

BESTEMMINGSPLAN

'Buitengebied, herziening Zandstraat 3 Wintelre'

PLANTOELICHTING

NL.IMRO.0770.BPBzandstraat30096-ONTW



Wintraecken Advies
planologisch adviesbureau

Titel: **Bestemmingsplan
Buitengebied, herziening Zandstraat 3 Wintelre**

Projectnummer: 2022.104
Versie: 20-06-2022

Adviesbureau: **Wintraecken Advies B.V.**
Contactpersoon: De heer mr. David Wintraecken
(Post)adres: Harry Bolsiuslaan 13
5481 BN Schijndel
Telefoon: (073) 850 51 29 / (06) 146 488 29
E-mail: info@wintraeckenadvies.nl
Website: www.wintraeckenadvies.nl

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of Wintraecken Advies.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Situatie.....	6
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	10
2. Beleidstoets	11
2.1 Inleiding	11
2.2 Rijksbeleid	11
2.3 Provinciaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid.....	19
2.5 Slotconclusie beleidskader	24
3. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording	25
3.1 M.e.r.-beoordeling	25
3.2 Archeologie en cultuurhistorie.....	27
3.3 Flora en fauna en stikstofdepositie	28
3.4 Waterparagraaf	29
3.5 Bodem.....	30
3.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen.....	30
3.7 Bedrijven en milieuzonering	31
3.8 Akoestiek.....	37
3.9 Luchtkwaliteit.....	39
3.10 Externe veiligheid.....	41
3.11 Volksgezondheid (in relatie tot veehouderijen) en spuitzones	43
3.12 Verkeer en parkeren.....	44
4. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering	45
4.1 Landschappelijke inpassing	45
4.1 Landschappelijke kwaliteitsverbetering	45
5. Juridische aspecten.....	46
5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument	46
5.2 Systematiek van de regels	46
5.3 Bebouwing algemeen	46
5.4 Toelichting bestemmingen.....	47
6. Economische uitvoerbaarheid.....	48
7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	49
8. Slotconclusie.....	50

Bijlagen

1. GV Advies, Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering Zandstraat 3 Wintelre, 12 mei 2022
2. De Roever Omgevingsadvies, Quickscan milieuaspecten Zandstraat 3 Wintelre, projectnummer: 20211439.v01, 15 maart 2022;
3. Verslag omgevingsdialoog eigenaar garage Biemerden 7 Wintelre

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Initiatiefnemer heeft het planvoornemen om van de (bedrijfs)gronden, gelegen aan de Zandstraat 3-5 te Wintelre, de bestemming te wijzigen van 'Bedrijf' in 'Wonen'. De gronden ter plaatse zijn thans in gebruik als installatiebedrijf en er is een (bedrijfs)woning met tuin en een bijgebouw aanwezig.

Het plangebied valt binnen een bedrijfsbestemming, met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf', en bevindt zich in het buitengebied, aan de zuidoostzijde van de kern Wintelre, gemeente Eersel. Initiatiefnemer wenst de bedrijfsactiviteiten te beëindigen en de bestaande woning te behouden, binnen de nieuwe bestemming 'Wonen'. Na vooroverleg met de gemeente Eersel heeft de gemeente ingestemd met het planvoornemen. Deze wijziging zal plaatsvinden zonder gebruikmaking van de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheid. Dit houdt verband met de afspraken gemaakt tussen initiatiefnemer en gemeente, om het bestaande bijgebouw van circa 225 m² te kunnen behouden.

Op 11 januari 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel besloten om in principe medewerking te verlenen aan het omzetten van een bedrijfsbestemming met bedrijfswoning naar een reguliere woonbestemming aan de Zandstraat 3-5 in Wintelre, onder de voorwaarde dat de locatie landschappelijk wordt ingepast. De gemeente geeft daarbij verder te kennen dat, vanwege de omvang en het gewenste behoud van het bijgebouw, een bestemmingsplanherziening noodzakelijk is. Voor het opstellen van het bestemmingsplan geldt een aantal aandachtspunten:

- De locatie moet voldoen aan de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen en moet landschappelijk ingepast worden.
- Voor de locatie is een quickscan milieu uitgevoerd.
- De locatie aan de Zandstraat 3-5 heeft samen met het tankstation één bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. De gemeente gaat ervan uit dat de eigenaar van het tankstation wordt geïnformeerd over onderhavig planvoornemen.
- Voor de ontwikkeling sluiten gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer af.

Doelstelling van onderhavig bestemmingsplan is om de realisatie van het onderliggende plan planologisch en juridisch mogelijk te maken. Uit deze plantoelichting blijkt dat het plan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische gevolgen heeft voor het plangebied en de directe omgeving ervan en dat aan de door gemeente gestelde voorwaarden wordt voldaan. In dit kader zijn de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de ontwikkeling nader beschouwd. Ook blijkt hoe het plan zich verhoudt tot de aanwezige functies, waarden en kwaliteiten binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Kortom, het bestemmingsplan onderbouwt dat het (bouw)plan past binnen het betrokken gebied.

Aan de volgende deels juridische voorwaarden dient te worden voldaan:

- het motiveren van de afwijking(en) van de geldende bestemming middels het opstellen van een bestemmingsplan;
- het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid;
- het in procedure brengen van het bestemmingsplan.

1.2 Situatie

Voorliggend bestemmingsplan heeft specifiek betrekking op het installatiebedrijf met met (bedrijfs)woning en tuin, gelegen aan de Zandstraat 3-5 te Wintelre. De ligging en globale begrenzing van het perceel van de Zandstraat 3-5 zijn op navolgende luchtfoto aangeduid (bron: maps.google.nl).



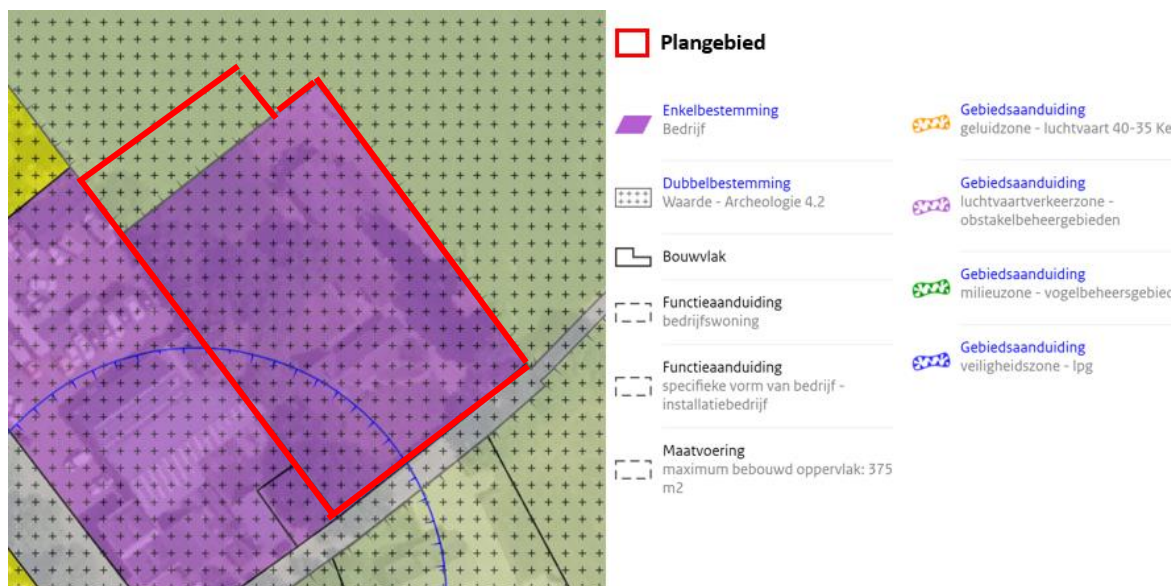
In de omgeving van het plangebied bevinden zich agrarische gerelateerde bedrijven, al dan niet met een bedrijfswoning, burgerwoningen, lichte bedrijvigheid en recreatievoorzieningen. Het naastgelegen perceel, aan de westzijde van het plangebied, betreft een autobedrijf met LPG-tankstation.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt binnen de grenzen van de bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', met de herziening 'Buitengebied 2017, eerste herziening', en heeft daarin de bestemming 'Bedrijf'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' van kracht.

Ter plaatse van het plangebied gelden de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – installatiebedrijf'. Er gelden tevens de aanduidingen 'bouwvlak' en de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak' die bepaalt dat maximaal 375 m² bebouwd mag worden. Tot slot zijn de gebiedsaanduidingen 'geluidzone – luchtvaart 40-35 Ke', 'luchtvaarkerkeerzone - obstakelbeheergebieden', 'milieuzone – vogelbeheersgebied' en 'veiligheidszone – lpg' van toepassing.

Op hierna opgenomen uitsnede van de verbeelding (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' zijn de ligging en begrenzing van het plangebied rood omlijnd aangegeven.



De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. niet-agrarische bedrijven;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- c. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- d. bedrijfswoningen met bijbehorende bouwwerken ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning',

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en overeenkomstig de in 6.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - installatiebedrijf' is uitsluitend de niet-agrarische bedrijfsactiviteit installatiebedrijf toegestaan.

Uitsluitend mag worden gebouwd ten behoeve van deze bestemming.

Voor bedrijfswoningen geldt het volgende:

- a. uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan, en maximaal één per aanduiding;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning' in combinatie met 'maximum aantal wooneenheden' is het aangegeven maximale aantal wooneenheden het toegestane maximale aantal bedrijfswoningen.

Indien en voorzover binnen een bestemmingsvlak een aanduiding 'bouwvlak' is aangegeven, mogen gebouwen uitsluitend worden opgericht ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'.

De bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte als opgenomen ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwd oppervlak', met dien verstande dat deze bebouwde oppervlakte exclusief de bebouwde oppervlakte ten behoeve van een bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning is.

In afwijking van het overige in het plan bepaalde is het niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen, in te richten of te gebruiken ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 65-55 Ke', te weten het gebied tussen de 65 en 55 Ke-lijn, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 55-45 Ke', te weten het gebied tussen de 55 en de 45 Ke-lijn, ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 45-40 Ke', te weten het gebied tussen de 45 en 40 Ke-lijn of ter plaatse van de aanduiding 'geluidzone - luchtvaart 40-35 Ke', te weten het gebied tussen de 40 en 35 Ke-lijn, allen behorende bij het vliegveld.

Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone - obstakelbeheergebieden', is het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die hoger zijn dan de maximaal toelaatbare hoogten (uitgedrukt in meters boven NAP) zoals aangegeven op de Kaarten Obstakelbeheergebieden (Bijlage 9) in verband met de Vliegfunnel, IHCS en ILS, uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de vergunningverlening uit een schriftelijk advies van het Rijksvastgoedbedrijf van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, blijkt dat de bouwhoogte geen gevaar vormt voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven.

Ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - vogelbeheersgebied' zijn oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishoudertinnen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties uitsluitend toegestaan indien dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie.

Ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone - lpg' is het verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten.

De voor 'Waarde - Archeologie 4.2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Tot slot biedt artikel 49.1 uit het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening" een mogelijkheid om de bestemming 'Bedrijf' te wijzigingen tot 'Wonen', mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;
- b. het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;
- d. er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- 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;
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden;
- h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;

- i. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;
- 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;
- 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 (Bijlage 2) 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 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
 - er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.

Planvoornemen in relatie tot vigerend bestemmingsplan

Vanwege de vigerende bestemming 'Bedrijf' is het niet zonder meer toegestaan om gronden te gebruiken voor, of te wijzigen in, de bestemming 'Wonen' en daarbij geen bebouwing teniet te doen. Het wijzigen van de vigerende bestemming in de bestemming 'Wonen' is onder voorwaarden opgenomen in artikel 49.1 van het 'Buitengebied 2017, eerste herziening' mogelijk. Echter wil initiatiefnemer het bestaande bijgebouw ter plaatse kunnen behouden. Derhalve is in overleg met gemeente Eersel besloten om onderhavig planvoornemen via een bestemmingplan in procedure te brengen en geen gebruik te maken van de geboden wijzigingsbevoegdheid. Desalniettemin is initiatiefnemer voornemens om de voorwaarden opgenomen in de wijzigingsbevoegdheid in acht te nemen bij verdere planvorming om zodoende een voor eenieder gewenste ontwikkeling plaats te laten vinden. Initiatiefnemer streeft naar een duurzame inpassing van onderhavig planvoornemen.

