



Bestemmingsplan “Vessemseweg 4-6 Knegsel”

Gemeente Eersel



Bestemmingsplan “Vessemseweg 4-6 Knegsel”

Toelichting

Aveco de Bondt BV

Boschstraat 35, 4811 GB Breda

T +31 76 522 52 62

www.avecodebondt.nl

project Bestemmingsplan “Vessemseweg 4-6 Knegsel”
projectnummer 215022
projectleider Marcel Volbeda

datum 30 november 2022
referentie 215022_AdB_RAP_0001_v5.0

status Ontwerp
versie 5.0
auteur Marcel Volbeda

paraaf
gecontroleerd Toby van Baast MSc





Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Ligging plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Leeswijzer	4
2	Gebiedsanalyse	5
2.1	Inleiding	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	5
3	Ruimtelijk beleidskader	7
3.1	Inleiding	7
3.2	Nationaal beleid	7
3.2.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012	7
3.2.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012	8
3.2.3	Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012	9
3.3	Provinciaal beleid	13
3.3.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018	13
3.3.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	13
3.4	Gemeentelijk beleid	17
3.4.1	Visie Buitengebied 2.0	17
3.4.2	Omgevingsvisie 2.0	19
4	Doelstelling van het plan	21
4.1	Doelstelling	21
4.2	Beoogde ontwikkeling	21
4.3	Verkeer en parkeren	23
4.3.1	Verkeer	23
4.3.2	Parkeren	24
4.4	Landschappelijke kwaliteitsverbetering	25
5	Milieu en landschap	29
5.1	Inleiding	29
5.2	Bodem	29
5.3	Waterhuishouding	31
5.4	Archeologie	34
5.5	Cultuurhistorie	35
5.6	Natuurgebieden	38
5.7	Flora en fauna	39
5.8	Bedrijven en milieuzonering	40
5.9	Geurhinder en veehouderijen	43
5.10	Geluid (wegverkeerslawaaï)	45
5.11	Luchtkwaliteit	48
5.12	Externe veiligheid	51
5.12.1	Inrichtingen en externe veiligheid	51



5.12.2	Transport en externe veiligheid	52
5.12.3	Buisleidingen en externe veiligheid	53
5.13	Kabels en leidingen	53
5.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	54
6	Juridische planopzet	57
6.1	Inleiding	57
6.2	Planopzet	57
6.3	Artikelsgewijze toelichting	57
6.3.1	Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'	57
6.3.2	Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'	57
6.3.3	Hoofdstuk 3 'Algemene regels'	58
6.3.4	Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'	59
7	Economische uitvoerbaarheid	61
7.1	Inleiding	61
7.2	Kostenverhaal	61
8	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
8.1	Vooroverleg en inspraak	63

Bijlagen

Bijlage 1	Erfinrichtingsplan
Bijlage 2	Landschappelijk inrichtingsplan
Bijlage 3	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 4	Stikstofdepositieberekening
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai
Bijlage 6	Quickscan soortenbescherming
Bijlage 7	Omgevingsdialoog



Uitsnede topografische kaart omgeving Knegsel. Het plangebied is globaal aangeduid met een gele ster. Bron: topotijdreis.nl, 2021.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, aan de Vessemseweg 4-6, direct ten westen van de bebouwde kom van Kneghel. Binnen het plangebied is een langgevelboerderij aanwezig met bijgebouwen op een ruim en groen omzoomd perceel. De huidige boerderij is gesplitst in een tweetal wooneenheden en in gebruik als woonfunctie. Het is de wens van de initiatiefnemer om binnen het perceel behorende bij de Vessemseweg 4, een kleinschalig zorgpension 'IJzeren Herman' te realiseren met een capaciteit van 10 bedden voor tijdelijk verblijf.

Voor de gronden vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld d.d. 3 juli 2018. In dit bestemmingsplan is het plangebied bestemd met de enkelbestemmingen "Wonen" en "Agrarisch". Het realiseren van een zorgpension binnen de geldende woonbestemming is niet mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan inclusief de hierin opgenomen afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden. Om ter plaatse een maatschappelijke functie mogelijk te maken is het noodzakelijk dat van het vigerende bestemmingsplan wordt afgeweken.

Voor de gewenste ontwikkeling is medewerking van de gemeente Eersel noodzakelijk. Het college heeft per principebesluit van 13 oktober 2021 aangegeven dat het oprichten van het beoogde zorgpension, onder voorwaarden, in principe mogelijk is. Het onderhavige bestemmingsplan biedt het juridisch-planologisch kader dat de beoogde ontwikkeling mogelijk maakt.



Satellietfoto Vessemseweg 4-6 te Kneghel. Met de rode contour is het plangebied geduid.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021



1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied, direct aangrenzend aan de bebouwde kom van de kern Knegsel. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie M, perceelnummer 769. Het kadastrale perceel is circa 3,4 ha groot. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca 8000 m².

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' in samenhang met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' (respectievelijk door de gemeenteraad vastgesteld op 3 juli 2018 en 29 januari 2019). Aan de gronden van het plangebied zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend:

- Bestemming 'Agrarisch'
- Bestemming 'Wonen';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6';
- Gebiedsaanduiding 'Luchtvaartverkeerzone- obstakelbeheergebieden';
- Bouwaanduiding 'Maatvoering- Maximum aantal wooneenheden: 2';
- Functieaanduiding 'Landschapswaarden';
- Gebiedsaanduiding 'Milieuzone- vogelbeheersgebied';
- Gebiedsaanduiding 'Overige zone- beperkingen veehouderij'.

Op 16 februari 2022 is het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2e herziening" ter inzage gelegd. Deze herziening richt zich primair op het juridisch-planologisch verwerken van diverse ruimtelijke ontwikkelingen en enkele ondergeschikte aanpassingen in de regels en verbeelding.

Beoordeling

Ter hoogte van de bestaande gesplitste woonboerderij is de bestemming 'Wonen' toegekend. De bebouwde oppervlakte komt abusievelijk voor beide perceel niet geheel overeen met de woonbestemming. De huidige bijgebouwen van beide woningen bevinden zich (deels) buiten de woonbestemming. Ter plaatse zijn maximaal 2 wooneenheden toegestaan. Het aanliggende zij- en achtererf heeft een agrarische gebiedsbestemming. De op het perceel aanwezige groensingel aan de noord- en westzijde van het erf wordt planologisch beschermd op basis van de aanduiding 'Landschapswaarden'.

In de beoogde situatie wordt een nieuw hoofdgebouw opgericht in de hoedanigheid van een zorgpension. Binnen het perceel aan de Vessemseweg 4 zullen de zorgactiviteiten centraal staan, waardoor sprake zal zijn van een maatschappelijke hoofdfunctie. In de nieuwe situatie zal de woning behorende bij de Vessemseweg 4 behouden blijven als bedrijfswoning bij de maatschappelijke functie. De bebouwing en de huidige woonfunctie behorende bij de Vessemseweg 6 blijft behouden. De woonbestemming wordt vergroot zodat de woonbestemming in overeenstemming wordt gebracht met de bebouwde oppervlakte. De bestaande erfbepantingsstructuur blijft behouden en wordt versterkt. De nieuwe situatie is weergegeven in het erfinrichtingsplan zoals opgenomen in bijlage 1.

De geldende woonbestemming staat enkel een maatschappelijke functie toe voor zover deze in schaal en aard ondergeschikt is aan een woonfunctie. In het vigerende bestemmingsplan zijn geen afwijkingsbevoegdheden of wijzigingsbevoegdheden opgenomen die het mogelijk maken om ter plaatse een volwaardig zorgpension met bijbehorende voorzieningen en bebouwing op te richten. Om de gewenste activiteiten te kunnen realiseren is een nieuwe planologische regeling noodzakelijk.



Voor de planlocatie is tevens een archeologische dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 6' van toepassing. Via deze dubbelstemming worden mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond beschermd. Indien bodemversturende werkzaamheden worden uitgevoerd met bewerkingsoppervlakte vanaf 25.000 m² en een bewerkingsdiepte vanaf 40 cm onder maaiveld geldt er op basis van artikel 39.4.1 een omgevingsvergunningplicht. In paragraaf 5.4 wordt verder ingegaan op het aspect archeologie.

Ter hoogte van het plangebied is een obstakelbeheergebied van toepassing als gevolg van de vliegfunnel, IHCS en ILS van de luchthaven Eindhoven Airport. In paragraaf 3.2 wordt de invloed van de luchthaven nader beschouwd. Ter bescherming van de activiteiten van de luchthaven gelden op basis van de gebiedsaanduiding 'Milieuzone-vogelbeheersgebied' ter hoogte van het plangebied beperkingen voor onder meer het aanleggen van grote oppervlaktewateren en vogelbeschermingsgebieden. Het plan voorziet niet in een dergelijke ontwikkeling.

De geldende beperkingen voor veehouderijen op basis van de gebiedsaanduiding 'Overige zone- beperkingen veehouderij' zijn niet van toepassing op de beoogde ontwikkeling.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied 2017". Het plangebied is aangeduid met een rode contour.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

De algemene wijzigingen in de regels als gevolg van het ontwerp bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2^e herziening" zijn, voor zover relevant, verwerkt in de regels van het onderhavige bestemmingsplan.

Conclusie

Het geldende bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden om ter plaatse een volwaardig zorgpension te kunnen realiseren. Onderhavige herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' voorziet in een passende planologische regeling voor de beoogde ontwikkeling. Voor de bouw- en gebruiksregels van het zorgpension is



aangesloten bij de regels zoals die van toepassing zijn binnen de bestemming 'Maatschappelijk' in het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving van het plangebied gegeven. In hoofdstuk 3 wordt het van toepassing zijnde beleidskader beschreven. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van de ontwikkeling. In hoofdstuk 5 komt de uitvoerbaarheid van het besluit aan bod in het licht van diverse milieuhygiënische aspecten. In hoofdstuk 6 en 7 respectievelijk wordt de juridische en economische uitvoerbaarheid behandeld. Hoofdstuk 8 geeft tenslotte de maatschappelijke uitvoerbaarheid van de ontwikkeling weer.



2 Gebiedsanalyse

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke structuur en de functionele structuur van het plangebied uiteengezet.

2.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Eersel, direct ten westen van de bebouwde kom van de kern Kneghel. Het buitengebied van Eersel kenmerkt zich door het herkenbare contrast tussen oude ontginningslandschappen met een besloten ruimtelijke structuur bestaande uit bebouwing en groen en de open jonge heide ontginningen.

Het dorp Kneghel heeft een lange ontstaansgeschiedenis, terugvoerend tot omstreeks de 12^e eeuw. Karakteristiek voor de ruimtelijke structuur van het dorp is de lintvormige historische bebouwingstructuur met een centraal gelegen groene ruimte. Uitbreidingen van de kern hebben hoofdzakelijk plaatsgevonden in de vorm van perceelsgewijze inbreidingen binnen de bebouwingslinten. De van oudsher aanwezige bossen rondom Kneghel zijn grotendeels bewaard gebleven in het huidige landschap. Om deze besloten bosgebieden heen bevinden zich een aantal grootschalige heideontginningen. Kenmerkend voor het buitengebied van Kneghel is het contrast tussen open agrarisch gebied en het besloten bosgebied. De huidige kern wordt aan drie zijden begrensd door bosgebied. Ten noordwesten van de kern Kneghel, vanaf de kruising Het Groen/ Vessemseweg, bestaat het landschap uit grootschalige (half)open agrarische gebieden ter hoogte van de voormalige Kneghelsche Heide. Veel van de historische veldwegen vanaf de kern zijn zijn beplant met laanbeplanting.

Als gevolg van de kleinschaligheid van de kern, hebben de linten een sterke relatie met het buitengebied. Veel percelen in en aan de kern worden begrensd door bosgebied of door kleinschalige landschapselementen. In het omliggende buitengebied bevinden zich voornamelijk (half)vrijstaande woningen op ruime percelen, deels bestaande uit voormalige bedrijfswoningen. De woningen in de omgeving hebben een landelijke karakteristiek en hebben een sterke onderlinge variatie in bouwstijl en maatvoering.

2.3 Functionele structuur

Het plangebied is in de huidige situatie bebouwd en in gebruik als woonperceel. Binnen het perceel is een gesplitste langgevelboerderij aanwezig met twee wooneenheden. De boerderij is opgericht omstreeks 1920 en is genaamd de 'Helenahoeve'. Doordat de boerderij op enige afstand van de openbare weg is gesitueerd, is een ruim voorerf ontstaan. Beide wooneenheden beschikken over een ruim achtererf met een vrijstaand bijgebouw. Het erf wordt begrensd met een groensingel.

Het aanliggende buitengebied karakteriseert zich als een kernrandgebied met een zekere menging van aan het buitengebied gerelateerde agrarische functies en reguliere woningen. Binnen de kern Kneghel zijn behalve woonfuncties ook kleinschalige commerciële functies (hoofdzakelijk detailhandel), lokale horeca en maatschappelijke voorzieningen gevestigd. Direct ten oosten van het planperceel aan de Vessemseweg 2-2a is een verkooppunt voor motorbrandstoffen (LPG-station) aanwezig. Het tankstation wordt op korte termijn beëindigd en getransformeerd tot woonlocatie. Het betreffende bestemmingsplan is al onherroepelijk.



Aan de Vessemseweg bevinden zich burgerwoningen, veehouderijen en een agrarisch verwant bedrijf in de vorm van een varkenswegerij. In samenhang met de ontwikkeling van het aanliggende perceel aan de Vessemseweg 2-2a is de begrenzing van de bebouwde kom van Knegsel opgeschoven in de richting van het plangebied. Ten oosten van het plangebied, aan de noordzijde binnen de kern Knegsel, is een recente uitbreidingswijk gerealiseerd in de vorm van een woonbos met vrijstaande woningen op ruime percelen. Aan de zuidzijde van de Vessemseweg ligt een bosgebied dat onderdeel uitmaakt van het Natuur Netwerk Brabant.



3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Inleiding

Binnen het volgende hoofdstuk zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de beoogde ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 Nationaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het voorliggende plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijkswege een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een radarverstoringgebied en een obstakelbeheergebied). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten', als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige besluit. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.



Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige plangebied niet gelegen is in een gebied waarvoor van Rijksweg een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' alsmede de invloed van het obstakelbeheer- en radarverstoringgebied wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

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 kader stellende 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.

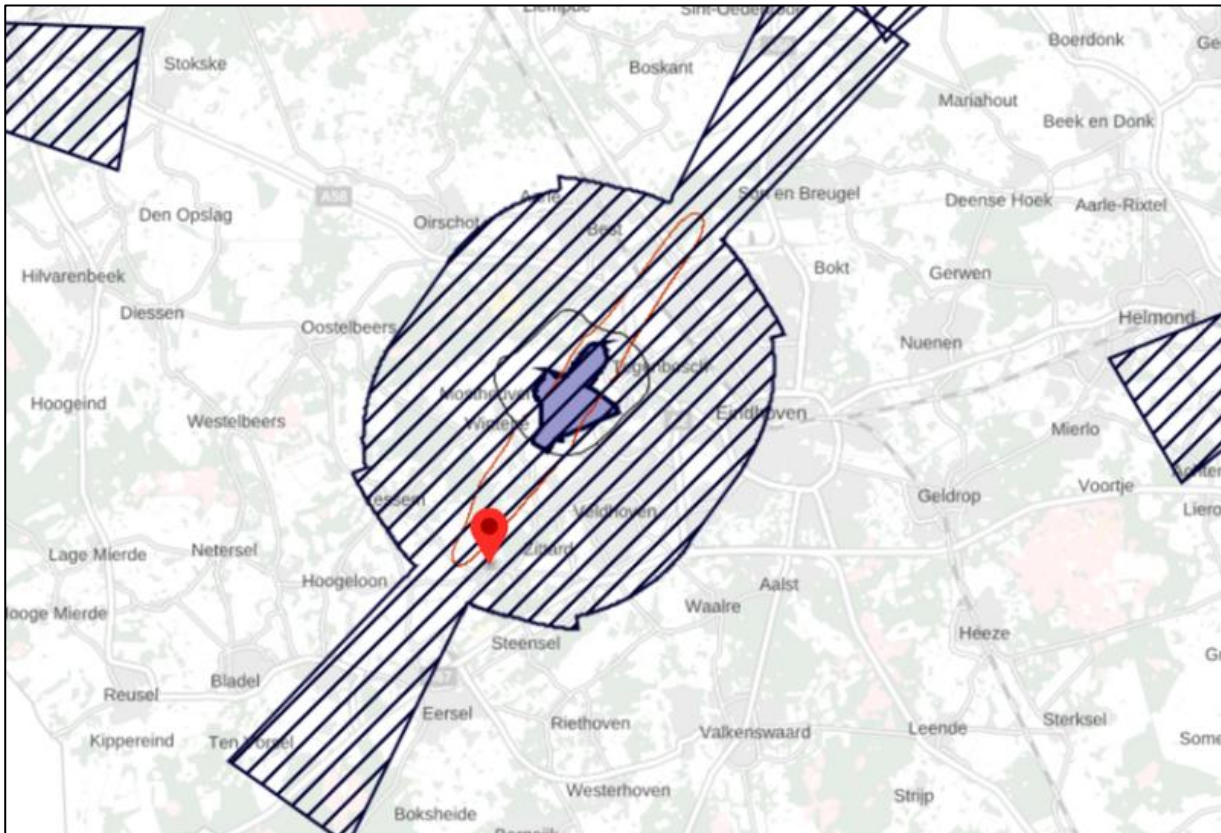
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kader stellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders 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

Het plangebied is gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een ruimtereservering geldt als gevolg van de radarstations ter hoogte van Volkel, Herwijnen en Woensdrecht alsmede de militaire vliegbasis Eindhoven.

