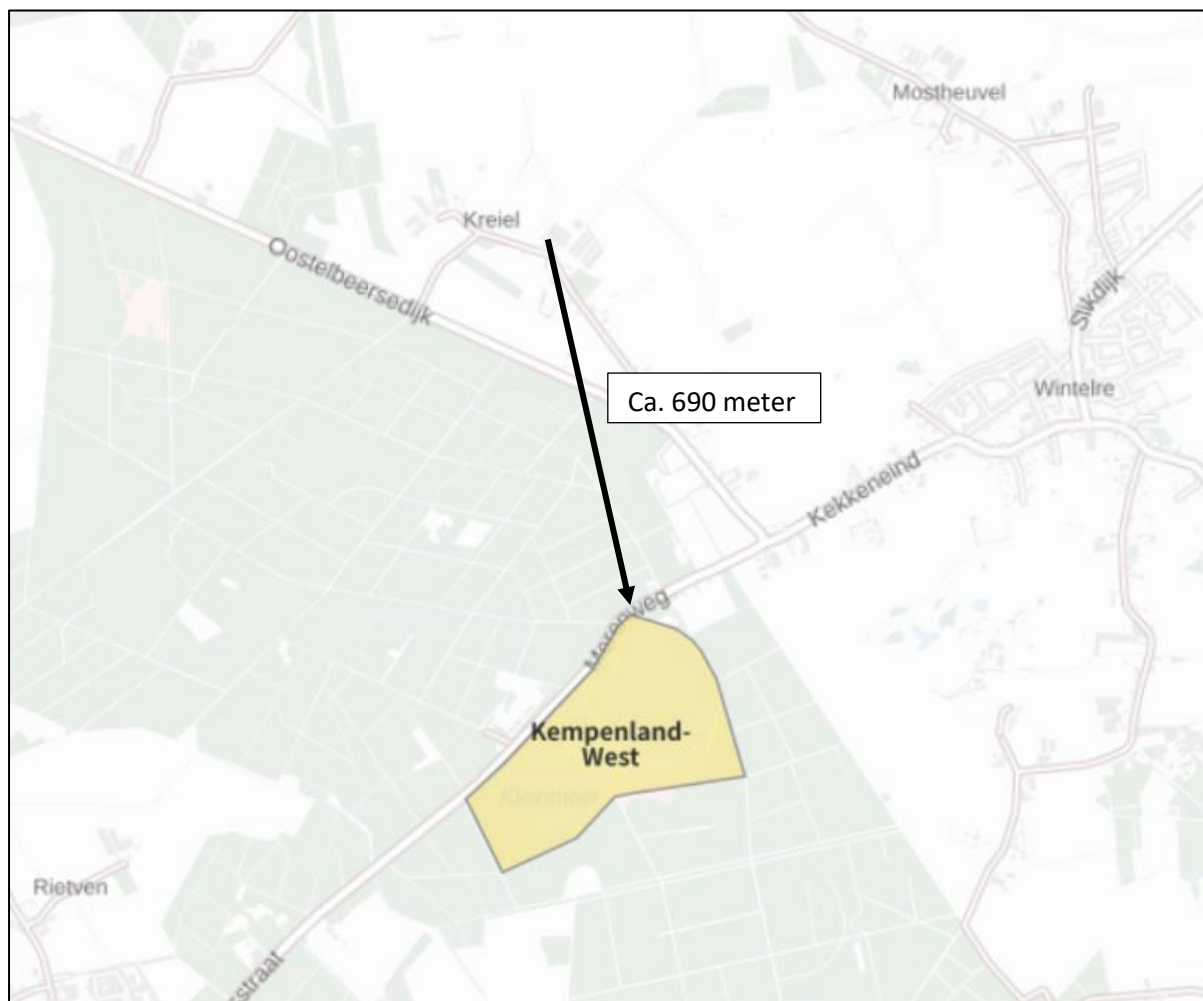
De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

4.5.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Kempenland-West op circa 690 meter in overwegend zuidelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Afbeelding 17: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. In casu betreft de bouwphase uitsluitend de sloop van overtollige bebouwing. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden kan met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Immers, het is niet aannemelijk dat er een toename van stikstof plaatsvindt met het wegbestemmen van een niet-agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een constructiebedrijf en de herbestemming naar wonen met de realisatie van één nieuwe woning. Volledigheidshalve en om bovenstaande aanneme te staven, is een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk te maken.

Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat in de bestaande situatie binnen de planlocatie sprake is van de aanwezigheid van een constructiebedrijf waarvoor een milieutoestemming is verleend. Deze milieutoestemming wordt door de ruimtelijke procedure ingetrokken. De

aanwezigheid van een constructiebedrijf binnen de planlocatie betreft echter de referentiesituatie. Deze referentiesituatie is ingevoerd in AERIUS. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- 9 lichte verkeersbewegingen per etmaal voor bewoners;
- 42 lichte verkeersbewegingen voor het constructiebedrijf (uitgaande van een arbeidsextensief en bezoekersextensief bedrijf met een verkeersgeneratie van 5,7 verkeersbewegingen per 100 m², uitgaande van 730 m² aan bedrijfsgebouwen);
- Een CV-installatie met een verbruik van ca. 3.100 m³ = 2,2 kg NO_x);
- Eén heftruck die dagelijks circa 3 uur wordt gebruikt. Aannee van circa 1.022 draaiuren per jaar. Dit komt neer op een brandstofverbruik van 4.252 kg per jaar en een NO_x emissie van 145,4 kg per jaar.

Gebruiksfasen

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er sprake van onderstaande relevante emissies in de beoogde situatie:

- dagelijks 16 lichte voertuigbewegingen (twee woningen) richting noord (CROW verkeersgeneratie vrijstaande woning) tot opgaand in heersend verkeersbeeld (gerekend met circa 100 m¹)
- dagelijks 16 lichte voertuigbewegingen richting zuid (CROW verkeersgeneratie vrijstaande woning) tot opgaand in heersend verkeersbeeld (gerekend met circa 100 m¹)
- nieuwe woning wordt gasloos uitgevoerd (geen stikstofemissie)
- bestaande woning blijft op gas aangesloten (verbruik ca. 3.100 m³ = 2,2 kg NO_x)

Bovenstaande emissies zijn doorgerekend middels het rekenprogramma AERIUS. Een en ander is afgezet tegen de referentiesituatie. De berekening heeft niet geleid tot rekenresultaten van meer dan 0,00 mol/ha/jr. op omliggende Natura 2000-gebieden. De complete berekening is als bijlage aan de toelichting opgenomen.

