

# BESTEMMINGSPLAN

Gemeente Eersel

**Kuilenhurk 41 en ong.  
Vessem**

DOCUMENTNUMMER: KUIVES041

DATUM: 3 juli 2025

Status: **VASTGESTELD**



VAN DOORMAAL ADVIES  
Bestemming & Milieu



Toelichting

Gemeente Eersel

**Kuilenhurk 41 en ong.**

**te Vessem**

auteur:

ir. B. van Doormaal

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

M: 06 22 35 78 62

E: [bas@vandoormaaladvies.nl](mailto:bas@vandoormaaladvies.nl)



# Toelichting

## Inhoud

|                                                                                                            |    |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| 1 INLEIDING.....                                                                                           | 7  |
| 1.1 Aanleiding en doel .....                                                                               | 7  |
| 1.2 Ligging en begrenzing plangebied .....                                                                 | 8  |
| 1.3 Leeswijzer .....                                                                                       | 8  |
| 2 PLANBESCHRIJVING.....                                                                                    | 9  |
| 2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied .....                                                     | 9  |
| 2.1.1 Bestaande situatie met bebouwingscluster “Rietven” .....                                             | 9  |
| 2.1.2 Vessem Noord .....                                                                                   | 10 |
| 2.2 Beschrijving huidige situatie .....                                                                    | 11 |
| 2.2.1 Geldende milieuvergunning .....                                                                      | 12 |
| 2.2.2 Bebouwd oppervlak.....                                                                               | 13 |
| 2.2.3 Milieubelasting .....                                                                                | 14 |
| 2.3 Beschrijving beoogde situatie.....                                                                     | 15 |
| 2.3.1 Algemeen.....                                                                                        | 15 |
| 2.3.2 Landschappelijk inpassing en nieuwe natuur.....                                                      | 15 |
| 2.3.3 Nieuwe woning ‘maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ .....                                       | 16 |
| 3 BELEIDSKADER.....                                                                                        | 17 |
| 3.1 Inleiding .....                                                                                        | 17 |
| 3.2 Rijksbeleid.....                                                                                       | 17 |
| 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI) .....                                                                | 17 |
| 3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....            | 17 |
| 3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....            | 18 |
| 3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).....                                     | 19 |
| 3.3 Provinciaal beleid.....                                                                                | 20 |
| 3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....                                                                    | 20 |
| 3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....                                                      | 21 |
| 3.3.3 Kwaliteitsverbetering landschap .....                                                                | 23 |
| 3.3.4 ‘Wonen in landelijk gebied’ (artikel 3.68)/‘Afwijkende regels (burger)woningen’ (artikel 3.69) ..... | 25 |
| 3.3.5 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78) .....                                        | 25 |
| 3.4 Gemeentelijk beleid.....                                                                               | 31 |
| 3.4.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel .....                                                             | 31 |
| 3.4.2 Visie Buitengebied 2.0 .....                                                                         | 32 |
| 3.4.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties.....                                                            | 34 |
| 3.4.4 Bestemmingsplan Buitengebied Eersel .....                                                            | 34 |
| 3.4.5 Woonvisie Eersel 2015 .....                                                                          | 36 |
| 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN.....                                                             | 38 |

|                                                                            |    |
|----------------------------------------------------------------------------|----|
| 4.1 Inleiding .....                                                        | 38 |
| 4.2 Bodem.....                                                             | 38 |
| 4.3 Cultuurhistorie .....                                                  | 39 |
| 4.4 Archeologie.....                                                       | 41 |
| 4.5 Natuur.....                                                            | 43 |
| 4.5.1 Relevante emissies en Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering..... | 43 |
| 4.6 Flora en fauna .....                                                   | 46 |
| Detailfoto's dakopbouw .....                                               | 50 |
| 4.7 Wegverkeerslawai.....                                                  | 52 |
| 4.8 Bedrijven en milieuzonering .....                                      | 54 |
| 4.8.1 Bedrijven en milieuzonering.....                                     | 54 |
| 4.8.2 Wet geurhinder en veehouderij .....                                  | 55 |
| 4.9 Externe veiligheid .....                                               | 59 |
| 4.10 Luchtkwaliteit .....                                                  | 60 |
| 4.10.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM) .....                            | 60 |
| 4.10.2 Blootstelling aan verontreiniging .....                             | 61 |
| 4.11 Gezondheid.....                                                       | 63 |
| 4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen).....                   | 63 |
| 4.11.2 Geitenhouderijen .....                                              | 63 |
| 4.12 Kabels en leidingen .....                                             | 64 |
| 4.13 Waterhuishouding .....                                                | 65 |
| 4.14 Parkeren.....                                                         | 69 |
| 4.15 Verkeer .....                                                         | 69 |
| 4.16 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.....           | 69 |
| 4.17 Spuitzone's.....                                                      | 70 |
| 5 UITVOERBAARHEID .....                                                    | 72 |
| 5.1 Economische uitvoerbaarheid .....                                      | 72 |
| 5.2 Procedure.....                                                         | 72 |
| 5.2.1 Vooroverleg .....                                                    | 72 |
| 5.2.2 Tervisielegging .....                                                | 72 |
| 5.2.3 Vaststelling .....                                                   | 72 |
| 6 JURIDISCHE PLANOPZET .....                                               | 73 |
| 6.1 Plansystematiek .....                                                  | 73 |
| 6.2 Toelichting op de verbeelding .....                                    | 73 |
| 6.3 Toelichting op de regels.....                                          | 73 |
| 7 BIJLAGEN .....                                                           | 75 |
| 1. Landschappelijk inpassingsplan .....                                    | 75 |
| 2. Beplantingsplan.....                                                    | 75 |

|    |                                               |    |
|----|-----------------------------------------------|----|
| 3. | Kosten aanleg en beheer .....                 | 75 |
| 4. | Rekenmodule Beleidsregel Noord-Brabant .....  | 75 |
| 5. | Verkennd bodemonderzoek (Kuilenhurk 41) ..... | 75 |
| 6. | Vooronderzoek bodem (Kuilenhurk ong.) .....   | 75 |
| 7. | AERIUS-berekening aanlegfase .....            | 75 |
| 8. | AERIUS-berekening gebruiksfase .....          | 75 |

# 1 INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie Kuilenhurk 41 te Vessem is momenteel planologisch-juridisch een loonbedrijf toegestaan. Op locatie is momenteel sprake van een bedrijfswoning en een gedeelte van de voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing. Het overgrote deel van de bedrijfsbebouwing op locatie is recentelijk verloren gegaan met een brand. Initiatiefnemer staat hierdoor voor de keuze om te stoppen met de bedrijfsvoering of de bedrijfsbebouwing opnieuw op te bouwen.

Initiatiefnemer beoogt volledig te stoppen met de bedrijfsvoering en de aanwezige bedrijfsbebouwing niet te herbouwen. Op initiatief van de gemeente Eersel wordt ter plaatse van een deel van het bestaande bouwvlak ingezet voor het realiseren van een wooncluster behorende bij de beoogde uitbreiding van het 'stedelijk gebied' cq. de bebouwde kom van Vessem, hierna 'Vessem Noord'. Dit wordt geregeld via een separate procedure.

Om de bedrijfslocatie op een economisch verantwoorde manier te herbestemmen is de nieuwvestiging van één woning noodzakelijk. De nieuwe woning wordt gerealiseerd als zijnde een landelijke woning welke het nieuwe 'stedelijke gebied' van Vessem Noord een logische afronding geeft.

Op 19 september 2023 is door het college van Burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel besloten om een positief standpunt in te nemen over de beoogde ontwikkeling van het plangebied. Dit onder de navolgende voorwaarden:

- ✓ alle agrarisch bedrijfsbebouwing en erfverharding wordt gesaneerd;
- ✓ het plan voor de nieuwvestiging van de woning landschappelijk stedenbouwkundig voldoet aan de volgende uitgangspunten:
  - De voorgevelrooilijn van de nieuwe woning komt minimaal 15 meter en maximaal 20 meter uit de as van de weg te liggen;
  - Woonvlak van zowel hoofdgebouw als bijgebouwen 4m uit perceelsgrens;
  - Behoud bestaande bomen in berm langs Kuilenhurk;
  - Oprit en bijgebouwen aan zuidzijde van hoofdvolume, zodat ze niet in zichtlijn liggen bij binnenkomst dorp;
  - Woonvlak is 55m diep vanaf midden straatkant gemeten, bijgebouwen niet verder naar achter op het perceel;
  - Zijdelingse perceelsgrenzen landschappelijke inpassing. Geen strakke afscherming met hagen rondom, maar juist open inpassing met wisselende bomen/heesters;
  - Landschappelijk inpassingsplan laten maken voor het hele perceel inclusief achterliggende strook.
- ✓ een omgevingsdialoog wordt gevoerd door initiatiefnemer.

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

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking op locaties Kuilenhurk 41 en Kuilenhurk ong. te Vessem, welke op onderstaande afbeelding is weergegeven. De locatie is gelegen in en grenzend aan het bebouwingscluster Rietven welke zich concentreert rondom de kruising van de Kuilenhurk/Buikheide met het Rietven aan de noordzijde van de kern Vessem.

De percelen van het plangebied zijn kadastraal bekend als: gemeente Vessem, sectie K, nummers 1450, 1451 en 1513 (gedeeltelijk) met een gezamenlijke grootte van 23.030 m<sup>2</sup>.



Afbeelding 1 Planlocatie op luchtfoto 2022 (indicatief aangeduid met rode omlijning)

## 1.3 Leeswijzer

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

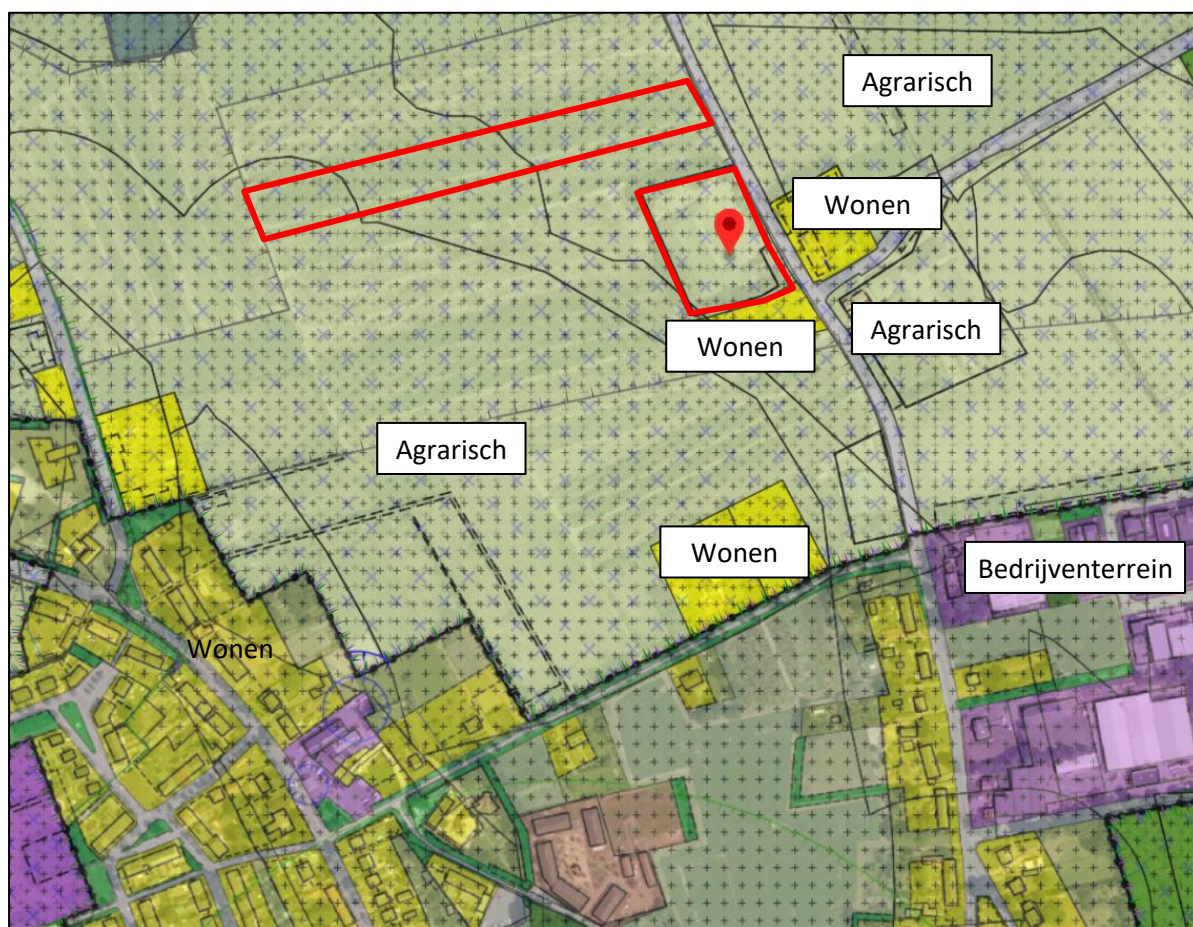
## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

#### 2.1.1 Bestaande situatie met bebouwingscluster "Rietven"

De omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door de afwisselende bebouwing aan het bebouwingslint Kuilenhurk welke zich concentreert rondom de kruising van de Buikheide/Kuilenhurk met het Rietven. Rondom het kruispunt is momenteel sprake van een bebouwingscluster.

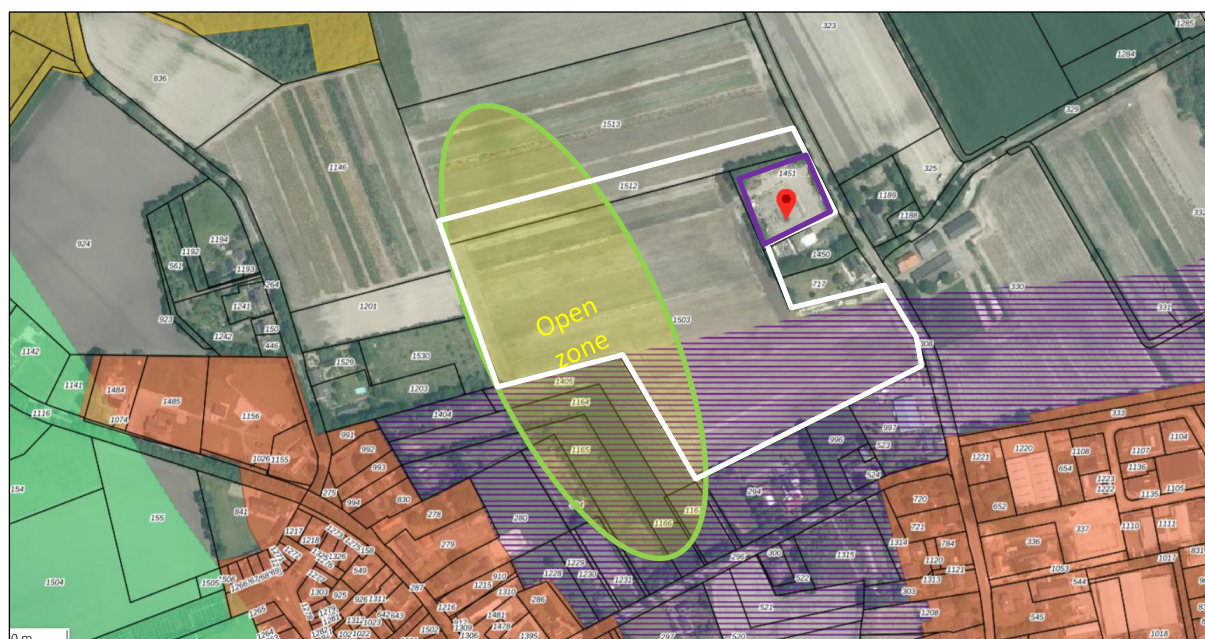
Een mengeling van burgerwoningen en agrarische bebouwing overheerst het straatbeeld afgewisseld met doorzichten naar het landschap. Op onderstaande afbeelding is dit inzichtelijk gemaakt. De planlocatie is daarbij op korte afstand van de kern van Vessem en het bedrijventerrein gelegen.



Afbeelding 2 Functies omgeving plangebied (plangebied indicatief aangeduid met rode omlijning)

### 2.1.2 Vessem Noord

De functionele omschrijving van het gebied zoals in de voorgaande paragraaf beschreven gaat veranderen door de beoogde uitbreiding van Vessem aan de noordzijde. Vessem zal zich op een cultuurhistorisch verantwoorde manier uitbreiden aan de westzijde van het bebouwingslint van de Kuilenhurk. Hierdoor wordt enerzijds het bebouwingslint versterkt en wordt anderzijds een open zone voor het landschap, gezien vanuit de weg Braak, behouden. Op onderstaande afbeelding zijn met de witte contour de omliggende gronden rondom de planlocatie weergegeven welke worden betrokken bij de ontwikkeling van Vessem Noord. Een gedeelte van het bestaande agrarisch bouwvlak is bij de ontwikkeling betrokken, weergegeven met de paarse contour.



Afbeelding 3 Plangebied Vessem Noord (indicatief met witte contour) voor zover bekend bij auteur. Paarse contour is het beoogde nieuwe wooncluster van Vessem Noord in het plangebied. E.e.a. geeft de ruimtelijke verbondenheid van het plan met de ontwikkeling van de bebouwde kom weer.

## 2.2 Beschrijving huidige situatie

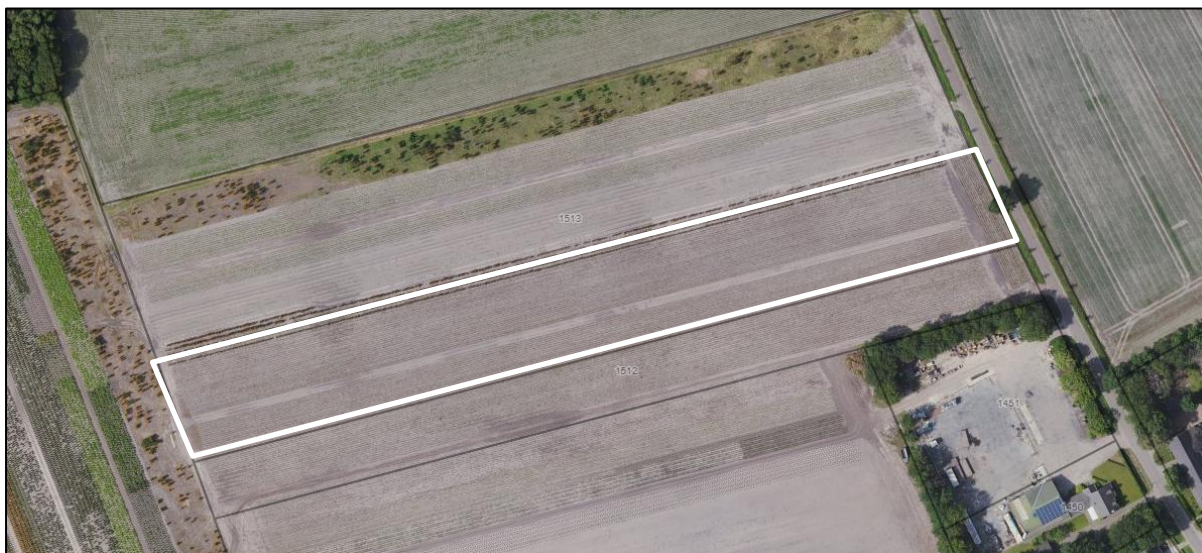
De planlocatie aan de Kuilenhurk 41 bestaat momenteel enkel uit de bedrijfswoning en het bijgebouw behorende bij de woning. Gezien de recente brand is de voorheen aanwezige bedrijfsbebouwing al verwijderd. Indien geen passende herbestemming voor de locatie wordt gevonden wordt de afgebrande bedrijfsbebouwing herbouwt in eenzelfde bouwvorm als voorheen. Om hiervan een impressie te geven is op onderstaande afbeelding ook de bedrijfsbebouwing weergegeven zoals deze aanwezig was.