In deze plantoelichting wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieu-hygiënische effecten van de gewenste ontwikkeling. Uit de plantoelichting moet dus blijken hoe het initiatief zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

1.4 Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de plantoelichting. Hoofdstuk 1 bevat de inleiding. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van beleid dat van toepassing is op onderhavig planvoornemen. Hoofdstuk 3 gaat in op de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aspecten. Hoofdstuk 4 geeft de visie op het plan in relatie tot het plangebied en de directe omgeving. Hierin is tevens aandacht voor beeldkwaliteit, stedenbouwkundig plan en de landschappelijke inpassing van het planvoornemen. De juridische aspecten worden toegelicht in hoofdstuk 5, de onderdelen economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid komen respectievelijk aan bod in de hoofdstukken 6 en 7. Hoofdstuk 8 tot slot bevat de conclusie.

2. Beleidstoets

2.1 Inleiding

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het Rijk, de provincies en de gemeenten verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van Rijk of provincie met de gemeente, indien dat noodzakelijk is vanwege een nationaal respectievelijk provinciaal belang. Rijk en provincies beschikken in de Wet ruimtelijke ordening over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren.

Daarnaast kunnen het Rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Het beleid van de gemeente Eersel vormt dus het kader waarbinnen de functionele en ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld. De ruimtelijke ontwikkelingsplannen van Rijk, provincie en regio vormen randvoorwaarden voor het gemeentelijke beleid. Voor zover relevant voor de plannen worden in de volgende paragrafen het Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid toegelicht.

2.2 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Toetsingskader

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige inrichting en ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. In Nederland staan we voor een aantal dringende maatschappelijke opgaven. Denk aan periodes van droogte, afgewisseld met extreme regenval, de zeespiegelstijging, de overgang naar duurzame energie en de ruimte die nodig is voor windmolens en zonnepanelen. Of de bouw van 1 miljoen nieuwe woningen om het woningtekort op te lossen, de groei en het bereikbaar houden van steden en plekken voor distributiecentra. Denk ook aan het versterken van onze natuur en biodiversiteit, het behoud van ons landschap en de vitaliteit van onze landbouw. Dit zijn voorbeelden van grote, ingewikkelde opgaven. Deze opgaven kunnen niet meer apart van elkaar worden opgelost. Ze moeten in samenhang bekeken worden. Ze grijpen in elkaar en vragen meer ruimte dan beschikbaar is in Nederland.

De NOVI geeft weer voor welke uitdagingen we staan, wat daarbij de nationale belangen zijn, welke keuzes we maken en welke richting we meegeven aan decentrale keuzes. Die keuzes hangen samen met de toekomstbeelden van de fysieke leefomgeving, de maatschappelijke opgaven en economische kansen die daarbij horen. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie om de grote opgaven aan te pakken. Om samen ons land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden.

De NOVI is tot stand is gekomen in nauwe samenwerking met provincies en gemeenten, waterschappen, maatschappelijke partijen en burgers.

Hoe werkt de NOVI?

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal. Dat wil zeggen dat alle plannen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt

moeten worden. De NOVI maakt bij het maken van keuzes gebruik van drie afwegingsprincipes:

Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies,
Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal, en
Afwentelen wordt voorkomen.

Belangrijkste keuzes in de NOVI

een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Dat betekent dat we Nederland zo inrichten dat ons land de klimaatveranderingen aankan. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen. Een voorbeeld hiervan is het op termijn verhogen van grondwaterstanden in veenweidegebieden; de verandering van de energievoorziening. Bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit. Een voorbeeld hiervan is dat we eerst kijken naar ongebruikte daken om zonnepanelen op te plaatsten; de overgang naar een circulaire economie, waarbij we tegelijk goed kunnen blijven concurreren en een aantrekkelijk vestigingsklimaat bieden. Een voorbeeld is het aanpassen van productieprocessen en het gebruik van reststoffen in het haven- en industriegebied; de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee sturen we op een goed bereikbaar netwerk van steden. We gebruiken zo de ambities en mogelijkheden in steden en regio's in heel Nederland. Voorbeelden van regionale uitwerking hiervan zijn de verstedelijkingsstrategieën, waarin vooruitgekeken wordt hoe verschillende ruimtelijke functies in en rondom steden het beste ingepast kunnen worden; het bij elkaar plaatsen van zogenaamde logistieke functies (bijvoorbeeld distributiecentra, datacenters) om hiermee de openheid en de kwaliteit van het landschap te behouden. We maken daarbij gebruik van een voorkeursvolgorde logistieke functies; het toekomstbestendig maken van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap. We werken bijvoorbeeld aan de overgang naar de kringlooplandbouw zodat gebruik van de grond meer wordt afgestemd op de natuurlijke water- en bodemsystemen.

Uitvoering van de NOVI

Bij de NOVI hoort een Uitvoeringsagenda. Hierin staat hoe het Rijk samen met mede-overheden en de samenleving uitvoering geeft aan de NOVI. In de Uitvoeringsagenda staat een overzicht van instrumenten voor de verschillende beleidskeuzes uit de NOVI. Het Rijk werkt de NOVI uit in algemene rijksregels, bestuurlijke afspraken, beleidsprogramma's, inzet van financiële middelen en kennisontwikkeling en werkt gebiedsgericht met Omgevingsagenda's en NOVI-gebieden.

Doorwerking plan(gebied)

Aspecten als water, veiligheid, cultuurhistorie en ruimtelijke kwaliteit vormen onderdeel van de planologische toets. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen. Daarmee is het plan niet in strijd met het rijksbeleid.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Aan de ladder voor duurzame verstedelijking wordt navolgend getoetst.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 lid 2 Bro)

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de 'ladder voor duurzame verstedelijking' – geldt voor alle juri-

disch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste.

Het procesvereiste van het doorlopen van de Ladder is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de NOVI, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Artikel 3.1.6, tweede lid, luidt nu als volgt:

De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

De Laddertoets moet worden uitgevoerd wanneer er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. In artikel 1.1.1 onder i van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*. In het Bro is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving.

De Laddertoets geldt alleen voor 'nieuwe' stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was of kon worden gerealiseerd. Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het een functiewijziging betreft, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

In de nieuwe Ladder is het woord 'regionale' niet meer aanwezig. De Ladder bepaalt niet nader voor welk gebied de behoefte in beeld moet worden gebracht. Het is primair aan het bevoegd gezag om op basis van het ruimtelijk verzorgingsgebied van de stedelijke ontwikkeling te bepalen tot welk gebied de beschrijving van de behoefte zich moet uitstrekken. De aard en omvang van de stedelijke ontwikkeling bepaalt op welk niveau de afweging moet worden gemaakt.

De toelichting van het bestemmingsplan moet een beschrijving bevatten van de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Daarbij is het niet relevant of het plangebied binnen of buiten bestaand stedelijk gebied ligt. In beide gevallen dient de plantoelichting een beschrijving van de behoefte te bevatten.

In artikel 1.1.1 onder h van het Bro is een nadere omschrijving van het begrip 'bestaand stedelijk gebied' vastgelegd. Als bestaand stedelijk gebied wordt aangemerkt:

bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

Uit de definitie volgt dat er sprake moet zijn van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. In de Nota van Toelichting wordt opgemerkt dat de kwalificatie bestaand stedelijk gebied afhangt van de omstandigheden van het geval, de specifieke ligging, de feitelijke situatie, het bestemmingsplan en de aard van de omgeving.

Doorwerking plan(gebied)

Onderliggende ontwikkeling voorziet het plan niet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Gezien het voorgaande vormt de ladder voor duurzame ontwikkeling geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Conclusie

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking. Daardoor is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

2.3 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant en Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

Het provinciale ruimtelijke beleid staat de realisering van de plannen niet in de weg. Hoofddoelstellingen van de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn 'zuinig ruimtegebruik' met daaraan gekoppeld de 'concentratie van verstedelijking'. De accenten moeten hierbij liggen op 'inbreiding' en 'herstructurering'.

Concentratie van verstedelijking

De provincie stuurt op concentratie van verstedelijking: het is belangrijk dat er verschil bestaat en blijft bestaan tussen de steden en dorpen. De stedelijke structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant en is onderverdeeld in 'concentratiegebieden' en 'overig stedelijk gebied'. In concentratiegebieden wordt de bovenlokale groei van verstedelijking opgevangen. Daarnaast moet hier een hoog voorzieningenniveau geboden worden, waardoor de (suburbane) kernen en dorpen buiten het concentratiegebied het huidige (landelijke) karakter behouden. In overig stedelijk gebied is grootschalige verstedelijking ongewenst. Wel kan hier voor de eigen behoefte gebouwd worden.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor onderhavig initiatief spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijke

den voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Karakteristieke verschillen tussen dorpen en steden vervagen. Uitbreidingswijken en werklocaties in steden en dorpen gaan steeds meer op elkaar lijken. De provincie wil dat nieuwe ontwikkelingen meer inspelen op het karakter en de kwaliteit van de plek. Door bij stedelijke ontwikkelingen uit te gaan van het verschil in omvang en karakter van de verschillende kernen, wordt het contrast tussen stad en dorp behouden. Dit versterkt de identiteit en aantrekkelijkheid van kernen en hun relatie met het omliggende landschap.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het beleid uit de Omgevingsvisie Noord-Brabant is verwerkt in de regels die zijn opgenomen in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant van de provincie. De onderwerpen die in de verordening staan komen dus uit de provinciale omgevingsvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. In de verordening is een aantal aspecten opgenomen die van toepassing zijn op onderhavig plan. Deze zullen hierna worden besproken.

De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Noord-Brabant bevorderen. Dit betekent dat nieuwe ontwikkelingen een bijdrage moeten leveren aan de kernkwaliteiten van Noord-Brabant. De provincie biedt ontwikkelingsruimte in het buitengebied, mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan het behouden wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe ruimtelijke kwaliteiten.

De provincie onderscheidt een zestal mogelijk van toepassing zijnde thema's waarin beleidsuitgangspunten zijn opgenomen. Deze thema's zijn tevens in kaart gebracht. Onderstaande tabel illustreert welke thematische kaarten in principe van toepassing zijn op het plangebied en welke niet.

Thema / kaartnaam	Van toepassing
Instructieregels voor gemeenten: basiskaart	Ja
Instructieregels voor gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	Nee
Instructieregels voor gemeenten: natuur en stiltegebieden	Nee
Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen	Ja
Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen	Ja
Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Nee

Instructieregels voor gemeenten: basiskaart

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: basiskaart' is het plangebied aangeduid als 'Landelijk gebied'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Onderhavig plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied' van de provincie Noord-Brabant. Binnen de provincie wordt onderscheid gemaakt in het landelijke en het stedelijke gebied. Binnen deze eerste aanduiding is onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk.

Binnen de primair agrarische gebieden is de provincie terughoudend met de (verdere) ontwikkeling van niet-agrarische functies. De land- en tuinbouw heeft in deze gebieden het primaat.

Tevens dient bij stedelijke ontwikkelingen in het landelijke gebied worden voorzien in een kwaliteitsverbetering. Artikel 4.11 'kwaliteitsverbetering landschap' zegt hierover het volgende:

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a. dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b. de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 6.2 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 6.2 Regionaal samenwerken.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen behelst de bestemmingsplanherziening van 'Bedrijf' in 'Wonen' in het landelijk gebied. Binnen de kaders van de provinciale regelgeving is de oprichting van een nieuwe stedelijke functie mogelijk, mits voldaan wordt aan de voorwaarden zoals opgesteld in artikel 4.11 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant (ontwerp). Deze regels stellen voorwaarden aan de kwaliteit van het plangebied in relatie tot de omgeving. Met onderhavig planvoornemen wordt hier aan voldaan. Dit blijkt uit deze plantoelichting en dan met name uit het landschappelijke inpassings- en kwaliteitsverbeteringsplan dat als bijlage 2 is toegevoegd en waarvan de belangrijkste onderdelen reeds in hoofdstuk 4 zijn omschreven.

Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: water en geluidszone provinciale wegen' is het plangebied aangeduid als 'Voorkomen grondwaterverontreiniging'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



Een omgevingsplan gelegen binnen de aanduiding 'Voorkomen grondwaterverontreiniging' bepaalt dat voorafgaand aan het verrichten van een bouwactiviteit voor een gebouw of gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, inclusief een daaraan grenzende

tuin of een aangrenzend terrein, onderzocht wordt of er sprake is van een mobiele verontreinigingssituatie door raadpleging van een bodeminformatiesysteem, voorafgaand bodemonderzoek of het overleggen van een beschikking, waarin is vastgesteld dat bij het huidige dan wel voorgenomen gebruik van de bodem of een mogelijke verspreiding van een verontreiniging, geen sprake is van zodanige risico's voor mens, plant of dier dat spoedige sanering noodzakelijk is.

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavige planuitvoering betreft een bestemmingswijziging zonder dat hier bouw- of graafwerkzaamheden aan ten grondslag liggen. Derhalve worden gronden niet geroerd en zullen in eerste instantie geen onderzoeken op het gebied van bodemkwaliteit of de hydrologische situatie plaatsvinden.

Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen

Binnen het kaartbeeld 'Instructieregels voor gemeenten: specifieke agrarische ontwikkelingen' is het plangebied aangeduid als 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. Dit is geïllustreerd in navolgend kaartbeeld.



De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' hebben enkel invloed op bestaande agrarische bedrijven. Onderhavig plan betreft een bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen'. De uitgangspunten en regeling ten aanzien van staldering en de beperkingen voor veehouderijen hebben hier geen invloed op, en andersom doet onderhavig planvoornemen geen afbreuk aan deze beleidsregels.

Doorwerking plan(gebied)

De aanduidingen binnen het kaartbeeld 'Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen' zijn niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling doet geen afbreuk aan het bestaande landelijke karakter ter plaatse, maar tracht deze juist te versterken. Het stedelijke karakter van deze functie is minimaal en passend bij de omgeving.

In deze paragraaf zijn de belangen en regels van de provincie Noord-Brabant behandeld. Er is verantwoord op welke wijze er met dit plan wordt voldaan of wordt tegemoet gekomen aan de randvoorwaarden die de provincie in haar beleid heeft opgenomen.

De planontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in de Omgevingsvisie Noord-Brabant en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Er wordt met onderhavige ontwikkeling derhalve geen afbreuk gedaan aan de beleidsdoelstellingen en ambities, zoals opgenomen in de structuurvisie en de verordening.

De ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid van onderhavige ontwikkeling wordt gemotiveerd in de hoofdstuk 3.

2.4 Gemeentelijk beleid

Het planologisch-juridische beleidskader van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en herziening 'Buitengebied 2017, eerste herziening' zijn reeds in paragraaf 1.3 aan bod gekomen. In het verdere vervolg van deze paragraaf worden de gevolgen van de beleidslijnen uit achtereenvolgens de 'Visie buitengebied 2.0', de 'Omgevingsvisie Eersel', 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', en het gemeentelijke beleid ten aanzien van klimaat en duurzaamheid behandeld.

Visie buitengebied 2.0

Toetsingskader

De Gemeenteraad heeft op 2 november 2021 de 'Visie Buitengebied' vastgesteld. In de structuurvisie is op hoofdlijnen vastgelegd waar het buitengebied van de gemeente Eersel op maatschappelijk, economisch en ruimtelijk gebied naar toe gaat. De visie biedt een kader met ruimte om nadere afwegingen te maken. De visie kent een basis in de structuurvisie plus uit 2002 en de structuurvisie 2011.

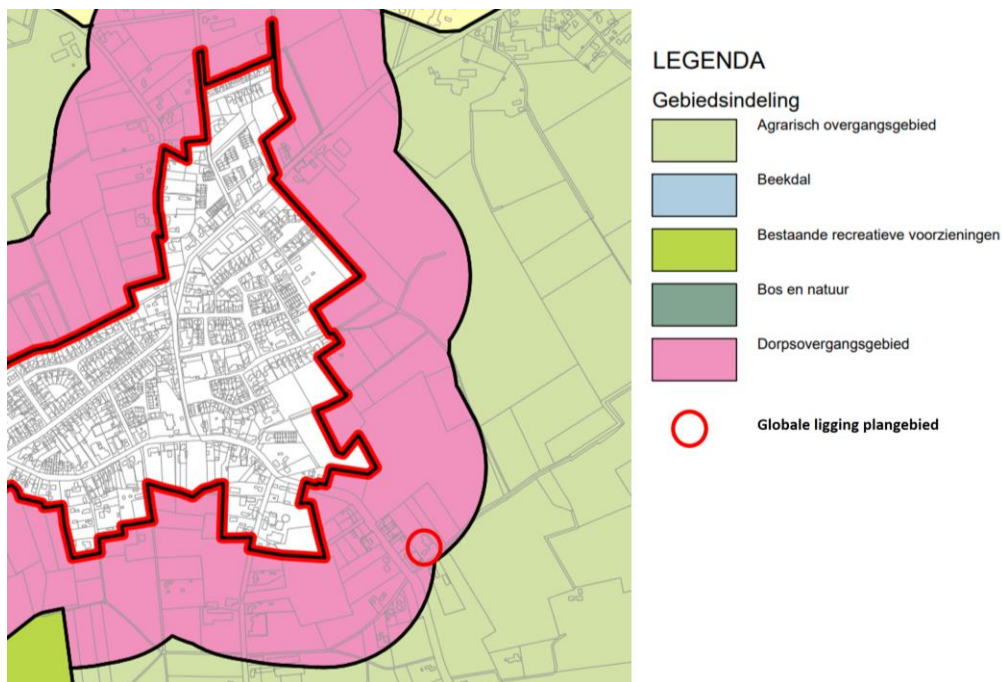
De Visie Buitengebied kent twee hoofddoelen:

- Sturing geven aan de invulling van het Eerselse buitengebied
- Een duidelijke richting geven op basis waarvan initiatiefnemers hun plannen kunnen vormen.

De gemeente heeft haar buitengebied in de visie onderverdeeld in verschillende deelgebieden en per deelgebied is een ontwikkeling geschetst en aangegeven welke ontwikkelrichtingen de gemeente wenselijk en mogelijk acht.

Doorwerking plan(gebied)

Navolgend kaartbeeld toont aan dat onderhavig plangebied is gelegen op gronden aangedeeld als zijnde dorpsovergangsgebied.



Dorpsovergangsgebieden zijn gronden, gelegen rondom woonkernen, op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. Deze gronden maken vaak onderdeel uit van kleinschalige oude ontginningen. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie. Het is niet de bedoeling om het volledige gebied dat is aangeduid als lokaal dorpsovergangsgebied te verstenen. In onderstaande tabel is voor de functiezone lokaal dorpsovergangsgebied aangegeven welke functies als wenselijk, mogelijk en als ongewenst worden gezien. Binnen de groene omkadering wordt duidelijk dat het omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning als wenselijk wordt geacht.

Zonerings- dorpsovergangsgebied	Wenselijk	Mogelijk	Ongewenst
Agrarische bedrijven		Akkerbouw. Natuurinclusieve landbouw. Nieuwe vormen.	Intensieve veehouderij
Agrarische verwante bedrijven		✓	
Agrarisch technische hulpbedrijven			✓
Ambachtelijke bedrijven		✓	
Zakelijke dienstverlening	Kantoor- en vergaderlocaties (beperken publieksaantrekking).		
Dagrecreatie	Experience, ondersteuning uitloop en routegebonden recreatie.		
Verblijfsrecreatie	Kleinschalig, hoogwaardig.		
Horeca	Ondergeschikt bij recreatie / agrarische functie.		
Detailhandel		Als nevenactiviteit.	
Wonen	Landgoed, splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning.	Ruimte voor Ruimte	
Sociale / culturele / educatieve / zorgvoorzieningen	Seniorenzorg, kinderopvang, intramuur, dagbesteding, zorgtoerisme.		
Opslag	Bij voorkeur gerelateerd aan ambachten, statische opslag.		
Zonnepark		Mogelijk mits passend binnen beleidskader.	

Met bovengenoemde omschrijving, kaartbeeld en kansentabel is aangetoond dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de ambities en uitgangspunten uit de Visie buitengebied 2.0 van de gemeente Eersel.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Visie buitengebied 2.0.

Omgevingsvisie Eersel

Toetsingskader

Op 21 december 2021 heeft de Gemeenteraad van Eersel de omgevingsvisie Eersel vastgesteld. Met de omgevingsvisie geeft de gemeente invulling aan een voorwaarde van de Omgevingswet. De omgevingsvisie heeft een basis in de toekomstvisie 2030 van de gemeente en de ambities zoals die in de toekomstvisie zijn opgesteld. De omgevingsvisie vertaalt de ambities uit de toekomstvisie naar 3 kaartbeelden. Het betreft de volgende ambities:

- Landschap als onderlegger
- Kansrijke economische netwerken
- Duurzaam en innovatief als hefboom

Over het buitengebied en ontwikkelingen in het buitengebied stelt de omgevingsvisie dat er gezocht moet worden naar kwalitatief sterke, creatieve en innovatieve oplossingen.

Gemeente Eersel kiest in haar Toekomstvisie voor hoogwaardig 'Kempisch' wonen, als groene contramale van de nabijgelegen stedelijke woonmilieus. Om deze ambities waar te maken is het behoud, en waar mogelijk een versterking, van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in de gemeente cruciaal.

Het aandeel groen is het 'goud' van de gemeente. Het heeft een positieve betekenis voor gezondheid, welbevinden, economie en klimaat. Landschap vormt daarom bij alle

ruimtelijke keuzes een belangrijk uitgangspunt. De draagkracht van het landschapstype en de dorps identiteit zijn maatgeven voor toekomstige ontwikkelingen.

Het document 'Beeldkwaliteitsplan' bewaakt de Kempische identiteit van de gemeente. Voorts zet de gemeente bij oprichting van nieuwe woningen of woonbestemmingen in op inbreiding boven uitbreiding. Herstructurering en transformatie van bestaande gebouwen ziet gemeente daarin als een van de mogelijkheden. In geval van ontwikkeling buiten de dorpskernen gebeurt dit met respect voor de landschappelijke kwaliteiten.

Doorwerking plan(gebied)

Onderstaand is de detailkaart voor het dorp Wintelre gegeven, het plangebied is in de rodel cirkel ten zuidoosten van het dorp gelegen. Feitelijk ligt het plangebied in een kernrandzone, welke als overgang kan worden gezien tussen stedelijke zone en landelijk gebied.



Onderhavig planvoornemen betreft de tenietdoening van een bedrijfsbestemming, welke ervoor zorgt dat er in de omgeving van het plangebied makkelijker initiatieven kunnen worden ontwikkeld en daarmee draagt de beoogde ontwikkeling bij aan de ambities van de gemeente. Voorts levert onderhavig planvoornemen aan de kernrandzone een verdere en gepaste invulling van de ambities door afname van bedrijvigheid en toename van landelijk wonen, gecombineerd met een landschappelijke inpassing. In bijlage 2 en hoofdstuk 4 van deze plantoelichting wordt uitgebreid ingegaan op de kwaliteitsverbetering van het plangebied en haar omgeving.

Met onderliggend initiatief ontstaat een representatieve locatie die de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand houdt en, door de voorgestelde aanpassingen, verbetert. Op deze wijze heeft het initiatief een toegevoegde waarde voor het ruimtelijke omgevingskader en levert het daarmee tevens een positieve invulling aan de waarborging van de stedenbouwkundige en land(schapp)elijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Omgevingsvisie Eersel.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Toetsingskader

De gemeente Eersel maakt samen met de andere Kempengemeenten in geval van initiatieven in het buitengebied gebruik van de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (LIR) d.d. 24 augustus 2012. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. In dat kader worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Doorwerking plan(gebied)

Onderhavig planvoornemen valt binnen categorie 3, welke kan worden aangemerkt als zwaarste categorie. De minimale investeringsverplichting betreft in elk geval het voorzien in een goede landschappelijke inpassing (zoals de ontwikkelingen die zijn opgenomen in categorie 2). Afhankelijk van de hoogte van de basisinspanning, die op basis van normen wordt vastgesteld, zal in een aantal gevallen nog een aanvullende investering nodig zijn.

Om de minimale omvang te bepalen van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap, wordt gewerkt met gestandaardiseerde normbedragen. Eerst wordt bepaald wat de waardeestijging is van de planologische wijziging. Vervolgens wordt op basis van een percentage de minimale investering in euro's in de kwaliteit van het landschap bepaald. Dit percentage bedraagt tenminste 20% van de waardeestijging.

Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt de rekenmethodiek uit de 'Afstemmingsnotitie Lir De Kempen' van 24 augustus 2012 gevolgd.

In totaal komt de bestaande waarde neer op een bedrag van € 255.440,-. De toekomstige waarde van de gronden betreft € 169.080,-. 20% van deze waardevermeerdering betreft een bedrag van -€ 19.224,20. Dit betekent per saldo dat de investering de gevraagde bijdrage ruimschoots overschrijdt. Zie verder bijlage 1 en hoofdstuk 4 van deze plantoelichting.

De kwaliteitsverbetering van het landschap is gewaarborgd, er wordt voldaan aan de afstemmingsnotitie Lir De Kempen.

Conclusie

Onderhavig plan sluit aan bij c.q. doet geen afbreuk aan de ambities en de (beleids)doelstellingen en -uitgangspunten zoals verwoord in de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

Klimaat en duurzaam

De gemeente Eersel wil zich naar de toekomst toe klimaatbestendig en duurzaam ontwikkelen. De gemeente Eersel verlangt daarom van iedere bouwer een bijdrage in het milieuverantwoord bouwen.