In de omgeving van de radarstations van Volkel, Herwijnen en Woensdrecht mogen geen bouwwerken worden opgericht die invloed kunnen hebben op de werking van de radar. Binnen de radarverstoringgebieden van Herwijnen en Woensdrecht, waarin het plangebied is gelegen, geldt een maximale bouwhoogte van respectievelijk 114 meter, 90 meter en 113 meter voor het oprichten van bouwwerken. Het onderhavige plan voorziet niet in het oprichten van bouwwerken met een dergelijke hoogte. Binnen het plangebied worden evenmin windturbines mogelijk gemaakt. De ontwikkeling raakt niet aan een van de nationale belangen.

Ten noorden van het plangebied bevindt zich de militaire vliegbasis Eindhoven. Rondom de basis gelden beperkingen voor het oprichten van hoge bouwwerken teneinde de werking van het ILS (Instrument landingssysteem) niet te belemmeren. Het geldende obstakelbeheergebied (ILS) bedraagt ter hoogte van het plangebied 72,4 tot 82,4 meter ten opzichte van NAP (Bijlage 5 Luchthavenbesluit luchthaven Eindhoven). De maximale toegestane bouwhoogte binnen het obstakelbeheergebied is overgenomen in het geldende bestemmingsplan buitengebied. Binnen het plangebied worden geen hoge bouwwerken mogelijk gemaakt.



Uitsnede Regeling algemene regels ruimtelijke ordening: obstakelbeheergebied rondom vliegbasis Eindhoven, geconsolideerde versie d.d. 1 dec 2020. Het plangebied is aangeduid met een rode marking. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat beoogde ontwikkeling past binnen de nationale belangen zoals vastgelegd in het Barro en Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

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

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige planvoornemen betreft de functiewijziging van een woonfunctie naar een maatschappelijke functie. Het ruimtebeslag en de gebruikintensiteit neemt in de nieuwe situatie toe ten opzichte van de uitgangssituatie. In de beoogde situatie is sprake van het oprichten van gebouw met een vloeroppervlak van circa 420 m² (hiervan is 370 m² zorgpension en 50 m² een garage ten behoeve van het wonen). Inclusief de bedrijfswoning en de tuin zal het terreinoppervlak uit meer dan 500 m² bestaan. De ontwikkeling kan worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in de ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro).

b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?

De laddertoets geldt uitsluitend voor *nieuwe* stedelijke ontwikkelingen. Dit zijn ontwikkelingen die een nieuw beslag op de ruimte leggen. Hiervan is sprake als er door het ruimtelijke besluit meer bebouwing wordt mogelijk gemaakt dan er op basis van de voorgaande regeling kon worden gerealiseerd. Uit jurisprudentie volgt dat van een nieuwe stedelijke ontwikkeling sprake is wanneer er naar aard en omvang een significante toename aan bebouwing mogelijk is danwel een intensivering van het gebruik wordt mogelijk gemaakt. In de uitgangssituatie is sprake van een woonperceel met bebouwing in de vorm van een gesplitste langgevelboerderij. In samenhang met de beoogde functiewijziging wordt een nieuw gebouw opgericht voor zorgdoeleinden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een uitbreiding van bouw mogelijkheden en een intensivering van het ruimtegebruik mogelijk gemaakt. Er is sprake van een nieuw beslag op de ruimte en daarmee van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?

Indien er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient tevens de actuele behoefte aan de ontwikkeling inzichtelijk te worden gemaakt. Deze behoefte kan kwalitatief of kwantitatief van aard zijn.



Kwantitatieve behoefte: bevolkings- en woonbehoefteonderzoek

Met de beoogde ontwikkeling wordt invulling gegeven aan een actuele kwantitatieve zorgbehoefte die sterk samenhangt met de toenemende vergrijzing van de bevolking. Uit de in 2020 geactualiseerde bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord- Brabant (vastgesteld september 2020) blijkt dat er tot 2040 sprake zal zijn van een sterke vergrijzing van de bevolking. Doordat mensen gemiddeld steeds ouder worden spreekt men van een 'dubbele' vergrijzing. In de huidige trend zal omstreeks 2040 circa 27% van de Brabantse bevolking tot de leeftijdscategorie van 65 jaar of ouder behoren. De gevolgen van vergrijzing op de gemiddelde leeftijdsopbouw zullen met name in de kleine kernen van landelijke gebieden worden versterkt, wanneer jongeren vanuit de kernen naar de stedelijke gebieden trekken. In de kleine kernen bestaat omstreeks 2040 circa 31% van de bevolking uit senioren.

Senioren hebben een grotere zorgbehoefte. Veel ouderen krijgen mobiliteitsbeperkingen of aandoeningen zoals dementie. Dit betekent een opgave voor het aanbod van lichtere vormen van 'wonen met zorg en welzijn'. Het aantal plaatsen in verzorgingshuizen in Brabant voor met name lichtere zorgbehoeften, is sinds 2010 sterk afgenomen. Het uitgangspunt in het woon- en zorgbeleid is dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. In recent onderzoek wordt de (grote) behoefte bevestigd aan (nieuwe) woonvormen tussen huis en verpleeghuis, op lokaal en regionale schaal, die invulling geven aan de behoefte aan zorg aan huis, sociale activiteiten en/ of groepswonen ¹.

Binnen de gemeente Eersel blijkt uit de provinciale bevolkings- en woonbehoefteprognose Noord- Brabant een grote behoefte te bestaan aan aangepaste woonvormen ('beschermd', 'beschut' en 'geschikt' wonen'). Tot 2024 is deze behoefte geraamd op: 'beschermd wonen' (instelling: op basis van zwaardere zorgindicatie) van 125 plaatsen; 'beschut wonen' (instelling: op basis van lichtere zorgindicatie) van 25 plaatsen en circa 105 plaatsen aan 'geschikt wonen' (aangepaste woonvormen). Aangezien de vergrijzing ook na 2024 aanhoudt, zal de zorgvraag op de middellange termijn naar verwachting aanblijven.

Beoordeling

Er is sprake van een actuele kwantitatieve behoefte aan zorgvoorzieningen binnen de gemeente. Het onderhavige initiatief betreft een tijdelijk verblijf en niet om een woonfunctie.

Kwalitatieve behoefte: Gemeentelijke ambities wonen en voorzieningenaanbod

De effecten van de toenemende zorgvraag zijn vertaald in regionaal en lokaal beleid (onder meer via de 'Toekomstvisie 2030', 'Omgevingsvisie Gemeente Eersel' en via het uitvoeringsprogramma 'Slimmer Eersel'). In paragraaf 3.3 en 3.4 wordt het initiatief uitvoerig getoetst aan het geldende ruimtelijke beleid. Hieruit blijkt dat er ook op in kwalitatieve zin behoefte is aan een kleinschalig zorgpension passend in een kernrandgebied. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

In de gemeentelijke beleidsregel 'Toekomstvisie 2030: Kempisch wonen in een wereldregio' zijn de belangrijkste bestuurlijke ambities vastgelegd. Het behouden van een evenwichtige bevolkingssamenstelling en het behoud van de leefbaarheid van kleine kernen hebben prioriteit. De zorg gerelateerde doelstellingen uit de 'Toekomstvisie 2030' zijn vertaald in het uitvoeringsprogramma 'Slimmer Eersel'. Om inwoners langer en veiliger thuis te kunnen laten wonen wordt ingezet op innovatieve concepten. Investeren in de bereikbaarheid van voorzieningen op lokaal niveau en het ontwikkelen van innovatieve woonvormen maken onderdeel uit van de actuele maatschappelijke beleidsambities van de gemeente.

De gemeentelijke ambities voor het ruimtelijke beleid zijn onder meer vertaald in de 'Omgevingsvisie Gemeente Eersel' (2019). Het streven naar evenwichtig opgebouwde kernen, een toereikend en bereikbaar voorzieningenniveau en 21^e-eeuwse zorg zijn hierin aangemerkt als Kernambitie A. De ambitie van de gemeente

¹ O.a. Actiz (2020) Witboek ouderen, zorg en wonen



bestaat uit het ontwikkelen van dorpse woonmilieus als groene contramal van de nabij gelegen stedelijke woonmilieus. De draagkracht van het landschapstype en de dorpse identiteit 'het Kempisch wonen' zijn maatgevend voor toekomstige ontwikkelingen. In het beleidsplan 'Groen Loont!' en het 'Beeldkwaliteitsplan' zijn de belangrijkste landschappelijke dragers van de 'Kempische identiteit' benoemd. Nieuwe ontwikkelingen dienen zich te voegen binnen de landschappelijke structuur.

Het woonbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'. Door de vergijzing van de bevolking zal ook de vraag naar zorg en passende woonvormen toenemen. Eén van de speerpunten van het woonbeleid is het op een evenwichtige manier invulling geven aan de zorgopgave. Naast technische aanpassingen aan de bebouwing om woningen levensloopbestendig te maken, wordt ook aandacht besteed aan het inrichten van de sociale en fysieke woonomgeving. Het ontwikkelen van innovatieve woonvormen die ouderen ondersteunen in het langer thuis wonen maakt onderdeel uit van het woonbeleid.

Beoordeling

Met het beoogde kleinschalige zorgpension wordt invulling gegeven aan de actuele lokale vraag naar zorgvoorzieningen voor behoeften met een lichtere indicatie, tijdelijke behoefte of ter overbrugging naar een opname in een instelling. Het ondersteunen van de zelfredzaamheid van ouderen door het behouden van een bereikbaar en lokaal voorzieningenaanbod past binnen het ruimtelijke beleid van de gemeente. Het ontwikkelen van een kleinschalige lokale zorgvoorziening in een kernrandgebied past binnen de ruimtelijke ambities. Binnen de regio van de Kempengemeenten is nagenoeg geen vergelijkbaar kleinschalig zorgpension gevestigd. De bestaande verpleeghuizen en kleinschalige pensions in de regio hebben lange wachtlijsten en zijn hoofdzakelijk gericht op permanente opname. Er is sprake van een actuele kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.

d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?

De planlocatie maakt volgens de Visie Buitengebied 2.0 onderdeel uit van het buitengebied van Kneghel. De gronden zijn in de Visie Buitengebied 2.0 getypeerd als het dorpsovergangsgebied.

e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

De kern Kneghel is een kleine kern in een lintvormige structuur. De kern wordt begrensd door bosgebied met beschermde natuurwaarden. Het realiseren van het beoogde kleinschalige zorgpension op een ruim perceel, binnen een groene en landelijke setting is niet realiseerbaar als inbreidingslocatie binnen het bestaande stedelijke gebied. De locatie is gelegen in een aangewezen kernrandzone (dorpsovergangsgebied) waarbinnen een zekere menging van aan de kern gerelateerde functies aanwezig en gewenst is. Het transformeren van een bebouwd perceel naar een kleinschalige en goed bereikbare zorgfunctie ter ondersteuning van het voorzieningenniveau van de aanliggende kern, past binnen het streefbeeld voor het dorpsovergangsgebied Kneghel. Op basis van de schaal, aard en inrichting van het perceel is ook in de beoogde situatie sprake van een ontwikkeling die past binnen de structuur van een oud ontginningslandschap.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het onderhavige initiatief kan worden aangemerkt als een 'stedelijke ontwikkeling'. Uit de 'ladder voor duurzame verstedelijking' blijkt sprake te zijn van een actuele behoefte aan kleinschalige zorgaccommodaties in de periferie van de bebouwde kom. De schaal en aard van het initiatief zijn passend binnen de structuur van een kernrandzone in een oud ontginningslandschap. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik zoals geformuleerd in de ladder voor duurzame verstedelijking.



3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant, 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Beoordeling

De provincie streeft naar een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen. Gestreefd wordt om op een passend schaalniveau in te spelen op complexe maatschappelijke opgaven. Het onderhavige plan betreft de functiewijziging van een woonfunctie naar een maatschappelijke (zorg) functie. De locatie bevindt zich in de periferie van de kern Knegsel. Een bestaande woonfunctie wordt gedeeltelijk getransformeerd tot een kleinschalig zorgpension.

Het ontwikkelen van een kleinschalige zorgaccommodatie gericht op de lokale behoefte past binnen de doelstellingen van de Provincie ten aanzien van de leefomgeving. De beoogde transformatie van een bestaand bouwperceel naar een niet-agrarische functie in een kernrandgebied past in schaal en aard binnen de karakteristiek van de omgeving. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik door geconcentreerd te bouwen in een bouwvlak. Als onderdeel van de beoogde functiewijziging wordt een bijdrage geleverd aan de landschappelijke kwaliteit ter plaatse door de aanleg en de duurzame instandhouding van landschapselementen.