Afbeelding 4 Luchtfoto in vogelvlucht voormalige bedrijfsbebouwing versus huidige situatie



Het perceel aan de Kuilenhurk ong. doet momenteel dienst als landbouwgrond ten behoeve van boomkwekerij activiteiten. Het perceel heeft aan de Kuilenhurk een breedte van circa 35 meter en een diepte van circa 345 tot 355 meter. Hieronder is de huidige situatie van het perceel weergegeven op de luchtfoto.

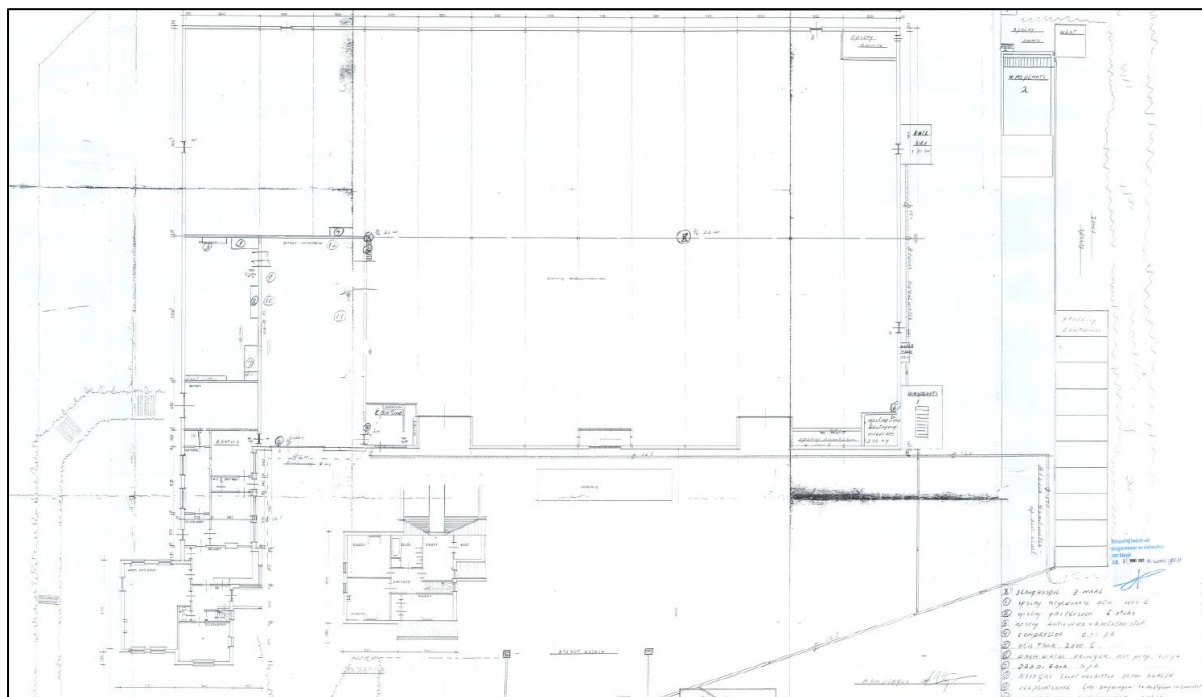


Afbeelding 5 Agrarisch perceel op Kuilenhurk ong. als onderdeel van het plangebied

### 2.2.1 Geldende milieuvergunning

Voor het loonbedrijf aan de Kuilenhurk 41 is op 13 januari 1987 een oprichtingsvergunning verleend voor een loonbedrijf met kalkopslag en werktuigenberging. Op 31 maart 1998 is een veranderingsvergunning verleend voor de wijziging van het bedrijf. Deze wijziging omvatte het realiseren van een wasplaats, een mestplaat en de opslag van containers en zand. Bovendien zijn er ten opzichte van de vigerende vergunning een groot aantal interne verplaatsingen doorgevoerd, onder andere verplaatsing van de kalksilo, de bovengrondse tanks en de tankplaats.

Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de plattegrondtekening behorende bij de milieuvergunning van 1998 weergegeven, welke een representatieve weergave zijn van de vergunde bedrijfsactiviteiten.



Afbeelding 6 Plattegrondtekening milieuvergunning d.d. 28-3-1998

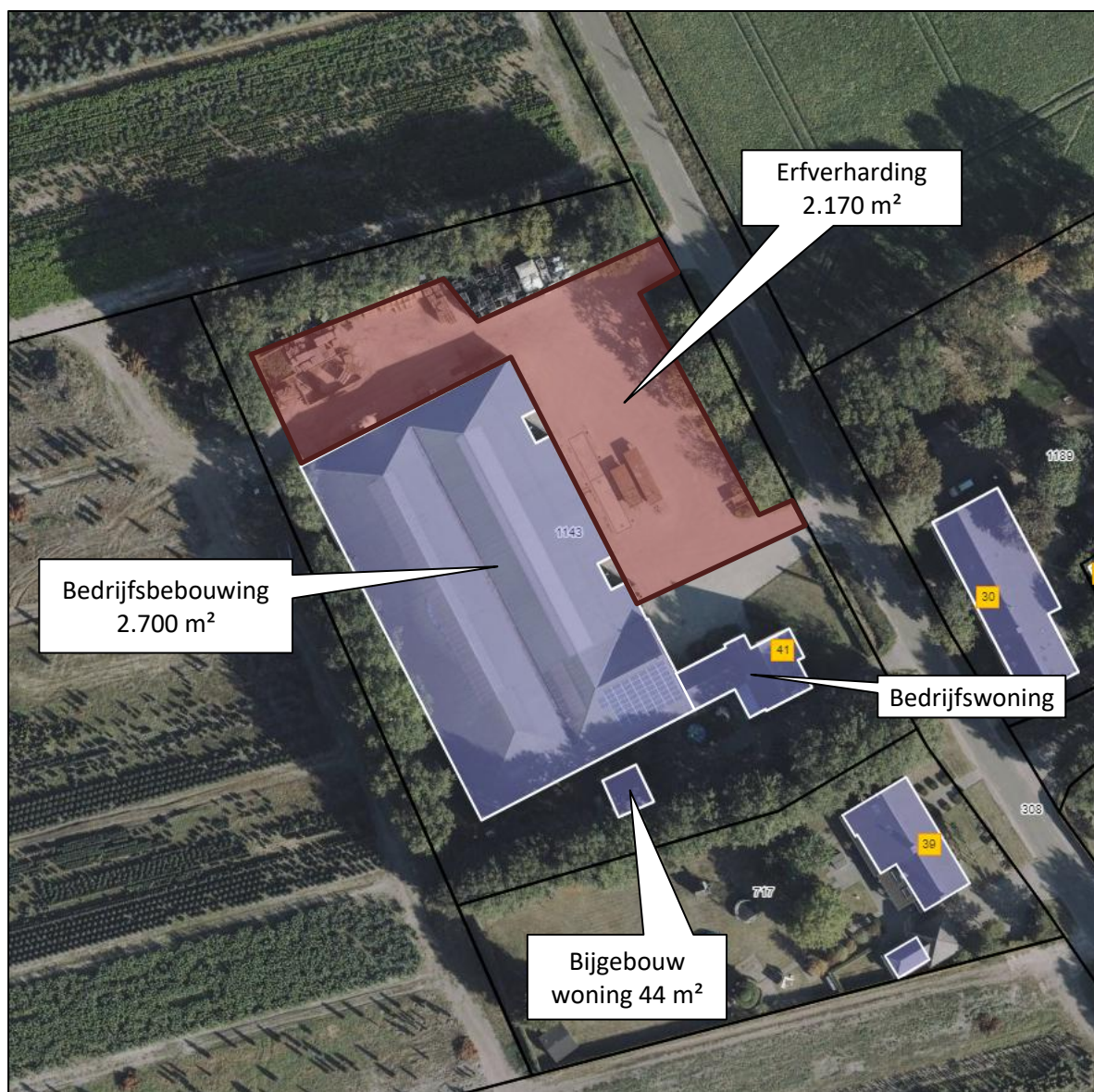
### 2.2.2 Bebouwd oppervlak

Het totale grootte van het bedrijfsperceel bedraagt 8.850 m<sup>2</sup>. Op het bedrijfsperceel was 2.934 m<sup>2</sup> aan bebouwing aanwezig, waarvan 2.700 m<sup>2</sup> ten dienste van het loonbedrijf, 230 m<sup>2</sup> ten aanzien van de bedrijfswoning en 44 m<sup>2</sup> voor het bijgebouw. Op onderstaande afbeelding is deze bebouwing weergegeven.

Ten behoeve van het loonbedrijf is de bedrijfsbebouwing onder te verdelen in:

- garage / werkplaats
- stalling van machines en materieel
- kantine voor personeel

Rondom de bedrijfsbebouwing is 2.170 m<sup>2</sup> erfverharding aanwezig voor de opslag van materieel en goederen. Tevens is een weegbrug en een afsputplaats aanwezig.



Afbeelding 7 Overzicht bebouwing planlocatie

### *2.2.3 Milieubelasting*

Op basis van de VNG-publicatie “bedrijven- en milieuzonering” zijn de vergunde bedrijfsactiviteiten van het loonbedrijf in te delen onder milieucategorie 3.1 (loonbedrijven met een bedrijfsoppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup>). Bij milieucategorie 3.1 dient vanuit een goede ruimtelijke ordening een vaste afstand van minimaal 50 meter aangehouden te worden tot omliggende functies.

Binnen 50 meter van de locatie zijn twee burgerwoningen gelegen en een bedrijfswoning. In de bestaande situatie zorgt het bedrijf dus voor een “overbelaste situatie”.

## 2.3 Beschrijving beoogde situatie

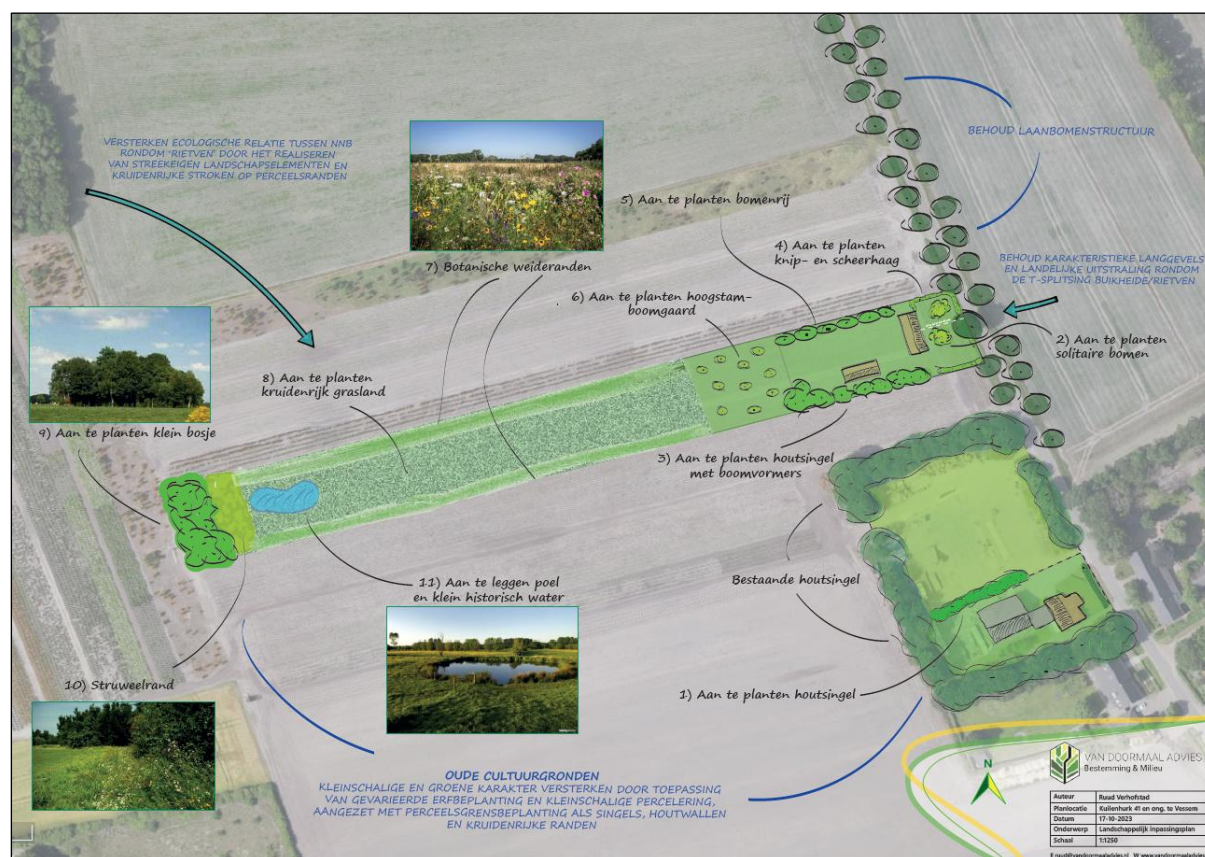
### 2.3.1 Algemeen

Initiatiefnemer beoogt een herbestemming van de planlocatie welke passend is bij het gebied en welke een versterking vormt voor de bebouwingsconcentratie Rietven alsmede de omliggende waarden in het gebied. Tevens wordt in de beoogde fysiek situatie ruimte gemaakt op het bestaande bouwvlak voor een wooncluster behorende bij de uitbreiding van het stedelijk gebied van Vessem. Aansluitend aan het nieuwe stedelijk gebied wordt één woning gerealiseerd als zijnde logische landschappelijke afronding van de nieuwe bebouwde kom-grens.

De herbestemming in onderhavig bestemmingsplan betreft daarmee in hoofdzaak de sanering van het loonbedrijf, de realisatie van één woonkavel op het nabij liggende agrarisch perceel en de herbestemming van bedrijfswoning naar een burgerwoning met behoud van 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen. De extra woonkavel en omzetting naar burgerwoning worden gerealiseerd conform de provinciale beleidsregel 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'. Hiervoor wordt circa 154 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing verwijderd en circa 4.470 m<sup>2</sup> aan erfverharding en overige bedrijfsverhardingen (was/spuitplaats, vloer afgebrande loods etc.). Daarnaast wordt er aan 9.450 m<sup>2</sup> aan nieuwe natuur gerealiseerd.

### 2.3.2 Landschappelijk inpassing en nieuwe natuur

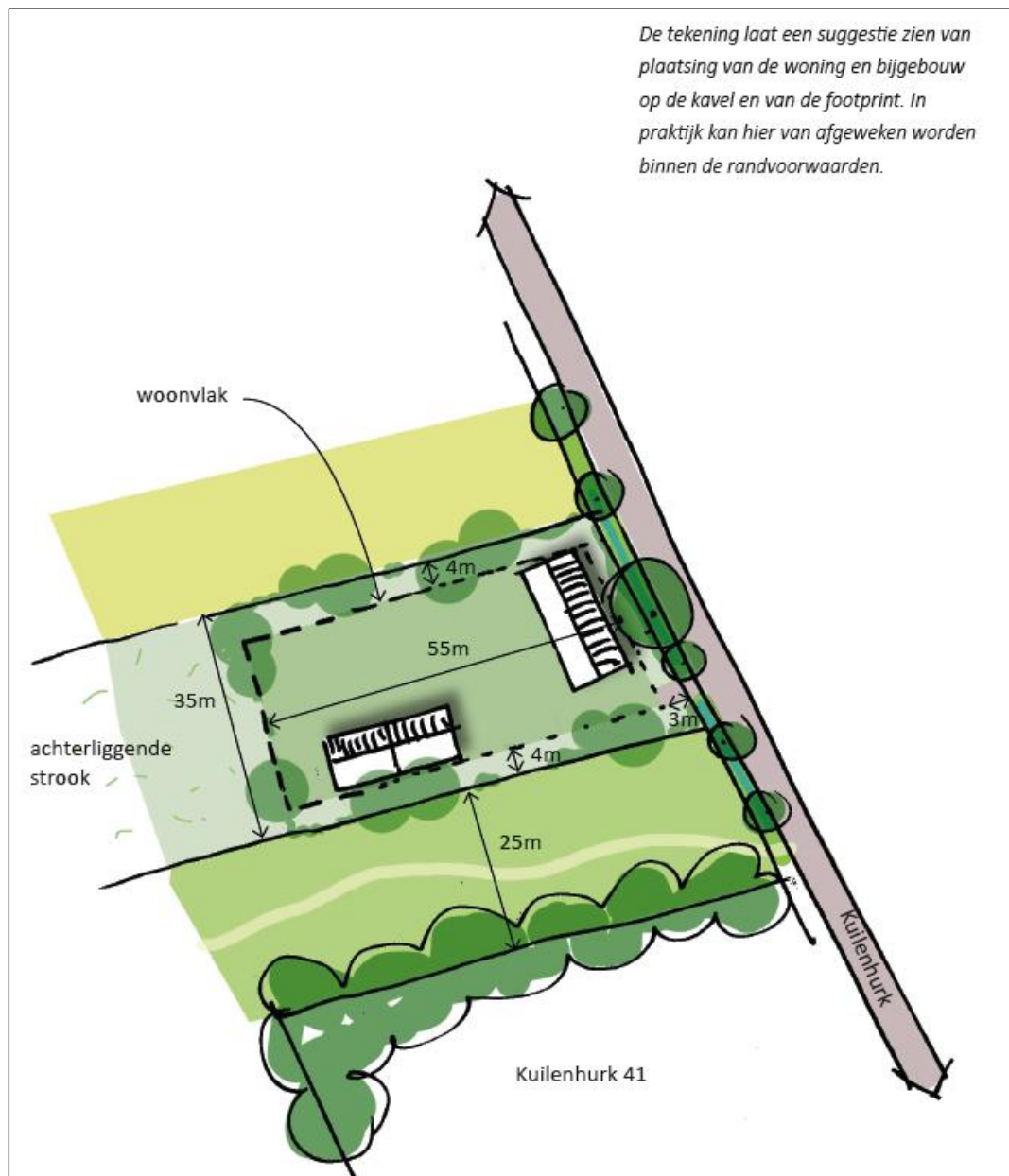
Op onderstaande afbeelding is de verbeelding van de beoogde opzet opgenomen en een impressie van de landschappelijke inpassing van de planlocatie. De landschappelijk inpassing is met de gemeente Eersel afgestemd en sluit aan bij de (toekomstige) landschapsinrichting van De Levende Beerze en het Natuurnetwerk Brabant. De planlocatie is gelegen in het landschapstype 'Oude cultuurgronden'. In de gebieden van de oude cultuurgronden blijft de kenmerkende kleinschaligheid van het gebied in stand of wordt indien mogelijk hersteld. De kleinschaligheid wordt bepaald door kleine percelen en groene landschapselementen zoals singels, houtwallen, wegbeplantingen en kleine bosjes. De boomsoorten die hier voorkomen zijn zomereik, beuk, esdoorn, linde, haagbeuk en tamme kastanje.