Sloop- en aanlegfase

Voor de aanlegfase worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Voor wat betreft deze verkeersbewegingen is uitgegaan van 224 lichte verkeersbewegingen per jaar, 224 middelzware verkeersbewegingen per jaar en 56 zware verkeersbewegingen per jaar.

Ten aanzien van de mobiele bronnen is uitgegaan van de inzet van onderstaande werktuigen.

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	345 l/j	28 u/j	10 l/j	NO _x	6,9 kg/j
					NH ₃	82,8 g/j
Betonstorters-/- pompen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	221 l/j	18 u/j	7 l/j	NO _x	4,2 kg/j
					NH ₃	53,0 g/j
vrachtwagensq	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	42 l/j	35 u/j	1 l/j	NO _x	1,1 kg/j
					NH ₃	10,1 g/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	258 l/j	56 u/j	8 l/j	NO _x	5,1 kg/j
					NH ₃	61,9 g/j
trilplaat/ stampers	alle werktuigen op benzine, 2takt	17 l/j			NO _x	68,0 g/j
					NH ₃	0,0 kg/j
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	134 l/j	22 u/j	4 l/j	NO _x	2,7 kg/j
					NH ₃	32,2 g/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	25 l/j	NO _x	16,6 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j

Afbeelding 18 Ingevoerde parameters mobiele bronnen

Met de AERIUS-calculator is een stikstofberekening van de bouwphase uitgevoerd. De bouwphase is hierbij uitgezet tegen de referentiesituatie. Deze berekening laat zien dat de bouwphase niet gepaard gaat met een stikstofdepositie van meer dan 0,00 mol/ha/jaar. De volledige berekening is als bijlage aan de onderhavige toelichting gevoegd.

Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan. Immers, zowel de gebruiks- als de aanlegfase is middels een AERIUS-berekening afgezet tegen de referentiesituatie, hetgeen laat zien dat een en ander geen noemenswaardige stikstofdepositie (meer dan 0,00 mol/ha) tot gevolg heeft.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. Voor de

soortenbescherming is wettelijk bovendien rechtstreeks verwezen naar het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeling

Op 20 oktober 2022 is een quickscan ten aanzien van flora en fauna uitgevoerd voor het planvoornemen. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage. Uit de quickscan blijkt dat geen onevenredig negatief effect uitgeoefend wordt op de in de zoals in de Wet natuurbescherming omschreven beschermde Flora en Fauna door het planvoornemen. Op de projectlocatie zijn geen vaste rust- en voortplantingsplaatsen aangetroffen.

Er behoeft geen aanvullend onderzoek uitgevoerd te worden. Een ontheffing noodzakelijk bij een negatief effect op beschermde soorten is niet noodzakelijk.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Beoordeling

De beoogde nieuw te vestigen woning betreft een geluidsgevoelig gebouw evenals de bestaande woning. De woningen zijn gelegen aan de weg Kreiel. Deze weg betreft een erftoegangsweg vanaf de kern van Wintelre voor enkele woningen en bedrijven.

De weg betreft enkel een erftoegangsweg en géén dominante doorgaande weg of verkeersroute. Aan de weg zijn circa 20 woningen gelegen. De verkeersintensiteit van de weg is hierdoor laag.

Binnen 250 meter rondom de planlocatie is ook de weg Oostelbeersedijk van invloed op de geluidsbelasting op de woningen, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 19 Onderzoekzone van 250 meter zone rondom planlocatie

In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt aangesloten bij de bestaande regels in het buitengebied voor het bouwen van een woning. Zo bepalen de regels dat de minimale afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt bij het bouwen van een woning.

Op basis van de huidige situatie is conform de Atlas van de leefomgeving sprake van 'goed' (< 50 dB) woon- en leefklimaat aangaande geluid afkomstig van het wegverkeer ter plaatse van de beoogde woning. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 20 Geluidsbelasting op geprojecteerde woningen

Bovenstaande afgelezen geluidsbelasting komt overeen met het onderzoek naar wegverkeerslawaaï dat recentelijk is uitgevoerd voor de ruimte-voor-ruimte-kavel ten noorden van het plangebied, waarbij op de gevel als gevolg van het wegverkeer op de Kreiel een geluidsbelasting is berekend van maximaal 45 dB en een cumulatieve geluidsbelasting is berekend van maximaal 50 dB. Waarmee de voorkeursgrenswaarde inclusief aftrek niet wordt overschreden.

Gezien bovenstaande beoordeling mag worden aangenomen dat het geluid afkomstig van het wegverkeerslawaaï bij de nieuwe woning de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt. In de nabije toekomst zijn hierin geen veranderingen te verwachten.

Conclusie

Het aspect 'wegverkeerslawaaï' vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Bedrijven en milieuzonering