Conclusie

Het voorliggende initiatief is passend binnen de basisopgave van het ruimtelijk beleid van de Provincie Noord-Brabant om te komen tot een veilige en gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

3.3.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden en worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

Beleidskader

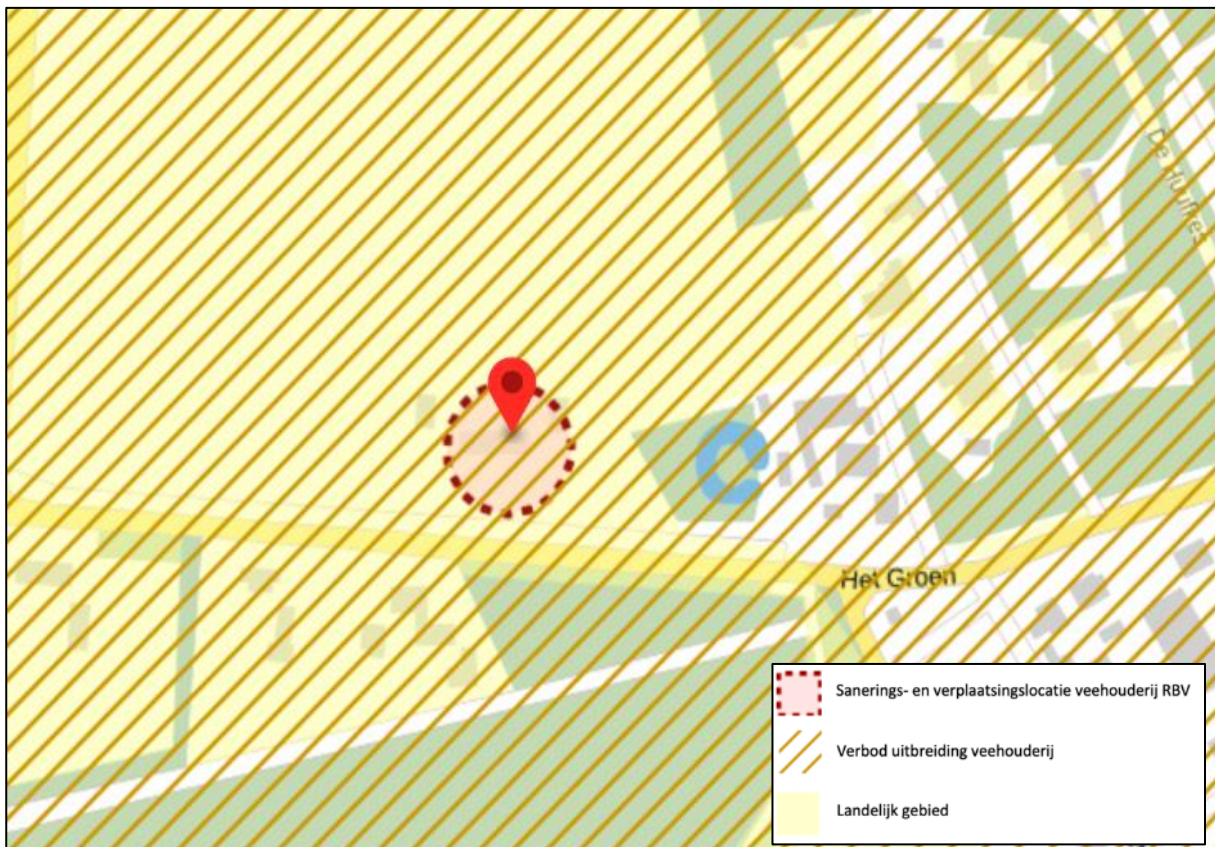
De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie ook een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse 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 planlocatie is volgens de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie d.d. 16 november 2021) gelegen in het 'Gemengd landelijk gebied'. Het planperceel is aangemerkt als 'Sanerings- en verplaatsingslocatie' RBV ('Regeling Beëindiging Veehouderij'). De bospercelen ten zuiden van de Vessemseweg en de landschapselementen ten oosten van het planperceel zijn aangemerkt als 'Attentiezone waterhuishouding' en als onderdeel van het 'Natuurnetwerk Brabant'. Deze beschermde gebieden bevinden zich buiten de begrenzing van het planperceel.

Alle nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening.



Uitsnede Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (geconsolideerde versie d.d. 16 november 2021). Het plangebied is aangeduid met een rode aanwijzer. Bron: Ruimtelijkeplannen.nl, 2021.

Toetsingskader

Vestiging niet-agrarische functies in Landelijk gebied

Binnen de structuur van het gemengd landelijk gebied is volgens artikel 3.73 van de verordening in principe het vestigen van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel toegestaan. Een belangrijke vestigingsvoorwaarde is dat de beoogde functie binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied past. De uitwerking van de ruimtelijke visie voor het buitengebied is op gemeentelijk niveau vastgelegd in de 'Visie Buitengebied 2.0' d.d. november 2021.



In deze beoordeling worden ook de effecten van de ontwikkeling op functies in de omgeving betrokken zoals leegstand, leefbaarheid en mobiliteit. En er dient inzichtelijk te worden gemaakt op elke wijze de nieuwe functie bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Onderdeel hiervan is dat in principe gebruik gemaakt wordt van een bestaand bouwperceel en dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Een bestemmingsplan dat de nieuwe functie mogelijk maakt dient regels te bevatten waarin wordt geborgd dat de beoogde functie ook op de lange termijn past binnen de ontwikkelingsrichting. Hieronder valt in ieder geval een bij omgeving passende omvang en een passende publiekstrekkende werking en een beschrijving van de specifieke aard van de gebruiksactiviteit. In geval van een zorgvoorziening is sprake van een passende omvang bij een bebouwingsomvang tot 1 hectare.

Evenwichtige toedeling van functies

Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat deze voldoen aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals vastgelegd in paragraaf 3.1.2 van de Interim Omgevingsverordening.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen volgens artikel 3.5 lid 1 van de Interim omgevingsverordening invulling te geven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Waarbij als uitgangspunt wordt genomen dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 3.5 lid 2).

‘Zorgvuldig ruimtegebruik’ wordt in artikel 3.6 lid 1 gedefinieerd als:

- a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
- c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Volgens artikel 3.9 lid 1 dient een ruimtelijke ontwikkeling in landelijk gebied te voorzien in een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit. In een bestemmingsplan wordt de landschappelijke kwaliteitsverbetering in financieel, juridisch en feitelijk opzicht weergegeven en juridisch-planologisch geborgd. Het landschappelijk ontwikkelingskader is voor de Kempengemeenten vastgelegd in de ‘Landschapsinvesteringsregeling De Kempen’ (LIR) d.d. augustus 2012. Het LIR is van toepassing op alle ontwikkelingen die niet rechtstreeks mogelijk zijn op basis van het geldende bestemmingsplan. Naar gelang de aard en schaal van een ruimtelijke ontwikkeling wordt de omvang van een landschappelijke tegenprestatie bepaald. Op basis van een landschappelijk inrichtingsplan wordt de beoogde landschappelijke perceelinrichting vastgelegd. De uitvoering en instandhouding van de landschappelijke elementen en structuren worden geborgd in de planregels.

Beoordeling

Vestiging niet-agrarische functies in Landelijk gebied

In het navolgende worden de voorwaarden van artikel 3.73 weergegeven. Achter iedere voorwaarde wordt in cursief ingegaan op de betreffende voorwaarde:

Lid 1



Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als aan de volgende voorwaarden is voldaan:

- a. de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:
 1. een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving; *In de gemeentelijke 'Visie buitengebied 2.0' is de zonering van het buitengebied nader gespecificeerd. Het plangebied maakt daarin onderdeel uit van het dorpsovergangsgedebied van Kneegsel. Binnen dorpsovergangsgedebieden zijn kleinschalige initiatieven die leiden tot het versterken van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern gewenst. Het transformeren van een bestaand woonperceel naar een kleinschalig lokaal zorgpension voor tijdelijk verblijf past binnen de beoogde ontwikkelingsrichting voor het kernrandgebied.*
 2. welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders; *In de regio bestaat als gevolg van sociaal maatschappelijke ontwikkelingen, zoals vergrijzing, een toenemende zorgbehoefte. Bestaande zorgaanbieders kunnen maar beperkt in de huidige vraag voorzien. De beoogde ontwikkeling leidt als gevolg van de grote vraag, niet tot leegstand van vergelijkbare voorzieningen in de omgeving. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de effecten op het milieu en landschap.*
 3. hoe de vestiging bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overtollig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied. *In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op het verbeteren van de omgevingskwaliteit. In deze paragraaf wordt het landschappelijk inpassingsplan nader behandeld. Het landschappelijk inpassingsplan is verder opgenomen als bijlage bij de regels van onderhavig bestemmingsplan.*
- b. er vindt geen splitsing (IOV) plaats van het bouwperceel; *In de huidige situatie zijn twee woningen aanwezig. Er is geen sprake van splitsing van een bouwperceel.*
- c. overtollige bebouwing wordt gesloopt; *Op het perceel is geen sprake van overtollige bebouwing.*
- d. de vestiging heeft geen betrekking op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. lawaaisport;
 3. mestbewerking.*De beoogde ontwikkeling heeft geen betrekking op de genoemde functies.*

Lid 2

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking; *De aard van de beoogde functie betekent dat er geen sprake is van een publieksaantrekkende activiteit. De omvang van de op te richten bebouwing pas qua maat en schaal in de omgeving. Zie hiervoor ook paragraaf 3.4.*
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan; *De gebruiksactiviteit is vastgelegd in de regels behorende bij dit bestemmingsplan.*
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen; *Dit is het geval. Er is geen sprake van buitenopslag of -stalling.*
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang. *De bouw mogelijkheden ten behoeve van deze functie is beperkt en vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. Verdere uitbreiding is niet op grond van onderhavig bestemmingsplan mogelijk.*

Lid 3

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor:

- a. bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein; *Niet van toepassing.*



- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²; *Niet van toepassing.*
- c. een voorziening ten dienste van vrije-tijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare. *De beoogde ontwikkeling voorziet in zorgvoorziening met een omvang van circa 3000 m². De ontwikkeling voldoet aan deze voorwaarde.*

Evenwichtige toedeling van functies

In de nieuwe planologische regeling wordt een maatschappelijke bestemming aan het perceel aan de Vessemseweg 4 toegekend ten behoeve van een zorgpension. Bebouwing wordt gesitueerd binnen een bouwvlak. De bestaande vrijstaande garage van de woning aan de Vessemseweg 4 zal worden gesloopt en vervangen voor een nieuw gebouw met een zorgfunctie. De Vessemseweg 6 behoudt zijn woonbestemming. Een deel van de bestaande bebouwing bevindt zich buiten het bouwvlak. In de beoogde situatie zal de woonbestemming worden vergroot zodat alle bestaande bouwwerken binnen de woonbestemming vallen. De planregels sluiten aan bij de voorschriften uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. In de uitgangssituatie is reeds sprake van een gesplitst woonperceel. Er is geen sprake van (verdere) splitsing van het perceel. Voor de ontwikkeling is een landschappelijk inrichtingsplan opgesteld en toegevoegd in bijlage 2. Aanleg en onderhoud van de landschapselementen worden geborgd in de planregels. In paragraaf 4.4 staat beschreven op welke wijze is aangesloten bij de karakteristiek van het landschap.

Nieuwbouw voldoet aan de actuele duurzaamheidseisen zoals vastgelegd in het Bouwbesluit 2012. Hiermee wordt invulling gegeven aan duurzaam bouwen en gebruik van duurzame energie. Binnen het zorgpension verblijven hoofdzakelijk ouderen die (tijdelijk) niet meer zelfstandig kunnen wonen. Er is geen aanleiding om een grote verkeersaantrekkende werking te verwachten. Het pension is goed bereikbaar en wordt, gelijk aan de bestaande situatie, ontsloten via de Vessemseweg. De bestaande infrastructuur blijft ongewijzigd. Ten aanzien van parkeren wordt volledig op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de regels voor vestiging van niet-agrarische functies in gemengd landelijk gebied zoals geformuleerd in artikel 3.73 van de Interim Omgevingsverordening. Het planperceel bedraagt circa 0,8 hectare en past daarmee binnen de in de verordening maximaal toegestane omvang van zorgvoorzieningen. Aan de bepalingen uit de geldende Visie Buitengebied 2.0 wordt in paragraaf 3.4 getoetst. Uit hoofdstuk 4 en 5 blijkt dat de nieuwe zorgfunctie past binnen een goede omgevingskwaliteit. Met de realisatie van een kleinschalig zorgpension binnen een aangewezen dorpsovergangsgebied met een gemengd woon-werkgebied en binnen een groene setting is sprake van een evenwichtige toedeling van functies.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Visie Buitengebied 2.0

Toetsingskader

Op 2 november 2021 is door de gemeenteraad van Eersel de 'Visie Buitengebied 2.0' vastgesteld. In deze beleidsvisie zijn de toetsingscriteria voor ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied verder uitgewerkt en geactualiseerd. Voor het buitengebied staat de kwaliteitsverbetering van het landschap centraal bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In het uitvoeringsprogramma staan richtinggevende kaders weergegeven. Per ontwikkeling wordt in de beoordeling uitgegaan van maatwerk op basis van de bijdrage van de ontwikkeling aan de aanwezige landschappelijke karakteristiek. Hierbij wordt in ieder geval beoordeeld in hoeverre de ontwikkeling voldoende draagkracht heeft door de omgeving en in hoeverre de beoogde functie een duurzame invulling geeft



aan de locatie. De bijdrage van het plan wordt op gebiedsniveau beoordeeld. Voor het buitengebied zijn de te versterken kwaliteiten als volgt benoemd:

- Verminderen van overvloedige bebouwing door sloop
- Biodiversiteit en natuurontwikkeling
- Versterken (voormalige) aanwezige waarden
- Milieuwinst
- Maatschappelijke bijdrage of meerwaarde
- Perceel overstijgende landschappelijke kwaliteitsverbetering
- Duurzaamheid/ energie
- Klimaatbestendigheid
- Innovatie

Ontwikkelingen die een bijdrage leveren aan de gebiedskwaliteit op basis van bovenstaand kwaliteiten hebben prioriteit.

In de Visie Buitengebied is de structuurenkaart uit de 'Structuurvisie 2011' overgenomen. De planlocatie maakt onderdeel uit van de structuur van het 'Dorpsovergangsgebied' van de kern Kneegsel. Binnen deze gebieden is reeds enige mate van verstedelijking en functiemenging aanwezig. De ontwikkelingsrichting voor dergelijke overgangsgebieden ligt op het ontwikkelen van een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. In de kernrandgebieden is het ontwikkelen van functies die voor een versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de aanliggende kernen leiden gewenst. Kernrandgebieden worden beschouwd als kansrijke locaties voor de ontwikkeling van onder meer kleinschalige en hoogwaardige (senioren) zorgvoorzieningen.

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied is het tevens van belang dat deze bijdragen aan de kwaliteit van het landschap. Deze inrichtingsvraag heeft twee niveaus: de landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals vastgelegd in de Interim Omgevingsverordening en het niveau van de erfbeplanting binnen het perceel. Het document 'Landschappelijke inpassing initiatieven in het buitengebied' uit 2019 geeft per landschapstype de mogelijke inrichtingselementen op perceelniveau weer.

Bij een nieuw initiatief dient tevens een erfinrichtingsplan opgesteld te worden. Het doel is om erfbeplanting en bebouwing op een samenhangende wijze op een goede manier in te passen in het landschap. Voor de oude cultuurgronden zijn de landschappelijke bouwstenen als volgt:

'Kleinschalige en groene karakter versterken door toepassing van gevarieerde erfbeplanting en kleinschalige percelering, aangezet met perceelgrensbeplanting als singels, houtwallen en kruidenrijke randen'.

Het herstellen van het halfbesloten (coulissen) landschap heeft hier prioriteit.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaand bouwperceel getransformeerd tot een innovatief zorgconcept in de vorm van een kleinschalig zorgpension. Het initiatief geeft een duurzame invulling aan de beleidsdoelstelling om bij te dragen aan het versterken van het voorzieningenniveau van de woonkern Kneegsel. Binnen het pension wordt op kleine schaal intensieve zorg geboden in een groene omgeving. Als gevolg van vergijzing is de vraag naar woon- en verblijfsvormen met intensieve (24 uren) zorg en begeleiding groter dan het aanbod.

Het dorpsovergangsgebied leent zich vanwege de rust en ruimte en de goede bereikbaarheid vanuit de kern bij uitstek voor kleinschalige zorgvoorzieningen. Met de ontwikkeling is sprake van een kleinschalig initiatief dat in principe past binnen de omgevingskarakteristiek.

Met de situering, bouwstijl en kleur- en materiaalgebruik van het nieuwe hoofdgebouw wordt aangesloten op de structuur van een halfbesloten kampenlandschap. De beplantingsstructuur op de perceelgrens wordt in de beoogde situatie verder aangevuld. Op een aantal plekken blijven doorzichten naar het achterliggende open gebied behouden. Na realisatie van de plannen wordt het karakter van het boerenerv versterkt passend bij het



karakter van een oud ontginningslandschap. Een uitgebreide beschrijving van het landschappelijk inrichtingsplan is opgenomen in paragraaf 4.4.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling past binnen het beleid zoals verwoord in de gemeentelijke Visie Buitengebied.

3.4.2 Omgevingsvisie 2.0

Op 2 november 2021 is de 'Omgevingsvisie 2.0' door de gemeenteraad vastgesteld. De bestuurlijke ambities zoals vastgelegd in de 'Toekomstvisie 2030: Kempisch wonen in een wereldregio' vormen de leidraad. De Omgevingsvisie is net als de toekomstvisie voornamelijk richtinggevend voor de afwegingen van de gemeente bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De visie omvat een ontwikkelperspectief op hoofdlijnen en wordt in de toekomst aangepast indien zich nieuwe beleidskeuzen voordoen.