Afbeelding 8 Verbeelding Landschappelijke inpassing

### 2.3.3 Nieuwe woning 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'

Het plan ziet toe op de nieuwvestiging van een woning zoals hiervoor uiteengezet. Voor de beoogde nieuwe woning is onderstaand kavelpaspoort opgesteld.



Afbeelding 9 Kavelpaspoort nieuwe woning

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 Inleiding

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

### 3.2 Rijksbeleid

#### 3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

#### *Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan*

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

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

##### *Toetsingskader*

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

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

#### *Beoordeling*

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

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

#### *Conclusie*

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

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

##### *Toetsingskader*

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

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

### *Beoordeling*

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

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

### *Conclusie*

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

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

#### *Toetsingskader*

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

### *Beoordeling*

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

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

#### *Conclusie*

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

### **3.3 Provinciaal beleid**

#### *3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant*

##### *Toetsingskader*

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

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

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

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

*“Verder oostwaarts zien we weer volop zonneparken in Oost-Brabant maar ook windmolens die worden ontmanteld. De invloed van de veehouderij is veranderd. Van effen groene, maar ecologisch gezien levenloze vlaktes, is het agrarisch landschap weer veel gevarieerder. Er wordt meer rekening gehouden met de ondergrond. Ook zijn er weer kruiden en wilde bloemen. Daardoor zijn er weer meer insecten en daardoor weer meer akker- struweel- en weidevogels. Door samenwerking van alle partijen is er sprake van een gebied met een grote agro- en foodsector, waar het evenwicht tussen ecologie en economie hersteld is en waar boeren en burgers elkaar weer weten te vinden. Vee wordt gehouden in schone, aantrekkelijk vormgegeven en goed ingepaste stallen. Veehouderij en plantaardige teelten vormen samen een internationaal circulair systeem waarin nog nauwelijks verliezen naar bodem, water of lucht optreden. Mest van mens en dier is in dit systeem een waardevolle grondstof en kunstmest wordt nog maar mondjesmaat gebruikt. De agrofoodsector is betekenisvol en maatschappelijk hergewaardeerd door intensieve samenwerking met Greenport Venlo, met de Wageningse agrofood-experts, met de HAS en andere scholen en uiteraard ook de Brainport-innovatoren. Duurzame kwaliteitsproducten; elke Brabander is er trots op!”*

*Citaat uit Omgevingsvisie Noord-Brabant*

### *Beoordeling*

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woonkavel. Als tegenprestatie hiervoor is en blijft de bedrijfsbebouwing van het loonbedrijf verwijderd, wordt er aan 4.470 m<sup>2</sup> verharding verwijderd en aan 9.450 m<sup>2</sup> aan NNB waardige natuur gerealiseerd. Door deze ontwikkeling wordt een bedrijfsfunctie in het buitengebied in een bebouwingsconcentratie gesaneerd. De milieubelasting op omliggende woningen en natuur neemt hierdoor fors af wat bijdraagt aan een groen en leefbaar platteland.

### *3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

#### *Toetsingskader*

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

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

Op 3 maart 2023 hebben Provinciale Staten de Interim omgevingsverordening vastgesteld. De Interim omgevingsverordening is op 21 maart 2023 in werking getreden. De laatst geconsolideerde versie van de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant dateert van 1 augustus 2023.

Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 1 juli 2022 ingaat. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

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

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

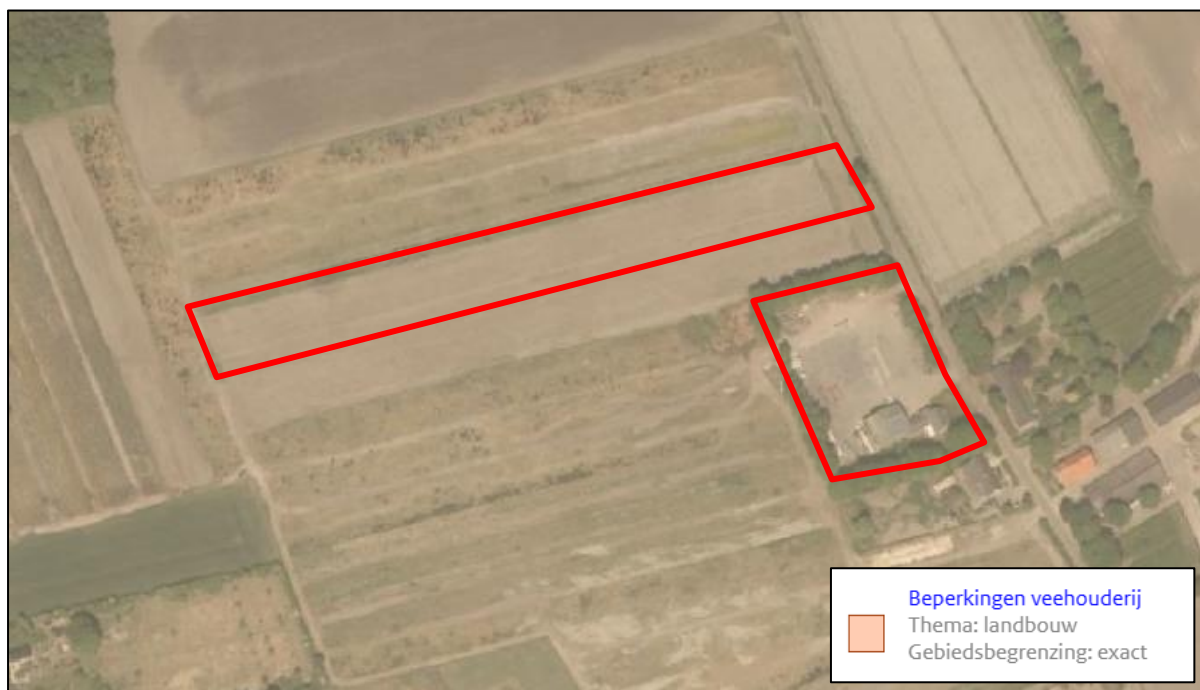
De lov bevat zowel algemene regels (o.a. over de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit) als gebiedsgerichte regels. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels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

### Beoordeling

Op basis van de plankaart van de Iov is het plangebied gelegen binnen de volgende aanduidingen:

- ✓ Landelijk gebied
- ✓ Verbod uitbreiding veehouderij
- ✓ Stalderingsgebied
- ✓ Groenblauwe mantel





Afbeelding 10 Uitsneden kaartlagen Interim omgevingsverordening (planlocatie indicatief aangeduid met rode omlijning)

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

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

### 3.3.3 Kwaliteitsverbetering landschap

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

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

#### *Zorgplicht goede omgevingskwaliteit (artikel 3.5)*

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

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

vanwege milieuaspecten en volksgezondheid. Tevens dient de ontwikkeling adequaat te worden afgestemd op de aanwezige infrastructuur.

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

#### *Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.6)*

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

*Voor de beoogde realisatie van één woningkavel met toepassing van de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit dient opgemerkt te worden dat artikel 3.78, lid 4, sub a, alsook artikel 3.79, lid 3, sub a, voorschrijft dat het principe van zorgvuldig ruimtegebruik niet van toepassing is.*

#### *Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 3.9)*

In artikel 3.9 is voorgeschreven dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, de ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Deze kwaliteitsverbetering dient bovendien financieel, juridisch en feitelijk te worden geborgd. De bedoelde kwaliteitsverbetering kan mede betreffen een landschappelijke inpassing, het toevoegen van landschapselementen, activiteiten gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing e.d. Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

In onderstaande tabel is een uiteenzetting gemaakt van de netto kwaliteitsverbetering op locatie volgens Landschapsinvesteringsregeling De Kempen (2012), waarbij niet is “dubbelgeteld” met de beleidsregel ‘maatwerk met als doel omgevingskwaliteit’ zoals e.e.a. is aangegeven.

| Bestaand                                                                                                                                       | M <sup>2</sup>                                        | Waarde                                             | Bedrag       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------|----------------------------------------------------|--------------|
| Agrarisch bouwvlak (7.800 m <sup>2</sup> gecorrigeerd met voorzieningen en bedrijfsgebouwen geteld onder 'maatwerk m.a.d. omgevingskwaliteit') | 3.176                                                 | € 25,00                                            | € 79.400,00  |
| Voorzieningen en bedrijfsgebouwen geteld onder 'maatwerk m.a.d. omgevingskwaliteit'                                                            | 4.624                                                 |                                                    |              |
| Agrarisch onbebouwd Kuilenhurk 41                                                                                                              | 1.050                                                 | € 5,00                                             | € 5.250,00   |
| Agrarische bedrijfswoning                                                                                                                      |                                                       | niet meegenomen t.a.v. maatwerk omgevingskwaliteit |              |
| Agrarisch onbebouwd Kuilenhurk ong. (350x 35 m <sup>1</sup> )                                                                                  | 12.250                                                | niet meegenomen t.a.v. maatwerk omgevingskwaliteit |              |
|                                                                                                                                                |                                                       |                                                    | € 84.650,00  |
| <b>totaal</b>                                                                                                                                  | <b>21.100</b>                                         |                                                    |              |
| <b>Nieuw</b>                                                                                                                                   |                                                       |                                                    |              |
| Woonbestemming tot 500 m <sup>2</sup> (cat. 1)                                                                                                 | 500                                                   | niet meegenomen t.a.v. maatwerk omgevingskwaliteit |              |
| Woonbestemming tot 1.000 m <sup>2</sup> (cat. 1)                                                                                               | 500                                                   |                                                    |              |
| Woonbestemming tot 1.500 m <sup>2</sup> (cat. 1)                                                                                               | 500                                                   |                                                    |              |
| Woonbestemming > 1.500 m <sup>2</sup> (cat. 3)                                                                                                 | 1.250                                                 | € 60,00                                            | € 75.000,00  |
|                                                                                                                                                |                                                       |                                                    |              |
| Extra inhoud voormalige bedrijfswoning tot 1.000 m <sup>3</sup>                                                                                | 250 m <sup>3</sup> extra                              | € 100,00                                           | € 25.000,00  |
| Bijgebouw voormalige bedrijfswoning                                                                                                            | 100 m <sup>2</sup> extra (totaal 250 m <sup>2</sup> ) | € 90,00                                            | € 9.000,00   |
| Bijgebouw woning 'maatwerk omgevingskwaliteit'                                                                                                 | 100 m <sup>2</sup> extra (totaal 250 m <sup>2</sup> ) | € 90,00                                            | € 9.000,00   |
| Groen - Landschappelijke inpassing voormalige bedrijfswoning                                                                                   | 800                                                   | € 1,00                                             | € 800,00     |
| Agrarisch onbebouwd                                                                                                                            | 5.800                                                 | € 5,00                                             | € 21.500,00  |
| Natuur, Groen - Landschappelijke inpassing en 'Wonen' Kuilenhurk ong. (350x 35 m <sup>1</sup> )                                                | 12.250                                                | niet meegenomen t.a.v. maatwerk omgevingskwaliteit |              |
| <b>totaal</b>                                                                                                                                  | <b>21.100</b>                                         |                                                    |              |
|                                                                                                                                                |                                                       |                                                    |              |
| <b>Totaal nieuw</b>                                                                                                                            |                                                       |                                                    | € 140.300,00 |
| Winst                                                                                                                                          |                                                       |                                                    | € 55.650,00  |
| <b>20%</b>                                                                                                                                     |                                                       |                                                    | € 11.130,00  |
|                                                                                                                                                |                                                       |                                                    |              |
| <b>Investeringskosten</b>                                                                                                                      |                                                       |                                                    |              |
| Aanleg en onderhoudskosten Natuur en Groen-Landschappelijke inpassing                                                                          | zie overzicht in bijlage                              |                                                    | € 14.341,09  |
| Saneren voorzieningen                                                                                                                          | 4.470                                                 | niet meegenomen t.a.v. maatwerk omgevingskwaliteit |              |
| Sloop bedrijfsbebouwing                                                                                                                        | 154                                                   |                                                    |              |
| <b>Totaal investeringen</b>                                                                                                                    |                                                       |                                                    | € 14.341,09  |
|                                                                                                                                                |                                                       |                                                    |              |
| <b>Verschil</b>                                                                                                                                |                                                       |                                                    | € 3.211,09   |

Tabel 1 Berekening landschapsinvestering

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

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

#### Beoordeling

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

### 3.3.5 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 3.78)

Artikel 3.78 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' uit afdeling 3.7 'Maatwerkbepalingen' uit de lov zet diverse provinciale regels uiteen waaraan bestemmingsplannen voor maatwerkoplossingen aan

moeten voldoen binnen het landelijk gebied. Hieronder wordt initiatief aan de regels getoetst (gearceerd):

#### Lid 1

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

- a. de ontwikkeling volledig tot doel heeft een versterking te geven van de omgevingskwaliteit en voor dat doel de middelen genereert;  
*Hier wordt aan voldaan. De ontwikkeling heeft tot doel een loonwerkbedrijf op locatie te saneren en verwijdt te houden. Daarmee wordt ruimte gemaakt voor de gewenste woningbouwopgave en daarmee uitbreiding van de bebouwde kom van Vessem.*
- b. de realisering van de onder a bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;  
*Hier wordt aan voldaan. De ontwikkeling maakt geen gebruik van subsidies e.d.*
- c. de ontwikkeling door meerwaardecreatie aanzienlijk bijdraagt aan algemene belangen zoals sloop van overvloedige bebouwing, de aanleg van natuur en bos, de verbetering van het woon- en leefklimaat, het terugdringen van de emissie van milieuhinderlijke stoffen of het behoud van cultuurhistorische waarden;  
  
*Onderhavig plan draagt bij door meerwaardecreatie aan de sloop en verwijdt houden van overvloedige bebouwing (voormalige bedrijfsgebouwen loonwerkbedrijf), het verwijdt houden van de emissies op de natuur en woonomgeving van het voormalig loonwerkbedrijf en de realisatie van NNB-waardige natuur op een agrarisch perceel, zie de onderbouw onder lid 2. Het plan voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning met behoud van 250 m<sup>2</sup> bijgebouw. Tevens wordt één nieuwe woning gerealiseerd als tegenprestatie.*
- d. de ontwikkeling en de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 3.77 ;  
*Hier wordt aan voldaan. De ontwikkelingsrichting van het gebied wordt bepaald door de gewenste uitbreiding van Vessem aan de noordzijde. De ontwikkeling past binnen deze ontwikkelingsrichting van Vessem.*
- e. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;  
*Een ontwikkeling naar woningbouw is volhoudbaar naar de toekomst.*
- f. de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en  
*Hier wordt aan voldaan.*
- g. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.  
*Hier wordt aan voldaan.*

#### Lid 2

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

a. als de activiteit de realisatie van een woning betreft:

1. wordt de woning opgericht op een aanvaardbare locatie in Landelijk gebied;  
*Hier wordt aan voldaan. Gezien de ontwikkelrichting van het gebied vormt de locatie van de nieuw te realiseren woning een logische afronding van het toekomstig stedelijk gebied aan de noordzijde van Vessem. Plan specifiek is hiervoor een Kavelpaspoort opgesteld waaraan voldaan moet worden met de realisatie van de nieuwe woning zodat de woning ook stedenbouwkundig en landschappelijk logisch passend is bij de opzet van het stedelijk gebied.*
2. is de fysieke tegenprestatie, die is gericht op het versterken van omgevingskwaliteit , qua omvang gelijk aan de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en  
*Het plan voorziet in het omzetten van een bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning met behoud van 250 m<sup>2</sup> bijgebouw. Tevens wordt één nieuwe woning gerealiseerd als tegenprestatie voor het slopen en verwijderd houden van het reeds gedeeltelijk afgebrande loonwerkbedrijf. Een loonwerkbedrijf is op locatie toegestaan middels overgangsrecht en betreft een niet-agrarisch bedrijf op basis van de begripsbepaling in de lov.*

*Op basis van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit 2023 Noord-Brabant is onderstaand kader van toepassing voor het bepalen van de tegenprestatie voor het toevoegen van een woning.*

- |     |                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| c.  | de beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf:                                                                                                                                                                                                      |
| 1°. | als drempelwaarde wordt ten minste 750 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m <sup>2</sup> bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning; |
| 2°. | de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een aanwezig bedrijfsgebouw kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m <sup>2</sup> sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 56 geldt;                                        |
| 3°. | de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een voorziening, niet zijnde een gebouw, kan deels worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m <sup>2</sup> te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 17,50 geldt;                  |
| 4°. | als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;                                                                                                                                                                     |
| 5°. | het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;                                                                                                                                                                   |
| 6°. | de beëindiging van het bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen is juridisch geborgd; en                                                                                                                                                   |
| 7°. | het bouwperceel wordt verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang.                                                                                                                                                                    |