Uit ruimtelijk oogpunt bezien, is het belangrijk om te komen tot 'duurzaam bouwen'. Duurzaam bouwen verhoogt de gebruikswaarde (functioneel), de belevingswaarde (vorm) en de toekomst (tijd) voor de bebouwde omgeving. Duurzaam bouwen is in dit geval te onderscheiden in stedenbouwkundig en bouwkundig duurzaam bouwen. Ondanks het feit dat onderhavig planvoornemen conserverend van karakter is, houdt initiatiefnemer de duurzaamheidsuitgangspunten van de gemeente in acht.

2.5 Slotconclusie beleidskader

Het planvoornemen is fysiek-conserverend van karakter en betreft enkel een bestemmingswijziging. De mogelijkheden tot het oprichten van bouwwerken worden niet vergroot. Het planvoornemen zal gepaard gaan met een landschappelijke inpassing, waarbij een kwaliteitsverbetering het plangebied en omgeving wordt nagestreefd.

Uit deze ruimtelijke onderbouwing blijkt derhalve dat de land(schapp)elijke en ecologische waarden en de milieu-hygiënische en waterhuishoudkundige situatie behouden, versterkt of verbeterd worden. Belangrijk gegeven is dat de ontwikkelingsmogelijkheden van de nabij gelegen agrarische en niet-agrarische bedrijven niet worden beknót.

De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de stedenbouwkundige, land(schapp)elijke en architectonische uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse. Uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het plan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de landschappelijke toets, alle ruimtelijke en milieu-hygiënische aspecten nader beschouwd

Met het realiseren van het plan wordt verder zoveel als mogelijk rekening gehouden met het uitgangspunt om te komen tot duurzaam bouwen.

3. Milieu-hygiënische en planologische verantwoording

In het kader van onderhavige bestemmingsplanherziening voor het plangebied gelegen aan de Zandstraat 3-5 te Wintelre is getoetst of er milieu-hygiënische effecten zijn welke de ontwikkeling aan de Zandstraat 3-5 in weg staan of welke door onderhavig planvoornemen een negatief effect hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven. De Roever Omgevingsadvies heeft een quickscan uitgevoerd, waarin een beoordeling van alle relevante milieuaspecten ten aanzien van de planontwikkeling is opgenomen. Deze rapportage is als bijlage 2 aan deze plantoelichting toegevoegd. In de navolgende paragrafen wordt bij enkele van de behandelde aspecten naar deze rapportage verwezen.

3.1 M.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Het Besluit Mer is per 1 juli 2017 gewijzigd. De nieuwe beoordelingssystematiek moet worden toegepast en worden omschreven. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst die onder de drempelwaarden van kolom 2 vallen moet een toets worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd. Dit houdt in dat er voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan een aparte mer-beoordelingsbeslissing moet worden genomen dat geen MER nodig is. Dit beslissingsdocument moet vervolgens in de bijlage van de toelichting opgenomen worden.

Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een m.e.r. nodig.

De vormvrije m.e.r.-beoordeling is dus altijd nodig als een besluit of plan wordt voorbereid over activiteiten die voorkomen op de D-lijst en die onder de drempelwaarden liggen.

Voor de vormvrije m.e.r.-beoordeling gelden twee voorwaarden:

1. het gaat over één of meer activiteiten die voorkomen op de D-lijst van het Besluit m.e.r.;
2. de omvang van al die activiteit(en) ligt onder de drempelwaarde (kolom 2 van de D-lijst).

Bij besluiten en plannen over activiteiten die niet op de D-lijst staan, is de vormvrije m.e.r.-beoordeling dus niet nodig.

In de bijlage bij het Besluit MER is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.?

- wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Doorwerking plan(gebied)

In de bijlage bij het Besluit m.e.r. is opgenomen welke activiteiten m.e.r.-plichtig zijn (de C-lijst) en welke activiteiten m.e.r.-beoordelingsplichtig zijn (de D-lijst).

Bij de vormvrije m.e.r.-beoordeling kan aandacht worden besteed aan het volgende:

- een globale beschrijving van de ingreep-effectrelaties en dosis-effectrelaties van de voorgenomen activiteit;
- wat zijn maatgevende effecten van de voorgenomen activiteit? Is er sprake van emissies (bijvoorbeeld van geluid, lucht), verkeersaantrekkende werking e.d.? Wat is het ruimtebeslag?
- wat is de afstand van de activiteit(en) tot gebieden die gevoelig zijn?
- zijn er met betrekking tot de activiteit indicatieve invloedsafstanden bekend? (bijvoorbeeld uit het 'groene boekje')
- waarvoor zijn de gebieden gevoelig? Heeft de voorgenomen activiteit daar invloed op?

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Binnen het plangebied wordt de bestemmingswijziging van 'Bedrijf' naar 'Wonen' mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit de D-lijst van het Besluit m.e.r.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In dit hoofdstuk worden de milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavig bestemmingsplan geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Gelet op kleinschalige karakter van het plan in vergelijking met de plandrempels uit het Besluit m.e.r. en de kenmerken van de potentiële effecten zullen geen belangrijke negatieve milieugevolgen optreden. Dit blijkt ook uit de milieutoets van de verschillende milieuaspecten, zoals deze in de overige paragrafen zijn opgenomen.

Het realiseren van woningen valt in beginsel onder onderdeel D (stedelijk ontwikkelingsproject, categorie D.11.2) van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Aangezien het gaat om een bestemmingswijziging zonder de oprichting van nieuwe bouwwerken wordt dit niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit m.e.r. en is een aanmeldnotitie (vormvrije m.e.r.-beoordeling) niet noodzakelijk.

3.2 Archeologie en cultuurhistorie

Toetsingskader

Belangrijk bij de afweging of er gebouwd kan worden is het nagaan of in of rondom het plangebied belangrijke archeologische en, cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het voorkomen van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat er ter plaatse niet gebouwd kan worden, maar geeft aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doel van het archeologische onderzoek is het waar nodig beschermen van archeologische waarden en het streven naar behoud van de waarden in de bodem (in situ). De essentie van het archeologische onderzoek is het verkrijgen van gegevens over de archeologische resten in de bodem teneinde in een vroeg stadium een goede afweging te kunnen maken van alle bij een ruimtelijk besluit betrokken belangen.

Het archeologische onderzoek is verankerd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg uit 2007. De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- de initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Vanaf 1 januari 2012 moet ieder nieuw bestemmings- of wijzigingsplan een analyse van cultuurhistorische waarden bevatten. Door een wijziging van het Bro moeten cultuurhistorische waarden voortaan vooraf in het proces van ruimtelijke ordening worden meegenomen, met name bij de voorbereiding en vaststelling van bestemmingsplannen. Het Bro bevat eisen waaraan de voorbereiding van een bestemmingsplan moet voldoen.

In de toelichting 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 van de ruimtelijke onderbouwing 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.

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het eventueel aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Doorwerking plan(gebied)

De voorgenomen plannen voorzien niet in bodem- en/of graafwerkzaamheden. Derhalve is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' is blijvend van kracht.

In algemene zin geldt altijd wel een meldingsplicht, indien er tijdens de bouwgraafwerkzaamheden alsnog archeologische indicatoren aangetroffen worden.

Op navolgende uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is de globale ligging van het plangebied rood omlijnd aangegeven. Te zien is dat het plangebied geen onderkende cultuurhistorische waarden of kwaliteiten bezit.



Als met al kan worden geconcludeerd dat de aspecten archeologie en cultuurhistorie niet aan de realisatie van het planvoornemen in de weg staan.

Conclusie

Uit archeologisch en cultuurhistorisch perspectief zijn er geen belemmeringen voor het (bestemmings)plan.

3.3 Flora en fauna en stikstofdepositie

Toetsingskader

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) ingegaan. In het Decentralisatieakkoord Natuur (PS2011-778) is afgesproken dat de wetgever de decentralisatie van rijkstaken in het landelijk gebied naar provincies formaliseert. Met de Wnb geeft het Rijk invulling aan de decentralisatieafspraken uit het Decentralisatieakkoord Natuur en het Natuurpact (PS2013-797). De Wnb is daarmee het sluitstuk van de decentralisatie van het natuurbeleid. Het huidige wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet, is vervangen door deze wet.

Doorwerking plan(gebied)

Flora en fauna

Het gaat in onderhavige plan om bestaande bebouwing welke in bestemming wordt omgezet van 'Bedrijf' in 'Wonen'. Hierbij vinden geen ingrepen plaats aan de bebouwing en/of de directe omgeving waardoor er geen verstoring van flora en fauna plaatsvindt. Ecologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Stikstof

Gelet op de inhoud en omvang van het plan kan worden gesteld dat een verslechtering met betrekking tot stikstofdeposities op nabijgelegen kwetsbare gebieden mogelijk aan de orde is. Derhalve is onderzoek naar stikstofdepositie door De Roever Omgevingsadvies als onderdeel meegenomen in de quickscan milieuaspecten. Het onderzoeksrapport

inclusief bijlage is als bijlage 2 aan deze plantoelichting toegevoegd. De conclusies van het onderzoek luidt letterlijk als volgt:

De enige relevante bron van stikstofemissie zijn voertuigbewegingen van en naar de woning en mogelijk de stookinstallatie. Dit is een bestaande situatie. Mogelijk is er juist sprake van een daling van stikstofemissies door het saneren van de bedrijfsbestemming. Om deze reden kan er worden gesteld dat het aspect stikstofdepositie van de wet natuurbescherming niet zorgt voor een belemmering van het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van flora en fauna en stikstofdepositie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.4 Waterparagraaf

Toetsingskader

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt er naar gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied, waarbij op basis van de voorgenomen ontwikkelingen gezocht is naar een hydrologisch neutrale oplossingsrichting.

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6, eerste lid, sub b van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd voor wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste uitgangspunten hierbij zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de volgorde 'hergebruik-vasthouden-berging-afvoer'.

Het plangebied valt binnen het beheersgebied van Waterschap De Dommel. Ook voor het Waterschap De Dommel is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied.

Het waterschap heeft een beleidsnota met uitgangspunten ten behoeve van de watertoets. Hierbij staan de volgende principes centraal:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';
- hydrologisch neutraal bouwen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling
- rekening houden met waterschapsbelangen.

De voornoemde principes liggen in lijn met het landelijke beleid ten aanzien van de watertoets. Gestreefd dient te worden naar een waterhuishoudkundig minimaal gelijkwaardige situatie. Het belangrijkste gegeven is het geohydrologisch compenseren van een

eventuele toename van verharde oppervlakte, waardoor hemelwater versneld kan worden afgevoerd.

Doorwerking plan(gebied)

De bestemming 'Bedrijf' wordt omgezet in 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt een burgerwoning. Hierbij neemt het verhard oppervlak niet toe waardoor er geen wijziging plaatsvindt in de hydrologisch situatie. Tevens vindt er geen wijziging plaats met betrekking tot de afvoer van hemel- en afvalwater.

In het kader van de watertoets bestaat er derhalve geen verplichting met betrekking tot hemelwaterberging.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van hydrologie zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.5 Bodem

Toetsingskader

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is het bepalen van de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor de voorgenomen plannen en het bepalen of de voorgenomen plannen financieel haalbaar zijn. Een bodemonderzoek geeft uitsluitsel over de financiële haalbaarheid en een eventuele saneringsnoodzaak. De wet bepaalt dat bij een ruimtelijk plan rekening gehouden moet worden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Doorwerking plan(gebied)

Voor de beoogde bestemmingswijziging van 'Bedrijf' in 'Wonen' vinden geen grond- of bouwwerkzaamheden plaats. Omdat in de woning thans permanent personen (kunnen) verblijven en dit ook geldt voor de toekomstige situatie, wordt geconcludeerd dat hiermee geen wijziging in gebruik plaatsvindt. Op basis hiervan wordt geconcludeerd dat er uit bodemkwaliteitsoogpunt geen beperkingen bestaan met betrekking tot de beoogde herontwikkeling. Een bodemonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling.

3.6 (Ondergrondse) infrastructuur / kabels en (buis)leidingen

Toetsingskader

Transport van gevaarlijke stoffen vindt plaats over de weg, het spoor, het water en door buisleidingen. Tijdens het transport kunnen dingen misgaan waardoor de gevaarlijke lading kan ontbranden of exploderen of waardoor er bijvoorbeeld giftige gassen ontsnappen via een lek of breuk. Bij risicovolle buisleidingen kan gedacht worden aan (hoge druk) transport van aardgas, maar ook van olie, benzine, kerosine, chemische producten en industriële gassen. Deze stoffen kunnen giftig, licht ontvlambaar, of brandbaar zijn. Buisleidingen lopen meestal ondergronds, maar kunnen soms ook bovengronds voorkomen.