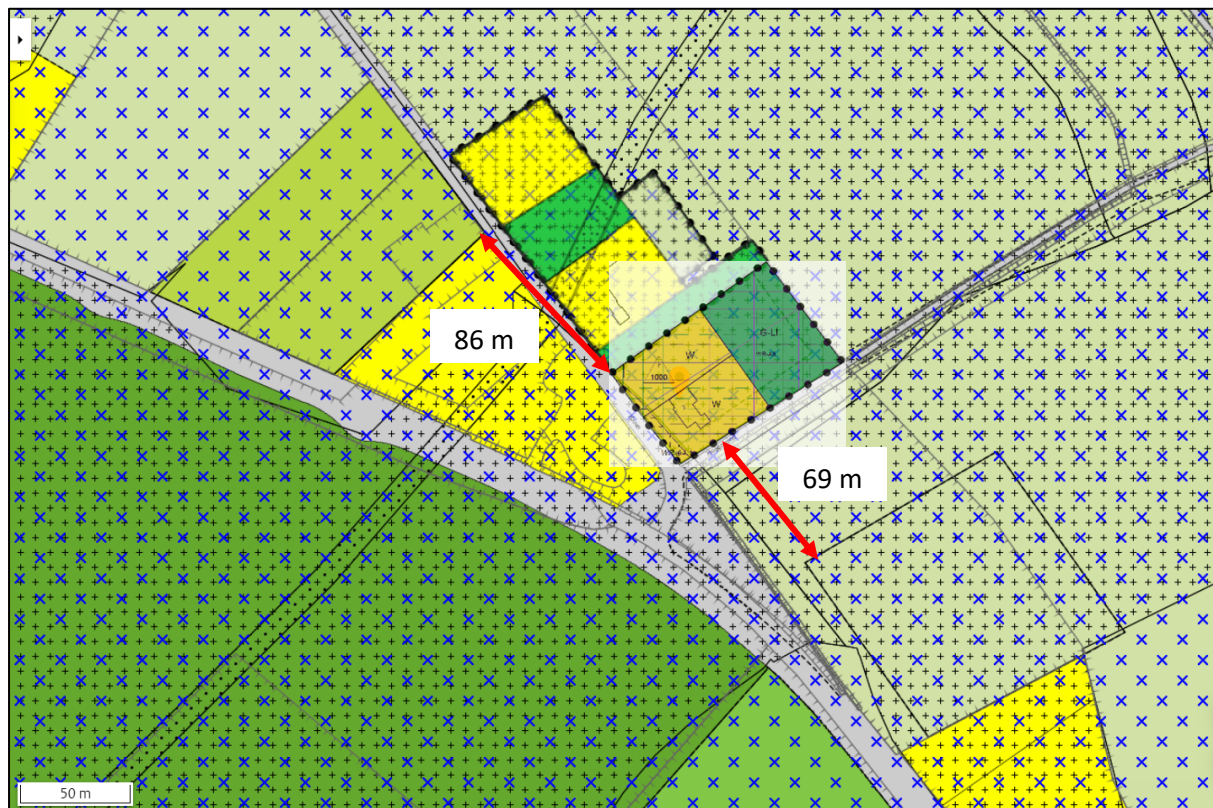
Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Het planinitiatief omvat de nieuwvestiging van een woning en het herbestemmen van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning. Een woning wordt niet gezien als een milieubelastende functie,

enkel als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn twee bedrijven aanwezig, zijnde het recreatiebedrijf op Kreiel 3 en het agrarische bedrijf (niet zijnde veehouderij) op Oostelbeersedijk 12. Zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 21 Afstand tot omliggende bedrijven

Kreiel 3

Op het adres Kreiel 3 in Wintelre is een groepsaccommodatie gelegen. Om te beoordelen of ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, wordt gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (2009). Conform de publicatie sluit de groepsaccommodatie het meest aan bij de categorie: 533, 522 Kampeerterreinen, vakantiecentra, e.d. Hiervoor geldt een worst-case adviesafstand van 50 meter voor het aspect geluid. De groepsaccommodatie is gelegen op 86 meter afstand van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat én het bedrijf niet wordt gehinderd in zijn bedrijfsontwikkeling.

Oostelbeersedijk 12

Op de locatie Oostelbeersedijk 12 is een agrarische bestemming toegekend met bouwvlak. Op de locatie is geen sprake van een veehouderijbedrijf. De locatie wordt derhalve in deze beoordeling beschouwd als zijnde een akkerbouwbedrijf. Conform de publicatie 'bedrijven en milieuzonering' is voor akkerbouwbedrijven een worst-case adviesafstand opgenomen van 30 meter voor het aspect geluid.

Het akkerbouwbedrijf is gelegen op 69 meter afstand van de planlocatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat én het bedrijf niet wordt gehinderd in zijn bedrijfsontwikkeling.

4.8.2 Wet geurhinder en veehouderij

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object

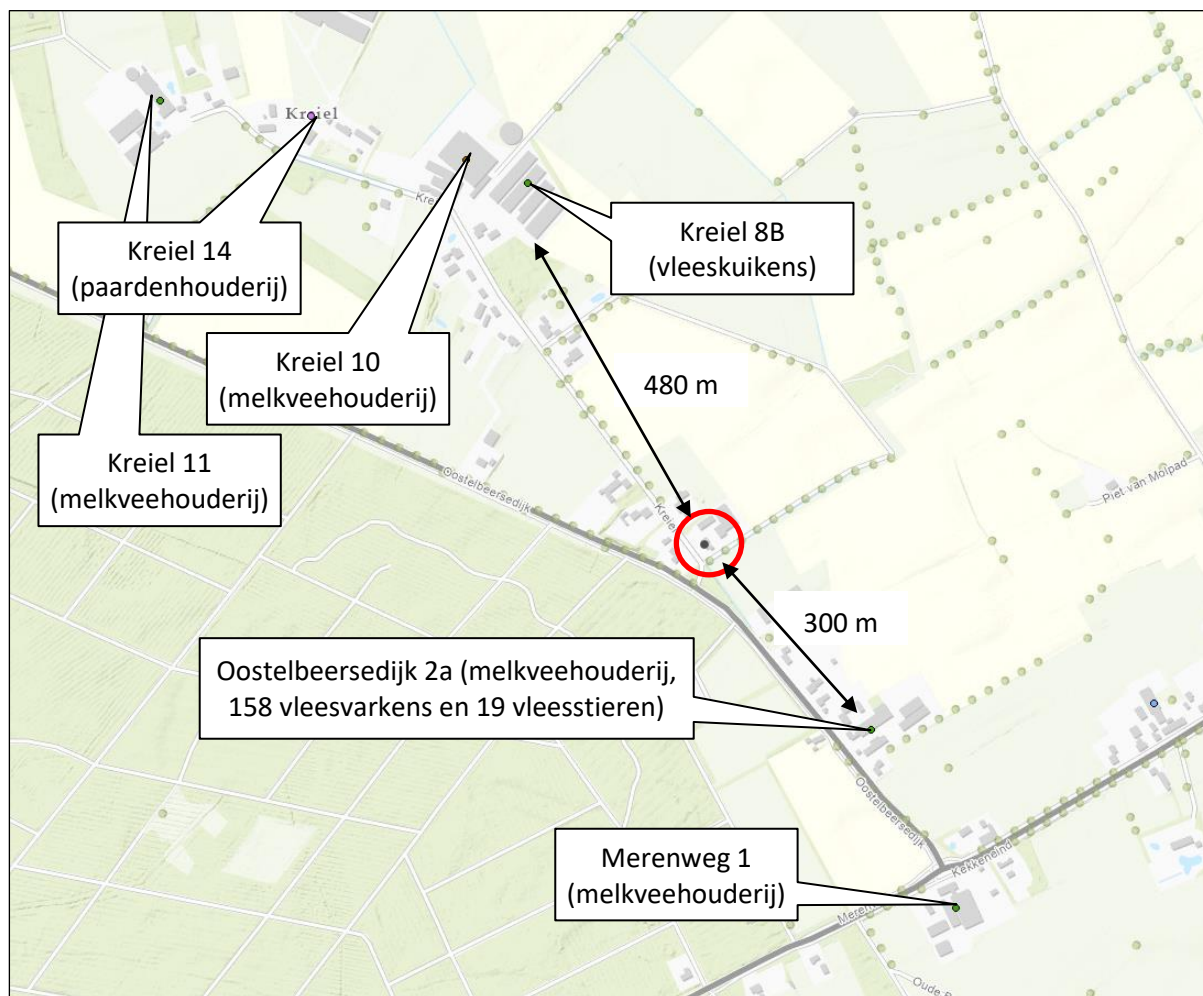
mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieucontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daartoe getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan wordt aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in tabel 2.