*Afbeelding 11 Maatwerk omgevingskwaliteit voor toevoegen van een woning*

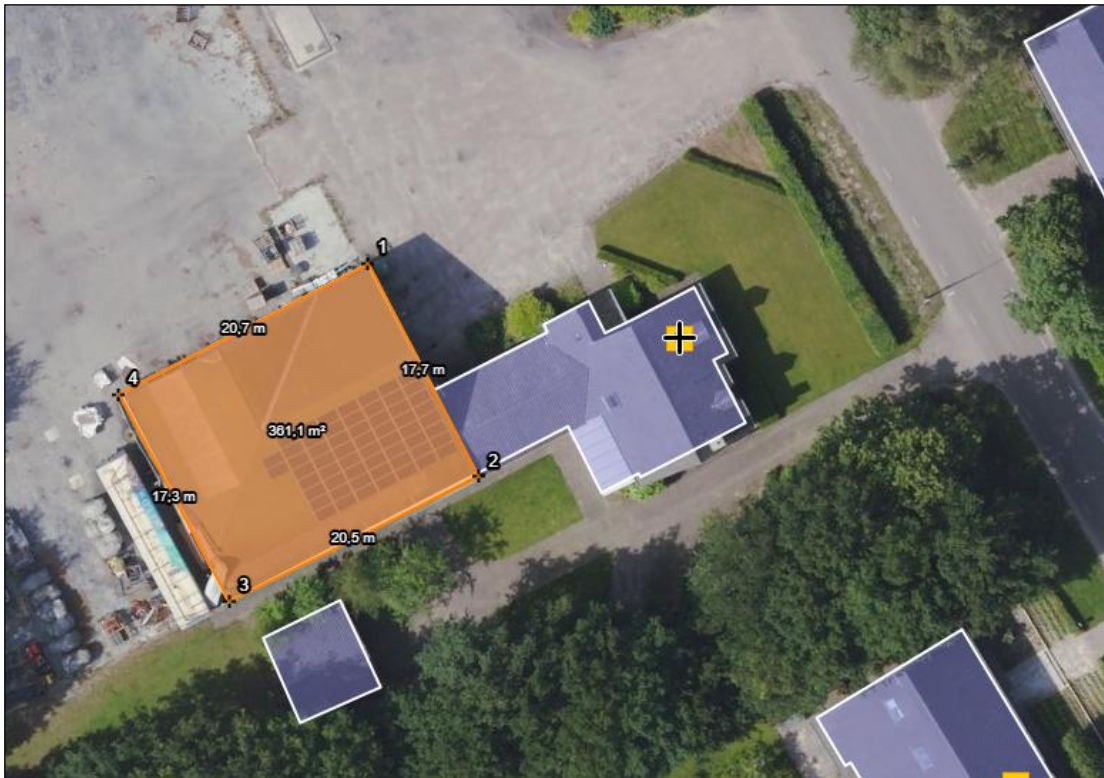
*Gezien het loonwerkbedrijf grotendeels is afgebrand is nog sprake van sloop van circa 154 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsgebouwen. Tevens is nog sprake van de sloop van 2.850 m<sup>2</sup> voorzieningen in de vorm van de vloestofkerende vloer ter plaatse van de voormalige bedrijfsloodsen.*

*Gezien de situatie is maatwerk noodzakelijk. Hieronder wordt puntsgewijs ingegaan op de vereiste uit de Beleidsregel en hoe geacht wordt hier aan te voldoen.*

*Ad 1. In de huidige situatie is reeds bedrijfsgebouwen 2.300 m<sup>2</sup> afgebrand. Op basis van het bestaande bestemmingsplan mag de bebouwing na een calamiteit worden herbouwt. Initiatiefnemer maakt geen gebruik van deze mogelijkheid. Middels onderhavig bestemmingsplan wordt deze mogelijkheid ook niet meer van toepassing verklaard op het plangebied.*

*De reeds afgebrande bedrijfsgebouwen worden dus verwijderd gehouden.*

*Aanvullend zal van de bestaande bedrijfsgebouwen (360 m<sup>2</sup>) nog circa 154 m<sup>2</sup> gesloopt worden. Samen met het bestaande bijgebouw van 44 m<sup>2</sup> resteert dan 250 m<sup>2</sup> bijgebouw bij de woning.*



Afbeelding 12 resterende bedrijfsgebouwen loonwerkbedrijf (360 m²) + bestaand bijgebouw 44 m²

Gezien het bovenstaande wordt 154 m² bedrijfsgebouwen gesloopt en wordt 2.300 m², waarvoor het recht tot herbouw bestaat, verwijderd gehouden. In totaal zal dus 2.454 m² bedrijfsgebouwen gesloopt dan wel verwijderd blijven uit het buitengebied. De tegenprestatie die hiermee geleverd wordt, wordt als voldoende geacht om te voldoen aan de "drempelwaarde" voor het omzetten van de bedrijfswoning naar burgerwoning (250 m²) én voor de realisatie van een woning. Hierbij dient vermeld te worden dat initiatiefnemer niet voornemens is om de bestemmingswaarde voor 'niet-agrarische bedrijfsgebouwen' te hanteren gezien het overgrote deel reeds is afgebrand, zie onder ad 2.

Aanvullend is in de rekenmodule een bedrag van -€14.000 in mindering gebracht op het eindtotaal onder 'overig in overleg'. -€14.000 komt overeen met 250 sloopmeters à €56,-

Ad 2. Nog 154 m² voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt. Voor ad 2 levert dit de volgende tegenprestatie op:

$$154 \times €56 = €8.624,-$$

Ad 3. Nog 2.300 m² aan vloestof kerende vloer ter plaatse van de voormalige bedrijfsgebouwen wordt gesloopt.

Tevens wordt nog 2.170 m² aan bedrijfsverharding gesaneerd overeenkomstig onderhavige luchtfoto.

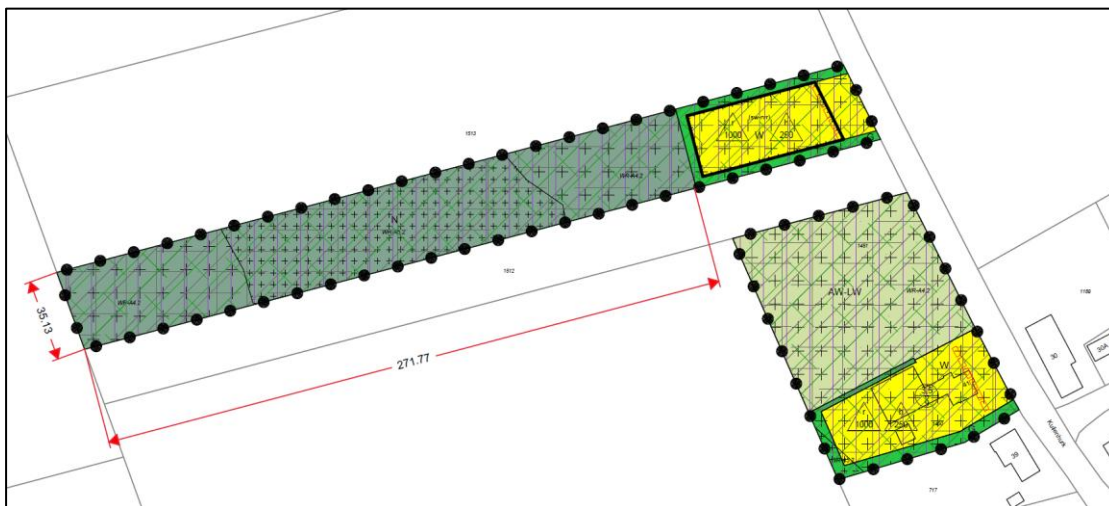


Afbeelding 13 te verwijderen bedrijfsverharding

Voor ad 3 levert dit de volgende tegenprestatie op:

$$4.470 \text{ m}^2 \times €17,50 = €78.225,-$$

Ad 4. Overeenkomstig artikel 7 van de Beleidsregels mag voor het omzetten van agrarische grond naar NNB-waardige natuur een grondwaardedaling van €7 per m<sup>2</sup> worden afgewaardeerd. Met onderhavig plan wordt een strook van 35 m<sup>1</sup> x 270 m<sup>1</sup> = 9.450 m<sup>2</sup> NNB waardige natuur gerealiseerd in de Groenblauwe mantel en in het 'attentiegebied natuurnetwerk Brabant'.



Afbeelding 14 Beoogde nieuwe natuur 270 x 35 m<sup>1</sup>

*Voor ad 4 levert dit de volgende tegenprestatie op:*

$$9.450 \text{ m}^2 \times €7 = €66.150,-$$

*In bovenstaande berekening is daarmee nog geen rekening gehouden met eventuele kosten voor aanplant.*

*Ad. 5. Ad 6 en Ad 7.*

*De sloop van restanten van bebouwing wordt niet elders ingezet. De beëindiging van het bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen tot sloop wordt middels een voorwaardelijke verplichting juridisch geborgd in onderhavig bestemmingsplan. Het bouwperceel van de voormalige bedrijfswoning wordt verkleind*

3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimtekaavel tot de mogelijkheden behoort;

*De ontwikkeling van ruimte-voor-ruimtekaavels afkomstig van de Ontwikkelmaatschappij behoort op locatie niet tot de mogelijkheden.*

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

*Hier wordt aan voldaan.*

- c. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:

*Niet van toepassing.*

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

*Niet van toepassing.*

**Lid 3**

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

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

*Het plangebied vormt een logische afronding van het stedelijk gebied zoals beschreven in hoofdstuk 2. De gemeente Eersel heeft tevens voor circa 5 hectare gronden aangekocht voor woningbouw aan de noordzijde van Vessem. De planologische procedures in het kader van het omgevingsplan zullen plaats vinden in het tweede kwartaal van 2024 en de verwachte bouw eind 2025.*

**Lid 4**

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

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

## Conclusie

Het planinitiatief voldoet aan de eisen die worden gesteld op rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau.

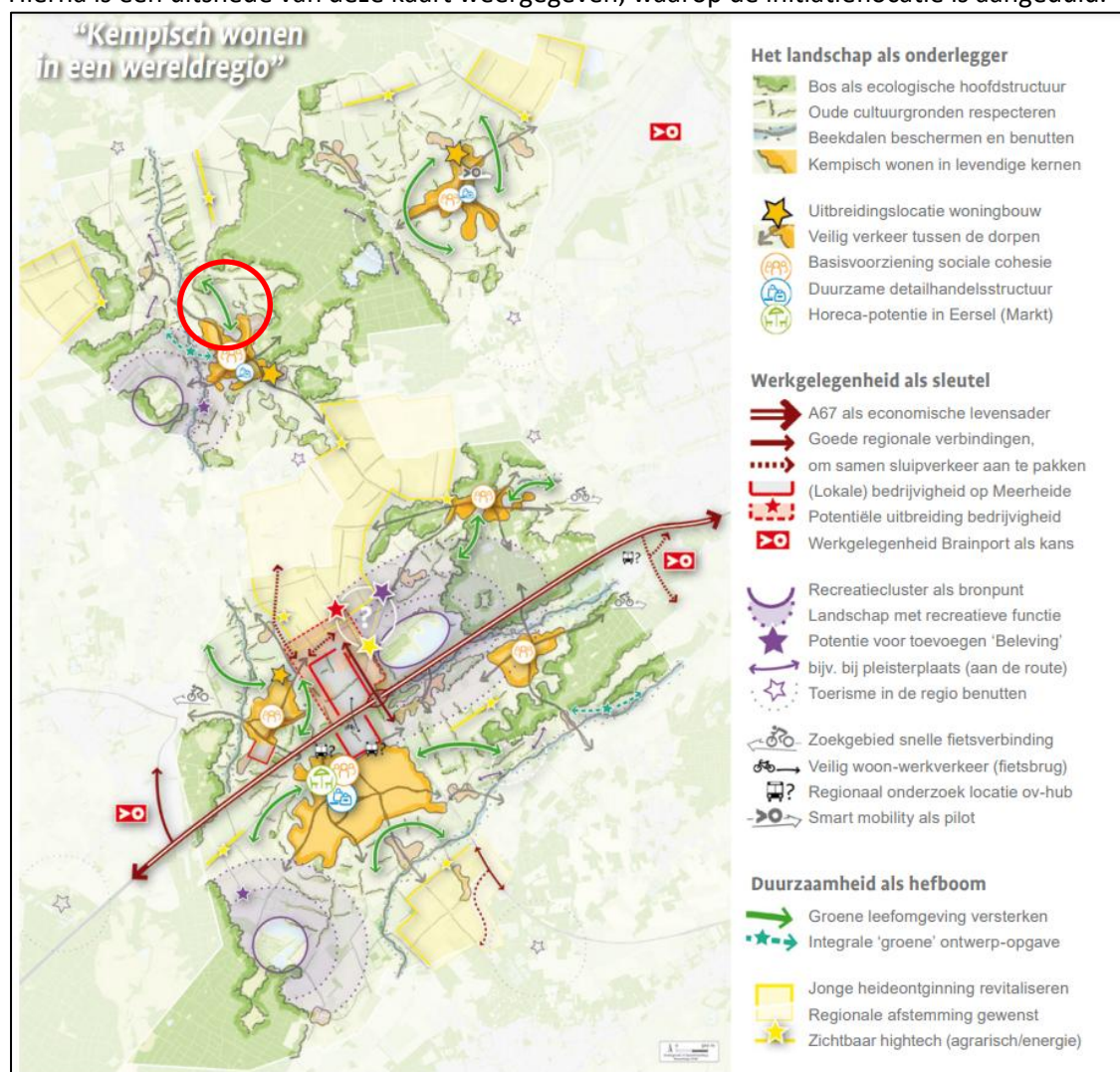
## 3.4 Gemeentelijk beleid

### 3.4.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel

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

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

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



Afbeelding 15 Uitsnede Omgevingsvisie 1.0

Op basis van de omgevingsvisie is het plangebied gelegen aan de rand van het dorp Vesseem, in een zone waar 'afronding' van de kern van Vesseem wordt nagestreefd. Daarnaast is het dal van de 'Kleine Beerze' en bosgebied Buikheide aangeduid op de kaart en maakte de groene pijl duidelijk dat een verdere versterking van de groene leefomgeving en verbinding hiervan met de kern van Vesseem wordt beoogd.

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

### *3.4.2 Visie Buitengebied 2.0*

#### *Toetsingskader*

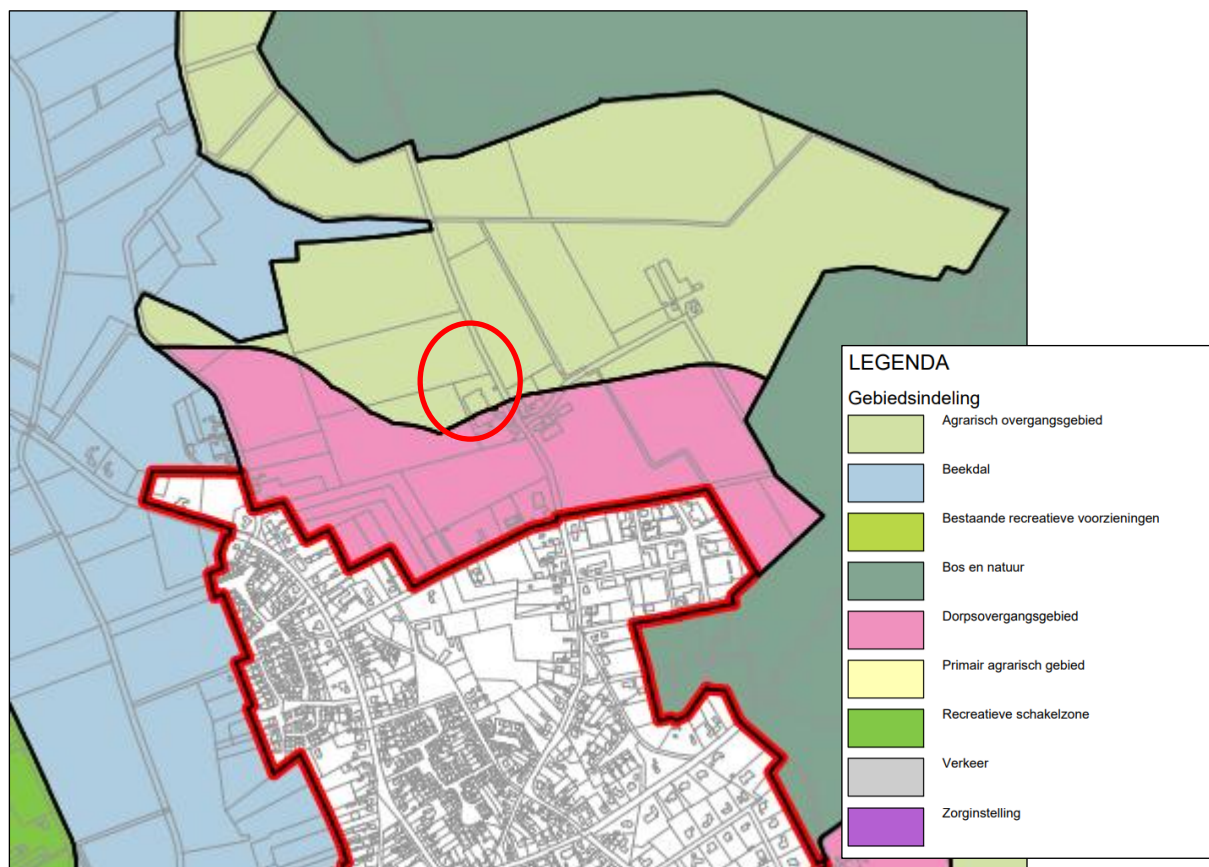
De Visie Buitengebied 2.0 is op 2 november 2021 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld en borduurt voort op de StructuurvisiePlus (2002) en de structuurvisie Eersel 2011. In de visie buitengebied zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte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

- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting we als gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien?

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

#### *Beoordeling*

Op de plankaart van de Visie is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen het agrarisch overgangsgebied alsmede het dorpsovergangsgebied. De locatie is daarmee uitermate geschikt voor het realiseren van een woning met een groene omzoming waardoor een geleidelijke overgang tussen bebouwde kom en buitengebied ontstaat. Daarnaast zijn er reeds plannen voor grootschalige woningbouw in het buitengebied ten noorden van de kern Vesseem waar onderhavig planvoornemen aansluiting zoekt.



Afbeelding 16 Visie Buitengebied 2.0 Eersel (plangebied indicatief aangeduid met rode cirkel)

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

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

Vanuit de Visie wordt hiermee gehoopt een extra kans te creëren voor met name stoppende niet intensieve veehouderijen. Op deze manier ontstaat binnen de gemeentegrenzen een kwaliteitsverbetering en wordt niet onnodig bebouwing toegevoegd aan het buitengebied zonder lokale kwaliteitsverbetering.

Onderhavig initiatief neemt een bedrijfslocatie op korte afstand van burgerwoningen weg. Hierbij wordt een "probleemlocatie" opgelost en wordt bijgedragen aan de doelstellingen binnen de groenblauwe mantel van de provincie.

### 3.4.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

De gemeente Eersel heeft als deel B van de Visie Buitengebied de Visie Bebouwingsconcentraties vastgesteld. In de visie worden de bebouwingsconcentraties in de gemeente beschreven. Voor de planlocatie is onderstaande zinsnede opgenomen in de visie.