De grootste kans op een beschadiging aan een buisleiding ontstaat door graafwerkzaamheden. Denk hierbij aan werkzaamheden aan gas-, olie- en waterleidingen in de grond, of kabels voor stroom, TV, telefoon en internet. De risicokaart toont alle aardgasleidingen vanaf een diameter van 50 mm en een druk van 16 bar, alle buisleidingen voor brandbare vloeistoffen vanaf een diameter van 100 mm en alle overige buisleidingen waarvan geldt dat er een overschrijding van de wettelijke norm is op 5 meter afstand van de buis. Deze wettelijke norm is het plaatsgebonden risico 10-6.

Het Besluit Externe Veiligheid Buisleidingen (Bevb) is op 1 januari 2011 in werking getreden. In het Besluit externe veiligheid buisleidingen zoals dit per 1 januari 2011 geldt, staan veiligheidseisen voor de exploitant en de gemeente. Exploitanten hebben een zorgplicht en moeten ervoor zorgen dat hun buisleidingen veilig zijn. Gemeenten moeten buisleidingen in hun bestemmingsplan opnemen en bij nieuwbouw zorgen voor genoeg afstand tot de buisleidingen.

Doorwerking plan(gebied)

Teneinde een goede belangenafweging mogelijk te maken voor de voorgenomen functiewijziging is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de ligging en eigenschappen van binnen het plangebied voorkomende kabels en leidingen. Sommige van deze kabels en leidingen vereisen een bepaalde afstand tot gevoelige functies. Voor onderhavig plan zijn er geen belemmeringen aan de orde, zodat er in dit opzicht geen gevolgen zijn voor dit plan.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Er bevindt zich geen (hoge druk) gasleiding binnen of op korte afstand van het plangebied.

Overige kabels en (buis)leidingen

Nutsbedrijven eisen dat kabels en leidingen in het openbaar gebied (komen te) liggen. De initiatienemer van onderliggend bouwplan is verplicht zorg te dragen voor een door gemeente en nutsbedrijven geaccordeerde wijze van aansluiting.

Overige zonering

Er zijn in/op en nabij het plangebied verder geen ondergrondse leidingen, hoogspanningslijnen, waterkeringen, straalpaden en molenbiotopen aanwezig waarvan de aanwezigheid van invloed kunnen zijn op de voorgenomen ontwikkeling. Wel zijn de aanduidingen 'geluidzone – luchtvaart 40-35 Ke' en 'luchtvaarkerkeerzone - obstakelbeheergebieden'. Deze hebben echter alleen invloed op planvoornemens, wanneer deze gepaard gaan met oprichting van nieuwe bouwwerken. Beide aanduidingen zijn blijvend van kracht na goedkeuring van onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het voorgenomen plan, beschouwd vanuit de aspecten ondergrondse infrastructuur, kabels en leidingen, geen problemen oplevert. Nader onderzoek is na deze quickscan niet nodig.

3.7 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging

van Nederlandse Gemeenten (VNG) in haar brochure *Bedrijven en Milieuzonering* (editie 2009) twee omgevingstypen:

1. omgevingstype rustige woonwijk of rustig buitengebied;
2. omgevingstype gemengd gebied.

Ad. 1

Een 'rustige woonwijk' is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een 'rustig buitengebied' (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Ad. 2

Een 'gemengd gebied' is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Vervolgens worden in de brochure, op basis van een aantal factoren (geur, stof, geluid en gevaar), richtafstanden genoemd tussen verschillende bedrijfstypen en omgevingstype 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied', waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied', dan kunnen de richtafstanden – zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat en het functioneren van bedrijven – met één afstandsstap worden verlaagd.

Doorwerking plan(gebied)

Milieuzonering (categorie-indeling bedrijven)

De Roever Omgevingsadvies heeft het onderdeel bedrijven en milieuzonering meegenomen in de quick scan milieuaspecten. In het onderzoeksrapport wordt de milieuzonering ten aanzien van het ruimtelijk plan beschreven. Hierbij is gebruik gemaakt van de handreiking *Bedrijven en milieuzonering*. Navolgend is de conclusie van het onderzoek letterlijk overgenomen uit het onderzoeksrapport:

Het plangebied is direct gelegen naast een garage/tankstation, een veehouderij en een nutsvoorziening. Daarnaast kan er ook worden gesproken van een ligging direct naast de hoofdinfrastructuur omdat het plangebied binnen de Ke-contour van Eindhoven Airport valt. Er is daarom sprake van een gemengd gebied.

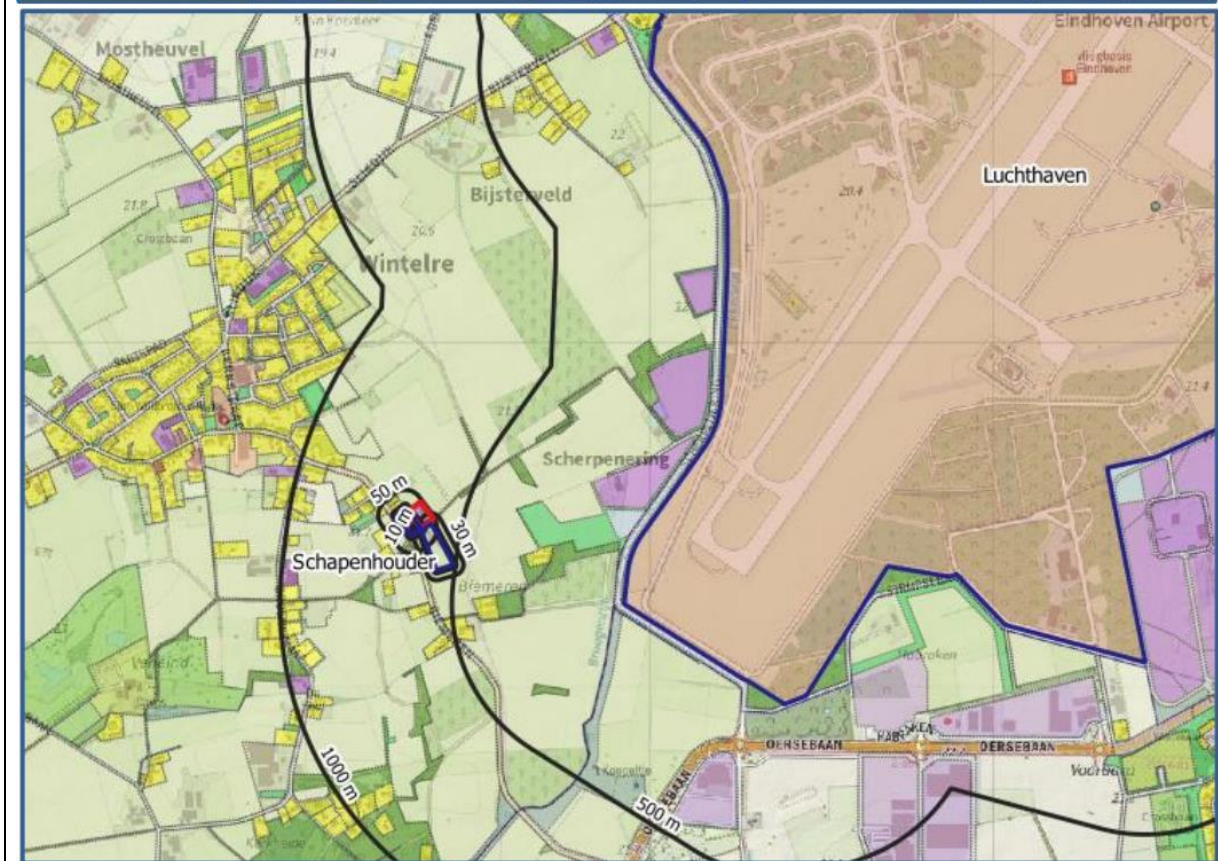
Inwaartse milieuzonering

De woning vormt geen milieubelastende functie. Een analyse van inwaartse milieuzonering is niet nodig.

Uitwaartse milieuzonering

Bij uitwaartse milieuzonering wordt uitgegaan van de milieubelastende functies in de omgeving. In een zone rondom de milieubelastende functies worden milieugevoelige functies (de te bestemmen burgerwoning) geweerd.

Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving bepaald. De milieubelastende functies en de bijbehorende richtafstanden zijn weergegeven op navolgende en op de kaart in bijlage I van het onderzoeksrapport. Het betreft de richtafstanden tot een 'gemengd gebied' behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie.



Het plangebied ligt binnen de volgende richtafstanden van bedrijven in de omgeving:

- Richtafstand voor gevaar (50 m), geluid (10 m) en geur (10 m) voor het garagebedrijf met lpg-tankstation op de Biemereren 7 (maatgevende bedrijfsactiviteit: Benzineservicestation met LPG >1000 m³/jaar, milieucategorie 3.1).
- Richtafstand voor geluid (10 m) voor het nutsbedrijf op de Zandstraat 1 (maatgevende bedrijfsactiviteit: Elektriciteitsdistributiebedrijven met transformatorvermogen <10 MVA, milieucategorie 2)
- Richtafstand voor geur (30 m) en geluid (10 m) voor de schapenhouder op de Zandstraat 2 (maatgevende activiteit: Fokken en houden van overige graasdiere, milieucategorie 3.1)
- Richtafstand voor geluid (1000 m) voor de luchthaven Vliegbasis Eindhoven (maatgevende activiteit: luchthaven, milieucategorie 6)

Echter kan gesteld worden dat de woning op de Zandstraat 3 in de huidige situatie ook al binnen deze richtafstanden valt. Bij een bedrijfswoning worden er ten opzichte van een burgerwoning alleen lagere eisen gesteld wat betreft milieubelasting voor zover het gaat om hinder vanuit het bedrijf dat bij de bedrijfswoning hoort. Daarvan is hier geen sprake. Vanuit het perspectief vanuit de bedrijven in de omgeving moet de huidige bedrijfswoning dus op dit moment ook al als een reguliere woning beschouwd worden. Daarom kan worden gesteld dat de omzetting tot burgerwoning voor wat betreft de milieubelasting van deze bedrijven een voortzetting van de huidige situatie is. Hierdoor leidt de omzetting tot burgerwoning niet tot extra belemmering voor omliggende bedrijven. Wel zal er moeten worden bepaald of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Het aspect gevaar van het garagebedrijf met lpg-tankstation op de Biemereren 7 zal nader worden beschouwd in hoofdstuk 6 "Externe veiligheid". Voor het aspect geluid van deze inrichting wordt verwacht dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, aangezien de woning is gelegen aan de achterkant van dit bedrijf. Aangezien de activiteiten en de verkeersbewegingen uitsluitend aan de voorkant van dit bedrijf plaatsvinden zorgt de bedrijfsbebouwing voor afscherming en zal ter plaatse van de woning sprake zijn van een acceptabel geluidsniveau als gevolg van deze inrichting.

Met betrekking tot het transformatorhuisje wordt ook verwacht dat er met betrekking tot geluid sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het gaat slechts om een zeer kleine uitvoering van een transformator. De enige plaats waar geluidsemisatie zou kunnen voorkomen is het rooster in de voordeur, echter is dit rooster van de woning afgekeerd waardoor dit niet tot geluidshinder zal leiden.

Er is derhalve sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning en de functies in de omgeving worden niet in de belangen geschaad.