Voorgroundbelasting (oue/m³)	Achtergrondbelasting (oue/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

Op onderstaande afbeelding zijn de omliggende agrarische bedrijven weergegeven met het van toepassing zijnde bedrijfstype.



Afbeelding 22: Omliggende veehouderijen

Het dichtst gelegen agrarische bedrijf met vee, Oostelbeersedijk 2a, is gelegen op minimaal 300 meter afstand. Op locatie wordt melkvee gehouden en een kleine hoeveelheid vleesvarkens en vleesstieren. Op 480 meter afstand is de enige intensieve veehouderij in de omgeving van het plangebied gelegen, het betreft de vleeskuikenhouderij op Kreiel 8B.

Voor melkveehouderijen, zijnde veehouderijen zonder dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld, kent de Wet geurhinder en veehouderij een vaste afstand van 50 meter tot geurgevoelige objecten in het buitengebied.

Voor dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld dient normaliter een geurberekening te worden uitgevoerd. Gezien de afstand tot de bedrijven Oostelbeersedijk 2a en Kreiel 8B dermate groot is, beide bedrijven solitair zijn gelegen ten opzichte van de planlocatie waardoor geen cumulatieve plaatsvindt, ruimschoots aan de VNG-adviesafstand van 200 meter ten aanzien van het aspect 'geur' wordt voldaan, op Oostelbeersedijk 2a een kleine geuremissie van 4.310 Ou/s is vergund (op Kreiel 8B; 38.994 Ou/s) en tussen de veehouderijbedrijven en de planlocatie meerdere burgerwoningen zijn gelegen kan met zekerheid worden gesteld dat de omliggende veehouderij bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering. Tevens mag worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Belangen omliggende veehouderijen

De bestemmingswijziging mag de reguliere bedrijfsvoering van de omliggende veehouderijen niet schaden, c.q. het juridisch-planologisch toegestane gebruik niet belemmeren. Tussen de omliggende veehouderijbedrijven en de planlocatie zijn reeds burgerwoningen van derden gelegen. Hierdoor worden de veehouderijbedrijven eerder beperkt in hun ontwikkeling dan door het planvoornemen.

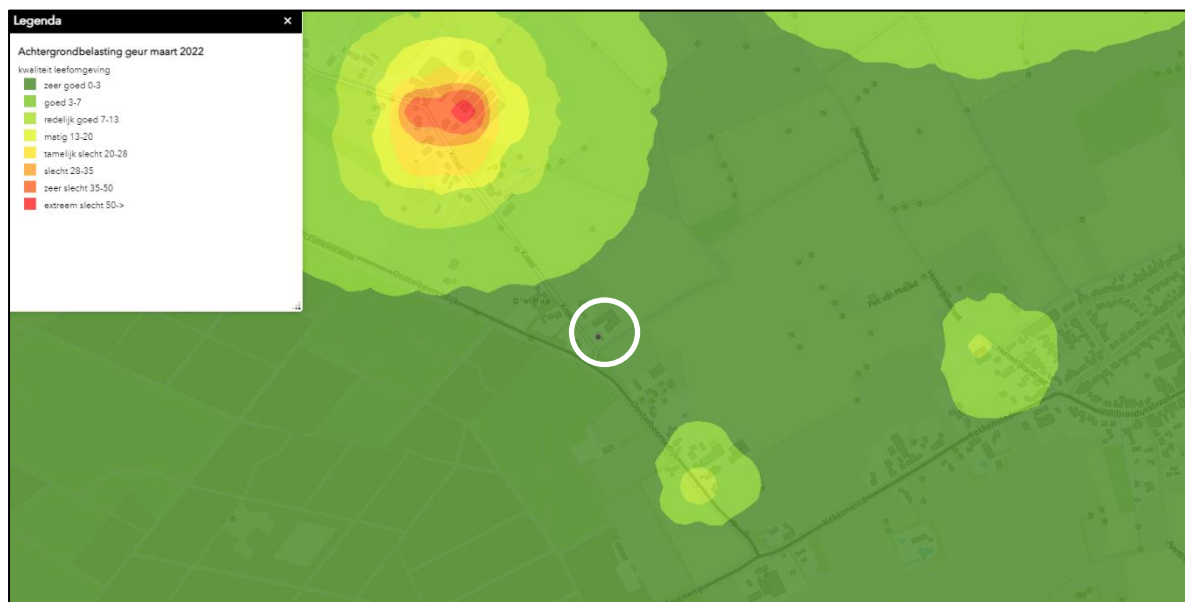
Beoordeling

Het planvoornemen schaadt de belangen van omliggende veehouderijen niet. Woningen van derden zijn immers korter gelegen tot de veehouderijbedrijven.