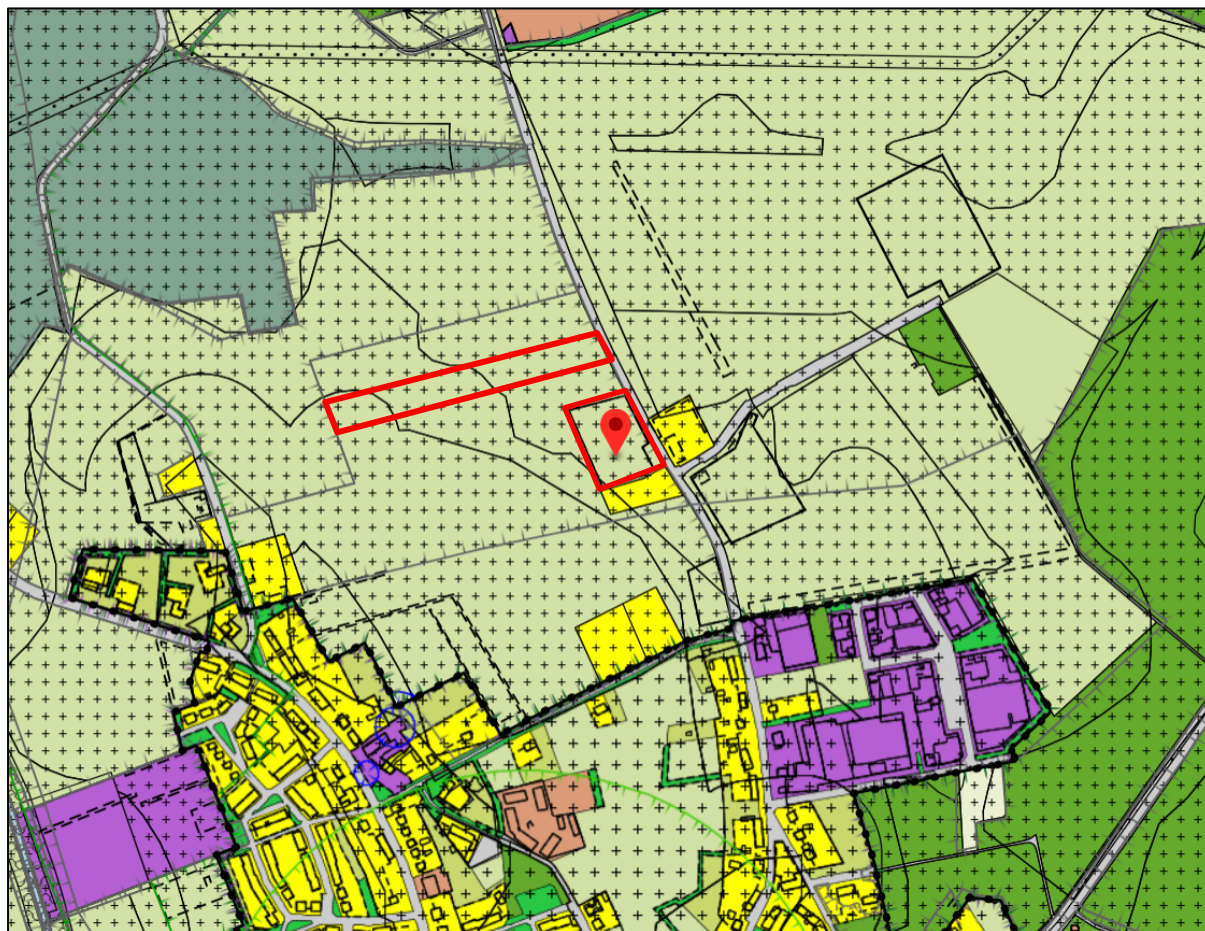
*Op het bedrijfserf nabij de T-splitsing zijn er, indien gewenst door de eigenaar, mogelijkheden voor een woonontwikkeling in een landschappelijk ingepaste kwalitatieve erfsetting. Bij de ontwikkeling kan het landschap worden versterkt door de toepassing van houtsingels of bomenrij haaks op de weg.*

In onderhavig plan wordt bij de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties zo veel als mogelijk aangesloten door het inpassen van de bestaande en nieuwe woning in een “erfsetting” met het behoud van de bomenrijen haaks op de weg ter plaatse Kuilenhurk 41.

### 3.4.4 Bestemmingsplan Buitengebied Eersel

Voor de planlocatie is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’ van toepassing. Op 6 maart 2018 is het bestemmingsplan Buitengebied 2017 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld.

De huidige bestemming van de planlocatie heeft de enkelbestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ met een bouwvlak, met specifieke functieaanduidingen ten behoeve van een ‘bedrijfswoning’. Tevens zijn dubbelbestemmingen toegekend ter bescherming van de archeologische waarden te weten ‘Waarde – Archeologie 4.2’ en ‘Waarde – Archeologie 5.2’. Zie onderstaande afbeelding waarin de planlocatie rood is omlijnd. Ten aanzien van de omliggende natuurwaarden in de omgeving zijn tevens gebiedsaanduidingen op de locatie toegekend, te weten: ‘attentiegebied NNB’, ‘groenblauwe mantel’ en ‘vogelbeheersgebied’.



Afbeelding 17 Planlocatie in bestemmingsplan Buitengebied 2017

In het bestemmingsplan zijn geen binnenplanse mogelijkheden opgenomen om het planinitiatief te verwezenlijken, waardoor een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Wel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het omzetten van de voormalige bedrijfswoning naar woondoeleinden. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' wordt het omzetten van de bedrijfswoning hieronder getoetst aan de voorwaarden.

#### *3.4.4.1 Wijzigen naar 'wonen'*

Op basis van artikel 5.9.3. van het huidige bestemmingsplan kunnen Burgemeester en wethouders de bestemming van de gronden met de aanduiding 'bouwvlak' wijzigen in de bestemming wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

*Hier wordt aan voldaan; gezien de huidige schaalvergroting in de markt is de omvang van de locatie voor een loonbedrijf niet meer voldoende.*

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

*Hier wordt aan voldaan.*

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

*Niet van toepassing, de voormalige bedrijfswoning in het plan heeft geen verschijningsvorm als zijnde boerderij.*

- d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

*Hier wordt aan voldaan.*

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

*Hier wordt aan voldaan zoals verder onderbouwt in hoofdstuk 4.*

- f. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning, met dien verstande dat:

1. een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>, mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.9.3 onder k. tot en met n;
2. indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders, een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m<sup>2</sup> mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 5.9.3 onder k. tot en met n.;
3. sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden niet is toegestaan;

*Hier wordt aan voldaan. Er wordt niet meer dan 250 m<sup>2</sup> aan bijgebouwen beoogd.*

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

*Hier wordt aan voldaan zoals verder onderbouwd in paragraaf 4.2.*

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

*Hier wordt aan voldaan zoals verder onderbouwd in paragraaf 4.7.*

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

*Hier wordt aan voldaan zoals verder onderbouwt in hoofdstuk 4.*

- j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 5.1 omschreven waarden;

*Hier wordt aan voldaan. De (omliggende) agrarische waarden in het gebied worden niet onevenredig aangetast door het plan.*

- k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

*Hier wordt aan voldaan zoals verder onderbouwt in hoofdstuk 4.*

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

*Hier wordt aan voldaan zoals verder onderbouwt in hoofdstuk 4.*

- m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen;

*Hier wordt aan voldaan.*

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

*Hier wordt aan voldaan.*

- o. de regels van Artikel 24 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

*De regels van artikel 24 'Wonen' van het bestemmingsplan Buitengebied zijn indien van toepassing zoveel als mogelijk overgenomen bij onderhavig plan.*

#### **3.4.5 Woonvisie Eersel 2015**

De gemeentelijke woonvisie, zoals vastgesteld op 28 april 2015, gaat zowel in op de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave. Ten aanzien van de kwantitatieve opgave zijn de cijfers zoals opgenomen in de woonvisie inmiddels niet meer actueel en wordt verwezen naar de meest actuele regionale woningbouwcijfers.

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte kan het volgende worden gesteld: Juist omdat nu voor het eerst de samenstelling van de bevolking duidelijk gaat veranderen in de toekomst, is het erg lastig om te bouwen voor de wensen van nu, maar ook voor de wensen van de toekomst. Daarom is van belang om bij nieuwbouw zoveel mogelijk flexibiliteit in proberen te bouwen. Dit kan bestaan uit het bouwen van woningen waarbij de indeling ook later nog eenvoudig aan te passen is. Daarnaast is wordt in de woonvisie benoemd dat de gemeente mee moet denken met ontwikkelaars die bestaande plannen om willen zetten naar woningen die beter aansluiten bij de vraag. Tevens dient de gemeente plannen in de harde plancapaciteit die stilliggen vlot te trekken. Hiervoor moeten ze ontwikkelaars en particulieren actief benaderen om te kijken waar de knelpunten zitten en of het programma aangepast kan/moet worden.

Waar mogelijk verdient het aanbeveling om flexibel te bouwen zoals de bouw van woningen die om te zetten zijn naar appartementen of omgekeerd. Het kan ook minder ingrijpend: er voor zorgen dat een woning qua ruimtes flexibel in te delen is en ook in de toekomst aan te passen is. Het is van belang om ontwikkelaars en particulieren hierover bij de ontwikkeling van bouwplannen nadrukkelijk op te wijzen en dit te stimuleren.

Onderhavige plan voorziet in één ruime woning die voldoende groot is om eventueel levensloopbestendig te bouwen (of om te zetten is naar meerdere woningen). Voor onderhavig plan is in kwantitatief opzicht niet de noodzaak om het plan af te stemmen op de regionale woningbouwafspraken. Er wordt immers geen beroep gedaan op gemeentelijke contingenten gezien wordt voorzien in een bouwtitel op basis van de regeling 'maatwerk met als doel omgevingskwaliteit'.

## 4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

### 4.1 Inleiding

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

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

### 4.2 Bodem

#### *Toetsingskader*

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

#### *Beoordeling*

Voor de planlocatie aan de Kuilenhurk 41 te Vessem is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, wat is toegevoegd als bijlage. Hieruit is geconcludeerd dat ter plaatse van een boring een verhoging was van nikkel en kobalt. Deze verontreiniging komt plaatselijk vaker voor en wordt nader onderzocht. Tevens is met een visuele waarneming plaatselijk puin waargenomen aan de noordwest-zijde van het plangebied, dit wordt eveneens nader onderzocht. Het nader onderzoek zal worden uitgevoerd voorafgaand van het bouwen van de woningen, maar staat de ruimtelijke uitvoering van het planvoornemen niet in de weg.

Voor de planlocatie aan de Kuilenhurk ong. te Vessem is een vooronderzoek overeenkomstig de NEN 5725 uitgevoerd, wat is toegevoegd als bijlage. Op basis van de resultaten van het vooronderzoek wordt de hypothese gesteld dat de onderzoekslocatie onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging en derhalve geen belemmering vormt voor de aanstaande bestemmingswijziging. In het kader van de bouw van een woning wordt een verkennend

bodemonderzoek op basis van de algemene verordening bouwen van gemeente Eersel (2.1.5 lid 4) daarom niet noodzakelijk geacht. Op basis van het vooronderzoek is de locatie onverdacht voor aanwezigheid van asbest in de bodem. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit.

#### *Conclusie*

De milieu hygiënische kwaliteit zorgt niet voor belemmeringen voor het beoogde gebruik van de planlocatie.

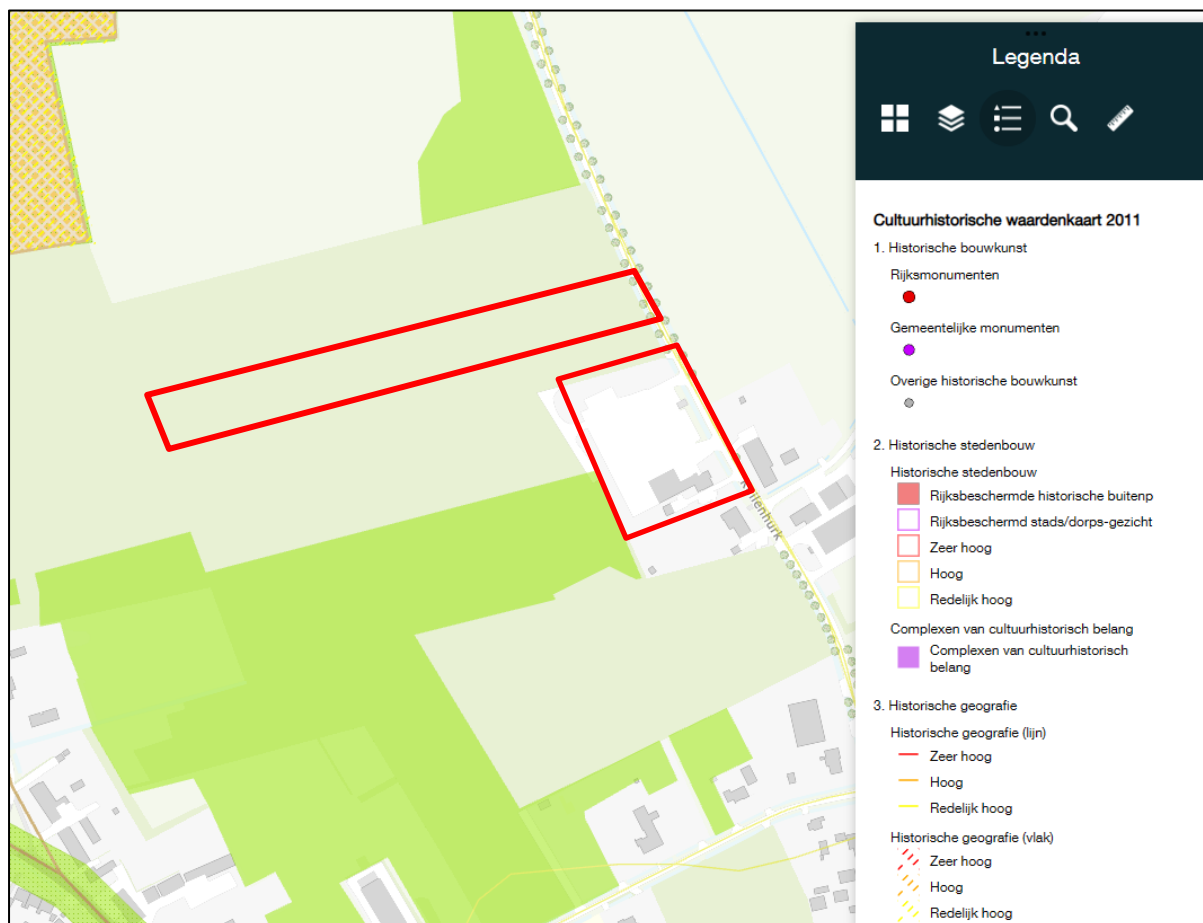
### **4.3 Cultuurhistorie**

#### *Toetsingskader*

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

#### *Cultuurhistorische waardenkaart Eersel*

De gemeente Eersel heeft de cultuurhistorische waarden binnen de gemeente vastgelegd op de cultuurhistorische kaart opgesteld door de ODZOB. De kaart laat binnen de planlocatie en rondom geen cultuurhistorisch waardevolle elementen zien waarop het plan invloed kan hebben.



Afbeelding 18 Cultuurhistorische waardenkaart 2011, bron: ODZOB (planlocatie indicatief aangeduid met rode omlijnning)

### Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

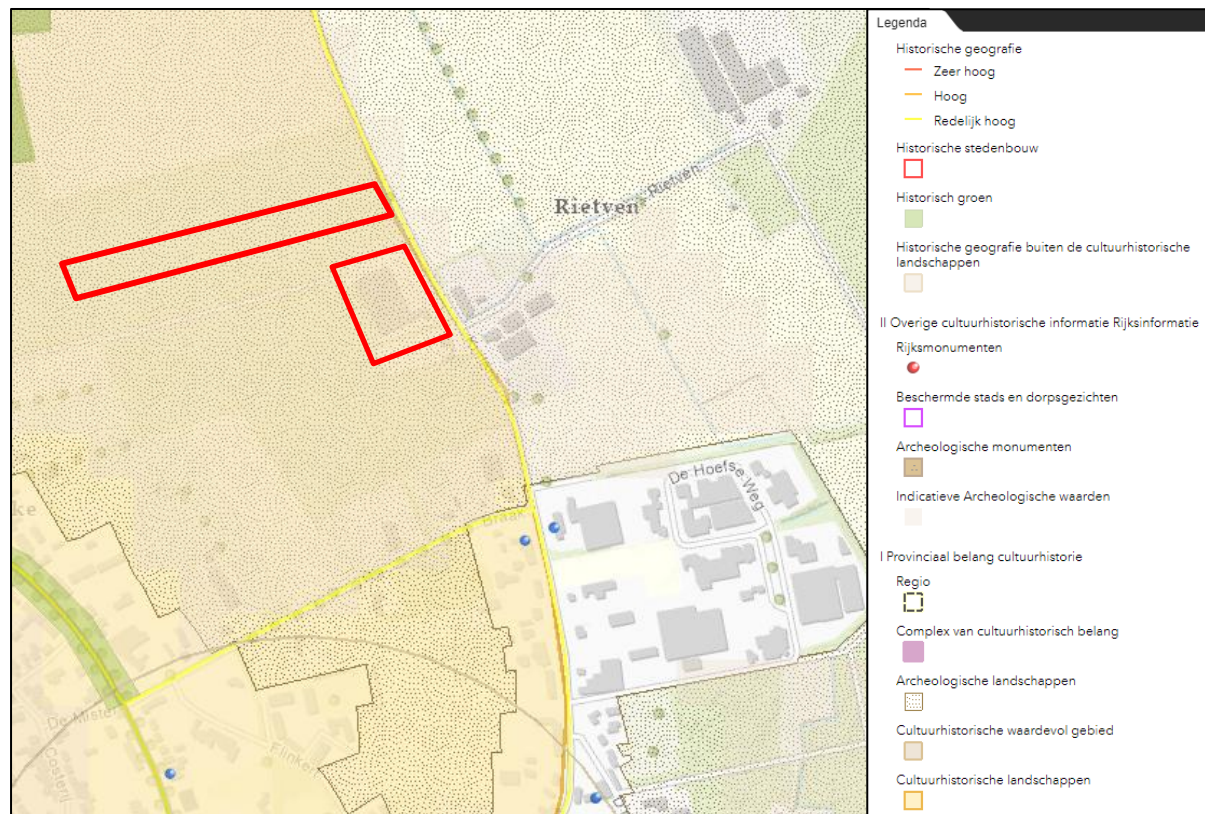
### Beoordeling

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat de locatie is gelegen in het cultuurhistorisch landschap: 'Groene Woud' en regio De Kempen, tevens is de Kuilenhurk aangeduid als een lijn met redelijk hoge cultuurhistorische waarden. Verder zijn in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Op verdere afstand richting de kom van Vessem is historische bouwkunst gelegen in de vorm van langgevelboerderijen.

Het cultuurhistorisch belang van de 'Kempen' wordt als volgt beschreven: De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland.

Onderhavig initiatief is kleinschalig van aard en doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van 'de Kempen', de historische lijn van de Kuilenhurk wordt versterkt door bebouwing binnen de

bebouwingsconcentratie te clusteren. Door het wegnemen van de volumineuze bedrijfsbebouwing wordt bijgedragen aan het kleinschalige karakter van het landschap.