De kernambities van de gemeente zijn als volgt:

- Hoogwaardig Kempisch wonen;
- Aangesloten zijn op een wereldregio
- In een 21e-eeuwse cultuur.

In de Omgevingsvisie 2.0 zijn de kernambities uitgewerkt naar drie thematische kaartbeelden, te weten:

- Thema 1: Het landschap als onderlegger
- Thema 2: Kansrijke economische netwerken als sleutel
- Thema 3: Toekomstbestendigheid als hefboom

Gezamenlijk vormen de drie thematische kaartbeelden één integrale visie op de fysieke leefomgeving. Per kaartbeeld zijn de kwaliteiten, knelpunten en ambities voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente verder uitgewerkt. Nieuwe ontwikkelingen vinden zo veel mogelijk plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit om functies zo veel mogelijk te bundelen en het behoud van de leefbaarheid van de dorpen te versterken. Toegankelijkheid (zorg)voorzieningen voor alle burgers is zeer belangrijk. Gestreefd wordt naar het realiseren van toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen, sport- en cultuuraccomodaties en zorgvoorzieningen voor alle burgers. Bijzondere aandacht gaat uit naar het buitengebied waar als gevolg van de afnemende invloed van de agrarische sector een nieuw richtinggevend kader nodig is ten aanzien van de hergebruiksmogelijkheden van vrijkomende bebouwing.

Beoordeling

Een belangrijke drager van de 'Kempische identiteit' voor de kern Knegsel is de kleinschalige en besloten dorpsstructuur. De kern is groen omrand door bosgebieden, oude cultuurgronden en natuurgebied. Binnen de kern Knegsel ligt het accent op het behoud van de basisvoorzieningen, aangevuld met overige voorzieningen mits deze reëel en toereikend zijn. Met het herstellen van landschapselementen en groene dorpsranden wordt de Kempische identiteit versterkt en wordt bijgedragen aan een aantrekkelijk woonklimaat.

Met de beoogde ontwikkeling is sprake van een kleinschalig en innovatief zorgconcept. Er wordt invulling gegeven aan de hedendaagse zorgbehoefte naar tijdelijk verblijf met intensieve zorg ('tussen zelfstandig thuiswonen en een zorginstelling') in de directe woonomgeving. Met het initiatief wordt het aanbod aan zorgvoorzieningen van de kern vergroot. De locatie ligt in een kernrandgebied: tussen de kern en het open buitengebied. De inrichting van het perceel past binnen een groene en dorpse schaal. De bestaande groene landschapselementen blijven behouden en worden versterkt. De ontwikkeling past binnen de kempische gebiedsidentiteit. De aard en schaal van de ontwikkeling sluit aan op de kernambities van de gemeente.



Uitsnede detailkaart ambities Knegsel e.o. (Omgevingsvisie 2.0). Het plangebied is aangeduid met een rode cirkel.

Conclusie

De realisatie van een kleinschalig zorgpension past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie 2.0.



4 Doelstelling van het plan

4.1 Doelstelling

Voor de gronden binnen het plangebied vigeert thans het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld d.d. 3 juli 2018. In dit bestemmingsplan zijn de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Wonen' en 'Agrarisch'. Het realiseren van een zorgpension is niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve een nieuw planologisch juridisch kader gecreëerd te worden. De onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet in de ruimtelijke motivatie voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.2 Beoogde ontwikkeling

In de beoogde situatie wordt binnen het huidige woonperceel een kleinschalig zorgpension gerealiseerd 'Zorgpension IJzeren Herman'. De ontwikkeling biedt ruimte voor zorgverblijf met een intensieve (24-uurs) zorg en begeleiding. Ter plaatse wordt een zorgfunctie gerealiseerd met een capaciteit van 10 bedden en begeleiding in groepsverband. Binnen het pension zullen mensen op basis van een medisch noodzakelijke achtergrond verblijven die niet in aanmerking komen voor medisch-specialistische zorg (waaronder: mantelzorgondersteuning, eerstelijnsverblijf, overbruggingszorg). Het pension is gericht op verblijf voor een korte tot middellange periode. Er is geen sprake van permanente vestiging van zorgbehoevenden.

Het tijdelijke verblijf is mede gericht op het verbeteren van de zelfstandigheid en de zelfredzaamheid zodat mensen kunnen terugkeren naar de thuissituatie. Het zorgconcept past in het actuele zorglandschap waarbij mensen op basis van innovatieve 'zorg- op- maat' in de eigen omgeving zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen. Met het concept wordt tevens aangesloten op de doelstellingen van het project 'Slimmer Eersel'. Ten behoeve van het initiatief is een ondernemersplan opgesteld en overlegd aan de gemeente. Uit het ondernemersplan blijkt dat ter plaatse een volwaardig en rendabel zorgpension kan worden geëxploiteerd. In de tabel hieronder wordt ingegaan op het beoogde zorgaanbod. De verblijfsduur zal maximaal enkele maanden zijn maar is altijd afhankelijk van het herstel of de omvang van wachtlijsten.

Eerstelijnsverblijf is kortdurend verblijf vergoed vanuit de ZVW; na ontslag in het ziekenhuis of tijdelijke zorg op advies van de huisarts. Deze zorg is vaak voor 6 weken en kan ook 6 weken worden verlengd.

Mantelzorgondersteuning oftewel Respijtzorg vanuit de WMO: time out voor mantelzorger of als vakantie. Dit is vaak kortdurend (of zolang als de mantelzorger vakantie geniet of door omstandigheden even niet kan zorgen voor de client). Meestal is dit tussen de 4 en 6 weken.

Overbruggingszorg vanuit de WLZ; de client wacht op een opname in een verpleegtehuis. Dit kan een aantal weken tot maanden duren voor iemand aan de beurt is voor opname. Dit ligt aan de grootte van de wachtlijst van het verpleeghuis.

Het beoogde zorgpension bevindt zich in een groene omgeving, in het landelijk gebied maar op de overgang tussen de bebouwde kom en het agrarische buitengebied.

Ter plaatse is een gesplitste langgevelboerderij aanwezig: 'de Helenahoeve'. Deze boerderij blijft ook in de beoogde situatie behouden als gesplitst pand. In de nieuwe situatie zal de Vessemseweg 6 behouden blijven als reguliere woning. Deze locatie behoudt zijn woonbestemming. In de beoogde situatie worden ook de bijgebouwen



binnen de woonbestemming gebracht. De wooneenheid aan de Vessemseweg 4 blijft behouden in de hoedanigheid van een bedrijfswoning. Het perceel behorende bij de Vessemseweg 4 krijgt een maatschappelijke bestemming.

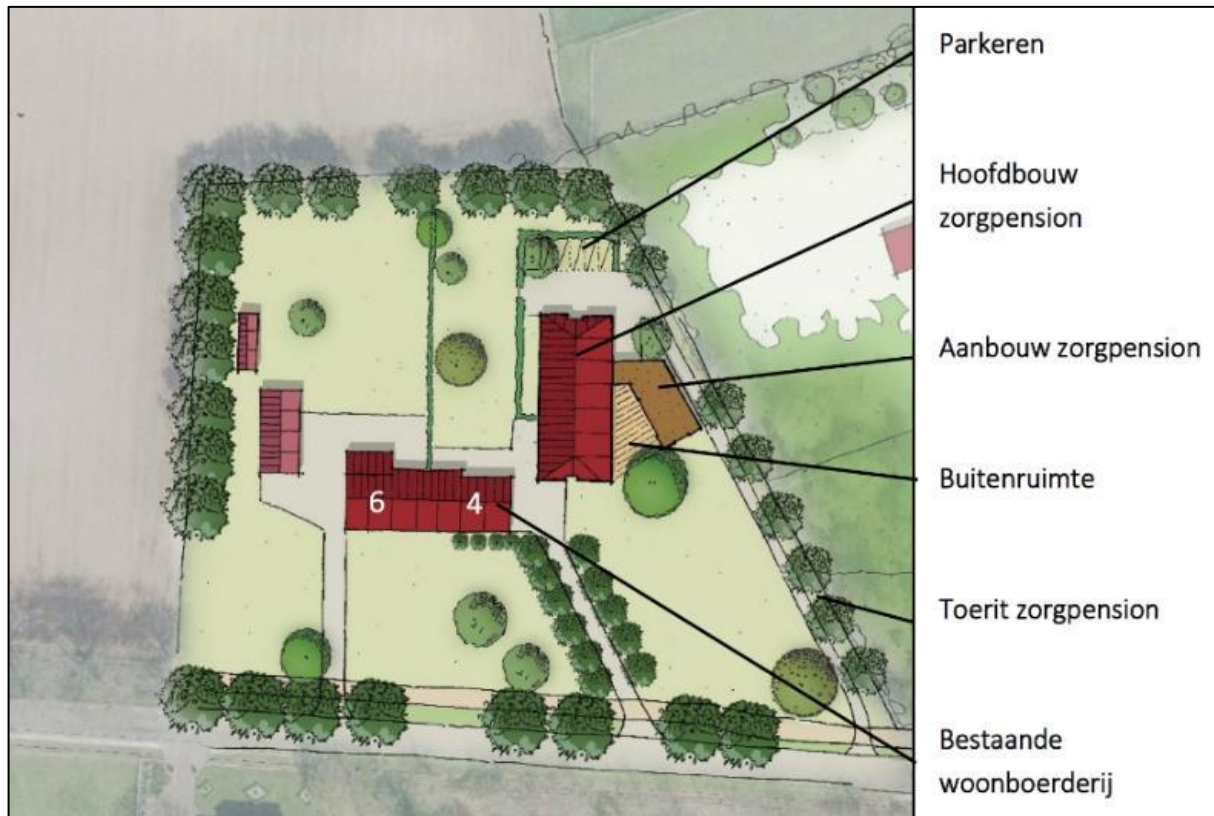
De bestaande garage/ berging behorende bij de Vessemseweg 4 wordt gesaneerd en vervangen door een nieuw zorgpension met aanbouw. Dit nieuwe hoofdgebouw wordt uitgevoerd als agrarische schuur met eigentijdse vormgeving. Met de hoogte, bouwstijl en materiaalgebruik van het nieuwe hoofdgebouw wordt aangesloten op de agrarische omgeving. De nieuwe bebouwing wordt afgestemd op en ondergeschikt gehouden aan de langgevelboerderij zodat er ook in de nieuwe situatie een bij het landschap passende hiërarchie aan bebouwing bestaat. Het nieuwe hoofdgebouw bestaat uit één bouwlaag met kap en een aanbouw. Binnen het hoofdgebouw bevinden zich onder meer: cliëntenkamers, met sanitair gezamenlijke voorzieningen, voorraadruimte, kantoorruimte en een nieuwe berging voor de woning aan de Vessemseweg 4. In de beoogde situatie is maximaal 370 m² aan bedrijfsbebouwing aanwezig. Als onderdeel van dat gebouw is een inpandige garage van 50 m². Deze garage gaat gebruikt worden door de bewoners van de bedrijfswoning en niet ten dienste van het zorgpension. De totale omvang van het beoogde gebouw bedraagt circa 420 m². Daarnaast natuurlijk nog de bestaande bedrijfswoning. Alle bebouwing bevindt zich binnen een bouwvlak.

Er is sprake van een ruim en onbebouwd voorerf met een landschappelijke inrichting welke aansluit op de laanbeplanting aan de Vessemseweg. Op het achtererf en achter de achtergevelrooilijn bevinden zich ook in de nieuwe situatie de bedrijfsgebouwen. Binnen het perceel worden de benodigde parkeerplaatsen aangelegd volgens het gemeentelijk parkeerbeleidsplan. Binnen het perceel is ruimte voor 5 à 6 parkeerplaatsen voor bezoekers en personeel. Aangezien de doelgroep als gevolg van de medische situatie geen gebruik zal maken van een auto, is dit voldoende.

De bestaande groensingel om het erf blijft behouden en wordt plaatselijk aangevuld. Door het nieuwe hoofdgebouw aan de oostzijde van het perceel te situeren en noord-zuid te oriënteren, blijft de karakteristieke zichtrelatie tussen woonboerderij en open buitengebied behouden. De landschappelijke inpassing voldoet aan de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' en is toegevoegd in bijlage 2.



Uit hoofdstuk 5 blijkt dat de beoogde situatie ruimtelijk en milieukundig inpasbaar is en er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Omliggende functies worden niet belemmerd door het initiatief en het woon- en leefklimaat voor de nieuwe bewoners en gebruikers is geborgd.



Inrichtingstekening beoogde situatie. Bron: Aveco de Bondt B.V., 2021.

4.3 Verkeer en parkeren

4.3.1 Verkeer

De locatie wordt reeds ontsloten via twee inritten op de Vessemseweg. Beide woningen hebben een eigen inrit op de Vessemseweg welke ook in de nieuwe situatie behouden blijven. Het zorgpension zal gebruik maken van de bestaande landbouwweg behorende bij de Vessemseweg 4 welke ooit diende ter ontsluiting van de achterliggende agrarische gronden. Deze gronden zijn ook in bezit van de initiatiefnemer en is zijn oorspronkelijke functie verloren. De Vessemseweg is een toegangsweg tot de bebouwde kom. De weg heeft buiten de bebouwde kom een maximumsnelheid van 60 km/uur. Ter hoogte van het plangebied bevindt zich de verkeerskundige begrenzing van de bebouwde kom. Binnen de bebouwde kom geldt een maximumsnelheid van 30 km/uur. De Vessemseweg is een smalle geasfalteerde dubbelbaansweg zonder wegmarkering en heeft een gescheiden dubbel fietspad.

Om een inschatting te kunnen maken van de verkeersgeneratie in de nieuwe situatie, is aangesloten bij de modelbenadering van de ASVV 2012. Een koopwoning in het buitengebied in een weinig stedelijk gebied genereert maximaal 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Voor het zorgpension is uitgegaan van de functie 'aanleunwoning en serviceflat' met een maximale verkeersgeneratie van 3,0 bewegingen per etmaal per woning. Het totaal aantal te verwachten extra verkeersbewegingen zal volgens de ASVV zo'n 30 voertuigbewegingen per etmaal bedragen. Naar verwachting zal, gezien het zorgaanbod, de verkeersgeneratie aan de hoge kant zijn.

Gelet op de aard van de aanliggende wegen en gezien de beperkte toename aan voertuigbewegingen per etmaal die de realisatie van een kleinschalig zorgpension teweegbrengt, kan worden gesteld dat de Vessemseweg de



toename aan verkeersbewegingen probleemloos aan kan. Vanuit de nieuwe inrit is goed zicht op overige weggebruikers. Er is ook in de beoogde situatie sprake van een verkeersveilige situatie. De beoogde situatie is verkeerskundig inpasbaar. Aangezien de gasten van het pension intensieve zorg nodig hebben, zullen ze in praktijk vrijwel geen gebruik maken van een auto en zal het werkelijk aantal verkeersbewegingen naar verwachting lager uitvallen.

4.3.2 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren. Bij de 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 inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien. Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

In 2014 heeft de gemeente Eersel het 'Parkeerbeleidsplan Eersel' vastgesteld. De gemeentelijke nota geeft per functie de toepasselijke parkeernormen aan. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen op eigen perceel invulling te geven aan de parkeervraag op basis van de parkeernormen per functie.

Beoordeling

Voor het onderhavige plangebied dient volgens de gebiedsindeling voor de parkeernormen uitgegaan te worden van het buitengebied. De planlocatie grenst aan de bebouwde kom. In bijlage 4 van de beleidsnota zijn de parkeernormen voor voorzieningen weergegeven. Hieruit blijkt dat voor een verpleeg-verzorgvoorziening in het buitengebied geen vaste gemeentelijke parkeernormen zijn opgesteld. Voor een dergelijke voorziening in de landelijke kernen (aangemerkt als 'rest bebouwde kom') is een parkeernorm van 0,5 tot 0,7 parkeerplaats per wooneenheid van toepassing. In de norm is het aandeel bezoekers al opgenomen.