Achtergrond geurbelasting

De huidige achtergrondbelasting veroorzaakt door alle omliggende veehouderijen is in beeld gebracht in onderstaande afbeelding (bron: ODZOB, maart 2022).

Uit de afbeelding blijkt dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.



Afbeelding 23 Achtergrondbelasting

Voorgrond geurbelasting

Ten aanzien van de omliggende veehouderijen is conform de Wgv een vaste afstand van 50 meter van toepassing (voor het houden van dieren waarvoor geen emissiefactor is vastgesteld). Aan deze afstand wordt voldaan.

Ten aanzien van dieren waarvoor een geuremissiefactor geldt is de voorgrondbelasting bepalend voor het woon- en leefklimaat indien die meer dan 50% bedraagt van de achtergrondbelasting. Gezien de achtergrondbelasting 0 tot 3 bedraagt (zeer goed) mag aangenomen worden dat altijd sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, zelfs als de voorgrondbelasting 200% bedraagt van de achtergrondbelasting en daarmee het niveau van 'redelijk goed' (6,5 ou/e) conform de handreiking Wgv alsnog niet overschrijdt.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat de omliggende veehouderijen niet worden geschaad in hun belangen door het planvoornemen. Uit de voorgaande beoordeling blijkt dat het tevens aannemelijk is dat aan

Groepsrisico

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het gehele plangebied ligt op meer dan 5 kilometer van snelwegen, dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

In artikel 7 van het Bevt is bepaald dat een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Uit de risicokaart valt niet dat het plangebied is gelegen binnen een invloedsgebied.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat met de voorgenomen ontwikkeling geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid optreden.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;

- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO₂), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2,5}), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM₁₀, PM_{2,5} en NO₂ in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO₂ geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO₂ groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM₁₀) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM_{2,5}) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Beoordeling

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

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

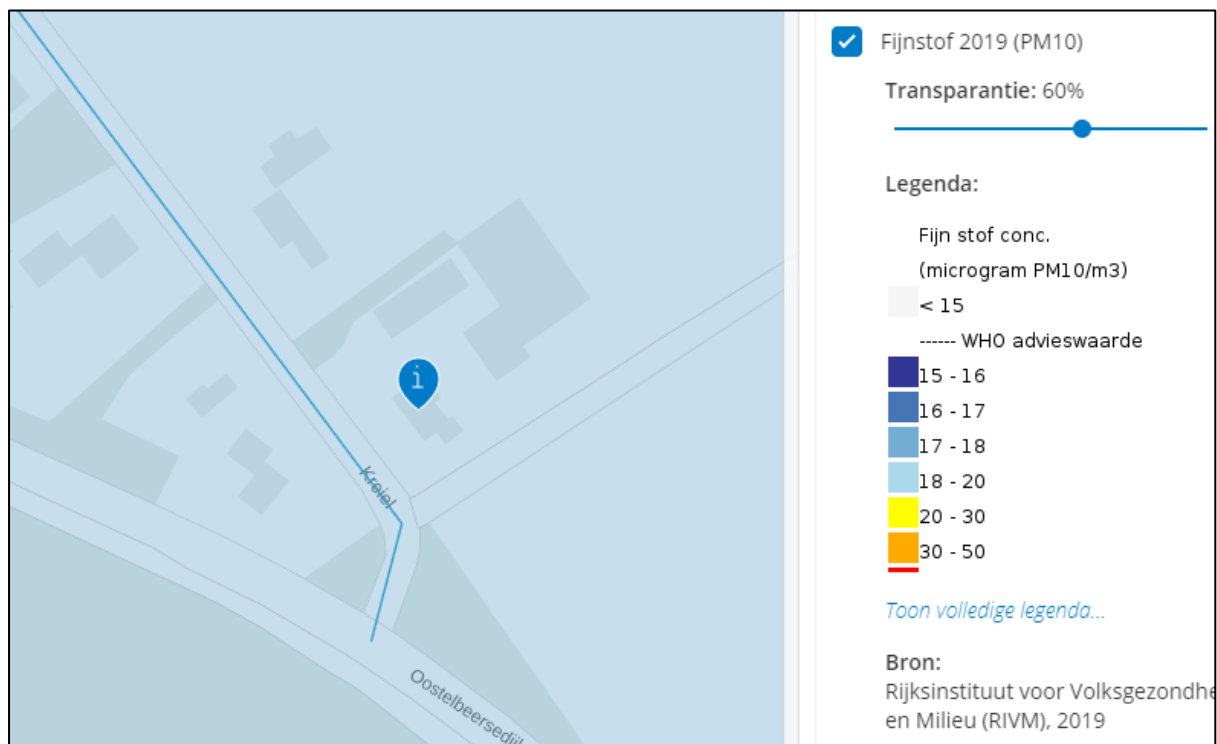
In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien twee nieuwe woning worden gerealiseerd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