Afbeelding 19 Uitsnede CHW kaart provincie Noord-Brabant (planlocatie indicatief aangeduid met rode omlijning)

### Conclusie

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

## 4.4 Archeologie

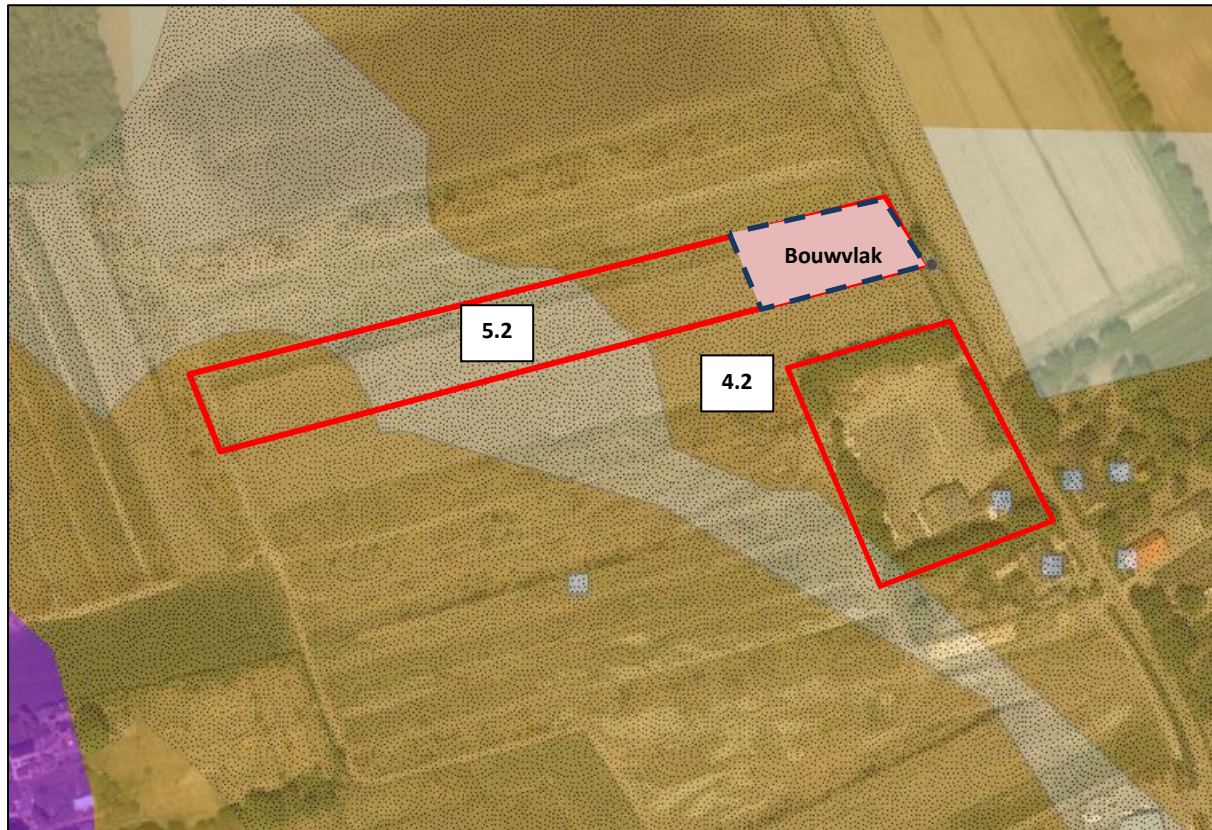
### Toetsingskader

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

### Archeologische beleidskaart Eersel

Eind 2011 is door de SRE Milieudienst (samenwerkingsverband Regio Eindhoven tegenwoordig Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant ODZOB) een archeologische beleidskaart vastgesteld, welke het

huidige archeologische beleid van onder andere de gemeente Eersel vormt. Het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” dat is vastgesteld op 3 juli 2018, bevat regels omtrent nieuwbouw en archeologische verwachtingswaarden. Deze regels zijn gebaseerd op de archeologische beleidskaart. De planlocatie is gelegen in een gebied met een hoge verwachtingswaarde, zie onderstaande afbeelding. In het huidige bestemmingsplan is de planlocatie gelegen in een gebied met de dubbelbestemming “Waarde - Archeologie 4.2” en “Waarde – Archeologie 5.2”.

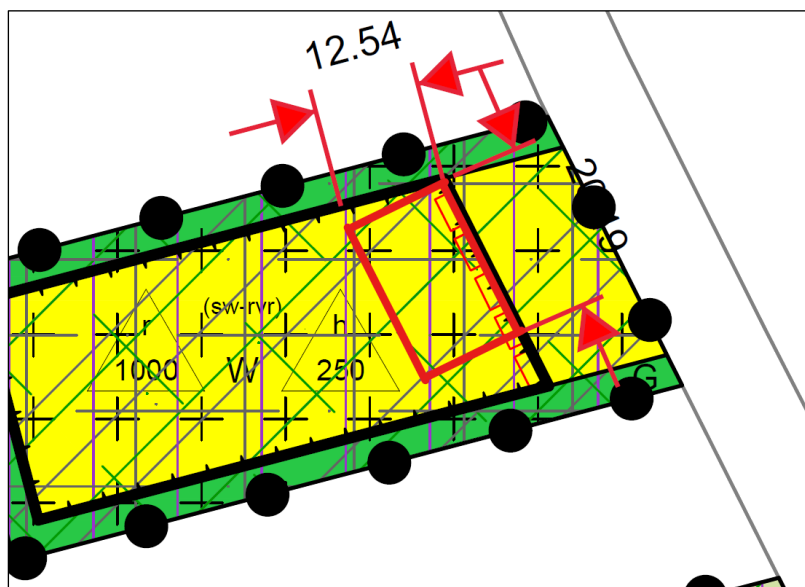


Afbeelding 20 Archeologische beleidsadvieskaart, hoge verwachting

In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is een onderzoeksverplichting voor archeologische waardes opgenomen indien een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven. Deze onderzoeksverplichting geldt niet indien de ondergrenzen niet worden overschreden. Voor de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4.2” is een ondergrens opgenomen voor oppervlakte groter dan 500 m<sup>2</sup> en dieper dan 0,5 m. Tevens is een uitzondering opgenomen voor de fundering van bestaande bouwwerken en de zone van 2,5 meter rondom.

Voor de planlocatie aan de Kuilenhurk 41 is een onderzoeksverplichting niet van toepassing aangezien er enkel een herbestemming bedrijfswoning naar reguliere burgerwoning plaats vindt. Er vinden geen bodemingrepen voor te realiseren bouwwerken plaats.

Op de planlocatie Kuilenhurk ong. voor de nieuwbouw van een woning en bijgebouw worden enkel grondwerkzaamheden verricht aan de oostzijde van het perceel dat zich bevindt op de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4.2”. Het overige wordt herbestemd en ingericht als natuur. Voor de bouw van de woning en het bijgebouw wordt de ondergrens van 500 m<sup>2</sup> niet overschreden gezien de opgelegde beperkingen in het bestemmingsplan. Een bijgebouw daar mag niet groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en voor het bouwvlak van de woning is eveneens een maximale maatvoering van 20 m x 12,5 m aangehouden overeenkomstig onderstaande rode contour weergegeven op de afbeelding waardoor op grond van het gemeentelijk archeologiebeleid geen verplichting tot archeologisch onderzoek geldt.



Afbeelding 21 Bouwvlak 20 x 12,5 m nieuwe woning

### Conclusie

Het initiatief heeft geen consequenties voor eventuele aanwezige archeologische waarden.

## 4.5 Natuur

### Toetsingskader

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

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

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

#### 4.5.1 Relevante emissies en Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.

#### Sloop- en aanlegfase

In de AERIUS-berekening in de bijlage is de inzet van onderstaande machines en werktuigen doorgerekend welke noodzakelijk zijn in de sloop- en aanlegfase. Hierbij is uitgegaan van de toegangswegen uit zuidelijke richting aangezien de weg Kuilenhurk - Buikheide (richting Oostelbeers) geen ontsluitingsfunctie heeft en overgaat in een zandpad.

De berekening heeft niet geleid tot rekenresultaten van meer dan 0,00 mol/ha/jr op omliggende Natura 2000-gebieden.

|                                                                       |                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |            |
|-----------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|--|--|--|--|--|--|--|------------|
| <b>Voor de aanlegfase zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:</b> |                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |            |
| Totale bouwtijd                                                       | 1 jaar                                                                                       |  |  |  |  |  |  |  |            |
| Werkbare weken                                                        | 52                                                                                           |  |  |  |  |  |  |  |            |
| Werkbare dagen                                                        | 200                                                                                          |  |  |  |  |  |  |  |            |
| <b>Voertuigen per jaar door bouwverkeer</b>                           |                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  |            |
| Zware voertuigen (vrachtwagens/betonstorters etc.)                    |                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  | <b>104</b> |
|                                                                       | (1 voertuig per week op route A "aankomend", 1 voertuig per week op route B "vertrekkend")   |  |  |  |  |  |  |  |            |
| Middelzware voertuigen (bakwagens/bodediensten)                       |                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  | <b>104</b> |
|                                                                       | (1 voertuig per week op route A "aankomend", 1 voertuig per week op route B "vertrekkend")   |  |  |  |  |  |  |  |            |
| Lichte voertuigen (bestelbussen/aannemer)                             |                                                                                              |  |  |  |  |  |  |  | <b>800</b> |
|                                                                       | (2 voertuigen per dag op route A "aankomend", 2 voertuigen per dag op route B "vertrekkend") |  |  |  |  |  |  |  |            |

### aanlegfase, Rekenjaar 2023

#### 1 Mobiele werktuigen | Bouw, Industrie en Delfstoffenwinning

|                                 |                                                 |                        |           |                    |                 |          |
|---------------------------------|-------------------------------------------------|------------------------|-----------|--------------------|-----------------|----------|
| Naam                            | mobiele<br>werktuigen                           | NO <sub>x</sub>        | 15,7 kg/j |                    |                 |          |
| Locatie                         | X:148132,86<br>Y:382210,89                      | NH <sub>3</sub>        | 0,3 kg/j  |                    |                 |          |
| Oppervlakte                     | 0,32 ha                                         |                        |           |                    |                 |          |
| Naam                            | Stageklasse                                     | Brandstof-<br>verbruik | Draaiuren | AdBlue<br>verbruik | Stof            | Emissie  |
| Mobiele kraan                   | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja | 820 l/j                | 80 u/j    | 40 l/j             | NO <sub>x</sub> | 9,1 kg/j |
|                                 |                                                 |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 0,2 kg/j |
| Betonstorters/- pompen          | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja | 50 l/j                 | 4 u/j     | 2 l/j              | NO <sub>x</sub> | 0,8 kg/j |
|                                 |                                                 |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 12,0 g/j |
| vrachtwagens stationair draaien | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja | 6 l/j                  | 2 u/j     | 0 l/j              | NO <sub>x</sub> | 0,2 kg/j |
|                                 |                                                 |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 1,4 g/j  |
| minigravers                     | Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja  | 120 l/j                | 40 u/j    | 0 l/j              | NO <sub>x</sub> | 4,2 kg/j |
|                                 |                                                 |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 28,8 g/j |
| trilplaat/ stampers             | alle werktuigen op benzine, 2takt               | 17 l/j                 |           |                    | NO <sub>x</sub> | 68,0 g/j |
|                                 |                                                 |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 0,0 kg/j |
| Hijskranen                      | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja | 100 l/j                | 4 u/j     | 4 l/j              | NO <sub>x</sub> | 1,5 kg/j |
|                                 |                                                 |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 24,0 g/j |

### Gebruiksfase

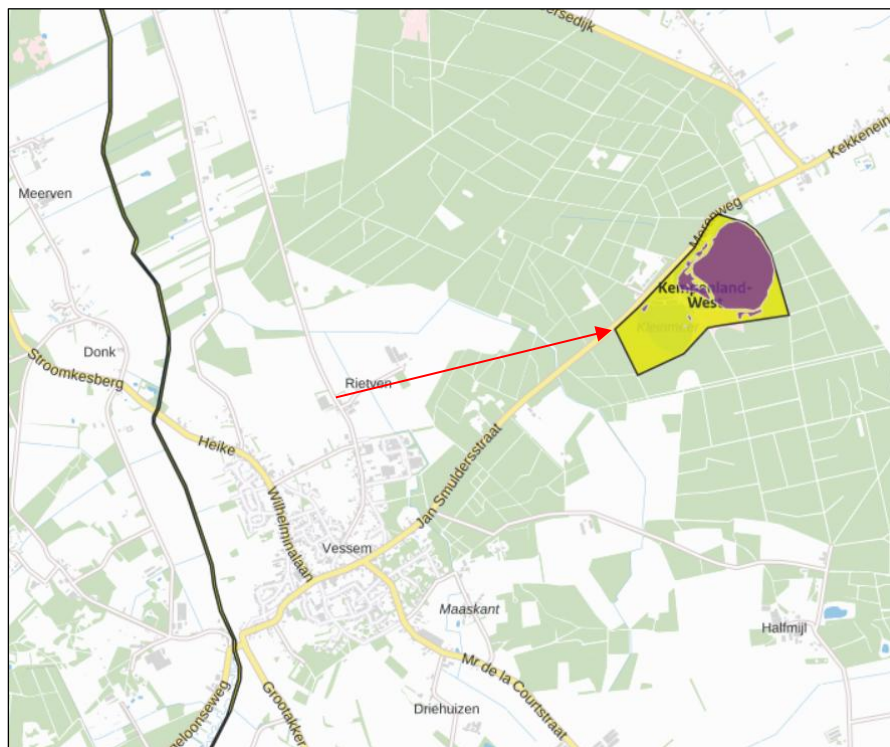
Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er sprake van onderstaande relevante emissies:

- worst-case dagelijks 18 lichte voertuigbewegingen (twee woningen) in zuidwestelijke richting (CROW verkeersgeneratie per vrijstaande woning = max. 8,6) tot opgaand in heersend verkeersbeeld;
- de nieuwe woning wordt gasloos uitgevoerd (geen stikstofemissie);
- bestaande woning blijft op gas aangesloten (standaard waarde vrijstaande woning 3,59 Nox).

Bovenstaande emissies zijn doorgerekend middels het rekenprogramma AERIUS, zie hiervan het afschrift in de bijlage, en heeft niet geleid tot rekenresultaten van meer dan 0,00 mol/ha/jr. op omliggende Natura 2000-gebieden.

Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland-West op circa 1,5 kilometer.

Daarbij is in de bestaande situatie sprake van een loonbedrijf waarvoor een milieutoestemming is verleend. Deze milieutoestemming wordt door de ruimtelijke procedure ingetrokken. De emissie van stikstof in de gebruiksfase daalt hierbij aanzienlijk door het planvoornemen. Ten aanzien van de ruimtelijke procedure kan met zekerheid gesteld worden dat het te saneren loonbedrijf met dagelijks meerdere lichte voertuigen en wekelijks meerdere vrachtwagens een grotere stikstofdepositie met zich meebrengt dan de beoogde extra woning (die tevens gasloos wordt uitgevoerd).



Afbeelding 22 Afstand tot stikstofgevoelig Natura2000-gebied

### Conclusie

Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van een relevante toename van emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden en derhalve zijn er geen belemmeringen voor onderhavige plan.

## 4.6 Flora en fauna

### *Toetsingskader*

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

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

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

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

### *Beoordeling*

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

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

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

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

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Wet natuurbescherming. Gelet op de aard van het planinitiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de planlocaties beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing. Verboden handelingen dienen

desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden.

In het planvoornemen wordt gebruik gemaakt van het voormalige terrein van het loonbedrijf waar in het afgelopen jaar de werktuigenloods is afgebrand. Om de bestaande bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning met passend bijgebouw dient tevens een klein deel van de resterende schuur/werkplaats te worden gesloopt. De schuur wordt momenteel gebruikt voor de stalling van enkele tractors en werktuigen die de brand hebben overleefd.

Hieronder zijn foto's van het erf en de bebouwing weergegeven.



Afbeelding 23 Bestaande situatie erf waar voorheen de loods stond



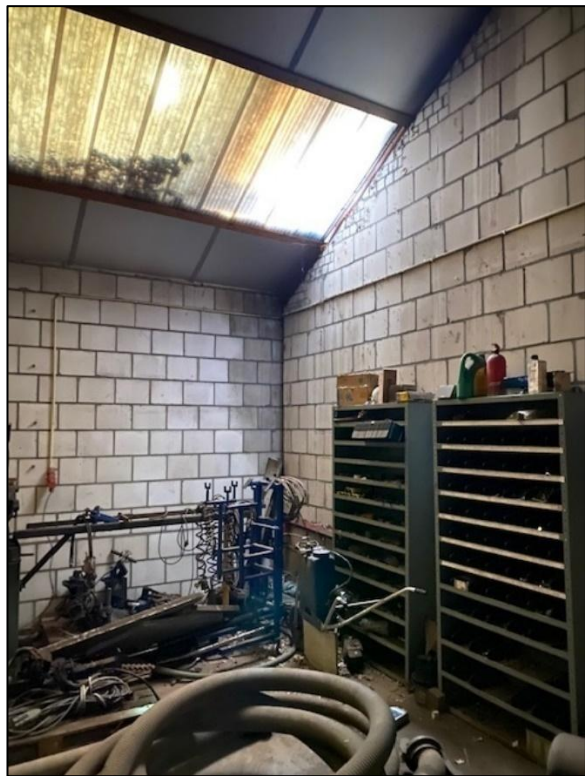
Afbeelding 24 Overzichtsfoto resterende loods na brand



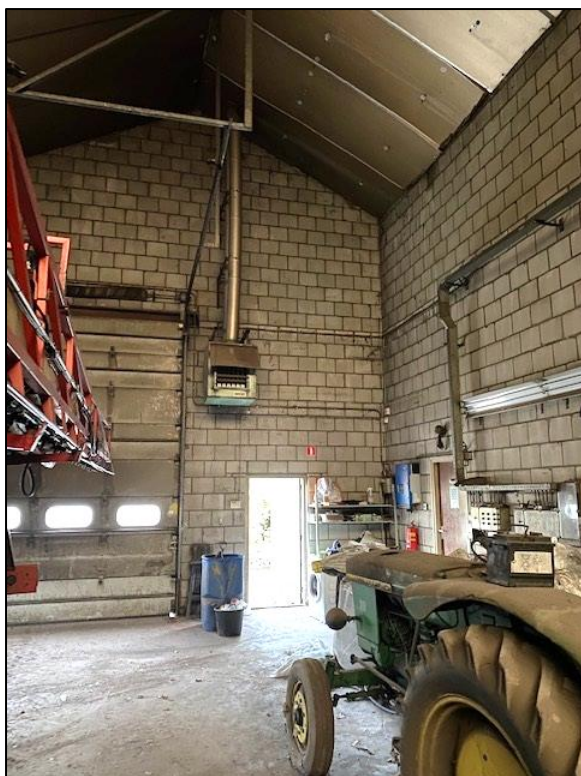
Afbeelding 25 Zuidelijke en westelijke houtwal met Eik, deze blijft behouden evenals alle circa 100 eiken die de planlocatie omheinen



Afbeelding 26 Overzichtsfoto schuur oost-west, spouwmuur zonder holtes, isolatie zonder holtes



Afbeelding 27 Detailfoto's nok en binnengevel, spouwmuur zonder holtes, isolatie zonder holtes



Afbeelding 28 Detailfoto's nok en binnengevel, spouwmuur zonder holtes, isolatie zonder holtes

#### *Detailfoto's dakopbouw*

De dakopbouw van het resterende deel van het bedrijfspand bestaat uit metalen golfplaten en stalen gordingen welke aan de onderkant zijn afgewerkt met dupanel-platen. In de zomerperiode wordt deze opbouw van voornamelijk staal boven de dupanel-platen extreem warm, waardoor de ruimte tussen de dupanel-platen en de stalen golfplaten niet geschikt is voor vleermuizen en/of huismussen. In de winterperiode geldt eenzelfde gevolg van de koude weersinvloeden waardoor de temperatuur in de holte te veel daalt en niet stabiel blijft. Op onderstaande foto's is de dakopbouw gefotografeerd.