Het initiatief richt zich op tijdelijke 24 uren zorg. Hieronder wordt verstaan:

- zorg op basis van ELV (eerstelijnsverblijf) vanuit zorgverzekeringswet (zvw); herstellzorg, zodat je weer terug kunt naar huis.
- zorg op basis van de WMO (wet maatschappelijke ondersteuning) respijtzorg, bv om de mantelzorger even te ontlasten.
- Overbruggingszorg WLZ basis (Wet Langdurige Zorg) ; om te wachten op een opname in het verpleeghuis en het thuis niet meer lukt.

Eerstelijnsverblijf is kortdurend verblijf vergoed vanuit de ZVW; na ontslag in het ziekenhuis of tijdelijke zorg op advies van de huisarts. Deze zorg is vaak voor 6 weken en kan ook 6 weken worden verlengd.

Mantelzorgondersteuning oftewel Respijtzorg vanuit de WMO: time out voor mantelzorger of als vakantie. Dit is vaak kortdurend (of zolang als de mantelzorger vakantie geniet of door omstandigheden even niet kan zorgen voor de client). Meestal is dit tussen de 4 en 6 weken.

Overbruggingszorg vanuit de WLZ; de client wacht op een opname in een verpleegtehuis. Dit kan een aantal weken tot maanden duren voor iemand aan de beurt is voor opname. Dit ligt aan de grootte van de wachtlijst van het verpleeghuis.



Voor twee-onder-een-kap koopwoningen in het buitengebied geldt een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning, inclusief het aandeel bezoekers. De parkeervraag van de woningen in de beoogde situatie wijkt niet af van de bestaande situatie. Op eigen terrein is reeds voldoende parkeerruimte aanwezig.

Het zorgpension zal beschikken over 6 parkeerplaatsen. Deze worden aan de achterzijde van het hoofdgebouw aangelegd. Aangezien de pensiongasten niet over een eigen auto zullen beschikken, is dit aantal voldoende voor het opvangen van de parkeervraag van gasten, bezoekers en personeel.

Conclusie

In het plangebied is voldoende ruimte om aan de parkeervraag te kunnen voldoen.

4.4 Landschappelijke kwaliteitsverbetering

Toetsingskader

De samenwerkende Kempengemeenten hebben in augustus 2012 de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' opgesteld. Deze landschappelijke investeringsregeling is van toepassing op alle ruimtelijke ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied die in strijd zijn met het geldende bestemmingsplan. Met de landschapsinvesteringsregeling wordt invulling gegeven aan de landschappelijke kwaliteitsverbetering zoals opgenomen in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening.

In de afstemmingsnotitie is een categorie-indeling opgenomen op basis waarvan de hoogte van de landschappelijke tegenprestatie voor ruimtelijke ontwikkelingen wordt bepaald. De mate van de impact van de ontwikkeling op het landschap bepaalt de hoogte van de tegenprestatie.

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

De Afstemmingsnotitie is opgenomen in het bestemmingplan buitengebied 2017. In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden uit de afstemmingsnotitie of een vergelijkbaar document.

Beoordeling

Het plangebied is gelegen aan de Vessemseweg op de komgrens, ten westen van de kern Kneghel. Op het perceel is anno 2021 een langgevelboerderij aanwezig die woonruimte biedt voor twee huishoudens. Het plangebied is gelegen op hoge zandgronden. Langs de noordelijke en westelijke perceelsgrens is een bossingel aanwezig met boomvormers van voornamelijk eiken. Deze bossingel is op twee plekken minder robuust waarmee zichtlijnen van en naar het omliggende landschap aanwezig zijn. De singel is tevens aangesloten op een historische bossingel. Samen vormen de singels de grens tussen het bosgebied en het open heidegebied wat hier van oudsher lag.

Aan de oostzijde van het plangebied loopt een secundaire ontsluitingsweg naar de achterzijde van het perceel die wordt begeleid door een bomenhrij. Hierdoor is het achterliggende landschap vanuit het plangebied te ervaren. Echter, met de ontwikkeling van het perceel ten oosten van het plangebied (Vessemseweg 2 en 2a) zal deze verbinding verdwijnen en het gehele perceel Vessemseweg 4-6 omzoomd zijn met bossingel.

Het omliggende landschap ten noorden en westen van het plangebied heeft een weids karakter door haar functie als grasland. Aan de zuidzijde van het plangebied en de Vessemseweg zijn enkele bospercelen gelegen met een combinatie van loof- en naaldbomen. In oostelijke richting sluit het plangebied aan op de kern Kneghel. Hiermee vormt het perceel Vessemseweg 4-6 de nieuwe bebouwingsgrens voor de kern.



Landschappelijke inpassing is noodzakelijk voor de delen die vanuit de directe omgeving zichtbaar zijn. Hierbij gaat het dan met name om het zicht vanaf de Vessemseweg en Molenvelden. Daar waar het plangebied aan de ontwikkeling 'Vessemseweg 2-2a' grenst is geen noodzaak voor een landschappelijke inpassing, omdat de beoogde ontwikkeling hierdoor al voldoende aan het zicht onttrokken wordt.

De basisgedachte voor de landschappelijke inpassing is om in één samenhangend ontwerp te voorzien, dat zowel aansluit op de omliggende bossingels als een logische aansluiting vindt bij de toekomstige functies van het perceel. Met het landschappelijke inpassingsplan voor Vessemseweg 4-6 wordt de bossingel rondom het perceel behouden. Dit kenmerkende landschapselement wordt hiermee vastgelegd in het bestemmingsplan. Een gemengde landschapshaag van de soort *Fagus sylvatica* in combinatie met *Crataegus monogyna* en enkele solitaire bomen van de soort *Quercus robur* en *Castanea sativa* zorgen voor natuur en landschapswaarde. Daarnaast verwijzen deze landschapselementen naar de karakteristieke perceel inrichting van een langgevel boerderij. Met tot slot een bomenrij aan beide zijden van de middelste toegangsweg en bloem- en kruidenrijk grasland wordt ecologische waarde gecreëerd.

De ontwikkeling van Vessemseweg 4-6 zal niet veel veranderen. Het vastzetten van de bossingel met een groenbestemming in combinatie met een betere overgang tussen de voorkant van de bebouwing en haar omgeving staat in verhouding met de ontwikkeling. Het beeld wat hier in zijn totaliteit gecreëerd wordt refereert naar een typerend boerenerv en past daarmee de ontwikkelingen voor Vessemseweg 4-6 in.

De onderhavige ontwikkeling wordt in het kader van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling gezien de impact van de ontwikkeling op het landschap. In de landschapsinvesteringsregeling wordt niet specifiek ingegaan in de ontwikkeling van maatschappelijke functies. Het omzetten van een woonbestemming naar een maatschappelijke functie betekent een afwaardering van de gronden. Bovendien voorziet de ontwikkeling in een wezenlijke zorgbehoefte binnen de gemeente gezien de toenemende vergrijzing van de bevolking waar ook een waardering aan gekoppeld moet worden (zie paragraaf 3.2.3). Gezien het voorgaande is maatwerk het uitgangspunt. De opgestelde landschappelijke inpassing richt zich niet alleen op het perceel waar de maatschappelijke functie wordt opgericht maar ook de inpassing van de naastgelegen bestaande woning (Vessemseweg 4). Hierdoor is de impact van de ontwikkeling van dien aard dat volstaan kan worden met de goede landschappelijke inpassing.



Figuur 1 Landschappelijk inpassingsplan. Bron: Aveco de Bondt

Conclusie

Met de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan wordt voorzien in een goede landschappelijke kwaliteit, passend bij de gebiedskenmerken van een oud ontginningsgebied.





5 Milieu en landschap

5.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een ruimtelijk plan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van de planologisch relevante uitvoeringsaspecten. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- verkeer en parkeren;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 Bodem

Toetsingskader

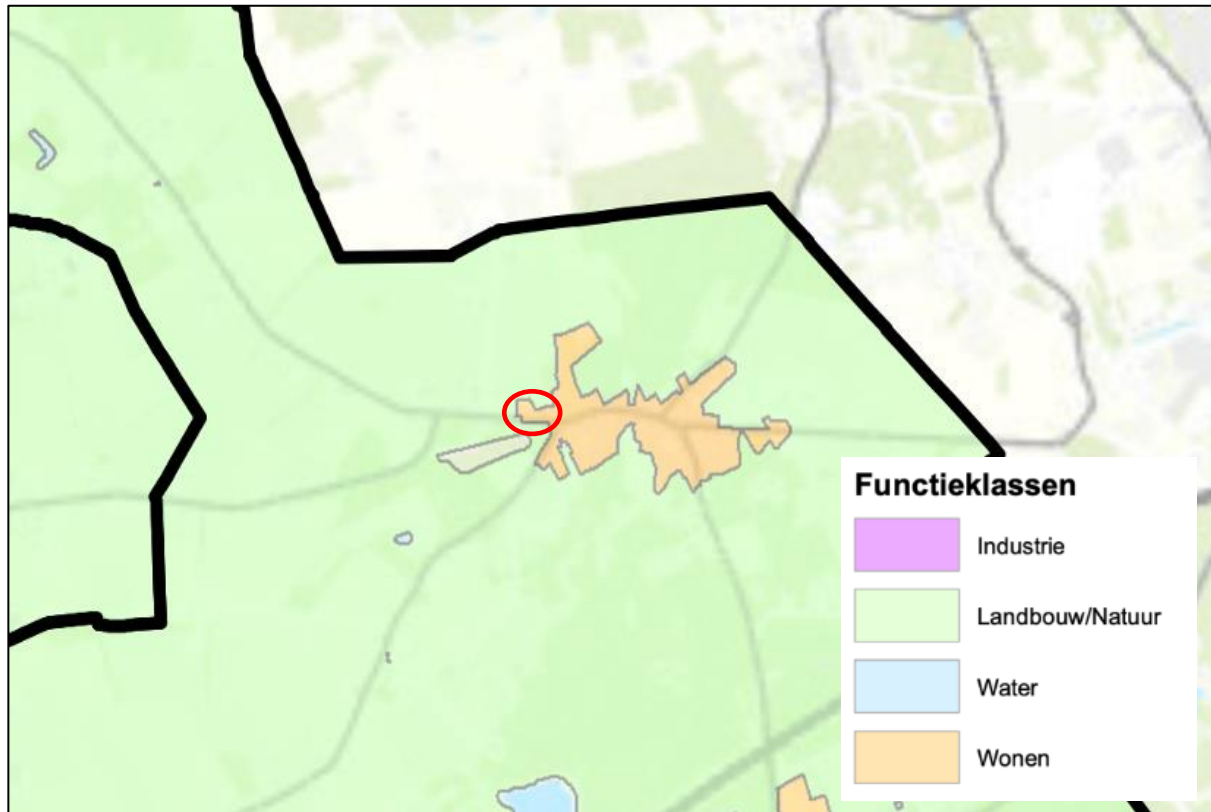
Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan af dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

In de uitgangssituatie is ter plaatse reeds een woonfunctie toegekend op een voormalige agrarische locatie. Volgens de bodemfunctieklassenkaart uit de rapportage 'Bodemkwaliteitskaart samenwerkende Kempengemeenten' is de milieuhygiënische kwaliteit van de ondergrond ter hoogte van het plangebied aan te merken als functieklassering 'Wonen'. Dit betekent dat de ondergrond in de omgeving op basis van het historisch



gebruik tenminste geschikt wordt geacht voor de functie wonen. Bij het Bodemloket zijn geen bodemsaneringen of historische verontreinigingen geregistreerd. Een woonbestemming is geen functie met een hoog risico op bodemverontreiniging. In beoogde situatie zal het perceel intensief gebruikt worden door cliënten van het zorgpension. De intensiteit van het gebruik is vergelijkbaar met de huidige woonfunctie.



Uitsnede Bodemfunctieklassenkaart, planlocatie rood omcirkeld. Bron: Bodemkwaliteitskaart samenwerkende Kempengemeenten. Antea group, 17 november 2020.

Door Milon BV is in december 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het rapport is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Hieronder wordt ingegaan op de conclusies en aanbevelingen uit het rapport. Het onderzoek is uitgevoerd in overeenstemming met de onderzoeksprotocollen NEN 5725 en NEN 5740.

Op basis van de beschikbare gegevens is bij de uitvoering van het onderzoek uitgegaan van de hypothese van een onverdachte locatie. Bij het onderzoek zijn geen zintuigelijke waarnemingen gedaan die kunnen duiden op bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter hoogte van het beoogde zorgpension zijn bodemonsters geanalyseerd. Bij de analyses zijn in de boven- en ondergrond en grondwater geen verontreinigingen geconstateerd.

Conclusie

Op basis van de onderzoeksresultaten vormt de milieuhygiënische bodemkwaliteit geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik. De rapportage is toegevoegd in bijlage 3.



5.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant

Vigerend is het Provinciale Milieu- en Waterplan 2016 - 2021 (PWMP) van 18 december 2015. Het PMWP is de structuurvisie voor o.a. het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het plan bevat de verplichte onderdelen vanuit de Europese Kaderrichtlijn Water. Behalve dat het PMWP de uitgangspunten aangeeft voor het waterbeleid van waterschappen en gemeenten, toetst de provincie aan de hand van dit plan ook of de plannen van de waterschappen passen in het provinciale beleid. Als algemene uitgangspunten zijn onder andere te noemen de scheiding van relatief schone en vuile waterstromen en het benutten van mogelijkheden voor infiltratie en/of conservering van hemelwater.

Beleid waterschap De Dommel

De projectlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van waterschap De Dommel. De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkloidend. De nieuwe uniforme keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015. In de nieuwe keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Daarbij dient de voorziening te voldoen aan de volgende voorschriften:

- a. de bodem van de voorziening dient boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) te liggen;
- b. de afvoer uit de voorziening via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater plaatsvindt. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
- c. daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om uitspoeling naar de sloot te voorkomen.



Voor het overige zijn er in de keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied.

Beleid gemeente Eersel

Sinds de introductie van de Wet gemeentelijke watertaken van 1 januari 2008, dient de gemeente ook zorg te dragen voor de verwerking van grondwater en hemelwater. Hiermee is het takenpakket van de gemeente vanuit de traditionele rioleringszorg verbreed. De Wet gemeentelijke watertaken is in 2009 opgegaan in de Waterwet. De gemeente Eersel heeft haar beleid omtrent water vastgelegd in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP: vastgesteld 15 december 2015). In het vGRP beschrijft de gemeente op hoofdlijnen hoe omgegaan wordt met afvalwater, grondwater en hemelwater.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente Eersel dienen hydrologisch neutraal uitgevoerd te worden. Expliciet betekent dit dat hemelwater niet op de riolering mag worden aangesloten, maar separaat binnen de plangrenzen moet worden verwerkt. Uitgangspunt binnen het hemelwaterbeleid is de voorkeursvolgorde:

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

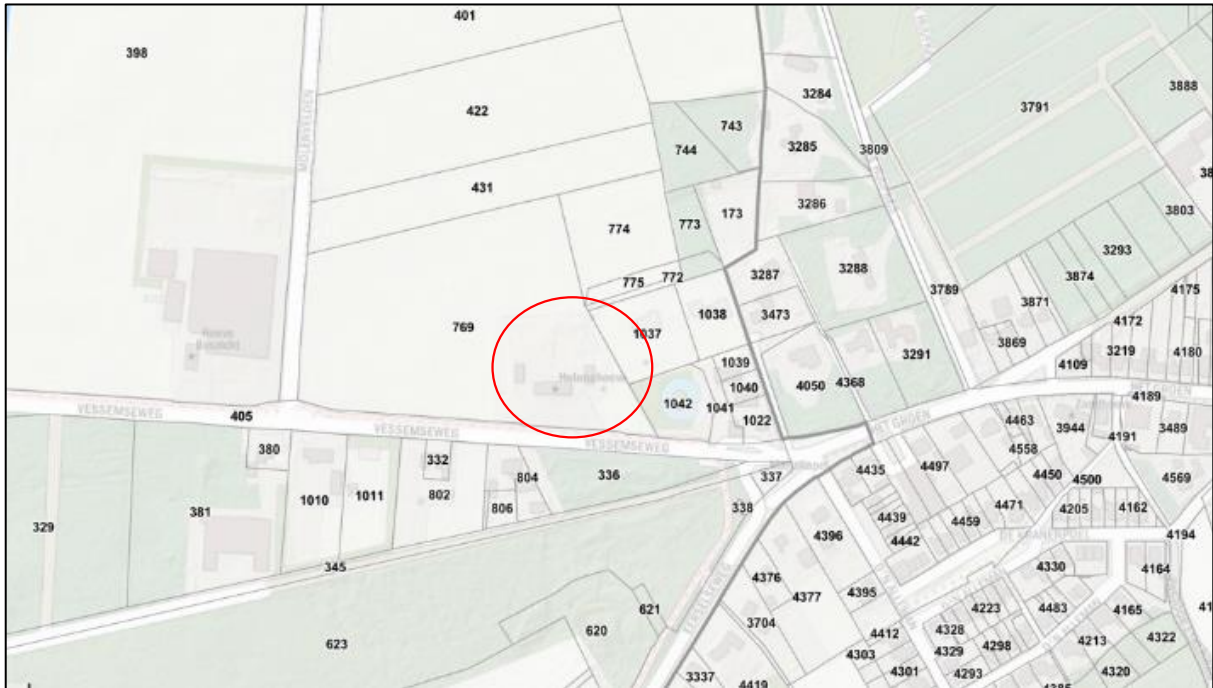
Op basis van de algemene regels van de Keur is vanuit het waterschap de watertoets vervallen voor ontwikkelingen waarbij sprake is van een uitbreiding aan verhard oppervlak tot 2.000m².