4.10.2 Blootstelling aan verontreiniging

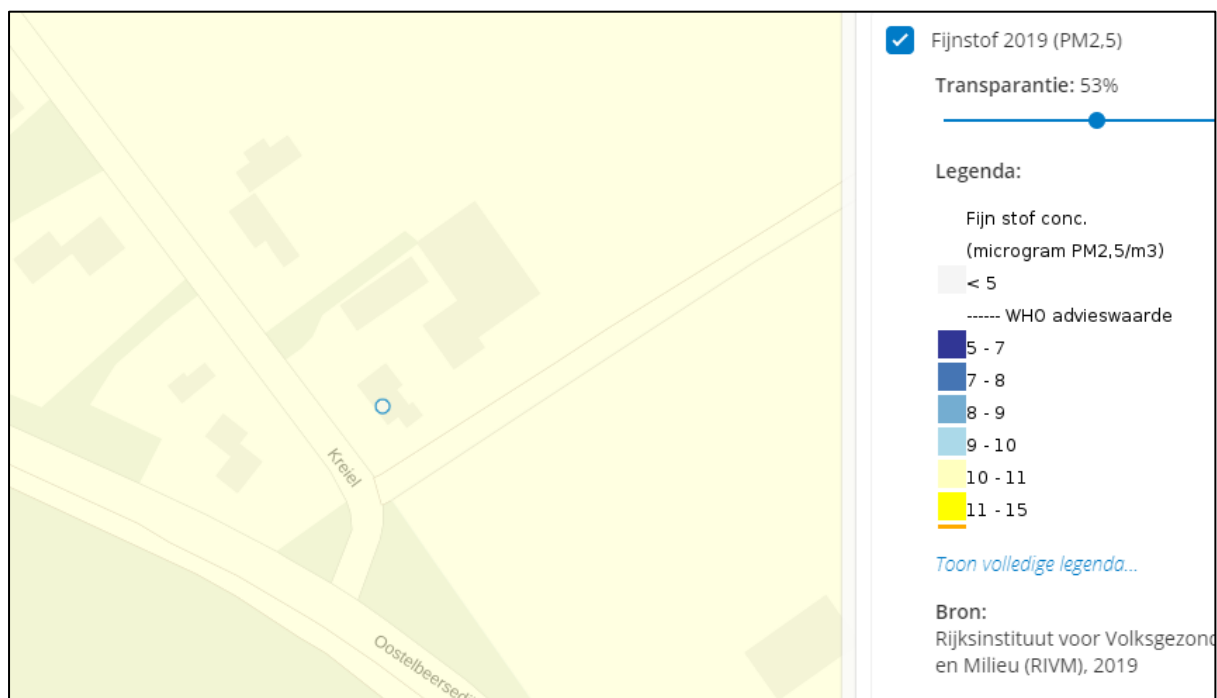
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2019).



Afbeelding 25: PM10 - 2019



Afbeelding 26: PM2,5 - 2019

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM10 van 17-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie PM2,5 bedraagt 10-11 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.11 Gezondheid

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde situatie dient onderzocht te worden of er ter plaatse van de beoogde woning geen sprake is van aantasting van de volksgezondheid, daarom is het onderwerp volksgezondheid meegenomen in deze ruimtelijke ordening.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

Gemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richt-afstand'.

Beoordeling

Binnen 250 meter van de planlocatie is geen actieve varkenshouderij gelegen. Wel is op 480 meter een vleeskuikenhouderij gelegen met een vergunde fijnstof emissie van 2.599,61 kg/jaar. Op basis van endotoxine toetsingskader 1.0 is middels onderstaande formule berekend dat een minimale afstand van 310 meter noodzakelijk is. Hier wordt aan voldaan.

Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens gelden de volgende vergelijkingen:

- Vleeskuikens (variabele emissie): $p1 = 6.46065585$; $p2 = 0.49242746$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Leghennen (constante emissie) : $p1 = 14.1291356$; $p2 = 0.31511434$; formule: $y = p1 * x^{p2}$;
 - Vleesvarkens (constante emissie): $p1 = 60.0608184$; $p2 = 231.712643$; formule: $y = p1 * \ln(x) - p2$;
- (y =afstand (m); x = PM10 emissie (kg/jaar))

Conclusie

Het onderdeel 'gezondheid' in relatie tot endotoxinen vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Beoordeling

Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van een gevoelige functie. Binnen de gemeente Eersel zijn onderstaande veehouderijen aanwezig waar in een bedrijfsmatige omvang (meer dan 50) geiten worden gehouden (tevens is de afstand tot de planlocatie weergegeven):

- Vondereind 4a (4,1 km)
- Meerven 2a (3,7 km)
- Knegselsedijk 13 (7 km)

Op basis van bovenstaande locaties en afstanden tot de planlocatie mag worden aangenomen dat geen risico voor de gezondheid ontstaat op de planlocatie.

Conclusie

Het onderdeel 'gezondheid' in relatie tot geitenhouderijen vormt geen belemmeringen voor het planvoornemen.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom; e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Waterhuishouding

Toetsingskader

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier

wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Structuurvisie 2010 en de Verordening ruimte 2014. In de structuurvisie komen over het onderwerp water de volgende aspecten aan bod:

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

De watertoets en de wijze waarop de provincie daar mee omgaat is beschreven in het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027.

Het doel van dit plan is het creëren van een gezonde leefomgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Het aspect water maakt hier onderdeel van uit. Kort gezegd betreft het:

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

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie stelt.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge

zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- Wat schoon is moet schoon blijven

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Beleid gemeente Eersel

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) d.d. 15 december 2015 is, voor een periode van zes jaar, het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd. Het vGRP beschrijft, als wettelijk verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in de gemeente Eersel. Het betreft een strategie voor de lange termijn. Ook wordt in het plan vastgelegd welke personele en financiële middelen er nodig zijn om de strategie te kunnen realiseren. Hiermee wordt de continuïteit van de rioleringszorg gewaarborgd, in lijn met de eisen uit de wetgeving.

Het vGRP vloeit voort uit een van de verplichtingen uit de Wet milieubeheer. In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen op het milieu hebben en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. In de Wet milieubeheer is ook de zorgplicht voor stedelijk afvalwater vastgelegd. Sinds de introductie van de Wet gemeentelijke watertaken op 1 januari 2008 dient de gemeente niet alleen zorg te dragen voor stedelijk afvalwater, maar ook voor hemelwater en grondwater. Hierdoor is het traditionele taakveld van de rioleringszorg binnen de gemeente veranderd in een 'verbreed' pakket van watertaken. De Wet gemeentelijke watertaken is met ingang van 22 december 2009 opgegaan in de Waterwet.

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren

3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Met de inwerkingtreding van de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' per 1 maart 2015 en latere aanpassing per 1 april 2021, is vanuit het waterschap de watertoets voor in- of uitbreiding kleiner dan 500 m² komen te vervallen. In het nog te ontwikkelen hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen voor deze in- en uitbreidingen vast. Tot die tijd hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde en een bergingseis van 15 mm bij een verhardingsoppervlak tot 2.000 m², 30 mm voor een verhardingsoppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en 60 mm bij een verhardingsoppervlak van meer dan 10.000 m². Als het hemelwater via watergangen van derden naar het systeem van het waterschap wordt afgevoerd hoeft niet aan de bergingseis voldaan te worden, maar enkel aan de Keur van het waterschap. De haalbaarheid wordt getoetst in de watertoets door gemeente en waterschap.