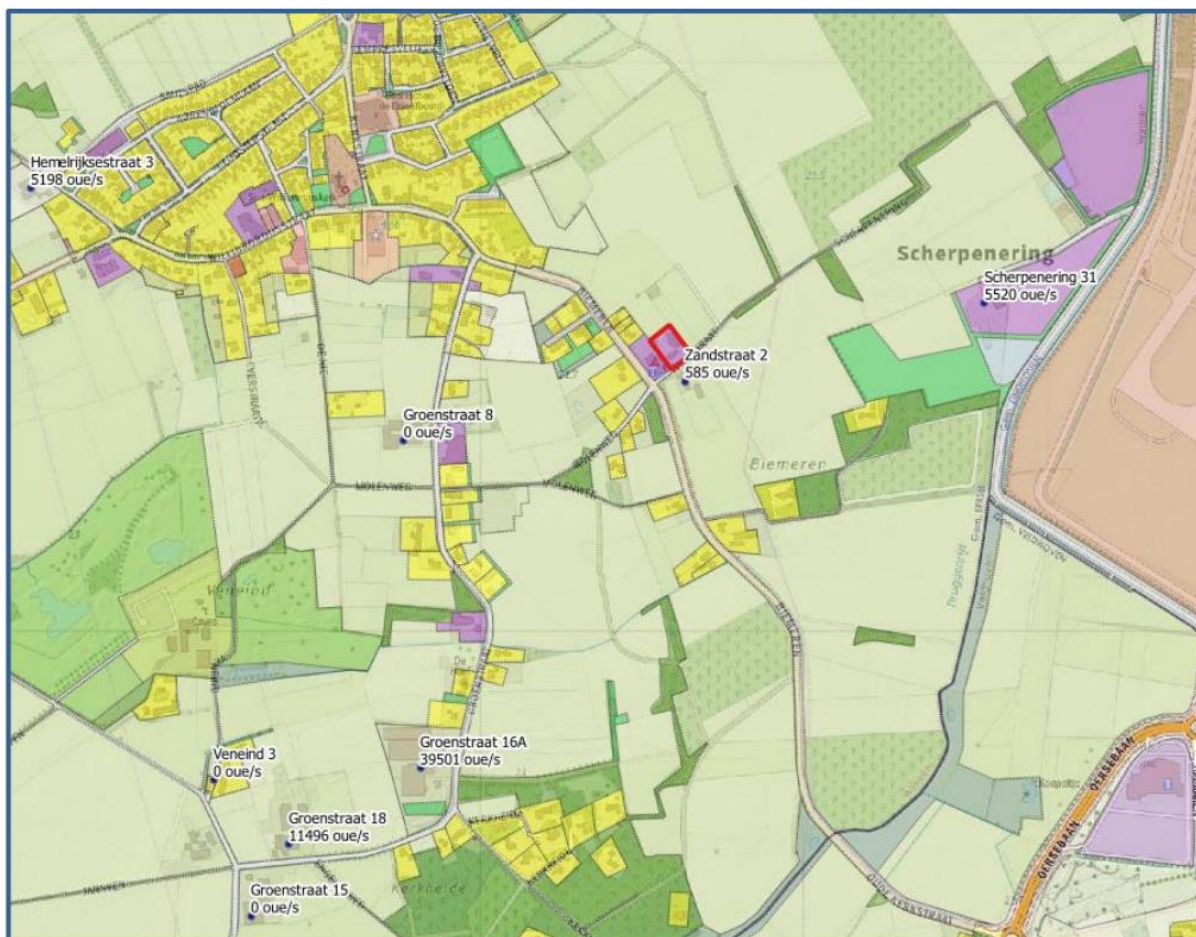
Op basis van bovenstaande constatering kan reeds worden gesteld dat er vanuit een oogpunt van milieuzonering geen belemmeringen zijn voor omliggende functies.

Geurhinder (Wgv)

Aangezien die bestemmingswijziging wordt gerealiseerd in het landelijke gebied is er een onderzoek naar de mogelijke geurhinder op het plangebied uitgevoerd door De Roever Omgevingsadvies. Ook deze quickscan vormt onderdeel van het onderzoeksrapport toegevoegd als bijlage 2 van deze plantoelichting. De letterlijke conclusie van het onderzoek ten aanzien van mogelijk geurhinder is als volgt:

De woning vormt een bestaand geurgevoelig object.

De veehouderijen in de omgeving en de totale geuremissies per veehouderij zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



In de omgeving van het plangebied ligt alleen de veehouderij aan Zandstraat 2. Overige veehouderijen met een relevante geuremissie liggen op grote afstand. Op voorhand kan worden gesteld dat de geurbelasting vanwege die veehouderijen geen belemmering vormt voor het plan. Dat geldt ook voor de achtergrondbelasting.

De veehouderij aan Zandstraat 2 betreft een schapenhouderij met een geuremissie van 585 ouE/s. De stal ligt op 62 meter van de woning aan Zandstraat 3. De om te zetten burgerwoning is een bestaand geurgevoelig object, dus de veehouderij wordt niet belemmering. Alleen met oog op het woon- en leefklimaat is een V-Stacks-berekening uitgevoerd.

Naam van de berekening: Zandstraat 2 Wintelre

Gemaakt op: 2021-10-29 11:27:55

Rekentijd: 0:00:18

Naam van het bedrijf: Zandstraat 2 Wintelre

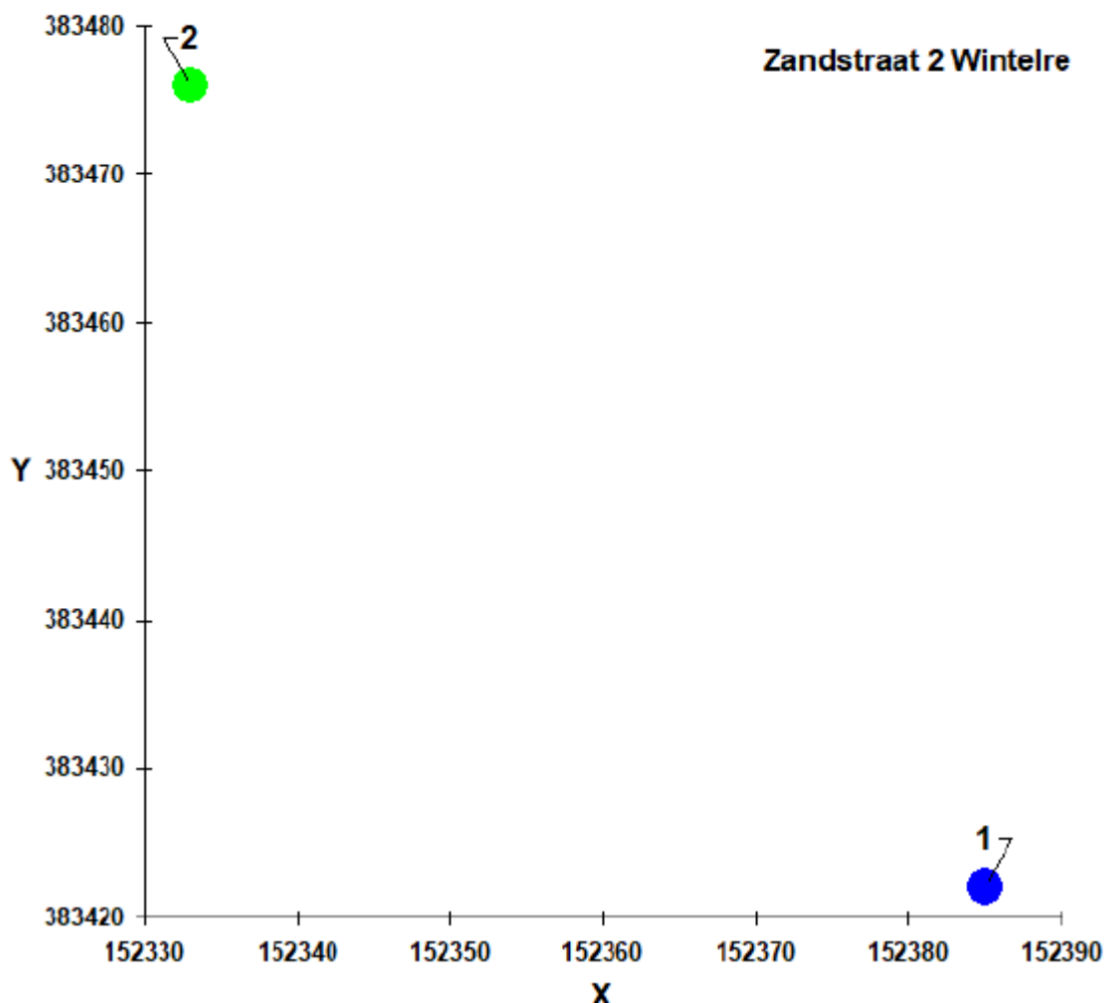
Berekende ruwheid: 0,215 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Rand bouwvlak	152 385	383 422	1,5	0,5	0,40	585	1,5

Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurmom	Geurbelasting
2	Zandstraat 3	152 333	383 476	10,0	1,4



De geurbelasting op de woning aan Zandstraat 3 bedraagt 1,4 ouE/m³. Daarmee is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Bezien vanuit het oogpunt van 'inwaartse milieuzonering' komt er in de nabijheid van het plangebied geen bedrijvigheid voor welke een mogelijke belemmering vormt voor het onderliggende plan. Daarnaast levert het plan, vanuit het oogpunt van 'uitwaartse zonering', ook geen belemmering op voor omliggende bedrijven. Dit betekent dat er vanuit de

aspecten milieuzonering en hinderlijke bedrijvigheid geen belemmeringen zijn voor het plan.

3.8 Akoestiek

Toetsingskader

Bij de realisatie van geluidgevoelige bestemmingen, zoals woningen, in de nabijheid van wegen dient in het bestemmingsplan aandacht besteed te worden aan de akoestische omstandigheden. De gevels van de woningen ondervinden namelijk een geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer in de omgeving.

De verplichting tot uitvoering van een akoestisch onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder bevat geluidnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidniveaus als gevolg van spoorweg- en wegverkeerslawaaï, industrielawaai en luchtvaartlawaaï. De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van een bestaande geluidbron of indien het plan een nieuwe geluidbron mogelijk maakt.

De Wet geluidhinder bepaalt in hoeverre het bouwen op een locatie is toegestaan, het Bouwbesluit bevat onder meer eisen die aan de geluidwering van de uitwendige scheidingconstructie van het gebouw worden gesteld. Deze worden onder meer bepaald door de hoogte van de geluidbelasting, het type buitengeluid en de gebruiksfunctie.

Doorwerking plan(gebied)

Ook de mogelijke hinder op het gebied van geluid maakt onderdeel uit van de door De roever Omgevingsadvies uitgevoerde quickscan milieuaspecten. De conclusies van dit aspect maken onderdeel uit van deze paragraaf:

Wegverkeerslawaaï

De woning vormt een bestaand geluidgevoelig object. Daarom is het niet nodig een hogere waarde-procedure ten aanzien van wegverkeerslawaaï te volgen. Gezien de functie van de Zandstraat en de afstand tot de Biemeren (50 km/u) is er geen reden om te veronderstellen dat geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning aan Zandstraat 3. Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het plan.

Spoorweglawaaï

In de directe omgeving van het plangebied is geen actieve spoorlijn gelegen. Nader onderzoek naar de gevolgen van spoorweglawaaï is derhalve niet noodzakelijk.

Vliegtuiglawaaï

Het plangebied is gelegen nabij een (militair) vliegveld. Nader onderzoek naar de gevolgen van vliegtuiglawaaï heeft dan ook in de vorm van een quickscan plaatsgevonden.

Het plangebied is op korte afstand van vliegbasis Eindhoven gelegen. Om deze reden is het plan getoetst aan de wettelijke eisen uit wet luchtvaart en is het woon- en leefklimaat beschouwd.

Wet luchtvaart

Het plangebied ligt binnen de 35-40 Kosteneenheden (Ke)-contour van vliegbasis Eindhoven. Dit is een militaire luchthaven. Door deze ligging zijn de bepalingen uit het

Luchthavenbesluit Eindhoven en het besluit militaire luchthavens van toepassing. De ontwikkeling betreft de herbestemming van een bestaande woning. In dat geval draagt de maximale geluidsbelasting 40 Ke (artikel 8 Besluit militaire luchthavens). Aangezien de geluidsbelasting ter plaatse van het plangebied lager is dan de maximale geluidsbelasting vormt de wet luchtvaart geen belemmering voor het plan.

Woon- en leefklimaat

Om het woon- en leefklimaat met betrekking tot het aspect geluid te beschouwen wordt de geluidsbelasting normaal gesproken beschouwd in eenheden dB (Lden) voor verkeerslawaai of dB (A) voor industrielawaai. Het geluid van militaire luchthavens wordt echter berekend in kosteneenheden (Ke's). In tegenstelling tot de maat Lden is er echter slechts beperkt onderzoek verricht naar de relatie tussen de hoogte van de geluidsbelasting in deze eenheid en hinder, waardoor het lastig is om aan de hand van de geluidsbelasting op deze locatie vast te stellen of sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Omdat beide eenheden op een geheel eigen wijze bepaald worden kunnen de eenheden Ke en Lden in principe niet in elkaar omgerekend worden. Om deze reden is er uitgegaan van een schatting. Gebaseerd op de ligging tussen de 35- en de 40-ke contour bedraagt de ervaren geluidsbelasting op deze woning naar verwachting 37 Ke. Online informatie van de Commissie Overleg & Voorlichting Milieu (COVM) geeft aan dat de 35 Ke-contour bij vliegvelden met gemengd civiel en militair gebruik ongeveer overeenkomt met 57 tot 60 dB Lden¹. Volgens hetzelfde document is een verdubbeling van de geluidsbelasting gelijk aan 6 Ke of aan 3 dB Lden. Hiervan uitgaande bedraagt de geluidsbelasting van de vliegbasis Eindhoven op deze woning dus tussen de 58 en 61 dB Lden.

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de woning met betrekking tot het aspect geluid kan gebruikt gemaakt worden van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). In onderstaande tabel is de classificering van de milieukwaliteit bij verschillende waarden van de geluidbelasting in Lden weergegeven.

Tabel: Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in Lden

Gecumuleerd Lden	Classificering milieukwaliteit
≤ 45	Zeer goed
46 – 50	Goed
51 – 55	Redelijk
56 – 60	Matig
61 – 65	Slecht
> 65	Zeer slecht

De milieukwaliteit wordt gekwalificeerd als 'matig' tot 'slecht'. Hoewel deze geluidsbelasting hoger dan wenselijk is, wordt een dergelijk woon- en leefklimaat bij een bestaande woning over het algemeen toch als acceptabel beschouwd. Er kan dus worden gesteld dat voor geluid de ligging nabij vliegbasis Eindhoven niet zorgt voor een belemmering van het plan.