De gemeente hanteert vanuit het hemelwaterbeleid een bergingseis van 15 mm bij een toename aan het verhardingsoppervlak tot 2.000 m², 30 mm voor een uitbreiding tussen de 2.000 en 10.000 m² en 60 mm bij een uitbreiding van meer dan 10.000m². De gemeente gaat bij het bepalen van de benodigde berging uit van de bruto toename aan verhard oppervlak. Eventuele afname aan verhard oppervlak als gevolg van sloopwerkzaamheden, worden niet in mindering gebracht.

Indien hemelwater via watergangen van derden naar het waterschapstelsel worden afgevoerd, dan hoeft niet aan deze bergingseis te worden voldaan. In deze gevallen geldt alleen de Keur van het waterschap.

Beschermde gebieden

Voor de beschermde gebieden en attentiegebieden die in de keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid. Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. De attentiegebieden hebben tot doel het tegengaan van verdere verdroging van de natte natuurparel door ingrepen in de waterhuishouding in de directe omgeving. Nieuwe waterhuishoudkundige ingrepen zijn enkel toegestaan indien ze gericht zijn op het verbeteren van de condities voor de natuur. In stedelijke gebieden kunnen aanpassingen in het watersysteem wel worden toegestaan ten behoeve van stedelijke ontwikkelingen of ter voorkoming van ernstige grondwateroverlast, mits de waterafvoer niet meer bedraagt dan ten hoogste de landbouwkundige afvoer.



Uitsnede Leggerkaart Keur De Dommel. Plangebied rood omcirkeld. Bron: Dommel.nl, 2021.

Beoordeling

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich op grond van de Interim Omgevingsverordening en het Provinciaal milieu- en waterplan geen grondwaterbeschermingsgebieden, boringsvrije zones, regionale waterbergingsgebieden of Natte Natuurparels. Het plangebied maakt geen onderdeel van een attentiezone waterhuishouding. Het bosgebied ten zuiden van de Vessemseweg maakt onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant en is aangemerkt als attentiezone waterhuishouding. De ontwikkelingen binnen het plangebied hebben geen effect op de kwaliteit van het voor het natuurgebied belangrijke grondwater. Er is geen sprake van het onttrekken van grondwater als gevolg van de nieuwe functie van het perceel. In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen watergangen of waterkeringen die op grond van de Keur en de bijbehorende legger worden beschermd.

Het plangebied bestaat uit twee adressen: de Vessemseweg 4 en de Vessemseweg 6. Het plan betreft de functiewijziging van het huidige woonperceel behorende bij de Vessemseweg 4 naar een maatschappelijke bestemming. In de bestaande situatie is reeds bebouwing en terreinverharding aanwezig. Ter plaatse van is een (gesplitst) hoofgebouw van ca 350 m² met een tweetal schuren (2x 100 m²) en berging (ca 25 m²) aanwezig. Het areaal verhard oppervlak aan de Vessemseweg 6 blijft onveranderd.

Binnen de nieuwe maatschappelijke functie aan de Vessemseweg 4 zal een bestaande schuur bij de woning (met een oppervlakte van ca 100 m²) worden gesaneerd en vervangen door een nieuw gebouw met een zorgfunctie. Het beoogde zorgpension heeft een oppervlakte van circa 370 m². Inclusief een inpandige garage ten behoeve van de bedrijfswoning bedraagt het totale oppervlak van het gebouw 420 m². De aanbouw van het nieuwe zorgpension wordt voorzien van een sedumdak. Om de nieuwe bebouwing wordt terreinverharding aangelegd in de vorm een terras en parkeervoorzieningen van ca 200 m².

De bouwplannen overstijgt de verhardingstoename ten opzichte van de bestaande situatie de norm van 500 m². Vanuit de beleidsregels voor compenserende waterberging is zowel vanuit het waterschap als vanuit de gemeente een compenserende waterbergingsvoorziening noodzakelijk. Het terrein is grotendeels onverhard en ingericht als tuin. Met het beoogde sedumdak van de aanbouw aan het nieuwe zorgpension wordt een deel van het



hemelwater opgevangen. Het perceel is groot genoeg om te kunnen voorzien in voldoende waterretentie. Een bestemmingsplan zoals het onderhavige biedt slechts de mogelijkheden voor verharding. De exacte bergingsopgave kan pas bepaald worden op het moment van de aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen. In de regels van onderhavig bestemmingsplan is in artikel 4.4.1 een voorwaardelijke verplichting opgenomen die vereist dat bij de omgevingsvergunning voor bouwen voorzien moet zijn in voldoende waterberging in relatie tot de te realiseren verharding. Hiermee is het belang van goede waterberging verzekerd.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater (zogenaamde hemelwaterafvoer; HWA) niet direct op het vuilwater (zogenaamde droogweerafvoer; DWA) worden aangesloten. Voor de afvoer van het huishoudelijk afvalwater van de nieuwe zorgfunctie zal een nieuwe rioolaansluiting worden aangevraagd.

In de toekomstige situatie wordt het schone hemelwater zo veel mogelijk ter plaatse geïnfiltreerd in de bodem. De ondergrond bestaat een hoofdzakelijk zanderige bodem met een lage grondwaterstand van ca 3m onder maaiveld (Verkenkend bodemonderzoek Milon B.V. d.d. december 2021, bijlage 3).

Gezien de lage gemiddelde grondwaterstand en de zanderige bodem is deze in principe geschikt voor infiltratie. Er is sprake van een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Ten aanzien van de opvang van hemelwater binnen de nieuwe functie zijn meerdere mogelijkheden van toepassing:

- a. regenwater (deels) opvangen in een regenton/regenzuil;
- b. regenwater bergen in de tuin door aanleg van een buffer/vijver/zaksloot;
- c. regenwater (deels) infiltreren in de tuin:
 - door de regenpijp af te zagen en met een bocht in de tuin (in een laagte) te laten lopen;
 - door de aanleg van een grindbed.

Bij extreme neerslagsituaties zal het teveel aan regelwater afvloeien en in de bodem infiltreren via aanliggende agrarische percelen.

Tijdens de bouw zal worden aangesloten op maatregelen zoals opgenomen in de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen. Er zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen.

Beide huisnummers, Vessemseweg 4 en 6, zijn voorzien van een eigen aansluiting op het riool voor de afvoer van vuil water.

Het plan zoals dat nu voorligt kan voldoende rekening houden met de noodzaak om voldoende waterberging te realiseren. De uiteindelijk te realiseren waterberging is afhankelijk van de uiteindelijke uitvoering van de bouwwerken en andere verharding. Om zeker te zijn dat er voldoende waterberging gerealiseerd wordt is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen moet aangegeven worden hoe voorzien wordt in voldoende waterberging.

Conclusie

Er worden vanuit oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de uitvoering van het plan.

5.4 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.

Beoordeling

De gemeente Eersel heeft samen met de andere Kempengemeenten in 2009 een erfgoedkaart en een beleidsplan archeologische monumentenzorg opgesteld. Onderdeel van de erfgoedkaart is de archeologische beleidskaart. Hierin zijn voor het hele grondgebied de archeologische verwachtingswaarden in beeld gebracht en onderverdeeld in zeven beschermingscategorieën. De gemeente Eersel heeft het archeologiebeleid opgenomen in de 'Erfgoedverordening gemeente Eersel 2017' (vastgesteld 19 mei 2017).

Alle aangeduide middelhoge tot hoge archeologische verwachtingswaarden uit de beleidsadvieskaart zijn vertaald in de vigerende bestemmingsplannen van de gemeente. In het vigerende bestemmingsplan Buitengebied geldt binnen het perceel een lage archeologische verwachtingswaarde. Ter plaatse van de beoogde maatschappelijke bestemming is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie -6' toegekend. Bij bodemingrepen met bewerkingsdiepte vanaf 0,4 m-mv en een bewerkingsoppervlakte vanaf 25.000 m² dient een archeologisch rapport overlegd te worden, waarmee wordt aangetoond of er ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn. De voorgenomen ontwikkeling leidt niet tot bodemwerkende activiteiten boven de vrijstellingsgrens. De ontwikkeling heeft geen effect op archeologische waarden in de ondergrond. Het uitvoeren van nader onderzoek is niet noodzakelijk. De archeologische dubbelbestemming is overgenomen in de planregels.

Conclusie

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor onderhavig plan. Indien er bij het ontgraven van het terrein toch nog archeologische sporen gevonden worden, dienen deze als toevalsvondst te worden gemeld bij de gemeente Eersel.

5.5 Cultuurhistorie

Toetsingskader

Onder de noemer Modernisering Monumentenzorg (MoMo) heeft het Rijk in 2009 een aanzet gegeven voor een goede afweging van het belang van de cultuurhistorie in de ruimtelijke ordening. Gepleit wordt voor een verantwoorde verankering van de integrale cultuurhistorie in structuurvisies, bestemmingsplannen en milieueffectrapportages. Het voornaamste doel hiervan is om het cultuurhistorische karakter van Nederland op gebiedsniveau te behouden en te versterken. De aandacht voor cultuurhistorie is ook wettelijk vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. Artikel 3.1.6 onder 2 van dit Besluit geeft aan dat "een beschrijving van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden" in het ruimtelijk besluit opgenomen moet worden.

De Provincie Noord-Brabant heeft in het kader van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) regels voor het veiligstellen van het Brabantse cultureel erfgoed opgesteld. In de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 (herzien 2016) is de meest recente erfgoedinformatie voor de bebouwde en onbebouwde omgeving weer.

De belangrijkste Brabantse cultuurhistorische waarden zijn vastgelegd binnen de 'Interim Omgevingsverordening'. De provincie maakt onderscheid tussen cultuurhistorische landschapswaarden en cultuurhistorische panden en objecten. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische



elementen en archeologische vindplaatsen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale 'Cultuurhistorische Waardenkaart' (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

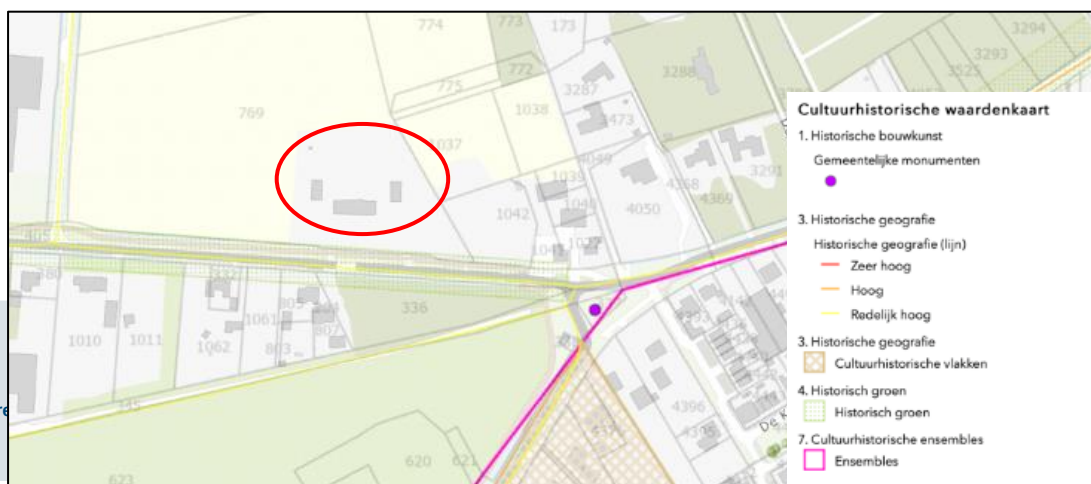
De samenwerkende Kempengemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard hebben in 2009 een gemeentelijke erfgoedkaart laten opstellen. Hierin zijn behalve de archeologische verwachtingswaarden ook de regionale cultuurhistorische waarden weergegeven.



Uitsnede topografische kaart circa 1900 omgeving Vessemseweg Knegsel. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode arcering. Bron: topotijdreis.nl, 2021.



Uitsnede topografische kaart 1950 omgeving Vessemseweg Knegsel. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode arcering. Bron: topotijdreis.nl, 2021.



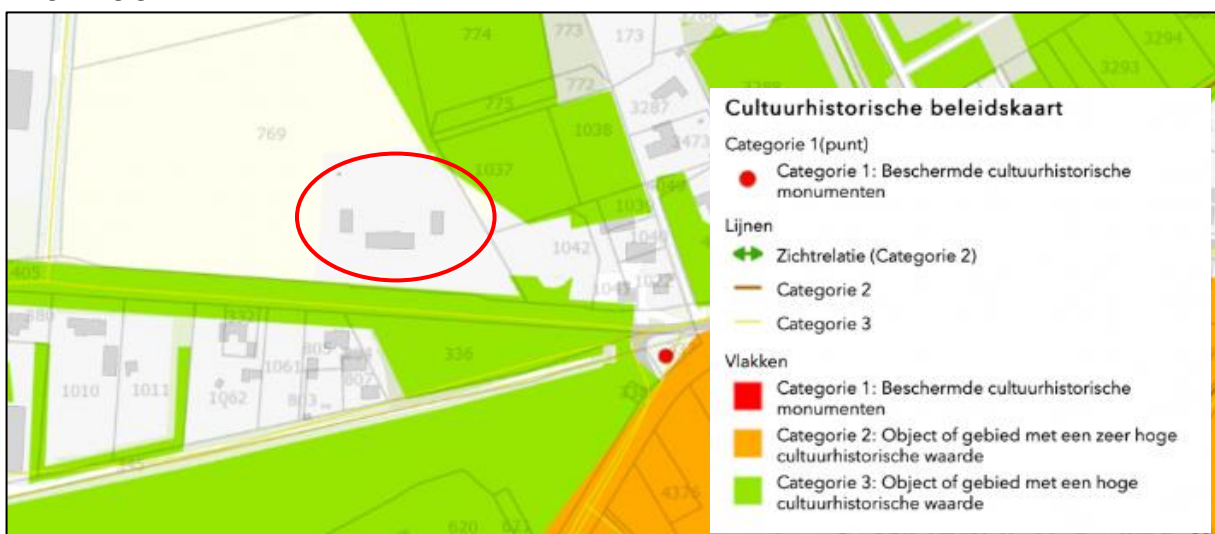
Beoordeling

Nieuwe ontwikkelingen dienen bij te dragen aan het behoud en de ontwikkeling van de karakteristieke cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen. Het plangebied is gelegen binnen de cultuurhistorische regio van de Kempen. Bepalend voor de ontstaansgeschiedenis van dit cultuurlandschap is de aanwezigheid van dekzandvlakten en -ruggen. De omgeving van het plangebied maakt onderdeel uit van het cultuurhistorisch landschap 'Oud zandlandschap Oerle-Knegsel'. Dit betreft een relatief gaaf oud zandlandschap met enkele historische akkercomplexen. De regionale ontwikkelingsstrategie voor het gebied bestaat onder meer uit: het versterken van het landschappelijke contrast tussen besloten oude ontginningen en open jonge ontginningen. En het behouden en beleefbaar maken van grafheuvellandschappen, hakhoutbosjes en -wallen en oude handelswegen.