Beoordeling

Het overgrote deel van de planlocatie is in de bestaande situatie verhard oppervlak; circa 2.600 m² zoals op onderstaande afbeelding weergegeven. In de bestaande situatie stroomt het water af op omliggende sloten en greppels.



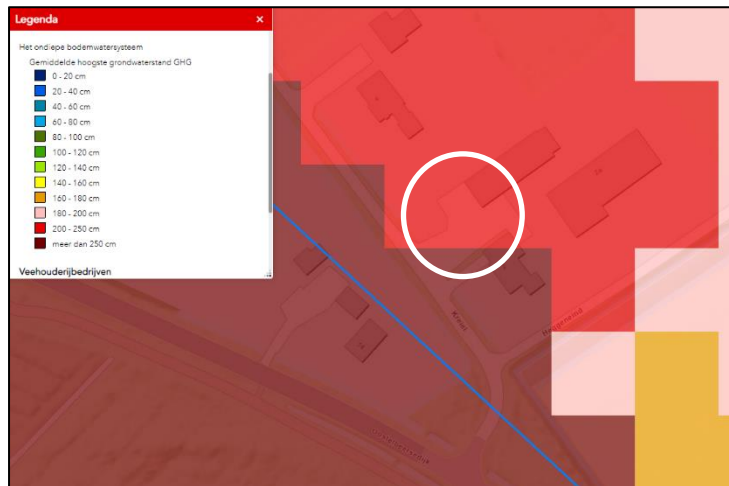
Afbeelding 27 Weergave bestaand verhard oppervlak

In de beoogde situatie zijn 2 woningen binnen de planlocatie aanwezig. Uitgaande van circa 450 m² aan bebouwing en bestrating per woning, is in de beoogde situatie sprake van 900 m² verhard oppervlak.

Het gemeentelijke beleid gaat voor de benodigde berging uit van het nieuw te bouwen oppervlak, ongeacht of er eerst oppervlak gesloopt is. Over het nieuw te bouwen oppervlak dient 60 mm berging aangelegd te worden. Het plan voorziet enkel in de nieuwbouw van 1 woning. Binnen het plangebied

dient derhalve ($0,060 \times 450 =$) 27 m^3 te worden geborgen. Het plangebied is van voldoende grootte om aan deze bergingseis te voldoen.

Bij de aanleg van de infiltratievoorziening is het van belang dat het water boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan worden geborgen. Op onderstaande afbeelding is de GHG van het plangebied weergegeven, zijnde 200-250 cm minus maaiveld.

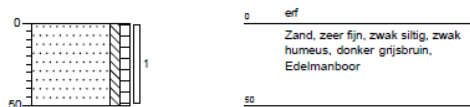


Afbeelding 28 Kaart met GHG

Gezien deze grondwaterstand en het feit dat de bodemsoort ter plaatse, zie tevens het uitgevoerde bodemonderzoek, bestaat uit zeer fijn zand (zwak siltig en zwak humeus) kan worden geconcludeerd dat de omstandigheden ideaal zijn voor lokale infiltratie van hemelwater. Er kan derhalve op adequate wijze worden voorzien in voldoende waterberging.

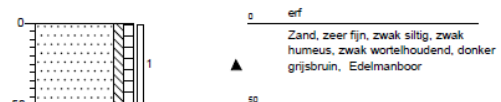
Boring: 14

Datum: 16-11-2022
Boormeester: Michel Gloudemans



Boring: 15

Datum: 16-11-2022
Boormeester: Michel Gloudemans



Figuur 1 Grondboringen

Binnen de planlocatie zal derhalve voorzien worden in een infiltratievoorziening met een inhoud van minimaal 27 m^3 rekening houdend met de gemiddelde hoogste grondwaterstand en bodemsoort. Hemelwater afkomstig van de nieuwe daken en erfverharding wordt middels (dak)goten, kolken en afschot vanaf de erfverharding afgevoerd naar de aan te leggen infiltratievoorziening, waar dit niet-verontreinigd hemelwater in de bodem kan infiltreren. De aanleg en instandhouding van waterberging met een bergingsopgave van $0,06 \text{ m}^3$ per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak is bovendien met een voorwaardelijke verplichting geborgd in de planregels. Hiermee is verzekerd dat binnen de planlocatie voorzien zal worden in voldoende waterberging conform het gemeentelijke waterbeleid. Een en ander zal in een verdere planvorming voorzien worden van een nadere uitwerking.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de

emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Het vanuit het plangebied afkomstige vuilwater zal via een nieuw aan te leggen gescheiden stelsel worden aangesloten op het ter plaatse aanwezige drukriool. Het heeft de voorkeur om de vuilwataansluiting onder vrij verval aan te sluiten op de bestaande pompput. Indien dit niet mogelijk is moet een nieuwe drukrioolput, pomp en regelkast worden geplaatst. Alle kosten zijn voor de initiatiefnemer. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt zoals hiervoor omschreven ter plaatse geïnfiltreerd.

Conclusie

De ontwikkeling is passend binnen het vigerende beleid omtrent het aspect water.

4.14 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van ‘een goede ruimtelijke ordening’ dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

De gemeente Eersel beschikt over een Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan. In dit beleid wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

Onderhavig plan zorgt voor de ontwikkeling van 1 extra grondgebonden koopwoningen, zijnde een vrijstaande woning.

Overeenkomstig de CROW-publicatie 381, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, zijn bij een vrijstaande koopwoning in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen benodigd. Afgerond naar boven zijn dit drie parkeerplaatsen. Het beoogde bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden vastgesteld dat parkeren op eigen terrein binnen de bestemming kan plaatsvinden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat in het landschappelijk inpassingsplan de situering van de parkeerplaatsen indicatief is weergegeven. Hiermee is aangetoond dat binnen de planlocatie voldoende ruimte is voor de benodigde parkeerplaatsen.