Stiltegebieden

Blijkens de kaarten, behorend bij de Milieuverordening Noord-Brabant, is het plangebied niet gelegen in of nabij een stiltecentrum.

Conclusie

Vanuit het aspect akoestiek zijn er geen belemmeringen voor het plan.

3.9 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen decennia in Nederland is verbeterd, voldoet ze nog steeds niet overal aan de normen. Met name fijn stof en stikstofdioxiden leveren problemen op.

Het doel van het luchtkwaliteitsonderzoek is het geven van inzicht in de gevolgen van een plan voor de luchtkwaliteit om een goede luchtkwaliteit te kunnen garanderen. Daarom moet luchtkwaliteit al in een vroeg stadium van de planvorming worden meegenomen. Gegevens over de luchtkwaliteit worden verzameld om vervolgens te kunnen bepalen of er voor het doorgaan van het project al dan niet aanvullende maatregelen nodig zijn. In de praktijk zullen met name fijn stof en stikstofdioxiden moeten worden onderzocht. Daarnaast kan een goede ruimtelijke ordening met zich brengen dat een afweging wordt gemaakt rondom de aanvaardbaarheid van een project op een bepaalde locatie.

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

De luchtkwaliteit komt voort uit Europese wet- en regelgeving en de hoofdlijnen van de regelgeving zijn opgenomen in de Wet milieubeheer. In de Nederlandse wetgeving is opgenomen dat in het geval van ruimtelijke ontwikkelingen beoordeeld moet worden welk effect de gewenste ontwikkeling heeft op de luchtkwaliteit. Er zijn echter situaties waarin een ontwikkeling 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan (de verslechtering) van de luchtkwaliteit. In het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' (Besluit NIBM) en in de regeling 'niet in betekenende mate bijdragen' (Regeling NIBM) is aangegeven in welke gevallen hiervan sprake is.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 3%. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 3.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden. Daartoe voorziet het besluit in zones waarbinnen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is: 300 meter aan weerszijden van rijkswegen en 50 meter langs provinciale wegen, gemeten vanaf de rand van de weg. In de context van het besluit worden ziekenhuizen, woningen en sportaccommodaties niet als 'gevoelige bestemming' gezien.

Doorwerking plan(gebied)

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in ruime mate toeneemt. Ter vergelijking; een effect op de luchtkwaliteit hoeft pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantoor en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavig plan heeft uiteraard een veel lagere verkeersaantrekkende functie dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlakte. Hierdoor valt het plan ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO2. Het plan draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit zal voldoen aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de planontwikkeling.

Verder geldt dat het plangebied niet is gelegen binnen een zone van 300 meter vanaf de rand van een Rijksweg en ook niet binnen een zone van 50 meter vanaf de rand van een provinciale weg.

Het plan heeft geen negatieve invloed op de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in de directe omgeving van het plangebied. Andersom hebben de heersende achtergrondconcentraties luchtverontreinigende stoffen in Vught ook geen negatieve invloed op het plangebied.

De eindbeoordeling in de quickscan milieuaspecten van De Roever Omgevingsadvies is als volgt:

Uit kaarten van de NSL-monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van het plan aanvaardbaar is, er wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden. Het project leidt niet tot meer emissies, er is sprake van een bestaande woning. Het project valt onder de kwantitatieve grenzen van de Regeling NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het plan.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.10 Externe veiligheid

Toetsingskader

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag en transport van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat een onbeschermd individu overlijdt als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit plaatsgebonden risico wordt vertaald naar een risicocontour rondom een risicobron (bijvoorbeeld een inrichting of een weg). De maatgevende grens is de 10^{-6} contour, dit is de kans van 1 op 1 miljoen dat een onbeschermd persoon omkomt per jaar.

Groepsrisico

Het groepsrisico is de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico is bedoeld om een inschatting te maken ten aanzien van de maatschappelijke ontwrichting in het geval van een calamiteit. Voor het groepsrisico geldt een oriëntatiewaarde in de verantwoording (dit betekent dat er gemotiveerd van mag worden afgeweken).

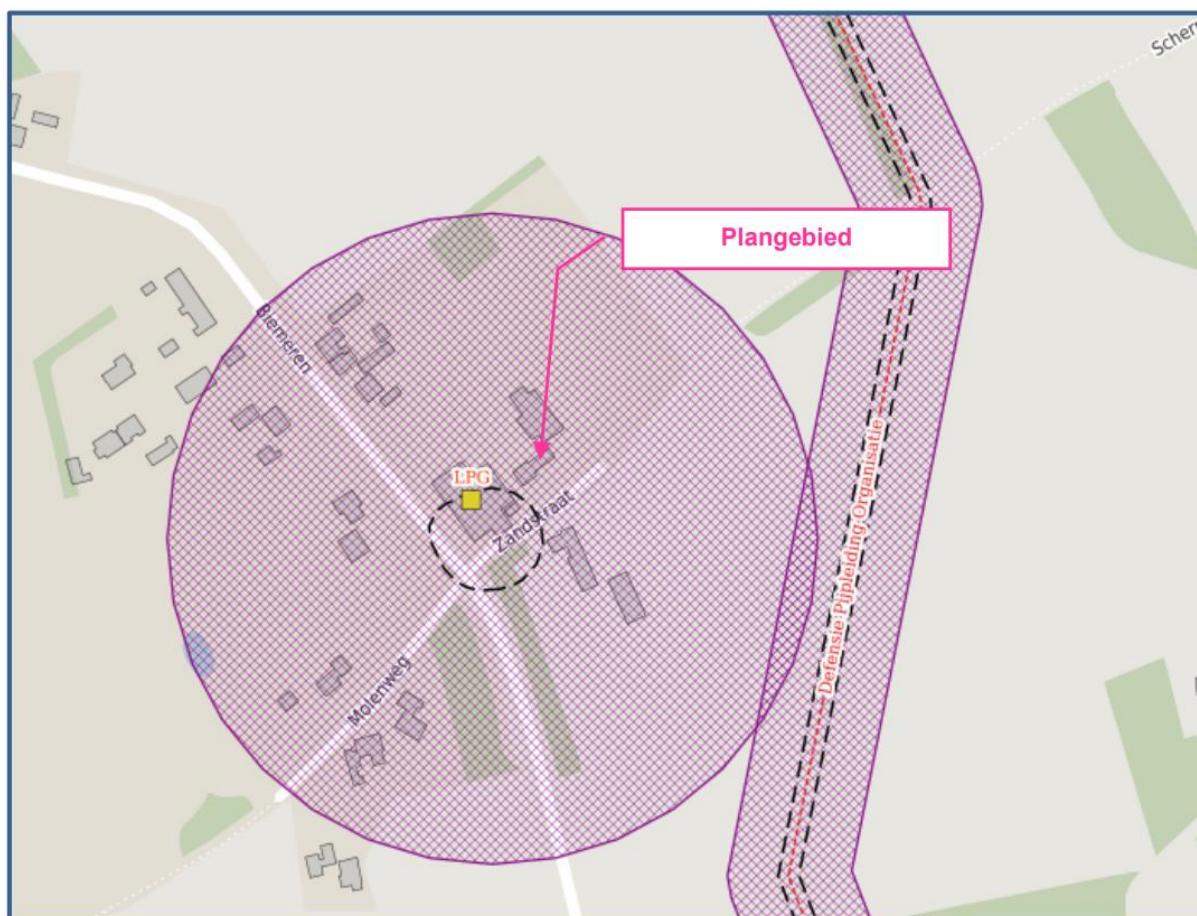
Elke verandering van het groepsrisico in het invloedsgebied van een risicobron moet verantwoord worden. Hierbij moet ingegaan worden op de wijze waarop deze verandering in het groepsrisico is betrokken bij de besluitvorming. Tevens moeten kwalitatieve aspecten beoordeeld worden, zoals zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

In het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) wordt ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit en effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations'.

Doorwerking plan(gebied)

Externe veiligheid inrichtingen

Aan de hand van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan in de vorm van een quickscan worden vastgesteld welke bronnen mogelijk een belemmering opleveren voor onderhavig plan. Op basis van gegevens van de Risicokaart zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen zijn weergegeven op navolgende afbeelding.



In navolging van de nabijheid van het LPG tankstation heeft De Roever Omgevingsadvies een quickscan milieuaspecten uitgevoerd. Het resultaat van deze quickscan is als volgt:

De woning ligt binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation. De woning is gelegen buiten de 10-6 contour (plaatsgebonden risico). Hoewel een deel van het bouwvlak wel binnen deze contour is gelegen is het volgens de bouwregels niet mogelijk om binnen dit deel een woning te realiseren. Daarnaast ligt op een afstand van ongeveer 350 meter van de woning een buisleiding (P13) van de Defensie Pijpleiding Organisatie (rode stippellijn op bovenstaande afbeelding). Deze buisleiding heeft geen plaatsgebonden risicocontouren. Met een uitwendige diameter van 9 inch en een maximale werkdruk van 8000 kpa heeft de buisleiding een invloedsgebied van 65 meter.

Echter is er in dit geval sprake van een bestaand kwetsbaar object en is er geen sprake van een toename van populatie. Er wordt beoogd de woning om te zetten naar burgerwoning door middel van een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid. Het aspect externe veiligheid is voor een binnenplanse wijzigingsbevoegdheid al beoordeeld bij het vaststellen van het bestemmingsplan. Daarnaast zijn er voor deze wijzigingsbevoegdheid geen voorwaarden die betrekking hebben op het aspect externe veiligheid bepaald. Naar verwachting vormt het aspect externe veiligheid geen belemmering voor het plan.

Externe veiligheid vervoer

Per 1 april 2015 is het Besluit externe veiligheid transportroutes (BEVT) en de Regeling Basisnet in werking getreden. Het BEVT vormt de wet- en regelgeving, en de concrete

uitwerking volgt in het Basisnet. Met het inwerking treden van het BEVT vervalt de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen. Het Basisnet beoogt voor de lange termijn (2020, met uitloop naar 2040) duidelijkheid te bieden over het maximale aantal transporten van, en de bijbehorende maximale risico's die het transport van gevaarlijke stoffen mag veroorzaken. Het Basisnet is onderverdeeld in drie onderdelen: Basisnet Spoor, Basisnet Weg en Basisnet Water. Het BEVT en het bijbehorende Basisnet maakt bij het PR onderscheid in bestaande en nieuwe situaties. Voor bestaande situaties geldt een grenswaarde voor het PR van 10-5 per jaar ter plaatse van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten en een streefwaarde van 10-6 per jaar. Voor nieuwe situaties geldt de 10-6 waarde als grenswaarde voor kwetsbare objecten, en als richtwaarde bij beperkt kwetsbare objecten. In het Basisnet Weg en het Basisnet Water zijn veiligheidsafstanden (PR 10-6 contour) opgenomen vanaf het midden van de transportroute. Tevens worden in het Basisnet de plasbrandaandachtsgebieden benoemd voor transportroutes. Hiermee wordt geanticipeerd op de beperkingen voor ruimtelijke ontwikkelingen die samenhangen met deze plasbrandaandachtsgebieden. Het Basisnet vermeldt dat op een afstand van 200 meter vanaf de rand van het tracé in principe geen beperkingen hoeven te worden gesteld aan het ruimtegebruik.

Het plangebied ligt aan de Zandstraat te Wintelre. Deze weg is echter niet beschouwd in onderzoek naar vervoersstromen van gevaarlijke stoffen over provinciale wegen in Noord-Brabant (Arcadis, 2010). Dit wijst erop dat hierover geen significant vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De weg heeft dan ook geen PR 10-6 contour. Ook is het groepsrisico lager dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde. Een en ander heeft dan ook geen (nieuwe of nadelige) gevolgen voor het veiligheidsrisico.

Dit houdt in dat voor dit aspect geen knelpunt aanwezig is. De oriënterende waarde van het groepsrisico wordt niet overschreden. Er ontstaat geen groter veiligheidsrisico en ook geen extra belemmeringen naar de omgeving toe.

Voorliggend plangebied kan worden gekenmerkt als risicoluw gebied. Dit zijn locaties die worden gekenmerkt door hoge dichtheden van personen en gemengde activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen. De gemeente wil de burgers een zo veilig mogelijke woonomgeving bieden en daarom worden er geen risicovolle inrichtingen toegelaten. Onderhavig initiatief maakt enkel de ontwikkeling van een woning mogelijk. Er is dan ook geen sprake van strijd met de beleidsvisie.