*Afbeelding 29 Metalen dakopbouw bedrijfsgebouw*

Het perceel wordt momenteel gebruikt voor opslag en is geheel verhard met 10 cm dikke tegels bestendig tegen zware voertuigen. Ongewenste begroeiing (onkruid) wordt o.a. verwijderd middels gewasbestrijdingsmiddelen.

Gezien dit huidige intensieve gebruik van het perceel, én de recente brand, is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten. Daarnaast ontbreekt het aan geschikt habitat.

De houtwal bestaande uit ca. 100 Eiken rondom de planlocatie blijft bestaan. Het planvoornemen laat de houtwal onaangetast en heeft daardoor geen invloed op eventueel voorkomende soorten.

Voor de planlocatie op de Kuilenhurk ong. geldt dat er sprake is van intensieve akkerbouwactiviteiten. In de huidige situatie betreft dit een intensieve boomkwekerij waar (machinaal) bomen en heesters worden geplant en gesnoeid en overige onderhoudswerkzaamheden worden uitgevoerd. Zie onderstaande afbeelding. Hierdoor ontbreekt het volledig aan een geschikt habitat en is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten niet te verwachten.



*Afbeelding 30 Vooraanzicht huidige situatie Kuilenhurk ong. te Vessem*

### *Zorgplicht*

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen nemen om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

### *Conclusie*

Uit visuele waarnemingen blijkt niet dat sprake is van de aanwezigheid van belangrijke nest- en/of verblijfplaatsen voor bedreigde soorten. Tevens is geen sprake van een habitat waar dergelijke soorten verwacht mogen worden. Het voortbestaan van individuele kwetsbare soorten, of kwetsbaar habitat, wordt door het voornemen niet bedreigt. Mogelijke effecten hebben geen directe of indirecte gevolgen op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (m.n. muis) uit het plangebied trekken, op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, er is geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.

#### 4.7 Wegverkeerslawaaï

##### *Toetsingskader*

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

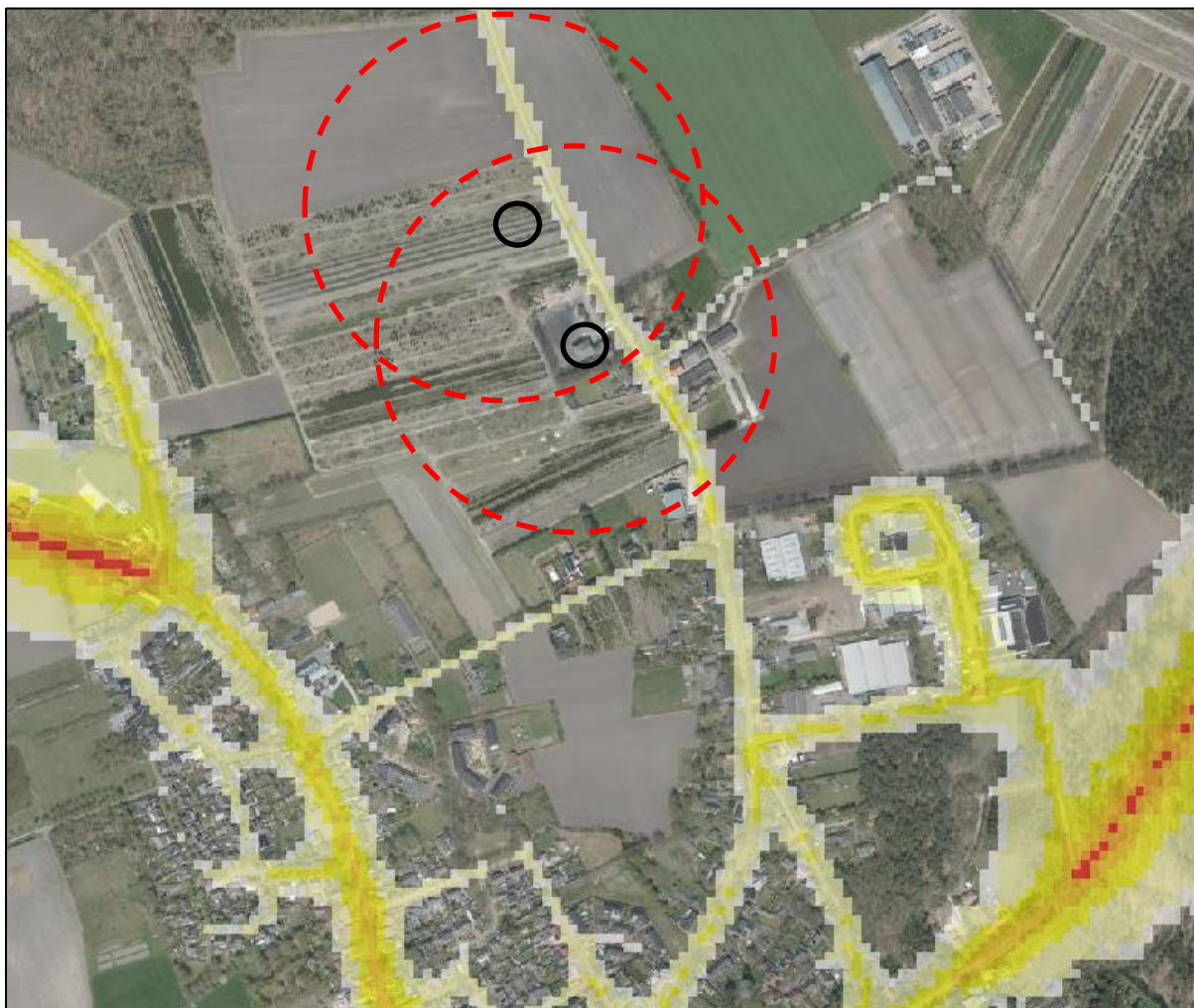
- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen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

##### *Beoordeling*

De te realiseren nieuwbouw woning betreft een geluidsgevoelige gebouw evenals de bestaande woning. De woningen zijn gelegen aan de weg Kuilenhurk. Deze weg betreft een erftoegangsweg tussen vanaf de kern van Vessem voor enkele woningen.

De weg betreft enkel een erftoegangsweg en géén dominante doorgaande weg of verkeersroute. Aan de weg zijn circa 10 woningen gelegen. De verkeersintensiteit van de weg is hierdoor laag.

Binnen 250 meter rondom de planlocatie zijn ook geen andere wegen van invloed op de geluidsbelasting op de woningen, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 31 Onderzoekszones van 250 meter zone rondom planlocatie

In de regels van voorliggend bestemmingsplan wordt aangesloten bij de bestaande regels in het buitengebied voor het bouwen van een woning. Zo bepalen de regels dat de minimale afstand tot de as van de weg minimaal 15 meter bedraagt bij het bouwen van een woning. In onderhavige beoogde opzet is ervoor gekozen om een afstand van 20 meter tot de as van de weg aan te houden.

Op basis van de huidige situatie is conform de Atlas van de leefomgeving sprake van een 'goed' (< 45 dB) woon- en leefklimaat aangaande geluid afkomstig van het wegverkeer ter plaatse van de beoogde woning.



Afbeelding 32 Geluidsbelasting op geprojecteerde nieuwbouw woning

Gezien de verkeersintensiteit minimaal is, én 20 meter afstand gehouden wordt tot de as van de weg bij de realisatie van de woning worden de waarden vanuit de Wet geluidhinder voldoende in acht genomen. Daarbij is sprake van een beter dan 'goed' woon- en leefklimaat in de huidige situatie ten aanzien van wegverkeerslawaaï en zijn geen andere wegen gelegen binnen de zone van 250 meter. In de nabije toekomst zijn hierin geen veranderingen te verwachten.

#### Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

## 4.8 Bedrijven en milieuzonering

### 4.8.1 Bedrijven en milieuzonering

#### Toetsingskader

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

#### Beoordeling

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

enkel als een milieugevoelige functie. In de omgeving van het plangebied zijn enkel agrarische bedrijven gelegen, zie hiervoor paragraaf 4.8.2. Op verdere afstand, minimaal 230 meter is het bedrijventerrein van Vessem gelegen met niet-agrarische bedrijvigheid, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 33 Afstand tot bedrijventerrein ca. 230 meter

Op dit bedrijventerrein zijn enkel bedrijven toegestaan van maximaal milieucategorie 3.2. De adviesafstand uit de VNG-handreiking is hierdoor maximaal 100 meter.

Gezien ruimschoots voldaan wordt aan de adviesafstand mag worden aangenomen dat ter plaatse van de woning geen onaantvaardbare hinder is te verwachten. Tevens worden omliggende niet-agrarische bedrijven niet aangetast in hun toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden.

#### 4.8.2 Wet geurhinder en veehouderij

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieufactoren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daartoe getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan wordt aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting)

en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in tabel 2.

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

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

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



Afbeelding 34 Omliggende veehouderijen

Beide omliggende agrarische bedrijven betreffen veehouderijen (melkveehouderijen) in het buitengebied. Voor de locaties zijn onderstaande dierenaantallen vergund:

*Kuilenhurk 28, Vessem (beschikking d.d. 3-8-2005)*

83 stuks melkkoeien

69 stuks vrouwelijk jongvee

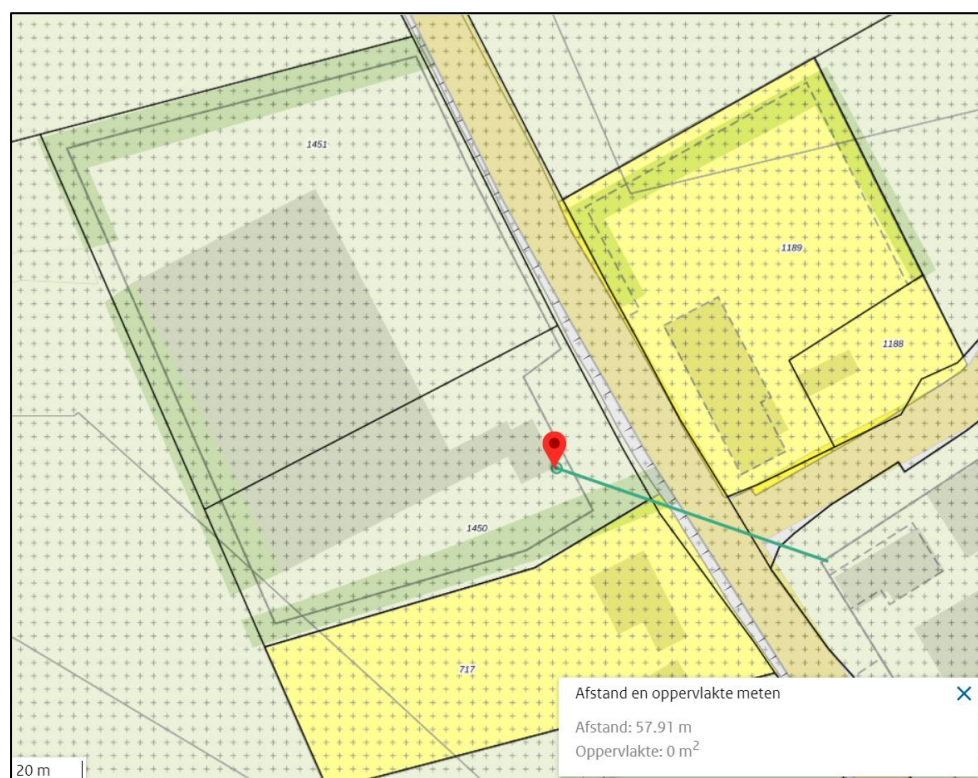
*Rietven 1, Vessem (beschikking d.d. 18-2-2016)*

310 stuks melkkoeien

189 stuks vrouwelijk jongvee

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

| Locatie       | Omschrijving VNG                                | Adviesafstand | Werkelijke afstand                                        |
|---------------|-------------------------------------------------|---------------|-----------------------------------------------------------|
| Kuilenhurk 28 | Veehouderij zonder dieren met geuremissiefactor | 50 meter      | 56 meter (van rand bouwvlak tot bestaande bedrijfswoning) |
| Rietven 1     | Veehouderij zonder dieren met geuremissiefactor | 50 meter      | 370 meter                                                 |



Afbeelding 35 Afstand tot Kuilenhurk 28

### Belangen omliggende veehouderijen

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

### Beoordeling

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

### Voorgrond geurbelasting

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

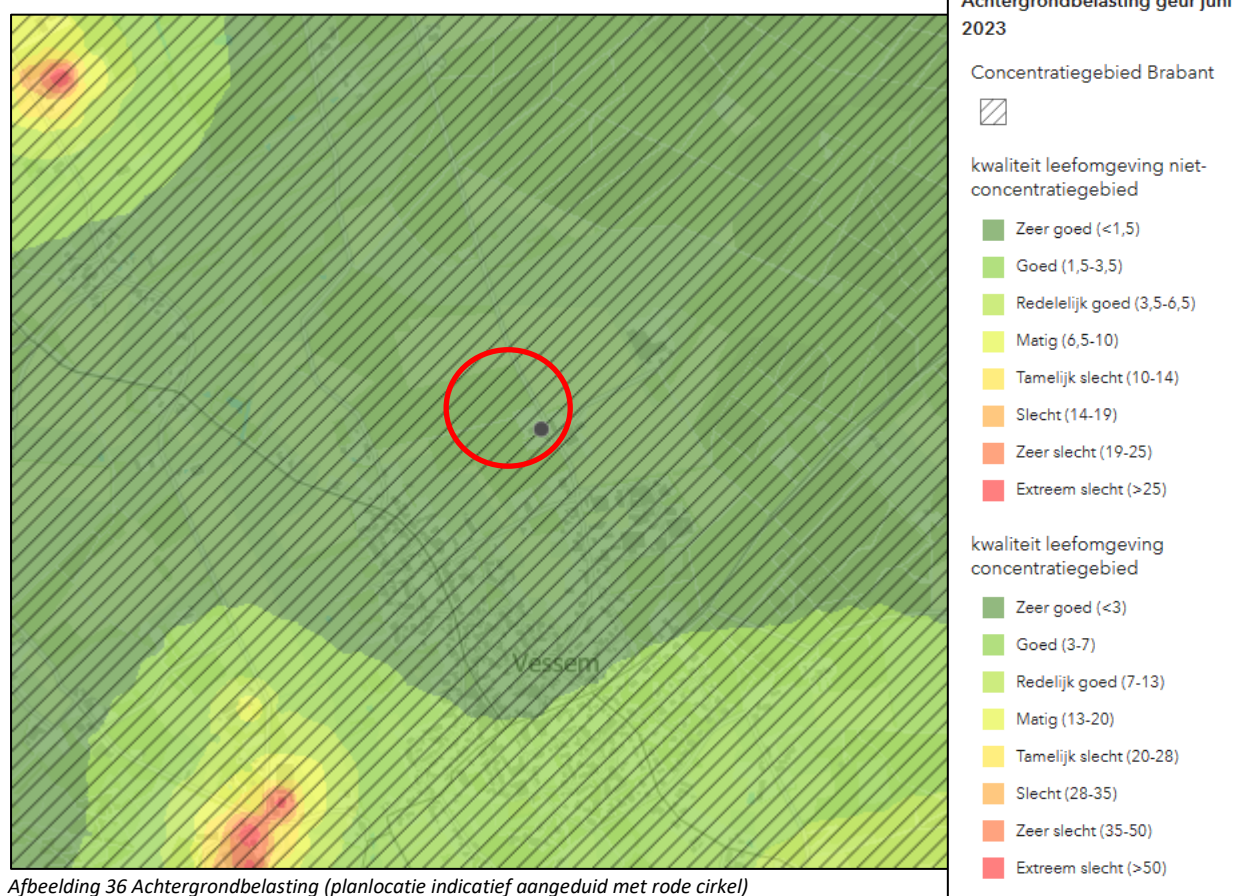
In de omgeving van het plangebied zijn geen veehouderijen aanwezig waar dieren worden gehouden met geuremissiefactor. Het toetsen aan de voorgrondbelasting in odourunits is derhalve niet aan de orde.

### Beoordeling

Ter plaatse van de nieuw te realiseren woningen en de bestaande woning is op basis van de vaste afstand van 50 meter sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

### Achtergrond geurbelasting

De huidige achtergrondbelasting veroorzaakt door alle omliggende veehouderijen is in beeld gebracht in onderstaande afbeelding (bron: ODZOB, juni 2023). Uit de afbeelding blijkt dat ter plaatse van de planlocatie sprake is van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.



Afbeelding 36 Achtergrondbelasting (planlocatie indicatief aangeduid met rode cirkel)

### Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat de omliggende veehouderijen niet worden geschaad in hun belangen door het planvoornemen. Uit de voorgaande beoordeling blijkt dat aan de gestelde normen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt voldaan. Er is tevens geen sprake van belemmeringen voor het initiatief in het kader van bedrijven en milieuzonering.

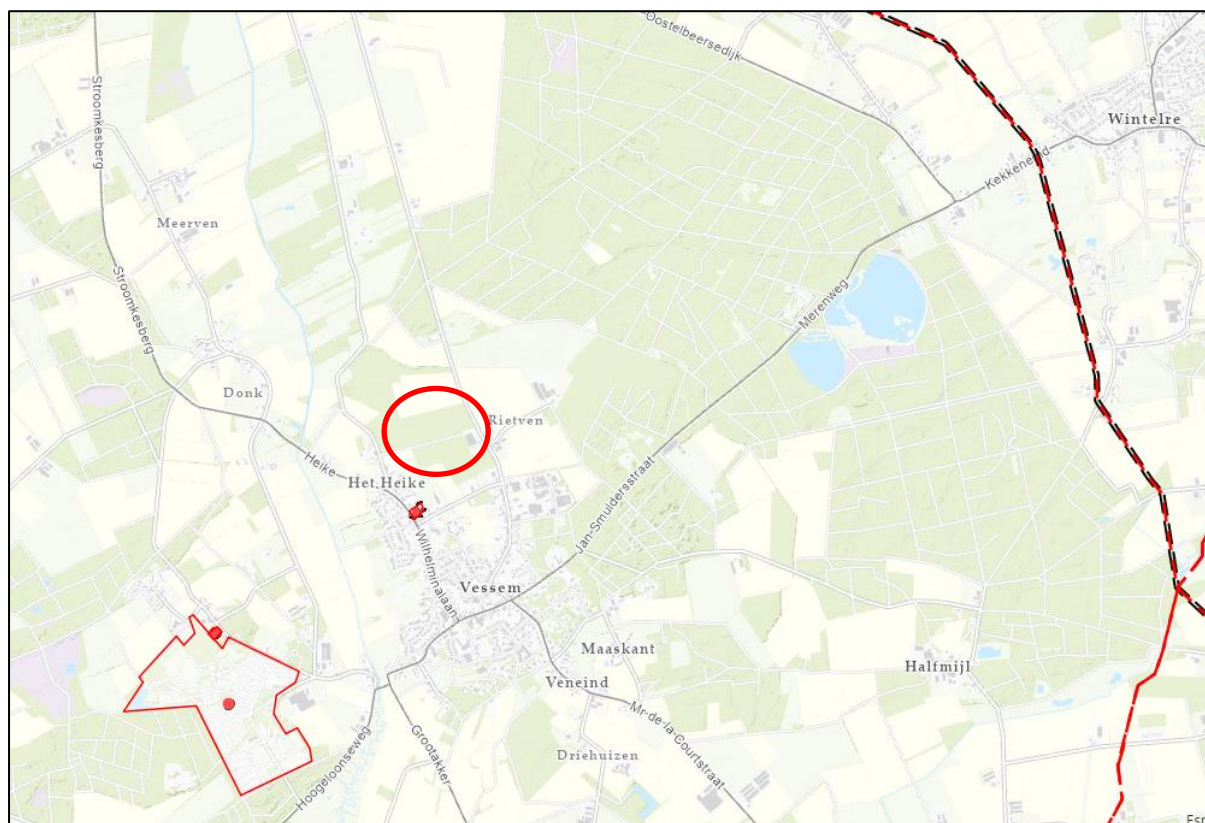
## 4.9 Externe veiligheid

### Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid rondom opslag, gebruik, productie en transport van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's dienen aanvaardbaar te blijven. Het beleid voor inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi). Voor het transport van gevaarlijke stoffen zijn de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Circulaire RNVGS) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (2006) van toepassing. Voor buisleidingen geldt het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb).