Binnen het plangebied zijn geen waardevolle bebouwde elementen aanwezig. Het plangebied grenst aan het besloten akkerlandschap om de kern Knegsel en aan het omstreeks de jaren '30 ontgonnen open heidegebied. De ontgonnen heidegebieden aan de noordzijde van de kern Knegsel zijn tot de jaren '30 grotendeels ingevuld met bosbouw.

Aangrenzend aan het plangebied bevinden zich een aantal structuren met een (redelijk) hoge cultuurhistorische waarde. Dit zijn de Vessemseweg met aanliggende groenstructuur (lijn met redelijk hoge cultuurhistorische waarde en historisch groen: CHW) en de aanliggende besloten akkers, groenstructuren en bosgebieden rondom de kern Knegsel (categorie 3: gebieden met hoge cultuurhistorische waarde: regionale cultuurhistorische beleidskaart). In de huidige structuur van verkaveling, bebouwing en groenelementen is historie van de omgeving als grenszone tussen jonge heideontginningen en de besloten dorpskern herkenbaar aanwezig. Deze cultuurhistorische waarden dienen te worden behouden en waar mogelijk versterkt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

De ontwikkeling vindt plaats binnen de perceelgrens en heeft geen effect op de cultuurhistorische waarde of waardering van de Vessemseweg of de omliggende waardevolle gebieden. Met de beoogde nieuwe functie en inrichting van het perceel wordt in materiaalgebruik, hiërarchie van bebouwing, zichtlijnen en landschappelijke inpassing aangesloten op de ligging in het dorpsovergangsgebied. De bestaande beplanting blijft behouden en wordt versterkt zodat een besloten landelijk perceel ontstaat met zichtlijnen naar het achterliggende open jonge ontginningsgebied.



Uitsnede Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten: CHW Beleidskaart. Het plangebied is globaal aangeduid met een rode arcering. Bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, 2021.



Conclusie

De functiewijziging van een woonperceel naar een kleinschalige maatschappelijke functie op een ruime en groen omrande kavel in dorpsovergangsgebied, past binnen de aanwezige karakteristiek.

5.6 Natuurgebieden

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.

Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient onderzocht te worden of er significant negatieve effecten kunnen optreden binnen de Natura 2000-gebieden. Op basis van een voortoets kan het bevoegd gezag bepalen of negatieve effecten op voorhand uit te sluiten zijn. Hierbij moeten de maximale mogelijkheden worden beschouwd die met de ontwikkeling worden toegestaan. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Bij veel ontwikkelingen komt stikstof vrij als gevolg van verkeersbewegingen of bouwactiviteiten. De invloed van stikstofdepositie kan niet op voorhand worden bepaald en dient exact berekend te worden met het rekenprogramma AERIUS- Calculator.

Alleen indien negatieve effecten met zekerheid kunnen worden uitgesloten, kan het plan doorgang vinden. Per 1 juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. Op basis van de wet worden, vanwege het kortstondig karakter, aanlegactiviteiten vrijgesteld van natuurvergunningplicht. De vrijstelling geldt niet voor de gebruiksfase van een activiteit. Indien negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen voor beschermde soorten niet kunnen worden uitgesloten, dan is een passende beoordeling noodzakelijk.

De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland (voorheen Ecologische Hoofdstructuur) vindt plaats via lokaal en regionaal beleid. Het Natuurnetwerk Nederland is een samenhangend netwerk van bestaande en nieuwe natuurgebieden. Binnen het NNN zijn in principe geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk die de kernkwaliteiten negatief kunnen beïnvloeden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor ontwikkelingen waarvoor geen reëel alternatief bestaat en er sprake is van een groot openbaar belang. Voor dergelijke ontwikkelingen geldt de 'nee-tenzij' toets. Indien schade ontstaat, moet deze worden gemitigeerd en/of gecompenseerd.

Beoordeling

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het 'Kempenland- west', welke is gelegen op een afstand van circa 3,7 kilometer. Gezien de aard, ligging in kernrandgebied en de kleine schaal van de ontwikkeling zijn effecten zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging en versnippering op voorhand uit te sluiten. Het effect van stikstofdepositie op voor verzuring gevoelige habitattypen kan niet op voorhand worden uitgesloten. Voor de gebruiksfase is in december 2021 door de Roever Omgevingsadvies een stikstofdepositieberekening uitgevoerd.



Het plangebied bevindt zich aangrenzend aan een onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De voormalige vuilstort ten zuiden van de Vessemseweg en de bosgebieden direct ten oosten van het plangebied maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant. In de beoogde situatie zal binnen het plangebied een kleinschalig zorgpension worden gerealiseerd voor maximaal 10 zorgbehoevenden. Aangezien de gasten van het zorgpension intensieve zorg nodig hebben en tijdens het verblijf beperkt zelfredzaam zijn, zullen de beoogde zorgactiviteiten plaatsvinden binnen het planperceel en zich hoofdzakelijk concentreren binnen het nieuwe zorgpension. De locatie ligt in een dorpsovergangsgebied met kern gebonden functies en agrarische functies. De gebruikintensiteit van de beoogde functie past in schaal en aard in de gebiedskarakteristiek. Er is er geen sprake van negatieve effecten door de functiewijziging op natuur buiten het perceel. Gezien de aard en de kleine schaal van de ontwikkeling is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er enig effect zal optreden binnen het NNB-gebied.

Resultaten stikstofdepositieberekening

Door de Roever Omgevingsadvies is een stikstofdepositie berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase op basis van een worstcasescenario. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op voor stikstofgevoelige onderdelen van omliggende Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Op voorhand zijn significante effecten op instandhoudingsdoelstellingen door de ontwikkeling hiermee uit te sluiten. Er wordt voldaan aan de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen invloed op de instandhoudingsdoelstellingen van beschermde soorten in omliggende NNB of Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositieberekening is opgenomen in bijlage 4.

5.7 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

Ten behoeve van het bepalen van de aanwezigheid van te beschermen flora en fauna is in december 2021 een quickscan uitgevoerd door onderzoeksbureau 'Veldbiologische werken'. Het onderzoek is als bijlage 6 bij deze toelichting gevoegd. Met het uitgevoerde onderzoek is de locatie beoordeeld op de aanwezigheid van geschikt habitat voor beschermde soorten en eventuele effecten die als gevolg van de planontwikkeling kunnen optreden. Hieronder worden de conclusies en aanbevelingen uit het rapport weergegeven.

Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, blijkt dat de uitvoering van de voorgenomen werkzaamheden niet wetsovertredend kunnen zijn ten aanzien van beschermde soorten. Voor alle soortgroepen valt het redelijkerwijs uit te sluiten dat de geplande ingreep een overtreding vormt ten aanzien van de Wet natuurbescherming dan wel de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, mits wordt voldaan aan de in de rapportage beschreven voorwaarden. Er zijn geen strikte tegenstrijdigheden geconstateerd tussen realisatie van de voorgenomen activiteiten binnen het plangebied en de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

In algemene zin moet ook de Zorgplicht in acht worden genomen. Deze Zorgplicht geldt met name ten aanzien van in de omgeving potentieel aanwezige verblijfsplaatsen vleermuizen en de functionaliteit van de omgeving van het plangebied voor vleermuizen. Werkzaamheden dienen daartoe plaats te vinden tijdens daglicht. Tevens geldt Zorgplicht ten aanzien van broedgevallen van alle vogelsoorten. Aangezien alle vogels tijdens het broeden zijn beschermd, kunnen werkzaamheden tijdens het broedseizoen leiden tot een overtreding van de Wet natuurbescherming. Waarbij wordt opgemerkt dat er geen vaste periode in het jaar voor het broedseizoen kan worden aangegeven.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient het plangebied gecontroleerd te worden op aanwezigheid van broedende vogels. Ook tijdens de werkzaamheden dient regelmatige controle op aanwezigheid van broedende vogels plaats te vinden. Voorkom verstoring van nesten bij aan- en afvoer van materieel.

Indien een soort die niet in deze rapportage wordt genoemd in het terrein wordt geconstateerd bij aanvang van de werkzaamheden, dient hier passend op te worden gereageerd. Het is hierbij nodig om contact op te nemen met een ter zake deskundige en een maatregel toe te passen zodat de wet niet wordt overtreden.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling heeft geen nadelige gevolgen voor de instandhouding van soorten.

5.8 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-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).



Beoordeling

Gebiedstypologie

De VNG-publicatie onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Onderhavig bestemmingsplan maakt de functiewijziging van een woning naar een zorgpension mogelijk, waardoor ter plaatse aan een milieugevoelige woonfunctie ook een functie met milieu- uitstraling naar de omgeving wordt toegevoegd. In de uitgangssituatie was binnen het plangebied al een milieugevoelig object aanwezig. Een maatschappelijke functie is ook milieugevoelig voor omliggende activiteiten. Bij de beoordeling van een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende activiteiten. Anderzijds moet er getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd voor de toekomstige gebruikers van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied kenmerkt zich als kernrandgebied met meerdere functies, de omgeving kan worden geclassificeerd als 'gemengd'.

Omliggende activiteiten

In de omgeving van de planlocatie komen de volgende milieubelastende functies voor waarvoor een richtafstand is bepaald.

Locatie	Type bedrijf	Milieu-categorie	Richtafstand (m)				Richtafstand (m) gemengd gebied	Werkelijke afstand (m)
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar		
Eerselseweg 4	Bedrijf: nutsvoorziening	2	0	0	30	10	10	78
Het Groen 2	Bedrijf-1: Installatiebedrijf	3.1	0	0	50	10	30	160
Vessemseweg 8	Agrarisch bedrijf: Veehouderij (melkveehouderij)	3.2	100	30	30	0	50	175
Vessemseweg 1c	Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf: varkenswegerij	3.1	30	10	50	10	30	170
Eerselseweg 13	Agrarisch bedrijf: Veehouderij (varkens- en rundveehouderij)	4.1	200	30	50	0	100	300

Tabel. Richtafstanden tot milieubelastende functies omgeving.

Zorgpension Vessemseweg 4

In de beoogde situatie wordt de woonfunctie deels omgezet in een maatschappelijke voorziening in de vorm van een zorgpension. De locatie bevindt zich in het dorpsovergangsgebied. Direct ten oosten van de planlocatie aan de Vessemseweg 2- 2a zijn recent woningen gerealiseerd. De woningen bevinden zich op meer dan 18 meter afstand van de maatschappelijke bestemming. Tussen de woonbestemming en de maatschappelijke bestemming ligt een groenstrook van 10 meter welke planologisch is geborgd met een groenbestemming. Ook op grotere afstand van het plangebied zijn een aantal (bedrijfs)woningen gelegen.

Binnen het zorgpension zullen maximaal 10 zorgbehoevenden aanwezig zijn. Als gevolg van de aard van de voorziening is sprake van niet-permanent verblijf van de bezoekers. Aangezien de gasten gedurende de periode



dat ze in het pension aanwezig zijn, niet zelfstandig kunnen wonen en intensieve zorg nodig hebben, zullen de verkeersbewegingen afkomstig van de gasten van het pension zeer gering zijn.

Een kleinschalig zorgpension is niet opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten van het vigerende bestemmingsplan buitengebied. De aard en schaal van de activiteiten laat zich het beste vergelijken met activiteiten zoals genoemd onder SBI-2008: 871: 'Verpleeghuizen' uit de Richtafstandentabel voor functiescheiding. Dergelijke voorzieningen zijn te categoriseren als milieucategorie 2 op basis van de richtafstand van 30 meter voor geluidsuitstraling. Door de classificatie van het plangebied als een gemengd gebied mag de richtlijnafstand met één trap verlaagd worden tot 10 meter. Vanuit het zorgpension vindt enige geluidsuitstraling plaats naar de omgeving in de vorm van menselijk stemgeluid. De zorgactiviteiten vinden plaats binnen de nieuw op te richten bebouwing van het pension.

Tussen de beoogde maatschappelijke functie en de woningen van het plan Vessemseweg 2-2a is de kortste afstand tussen de maatschappelijke bestemming en de woonbestemming 10 meter. De afstand tussen de bestemmingsvlakken van beide bestemmingen bedraagt minder dan 10 meter. Er wordt niet voldaan aan de richtlijnafstand.

De woning Vessemseweg 4 vormt samen met de bedrijfswoning van de maatschappelijke voorziening één pand. De afstand van de bestemmingsvlakken bedraagt 0 meter. Ook hier wordt niet voldaan aan de richtlijnafstand.

Om een aanvaardbaar woon- en leefomgeving te behouden voor de omliggende woningen worden de volgende maatregelen genomen. De woning nummer 6 mag uitsluitend gebruikt worden als bedrijfswoning en daarmee dus niet als bedrijfsruimte. Verder wordt de buitenruimte van de maatschappelijke voorziening aangeduid met 'specifieke vorm van maatschappelijk – enkel gebruik tuin' waarmee aangegeven wordt dat deze gronden niet ten dienste van de voorziening mogen worden gebruikt maar enkel als tuin.

Bedrijfsbestemming Eerselseweg 4

Binnen de bebouwde kom van Knegsel is een nutsvoorziening gelegen in de vorm van een transformatorhuisje voor de elektriciteitsvoorziening van de wijk. In het bestemmingsplan Kom Knegsel uit 2011 is aan de locatie de bestemming 'Bedrijf- Nutsvoorziening' toegekend. Binnen de bestemming mag uitsluitend een kleinschalige voorziening voor openbaar nut worden gerealiseerd, waaronder bouwwerken ten behoeve van energie, warmte of telecommunicatie. Aan een kleinschalige distributievoorziening voor elektriciteit is in de richtafstandentabel voor functiescheiding op basis van SBI-2008 code 35, een milieucategorie 2 toegekend. Op basis van de maximale invulling van de regels van het geldende bestemmingsplan zijn alleen bestaande voorzieningen toegestaan. De afstand tussen de grens van het plangebied en de nutsvoorziening is voldoende groot.

Bedrijfsbestemming Het Groen 2

Ter plaatse is een installatiebedrijf gevestigd met een bedrijfswoning en een detailhandelsvoorziening. Het bedrijf ligt binnen de bebouwde kom van Knegsel. In het bestemmingsplan 'Kom Knegsel' is aan de locatie de bestemming 'Bedrijf-1' met de functieaanduiding 'Installatiebedrijf' toegekend. Het bedrijf beschikt over een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van circa 3000m². Het bedrijf is op basis van de richtafstandentabel voor functiescheiding het beste te typeren als een 'groothandel in ijzer- en metaalwaren en verwarmingsapparatuur' (SBI-2008 4674) waaraan milieucategorie 3.1 is toegekend. Aan de bijbehorende richtafstand tot het bedrijf wordt ruimschoots voldaan.

Agrarisch bedrijf Vessemseweg 8

Aan de Vessemseweg 8 is een rundveehouderij gevestigd. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2021 op basis waarvan maximaal 444 stuks melkvee, 86 stuks jongvee en 8 kippen gehouden kunnen worden. In het geldende bestemmingsplan buitengebied 2017 is aan de locatie de bestemming 'Agrarisch' met de aanduiding 'veehouderij' toegekend. Het bouwvlak van het bedrijf beslaat reeds het volledige bedrijfsterrein. Op basis van



de richtafstandentabel is sprake van een bedrijfsactiviteit 'fokken en houden van rundvee' (SBI 2008: 0141/ 0142). Behorende tot milieucategorie 3.2. Tussen het bedrijfsperceel en het plangebied bestaat voldoende afstand.