Gesteld kan worden dat het voorgenomen plan zelf geen extern veiligheidsrisico vormt. Voor wat betreft externe veiligheid zijn er naar de omgeving toe geen belemmeringen te verwachten. Uitgebreid onderzoek naar externe veiligheid is na deze quickscan dan ook niet nodig. Externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het (bouw)plan.

3.11 Volksgezondheid (in relatie tot veehouderijen) en spuit-zones

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie 30 april 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of er sprake is van een verhoogd gezondheidsrisico en of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen stuk voor stuk worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden.

Navolgend zijn de conclusies uit de door De Roever Omgevingsadvies uitgevoerde quickscan milieuaspecten opgenomen:

Varkens- en pluimveehouderijen

Onderdeel van dat stappenplan is toetsing aan het 'Endotoxine toetsingskader 1.0' . Met dat toetsingskader kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico door varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Op basis van de emissie van fijnstof wordt een afstand berekend. Wanneer gevoelige objecten zijn gelegen buiten die afstand (gemeten vanuit het dichtstbijzijnde emissiepunten van de veehouderij) kan worden geconcludeerd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het plangebied is niet gelegen binnen de invloedssfeer van de omliggende varkens- of pluimveehouderijen. Endotoxine vormt geen belemmering voor het plan.

Geitenhouderijen

Uit het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden deel 2' blijkt dat binnen een straal van 2 kilometer rondom geitenhouderijen zich een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Er liggen geen geitenhouderijen binnen 2 kilometer van het plangebied. Geitenhouderijen vormen geen belemmering voor het plan.

Overige stappen

De overige stappen uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 hebben betrekking op met name geurhinder en luchtkwaliteit. In hoofdstukken 3 en 4 is al toegelicht dat geurhinder en luchtkwaliteit geen belemmering vormen voor het plan. Dat geldt ook met oog op de (strengere) gezondheidkundige advieswaarden uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0.

Ten aanzien van spuitzones geldt de volgende conclusie uit de quickscan milieuaspecten:

In de omgeving van het plangebied liggen geen gronden waar mogelijk sprake is van een spuitzone. Het aspect spuitzones vormt geen belemmering voor het plan.

3.12 Verkeer en parkeren

De gemeente Eersel streeft naar een goede ontsluiting en ook naar een goede parkeerbalans op nieuw te ontwikkelen percelen. Uitgangspunt bij ruimtelijke plannen is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gaat om in onderhavige locatie om een bestaande woning welke in functie wordt omgezet van bedrijfs- tot burgerwoning. Er wordt derhalve geen nieuwe woning opgericht en voor de functiewijziging bestaat geen ander toetsingskader voor parkeren waaraan getoetst dient te worden. Daarnaast is er sprake van meer dan voldoende ruimte op eigen terrein voor parkeren alsmede een eigen garage behorende tot de woning.

Tevens blijft het perceel op de zelfde wijze ontsloten. Uit het oogpunt van verkeer en parkeren bestaan geen belemmeringen om de functiewijziging door te voeren.

4. Landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering

4.1 Landschappelijke inpassing

Door GV Advies is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie [bijlage 1](#)). Ruimtelijke structuur en beeldkwaliteit van het plangebied en omgeving blijven ongewijzigd en het plangebied behoudt het land(schappelijke karakter.

Onderliggend initiatief doet geen afbreuk aan de representativiteit van de locatie. Verder blijft de ruimtelijke beeldkwaliteit van het gebied in stand. Zodoende is het initiatief niet van negatieve invloed op het ruimtelijke omgevingskader en levert het evenmin een negatieve invulling aan de waarborging van de land(schappelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

Geconcludeerd kan worden dat het planvoornemen bijdraagt aan een ruimtelijke en visuele koppeling met de omgeving en daarmee een positieve functionele invulling vormt. De voorgestane ontwikkeling steunt de waarborging van de land(schappelijke uitgangspunten en daarmee de ruimtelijke karakteristiek en identiteit ter plaatse.

4.1 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Behalve landschappelijke inpassing is tevens landschappelijke kwaliteitsverbetering noodzakelijk. Door GV Advies is hier invulling aan gegeven.

Berekening kwaliteitsverbetering

Bestaande situatie		
Plangebied Zandstraat 3 Wintelre		3318 m ²
(bestemming 'Enkelbestemming Bedrijf - met bouwvlak')	circa	2818 m ²
Waardering bestemming 'Niet agrarisch bedrijf - bouwvlak':		€ 80,00 €/m ²
Bestemmingswaarde:		€ 265.440,00
(bestemming 'Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden')	circa	500 m ²
Waardering bestemming 'Enkelbestemming Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden':		€ 5,00 €/m ²
Bestemmingswaarde:		€ 2.500,00
Bestemmingswaarde bestaande situatie:		€ 267.940,00
Nieuwe situatie		
Plangebied Zandstraat 3 Wintelre	circa	3318 m ²
Bestemming 'Wonen - woonkavel oppervlakte < 1.000 m ² '		1.000 m ²
Waardering bestemming 'Wonen - woonkavel oppervlakte < 1.000 m ² ' á €270,-:		€ 270.000,00
Bestemming 'Wonen - woonkavel oppervlakte > 1.000 m ² '		628 m ²
Waardering bestemming 'Wonen - woonkavel oppervlakte > 1.000 m ² ' á €60,-:		€ 37.680,00
Bestemming 'Groen-landschappelijke inpassing'		1690 m ²
Waardering bestemming 'Groen-landschappelijke inpassing' á €1,-:		€ 1.690,00
Bestemmingswaarde Zandstraat 3 Wintelre:		€ 309.370,00
Investering kwaliteitsverbetering		
Basisinspanning (20% over waardevermeerdering):		€ 8.286,00
Realisatie beplanting (zie overzicht):		€ 8.837,40 -
Storting financiële bijdrage in Gemeentelijk Groenfonds:		-€ 551,40

5. Juridische aspecten

5.1 Het bestemmingsplan als juridisch instrument

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. Op de verbeelding is aangegeven welke bestemmingen in het plan voorkomen en waarop deze betrekking hebben. De regels geven aan wat de doeleinden zijn van elke bestemming. In aansluiting hierop bevatten de regels bepalingen met betrekking tot de toegelaten bebouwing. Dit alles gerelateerd aan de desbetreffende bestemming. De regels en de verbeelding vormen samen het deel van het bestemmingsplan dat voor een ieder bindend is. De toelichting is niet bindend, maar heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het bestemmingsplan en voor de uitleg van bestemmingen en regels.

Het bestemmingsplan dient verder te voldoen aan de Wro , het Bro en de RO-Standaarden 2012:

- IMRO2012 (Informatie Model Ruimtelijke Ordening 2012);
- SVBP2012 (Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012);
- STRI2012 (Standaard Toegankelijkheid Ruimtelijke Instrumenten 2012).

Het onderhavige bestemmingsplan is uitgevoerd conform de Wabo en deze standaarden.

5.2 Systematiek van de regels

De Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken met betrekking tot de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen2012;

De regels zijn volgens de SVPB2012 in vier hoofdstukken als volgt opgesteld:

1. inleidende regels;
2. bestemmingsregels;
3. algemene regels;
4. overgangs- en slotregels.

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

Op de verbeelding zijn de volgende zaken aangegeven:

- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen;
- goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen;
- de grens van het plangebied;

5.3 Bebouwing algemeen

Er wordt in het bestemmingsplan onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Hoofdgebouwen dienen binnen het bouwvlak gerealiseerd te worden. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken wordt tevens verwezen naar de verbeelding.

5.4 Toelichting bestemmingen

Voor een goed begrip van de regeling dienen in elk geval de regels tezamen met de verbeelding te worden geraadpleegd.

De voor 'Agrarisch met waarden - Landschap' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 worden toegestaan);
- c. behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- e. extensief recreatief medegebruik;
- f. doeleinden van openbaar nut;
- g. erfbeplanting;

De voor 'Groen - Landschappelijke inpassing' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, een en ander overeenkomstig het erfbeplantingsplan zoals opgenomen in bijlage 4;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals doorgangen.

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen;
- b. recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast;
- c. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven en overeenkomstig de in 3.1.2 opgenomen nadere detaillering van de bestemming.

De voor Waarde - Archeologie 4.2 aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

6. Economische uitvoerbaarheid

Exploitatie

Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding zijn er voor de uitvoerbaarheid van de voorgestane ontwikkeling geen andere kosten voor de gemeente in de exploitatiesfeer. Alle kosten verbonden aan de realisatie van het plan komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Planschade

Om de economische uitvoerbaarheid te waarborgen, dient inzicht te worden verkregen of in onderhavige situatie sprake is van planschade. Eventuele tegemoetkomingen in de planschade die uit het bestemmingsplan voortvloeien, zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Om een en ander te juridisch te waarborgen wordt een planschadeovereenkomst gesloten tussen initiatiefnemer en de gemeente.

Het voorliggende bestemmingsplan bevat de kaders waarbinnen de gewenste (plan-)ontwikkeling in het plangebied kan plaatsvinden. De initiatiefnemer kan binnen de stedenbouwkundige en planologische randvoorwaarden zijn (bouw)plan en een bijbehorende exploitatieopzetten uitwerken, waarbij het exploitatierisico geheel bij de initiatiefnemer ligt. De realisatie- en beheerskosten van de uit te werken inrichtings- en bouwplannen zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

7. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Uit de gevoerde dialoog is gebleken dat er vanuit de directe omgeving een positieve grondhouding bestaat ten opzichte van de planontwikkeling. Dit geldt ook voor de eigenaar van het naastgelegen tankstation. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 3 (verslag omgevingsdialoog eigenaar garage Biemerer 7 Wintelre).

Wettelijk (voor)overleg

De procedures tot en met de vaststelling van een bestemmingsplan zijn door de wet geregeld. Aangegeven is dat in eerste instantie tussen gemeente en verschillende instanties, waar nodig, overleg over het plan moet worden gevoerd, alvorens het ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Pas daarna wordt de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het bestemmingsplan opgestart.

Verder is er een landelijke voorziening waar in elektronische vorm de ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur van gemeenten, provincies en Rijk, voor een ieder volledig toegankelijk en raadpleegbaar zijn.

8. Slotconclusie

In deze toelichting van het bestemmingsplan is nadrukkelijk gemotiveerd dat het onderliggende plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies, kwaliteiten en waarden binnen het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid, de stedenbouwkundige en landschappelijke toets zijn alle ruimtelijke en milieu-hygiënische deelaspecten onderzocht.

Gemeente heeft haar reactie op het principe verzoek haar medewerking verleend. Navolgend komen deze voorwaarden aandachtspunten die hier naar voren kwamen nogmaals voorbij en is per uitgangspunt cursief weergegeven op welke wijze hieraan invulling is gegeven.

- De locatie moet voldoen aan de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen en moet landschappelijk ingepast worden.
In hoofdstuk 2 is aandacht besteed aan het beleidsstuk waarin de Landschapsinvesteringsregeling de Kempen is uiteengezet. In hoofdstuk 4 en bijlage 1 van deze plantoelichting is verwantwoord op welke manier invulling is gegeven aan het vereiste van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering.
- Voor de locatie is een quickscan milieu uitgevoerd. Hieruit zijn twee aandachtspunten naar voren gekomen (geluid en externe veiligheid) die verder uitgezocht moeten worden.
Uit de rapportage Quickscan milieuaspecten Zandstraat 3 Wintelre van De Roever Omgevingsadvies (zie bijlage 2) komt naar voren dat er vanuit milieu-hygiënisch oogpunt geen belemmeringen zijn voor onderhavig planvoornemen. Nader onderzoek is niet aan de orde, zoals ook is geconcludeerd in hoofdstuk 3 van deze plantoelichting
- De locatie aan de Zandstraat 3-5 heeft samen met het tankstation één bedrijfsbestemming in het bestemmingsplan Buitengebied 2017. Gemeente gaat er van uit dat de eigenaar van het tankstation wordt geïnformeerd over onderhavig planvoornemen. Hiervan ontvangt gemeente graag een gespreksverslag.
Uit de gevoerde dialoog is gebleken dat er vanuit de directe omgeving een positieve grondhouding bestaat ten opzichte van de planontwikkeling. Dit geldt ook voor de eigenaar van het naastgelegen tankstation. Hierbij wordt verwezen naar bijlage 3 (verslag omgevingsdialoog eigenaar garage Biemeren 7 Wintelre).
- Voor de ontwikkeling sluiten gemeente een planschadeverhaalsovereenkomst met initiatiefnemer af.
Deze zal worden afgesloten

Tot slot is er met het opstellen van deze plantoelichting ook voldaan aan onderstaande, algemene voorwaarden:

1. het motiveren van de afwijking van de geldende bestemming middels het opstellen van onderliggend bestemmingsplan;
2. het met een bestemmingsplan aantonen van de ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieu-hygiënische aanvaardbaarheid.