Het externe veiligheidsbeleid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risicobeleid bestaat uit harde afstandseisen tussen risicobron en (beperkt) kwetsbaar object. Het groepsrisico is een maat die aangeeft hoe groot de kans is op een ongeval met gevaarlijke stoffen met een bepaalde groep slachtoffers.

In de wet is geregeld wanneer de verantwoordingsplicht van toepassing is. Omdat de wettelijke basis per risicobron verschilt, verschillen per risicobron ook de voorwaarden die verantwoording wel of niet verplicht stellen.



Afbeelding 37 Uitsnede Risicokaart.nl (planlocatie indicatief aangeduid met rode cirkel)

### Beoordeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van een risicobron, het betreft enkel de realisatie van één woning en de herbestemming van de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. In de omgeving van het plangebied zijn nagenoeg geen risicobronnen gelegen. Op 400 meter is een LPG-tankstation gelegen (Heike 4), de bijbehorende risicocontour rijkt niet over het plangebied.

### *Groepsrisico*

In het Bevt is aangegeven dat de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico doorlopen moet worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het gehele plangebied ligt op meer dan 4 kilometer van snelwegen, dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen.

### *Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid*

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

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

### *Conclusie*

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

## **4.10 Luchtkwaliteit**

### *4.10.1 Effect op de luchtkwaliteit (NIBM)*

#### *Toetsingskader*

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

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), fijn stof (PM<sub>10</sub>), benzeen (C<sub>6</sub>H<sub>6</sub>), zwaveldioxide (SO<sub>2</sub>), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM<sub>10</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO<sub>2</sub> geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup>. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m<sup>3</sup> mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

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

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

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

Voor de kwaliteit van de buitenlucht gelden de in bijlage 2 van de Wm opgenomen grenswaarden voor zwaveldioxide, stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>), stikstofoxiden, zwevende deeltjes (PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>), lood, koolmonoxide en benzeen. Voor de toegestane hoeveelheid PM<sub>10</sub>, PM<sub>2,5</sub> en NO<sub>2</sub> in de lucht zijn in de Wm de volgende grenswaarden gesteld die in acht genomen moeten worden:

- voor NO<sub>2</sub> geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 18 dagen per jaar mag het uurgemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> groter zijn dan 200 microgram per kubieke meter lucht;
- voor fijn stof (PM<sub>10</sub>) geldt een grenswaarde van 40 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie en maximaal 35 keer per jaar mag de etmaalgemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> groter zijn dan 50 microgram per kubieke meter lucht;
- voor ultra fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) geldt een grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie.

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

#### *Beoordeling*

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO<sub>2</sub> met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

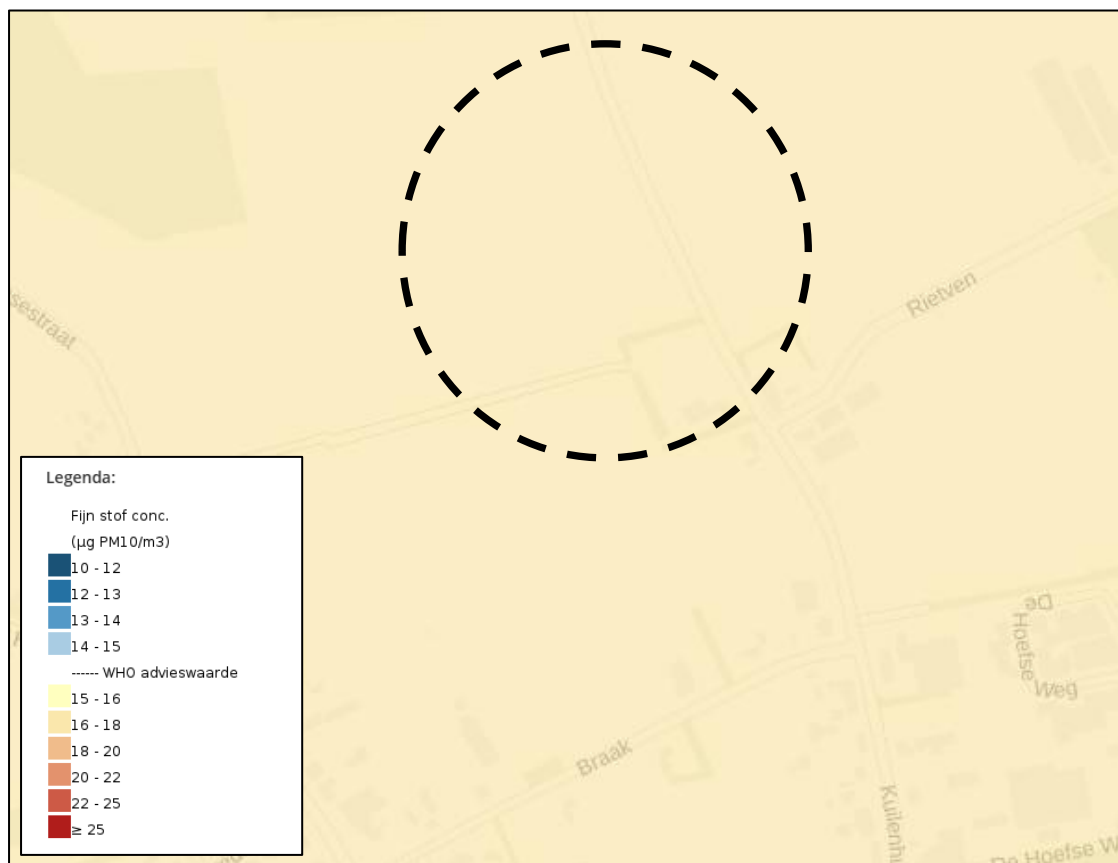
In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien er één nieuwe woning wordt gerealiseerd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

#### *4.10.2 Blootstelling aan verontreiniging*

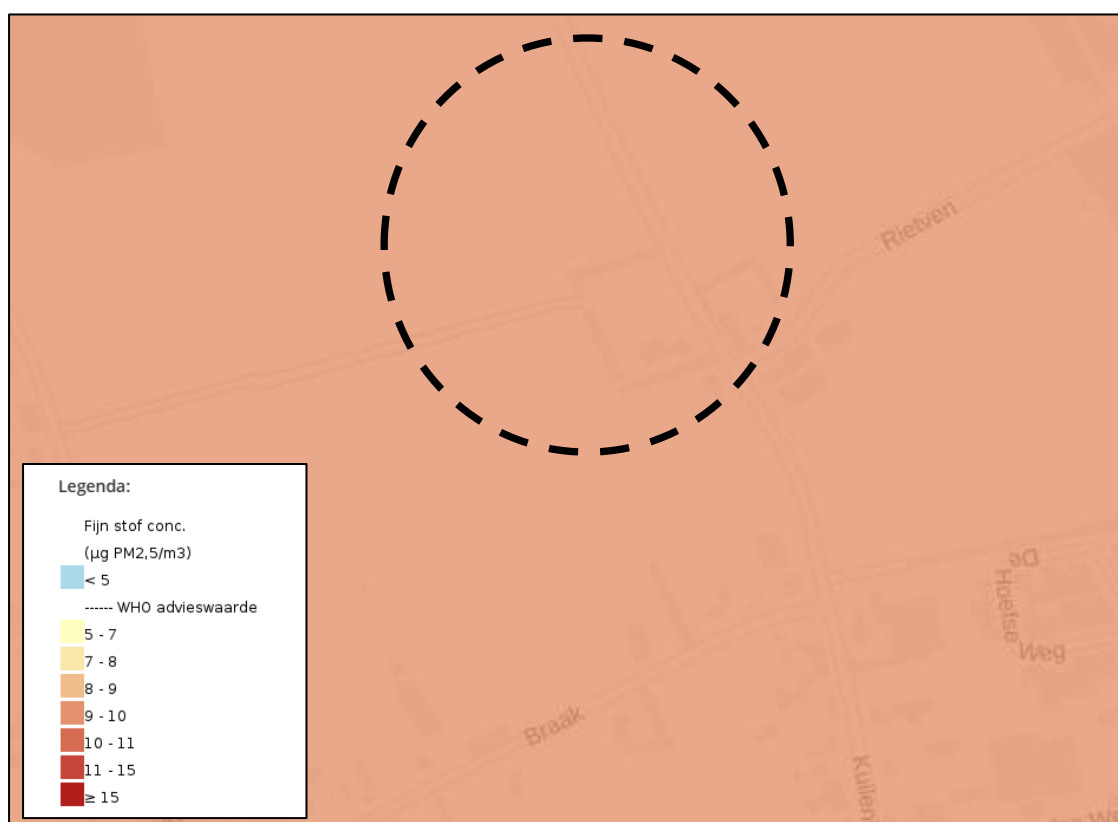
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 40 µg/m<sup>3</sup>.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> is 50 µg/m<sup>3</sup>. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM<sub>2,5</sub> is 25 µg/m<sup>3</sup>.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2021).



Afbeelding 38 Uitsnede kaart fijnstof 2021 (PM10) bron: Atlas Leefomgeving (planlocatie indicatief aangeduid met zwarte cirkel)



Afbeelding 39 Uitsnede kaart fijnstof 2021 (PM 2,5) bron: Atlas Leefomgeving (planlocatie indicatief aangeduid met zwarte cirkel)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM10 van 15-16 µg/m<sup>3</sup>. De jaargemiddelde concentratie PM2,5 bedraagt 9-10 µg/m<sup>3</sup>.

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

#### 4.11 Gezondheid

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

##### 4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

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

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m<sup>3</sup> aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden.

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

##### Beoordeling

Binnen 250 meter van de planlocatie zijn geen actieve varkens of pluimveehouderijbedrijven gelegen. Een verdere beoordeling op grond van het aspect 'gezondheid in relatie tot veehouderijbedrijven' is derhalve niet aan de orde.

##### Conclusie

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

##### 4.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van

belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

#### *Beoordeling*

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

- Vondereind 4a (1,3 km)
- Meervan 2a (1,8 km)
- Kneegselsedijk 13 (5,5 km)

Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van het toevoegen van een nieuwe wooneenheden. De afstand tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij bedraagt ca. 1,3 kilometer. Dit is buiten een straal van 250 meter. Tussen de toe te voegen wooneenheid en de geitenhouderij zijn meerdere woningen gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is op locatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat zowel op basis van geur (voorgond- en achtergrondbelasting) als op endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Tussen de planlocatie en de meest nabijgelegen geitenhouderij is de kern van Vessem gelegen alsmede meerdere verspreid liggende (burger)woningen, waardoor de geitenhouderij eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. En voor zover ten aanzien van de overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

#### **4.12 Kabels en leidingen**

##### *Toetsingskader*

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

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

#### *Beoordeling*

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

#### *Conclusie*

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

#### 4.13 Waterhuishouding

##### *Toetsingskader*

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

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

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

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

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

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

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

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

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

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

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

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

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

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

#### *Beleid gemeente Eersel*

Het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (vGRP) is, voor een periode van zes jaar, het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd. vGRP beschrijft, als wettelijk verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in de gemeente Eersel. Het betreft een strategie voor de lange termijn. Ook wordt in het plan vastgelegd welke personele en financiële middelen er nodig zijn om de strategie te kunnen realiseren. Hiermee wordt de continuïteit van de rioleringszorg gewaarborgd, in lijn met de eisen uit de wetgeving.

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

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

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

Met de inwerkingtreding van de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' per 1 maart 2015, is vanuit het waterschap de watertoets voor in- of uitbreiding kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup> komen te vervallen. In het nog te ontwikkelen hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen voor deze in- en uitbreidingen vast. Tot die tijd hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde en een bergingseis van 15 mm bij een verhardingsoppervlak tot 2.000 m<sup>2</sup>, 30 mm voor een verhardingsoppervlak tussen 2.000 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> en 60 mm bij een verhardingsoppervlak van meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Als het hemelwater via watergangen van derden naar het systeem van het waterschap wordt afgevoerd hoeft niet aan de bergingseis voldaan te worden, maar enkel aan de Keur van het waterschap. De haalbaarheid wordt getoetst in de watertoets door gemeente en waterschap.

### Beoordeling

De planlocatie aan de Kuilenhuk 41 heeft een totale oppervlakte van 8.850 m<sup>2</sup>. Het overgrote deel van de planlocatie is in de bestaande situatie verhard oppervlak; circa 5.600 m<sup>2</sup> zoals op onderstaande afbeelding weergegeven. In de bestaande situatie stroomt het water af op omliggende sloten en greppels. Tevens is het woonhuis aangesloten op drukriolering.



*Afbeelding 40 Weergave bestaand verhard oppervlak ca. 5.600 m<sup>2</sup>*

In de beoogde situatie vindt op de Kuilenhurk 41 geen toename in verhard oppervlak plaats aangezien er enkel sloop plaats vind van erf- en vloerverharding. Hierdoor wordt het plaatsen van een waterberging niet noodzakelijk geacht.

In de beoogde situatie binnen de planlocatie Kuilenhurk ong. is een woning met bijgebouw aanwezig. Uitgaande van circa 450 m<sup>2</sup> aan bebouwing en bestrating per woning is in de beoogde situatie sprake van 900 m<sup>2</sup> verharding.

Het gemeentelijke beleid gaat voor de benodigde berging uit van het nieuw te bouwen oppervlak, ongeacht of er eerst oppervlak gesloopt is. Over het nieuw te bouwen oppervlak dient 60 mm berging aangelegd te worden. Binnen het plangebied dient derhalve enkel voor de nieuwe woning (0,060 x 450 =) 27 m<sup>3</sup> te worden geborgen. Aan deze bergingseis wordt voldaan door de aanleg van een infiltratievoorziening in de vorm van één vijver aan de achterzijde van het perceel.

Het afvoeren van huishoudelijk afvalwater van de nieuwe woning gebeurt middels aansluiting op de drukriolering.

Bij de aanleg van de infiltratievoorziening is het van belang dat het water boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan worden geborgen. Op onderstaande afbeelding is de GHG van het plangebied weergegeven, zijnde 80-100 cm minus maaiveld.

De infiltratievoorziening mag derhalve een maximale diepte hebben van 60-80 cm minus maaiveld. De grondwaterstand staat de bergingscapaciteit dan niet in de weg.



Afbeelding 41 Kaart met GHG (planlocatie indicatief aangeduid met rode omlijning)

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitloegbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Het vanuit het plangebied afkomstige vuilwater zal via een nieuw aan te leggen gescheiden stelsel worden aangesloten op het bestaande stelsel in de Kuilenhurk. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt zoals hiervoor omschreven ter plaatse geïnfiltreerd.

#### *Conclusie*

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

### **4.14 Parkeren**

#### *Toetsingskader*

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

#### *Beoordeling*

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

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

Overeenkomstig de CROW-publicatie 381, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, zijn bij een vrijstaande koopwoning in het buitengebied 2,4 parkeerplaatsen benodigd. Afgerond naar boven zijn dit drie parkeerplaatsen. Het beoogde bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte voor deze parkeerplaatsen. Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden vastgesteld dat parkeren op eigen terrein binnen de bestemming kan plaatsvinden.

### **4.15 Verkeer**

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling verandert de verkeerssituatie bij de planlocatie positief. Zware verkeersbewegingen van vrachtwagens en tractoren nemen af. Omdat het gaat om het toevoegen van één woning zal de verkeersintensiteit niet merkbaar toenemen. De ontsluiting van de woning betreft middels een in/uitrit waar enkel lichtverkeer gebruik van zal maken. De locatie is goed ontsloten voor autoverkeer. Verkeersonveilige situaties zijn door het planvoornemen niet te verwachten.

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

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

#### *Toetsingskader*

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

uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

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

#### *Beoordeling*

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

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

Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is.

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

#### *Conclusie*

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

### **4.17 Spuitzone's**

In de directe omgeving van het initiatief is het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Er is geen vigerend beleid om het aspect spuitzones aan te toetsen. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
  - Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
  - Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
  - Teelt in de open lucht of containerteelt.
  - Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden: Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

#### *Beoordeling*

Binnen 50 meter rondom de beoogde woningen in de eindsituatie vindt boomteelt plaats. Eventuele drift van omliggende boomteelt-activiteiten wordt afgevangen door de robuuste landschappelijke inpassing die geborgd is in het plan met een minimale breedte van 4 meter.

## 5 UITVOERBAARHEID

### 5.1 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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

### 5.2 Procedure

#### 5.2.1 Vooroverleg

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

#### 5.2.2 Tervisielegging

Na het wettelijk vooroverleg is het plan van 21 december 2023 tot 1 februari 2024 ter visie gelegd als ontwerp. Dit heeft niet geleid tot zienswijzen of aanpassingen van het plan.

#### 5.2.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is met de raadsvergadering van 1 juli 2025.

### 6.1 Plansystematiek

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

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

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

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

### 6.2 Toelichting op de verbeelding

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

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

### 6.3 Toelichting op de regels

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

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

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

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

## **7 BIJLAGEN**

- 1. Landschappelijk inpassingsplan**
- 2. Beplantingsplan**
- 3. Kosten aanleg en beheer**
- 4. Rekenmodule Beleidsregel Noord-Brabant**
- 5. Verkennend bodemonderzoek (Kuilenhurk 41)**
- 6. Vooronderzoek bodem (Kuilenhurk ong.)**
- 7. AERIUS-berekening aanlegfase**
- 8. AERIUS-berekening gebruiksfase**