4.15 Verkeer

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling verandert de verkeerssituatie bij de planlocatie positief. Zware verkeersbewegingen van vrachtwagens en werkbussen nemen af. Omdat het gaat om het toevoegen van een woning zal de verkeersintensiteit hierdoor afnemen. De ontsluiting van de woning betreft middels een in/uitrit waar enkel lichtverkeer gebruik van zal maken. De locatie is goed

ontsloten voor autoverkeer. Verkeersonveilige situaties zijn door het planvoornemen niet te verwachten.

De aspecten verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 juli 2017 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Uit deze wijziging blijkt dat de omvang van een project niet het enige criterium is om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In het Besluit milieueffectrapportage wordt onder categorie D11.2 gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject.

Het onderhavig plan voorziet in de realisatie van 1 extra woning ter plaatse van de bestaande bedrijfsbebouwing, en het omzetten van een bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning binnen een relatief kleine omvang. Het plan kan, gelet op de aard en omvang ervan en recente jurisprudentie (uitspraak van 11 maart 2020, ECLI:NL:RVS:2020:729, aangaande 12 rijwoningen) niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject.

Daarbij is van belang dat sprake is van bestaand bebouwd gebied en dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, behoefde er geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r.

5 UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Wet ruimtelijke ordening (artikel 6.12) wordt voorgeschreven dat tegelijk met het vaststellen van een wijzigingsplan, bestemmingsplan of verlenen van een Omgevingsvergunning voor een bouwplan een exploitatieplan vastgesteld moet worden voor het plangebied of delen ervan, tenzij:

- het kostenverhaal anderszins verzekerd is;
- er geen noodzaak tot het stellen van locatie-eisen of eisen aan type woningbouw is;
- er geen noodzaak is voor het bepalen van een tijdvak of fasering.

In artikel 6.2.1 Bro worden de bouwplannen aangewezen waarvoor de gemeenteraad een exploitatieplan moet vaststellen. Onder een bouwplan wordt onder andere verstaan de bouw van één of meerdere woningen.

De ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt betreft een 'bouwplan'. Omdat er een anterieure overeenkomst is afgesloten met de initiatiefnemer, is het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' en hoeft er geen exploitatieplan opgesteld te worden. Op grond van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat het plan economisch uitvoerbaar is.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Bewijslast hieromtrent is met de gemeente gedeeld.

5.3 Procedure

5.3.1 Vooroverleg

Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan moet burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan is in het kader van het wettelijk vooroverleg voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en aan het waterschap. Het waterschap heeft aangegeven dat de grenswaarde in de algemene keurregels is aangepast van 2.000 m² naar 500 m². Het voorgaande is aangepast in de toelichting.

Verder heeft de provincie onder meer aangegeven dat getoetst dient te worden aan de meest recente versie van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit en dat een toetsing aan het grondwaterbeschermingsgebied ontbreekt. Verder zijn enkele opmerkingen ten aanzien van de regels geplaatst en is aangegeven dat de benodigde rest bouwtitel door initiatiefnemer verkregen dient te zijn voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld. Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de toetsing aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant geactualiseerd en uitgebreid met een toetsing aan het grondwaterbeschermingsgebied. Verder zijn de regels, waar nodig, aangevuld en is aanschaf van een rest bouwtitel in gang gezet.

5.3.2 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg is het bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegd als ontwerp. Er zijn gedurende deze periode geen zienswijzen naar voren gekomen.

5.3.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is ongewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 Plansystematiek

Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer zoals weergegeven bij de planregels. Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening'. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, heeft de toelichting wel een belangrijke rol bij de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Voor de opzet van de verbeelding en de planregels is zoveel mogelijk aangesloten bij de gemeentelijke modelregels. De gemeente streeft namelijk naar (zoveel mogelijk) standaardisering van bestemmingen en planregels, zodat iedereen in Eersel gelijke rechten heeft. Maatwerk is soms nodig, om specifieke situaties goed te kunnen vastleggen.

Het bestemmingsplan voldoet aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012), dit zijn op nationaal niveau voorgeschreven richtlijnen waaraan een bestemmingsplan moet voldoen. Het gaat daarbij bijvoorbeeld om de naamgeving van artikelen en het kleurgebruik van bestemmingen.

Het bestemmingsplan is gericht op 'toelatingsplanologie'. De gedachte hierachter is dat iedereen zelf mag bepalen (voor zover dat is toegestaan binnen de planologische mogelijkheden) wat hij realiseert op zijn grondeigendom. Het bestemmingsplan maakt bepaalde functies mogelijk en kan randvoorwaarden stellen aan de mate en de wijze van bebouwing en het gebruik. De eigenaar bepaalt binnen deze randvoorwaarden zelf wat hij realiseert en of wat hij niet realiseert. Hij is dus niet verplicht om de bestemming te verwezenlijken.

6.2 Toelichting op de verbeelding

Het bestemmingsplan bestaat uit een digitale en papieren versie van de verbeelding. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding, die op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl staat, is juridisch bindend. In de verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. De bestemming(en) en de aanduiding(en) zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in de legenda.

Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een ondergrond getekend.

6.3 Toelichting op de regels

De bestemmingsplanregels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels
- Hoofdstuk 3: Algemene regels
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Aangezien de regels van het geldende bestemmingsplan ongewijzigd blijven gelden voor het plangebied, wordt in de regels behorend bij dit bestemmingsplan slechts verwezen naar de van toepassing zijnde artikelen uit het moederplan.

De aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door het opnemen van een voorwaardelijke verplichting in de regels van het bestemmingsplan.

7 BIJLAGEN

1. Landschappelijk inpassingsplan
2. Beeldkwaliteitsplan
3. Verkennend bodemonderzoek
4. Flora en fauna quickscan
5. Rekenmodule beleidsregel
6. Tabel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
7. Maatwerk bouwtitel ruimte voor ruimte
8. AERIUS-berekening gebruiksfase
9. AERIUS-berekening sloop/aanlegfase
10. Analyse bomen en landschapswaarden