Agrarisch verwant bedrijf Vessemseweg 1c

Ter plaatse is een varkenswegerij gevestigd. Ter plaatse worden varkens aangevoerd, gewogen en weer afgevoerd. Op basis van het bestemmingsplan buitengebied uit 2017 is aan de locatie de bestemming 'Bedrijf- Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met de aanduiding 'varkenswegerij' toegekend. Het maximum bebouwd oppervlak is door middel van een aanduiding vastgelegd op 1650m². Dit is tevens de bestaande oppervlakte aan bebouwing. Via een afwijkingsbevoegdheid is maximaal 25% vergroting van het bebouw oppervlak toegestaan. De huidige bedrijfsactiviteiten zijn aan te merken als 'dienstverlening t.b.v. landbouw algemeen' > 500 m² b.v.o. (SBI 2008: 016) met een bijbehorende milieucategorie 3.1. Aan deze afstand wordt voldaan.

Veehouderij Eerselseweg 13

Ter hoogte van de Eerselseweg 13 is een veehouderij gelegen met dieren waarvoor een emissiecontour is vastgesteld op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning uit 2020 op basis waarvan 15 vleesvarkens en 41 stuks rundvee gehouden kunnen worden. Aan de locatie is op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschappelijke waarden' toegekend met de functieaanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch- veehouderij'. Ter hoogte van de locatie gelden op basis van de gebiedsaanduiding 'Overige zone- beperkingen veehouderij' beperkingen voor het uitbreiden van de oppervlakte van dierenverblijven. Het bedrijf bevindt zich aan de grens met de bebouwde kom van Knegsel. De uitbreidingsmogelijkheden van het bedrijf zijn reeds beperkt. Tussen het bedrijf en de planlocatie is voldoende afstand.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. De omliggende activiteiten vormen geen belemmering voor het woon- en leefklimaat van de gebruikers van het beoogde zorgpension en het zorgpension vormt geen belemmering voor de toekomstige ontwikkeling van omliggende functies. Ook na realisatie van het pension is sprake van een goed won- en leefklimaat voor omliggende gevoelige bestemmingen. Er is sprake van voldoende afstand.

5.9 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Voor veehouderijen is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen bij vergunningverlening aan de veehouderij. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (ouE/m³). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken) bij vergunningverlening aan de veehouderij. Bij het beoordelen van een ruimtelijk plan voor het onderdeel geurhinder van veehouderijen spelen standaard de volgende vragen:

1. Is ter plaatse van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?
2. Worden omliggende bedrijven (in dit geval de nabijgelegen veehouderijen) (onevenredig) in hun belangen geschaad?



In de Wgv zijn geurnormen opgenomen voor de maximale geurbelasting. Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen onder meer objecten gelegen binnen en buiten de bebouwde kom. Een gemeente heeft beleidsvrijheid om op basis van een gemeentelijke geurverordening andere geurnormen toe te passen.

De gemeente Eersel heeft op basis van de 'Verordening geurhinder en veehouderij' uit 2015 en de bijbehorende gebiedsvisie afwijkende geurnormen vastgesteld voor het buitengebied. Voor het buitengebied geldt een geurnorm van 10 OUe voor de voorgrondbelasting, voor de bebouwde kom geldt een geurnorm van 3 OUe.

Behalve de voorgrondbelasting, dient ook de totale in het gebied aanwezige geurbelasting inzichtelijk te worden gemaakt. Op basis van deze achtergrondbelasting kan worden beoordeeld of er plaatsse sprake is van een goed woon- en leefklimaat

Beoordeling

Het agrarisch bedrijf aan de Vessemseweg 8 is de dichtstbijzijnde veehouderij. Het betreft hier een melkveehouderij. Voor melkvee is geen geurnorm vastgesteld waardoor de vaste afstand van 50 meter van toepassing is. Met de beoogde functiewijziging van wonen naar een maatschappelijke functie wordt de afstand tot de veehouderij niet verkleind. De bestaande woning aan de Vessemseweg 6 behoudt zijn woonbestemming. De nieuwe zorgfunctie wordt opgericht op circa 170 afstand van de agrarische bestemming van de melkveehouderij aan de Vessemseweg 8. Deze afstand is voldoende groot om geurhinder te voorkomen. De melkveehouderij wordt niet beperkt in zijn bedrijfsvoering als gevolg van de beoogde maatschappelijke functie.

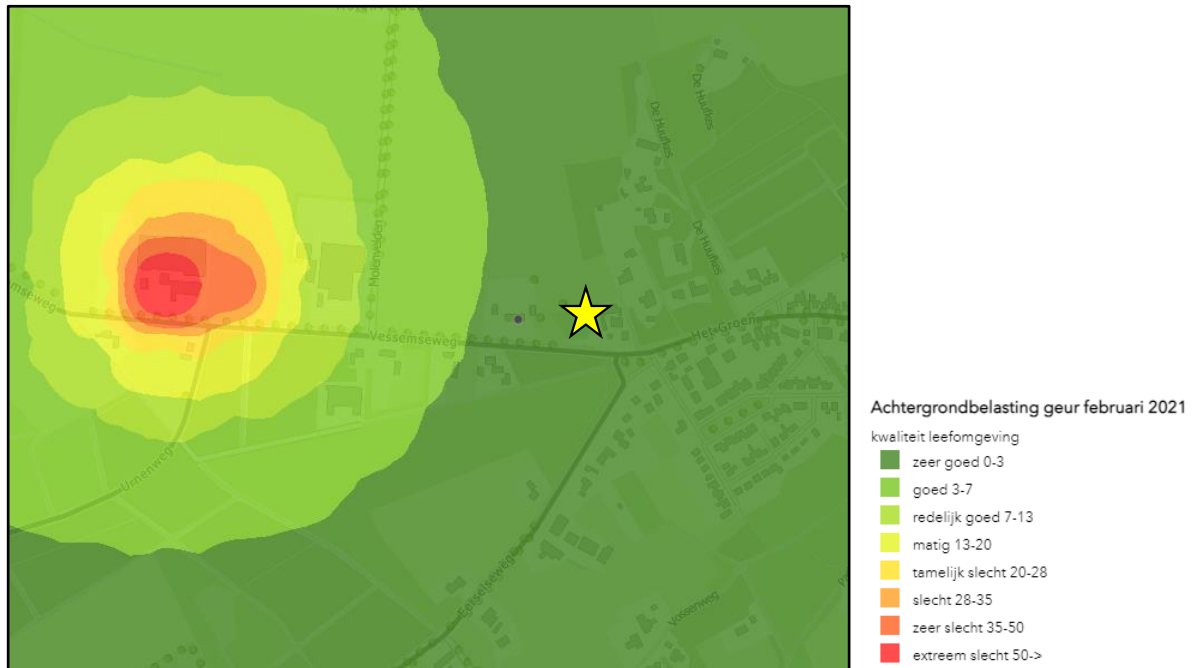
Aan de Eerselseweg 13 bevindt zich een intensieve veehouderij in de vorm van een varkens- en rundveehouderij. De veehouderij beschikt over een milieuvergunning uit 2020 voor het houden van maximaal 15 vleesvarkens (Rav D3.100) en 41 fokstieren en overig rundvee (A7.100). De geuremissie afkomstig van de vleesvarkens bedraagt 345 OU/s. De geuremissie van de veehouderij is relatief beperkt.

De locatie bevindt zich op circa 400 meter afstand van het plangebied. De veehouderij grenst aan de bebouwde kom van Knegsel met bijbehorende woonbebouwing. Gezien de beperkte omvang van de intensieve tak van de veehouderij en de grote afstand tot het plangebied, is op voorhand duidelijk dat de geurbelasting ter hoogte van het plangebied minder dan 10 OUe zal bedragen. De veehouderij wordt door de beoogde ontwikkeling niet beperkt in zijn uitbreidingsmogelijkheden.

Aan de Vessemseweg 10 bevindt zich een veehouderij met zowel dieren waarvoor een geuremissiefactor is vastgesteld als dieren waarvoor een vaste afstand geldt. De veehouderij beschikt over een vergunning uit 2018 op basis waarvan maximaal 3296 vleesvarkens gehouden kunnen worden met een bijbehorende geuremissie van 41859,2 OU/s. Hiermee is sprake van een bedrijf met een middelgrote geuremissie. De afstand tussen de veehouderij en de planlocatie bedraagt circa 400 meter. De planlocatie bevindt zich in het buitengebied aangrenzend aan de bebouwde kom van de kern Knegsel. Ter hoogte van het plangebied geldt een geurnorm van 10 OUe, direct ten oosten van het plangebied geldt een geurnorm van 3 OUe. De beoogde zorgfunctie wordt op een grotere afstand van de veehouderij gerealiseerd dan de huidige woning. Gezien de ligging van de planlocatie aangrenzend aan de bebouwde kom, de ligging van de maatschappelijke functie ten opzichte van de veehouderij, de afstand tot de veehouderij en de middelgrote schaal van de intensieve tak van de veehouderij is op voorhand duidelijk dat de veehouderij niet zal worden belemmerd in zijn uitbreidingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde functiewijziging. Ter hoogte van het plangebied zal de geurbelasting niet meer dan 10 OUe/s bedragen.



Op onderstaande afbeelding is te zien dat leefomgeving als resultaat van de achtergrondbelasting als 'zeer goed' wordt gekwalificeerd.



Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur. Het plangebied is met een gele ster aangeduid. Bron:

Aangezien het aantal veehouderijen in de omgeving beperkt is, de omliggende veehouderijen bestaan uit kleine tot middelgrote bedrijven en de afstand tot omliggende veehouderijen relatief groot is, is er geen aanleiding om te verwachten dat het woon- en leefklimaat ter plaatse een belemmering zou zijn. Aangenomen mag worden dat ter hoogte van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect geurhinder en veehouderijen geen belemmering vormt voor het onderhavige plan.

5.10 Geluid (wegverkeerslawaai)

Toetsingskader

Op basis van artikel 76a van de Wet geluidhinder (Wgh) dient bij beslissing op een aanvraag om een omgevingsvergunning als bedoeld in art. 2.12 eerste lid onder 3^o van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) 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).



Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als ‘woonerf’ aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

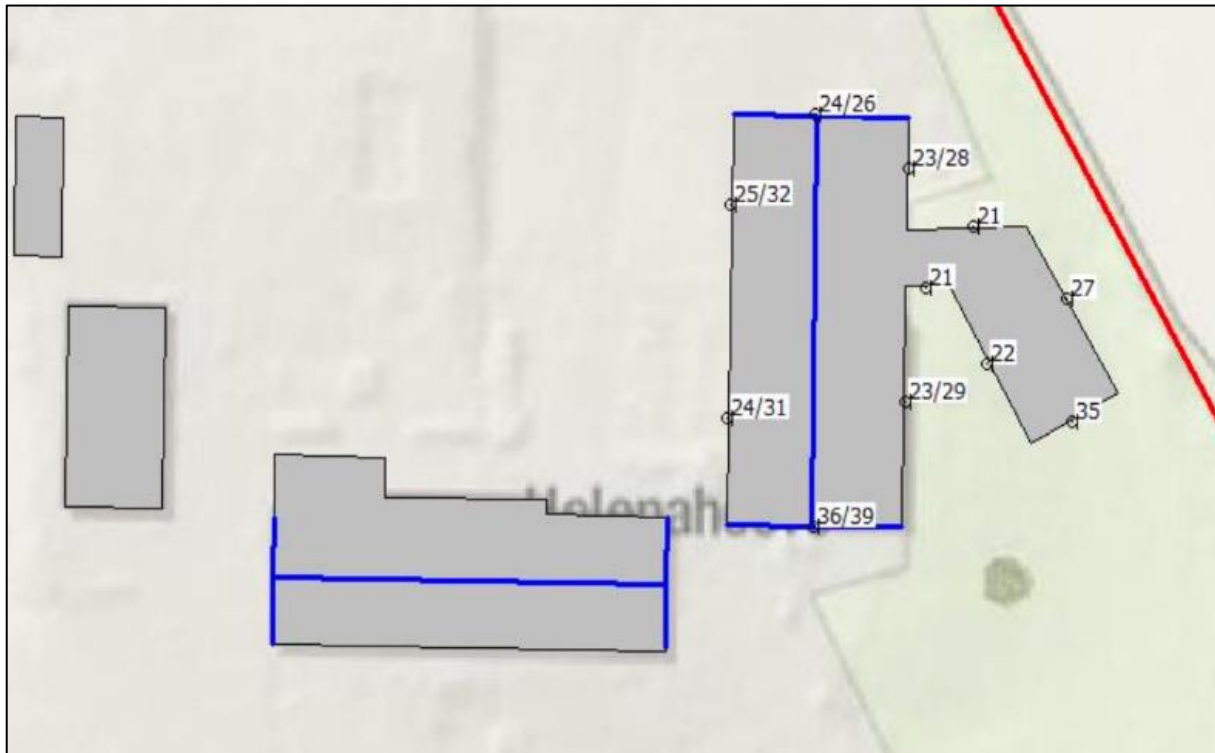
Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling geluidsbelasting

Met onderhavig plan wordt de oprichting van geluidgevoelig object mogelijk gemaakt. Dit object is gelegen binnen de geluidszone van de Molenvelden, de Vessemseweg en de Eerselseweg. De de Eerselseweg en de Vessemseweg bevinden zich gedeeltelijk binnen en gedeeltelijk buiten de bebouwde kom.

In december 2021 is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 5 van deze toelichting. Het plangebied bevindt zich binnen de verkeerskundige grens van de bebouwde kom. De hoogst toelaatbare geluidsbelasting als gevolg van een zoneringsplichtige weg bedraagt 63 dB.

Uit het onderzoek blijkt dat ter hoogte van de gevels van het beoogde zorgpension de voorkeursgrenswaarde van 48 dB nergens wordt overschreden als gevolg van het verkeer over de Vessemseweg, Eerselseweg en Molenvelden. De hoogst gemeten geluidswaarde bedraagt 39 dB op de zuidgevel van het nieuwe hoofdgebouw als gevolg van wegverkeer over de Vessemseweg.



Berekende geluidsbelasting L_{den} (incl. aftrek art 110 Wgh). Bron: De Roever: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, afbeelding 6, December 2021.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is voor alle omliggende wegen de gecumuleerde geluidbelasting bepaald. De berekende gecumuleerde geluidsbelasting bedraagt ten hoogste 47 dB ter hoogte van de voorgevel op de begane grond en 50 dB ter hoogte van de voorgevel op de verdieping.

Voor het verkrijgen van een bouwvergunning is het noodzakelijk dat:

- Wordt voldaan aan de eisen voor de minimale geluidwering van de gevels;
- Dat er sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Op basis van het Bouwbesluit 2012 dient de karakteristieke geluidwering van de gevel van een verblijfsgebied tenminste gelijk te zijn aan de hoogste waarde van de geluidsbelasting minus 33dB of 20 dB. De cumulatieve geluidbelasting op de gevel van het zorgpension ter hoogte van de slaapvertrekken bedraagt ten hoogste 47 dB(A). De vereiste geluidwering van de voorgevel bedraagt voor zowel de begane grond als de verdieping 20 dB. Dit is ook de minimale gevelwering die bij nieuwbouw op basis van het Bouwbesluit 2012 wordt vereist. Nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels wordt hierdoor niet noodzakelijk geacht.

Beoordeling woon- en verblijfsklimaat

Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het RIVM. In een tabel is de classificatie van de milieukwaliteit bij verschillende cumulatieve geluidswaarden weergegeven.



Tabel 4. Classificering van de kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den}

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

Tabel 4: Kwaliteit van de akoestische omgeving in L_{den} . Bron: De Roever Omgevingsadvies Akoestisch rapport wegverkeerslawaaï d.d. December 2021

Met een geluidbelasting op de gevels van 28- 50 dB kan de milieukwaliteit ter plaatse worden gekwalificeerd als 'zeer goed' tot 'goed'. Het zorgpension beschikt over geluidluwe gevels en een geluidluwe buitenruimte. Als gevolg van de vereisten uit het Bouwbesluit voor gevelwering wordt een binnenniveau van 33 dB bereikt. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

5.11 Luchtkwaliteit

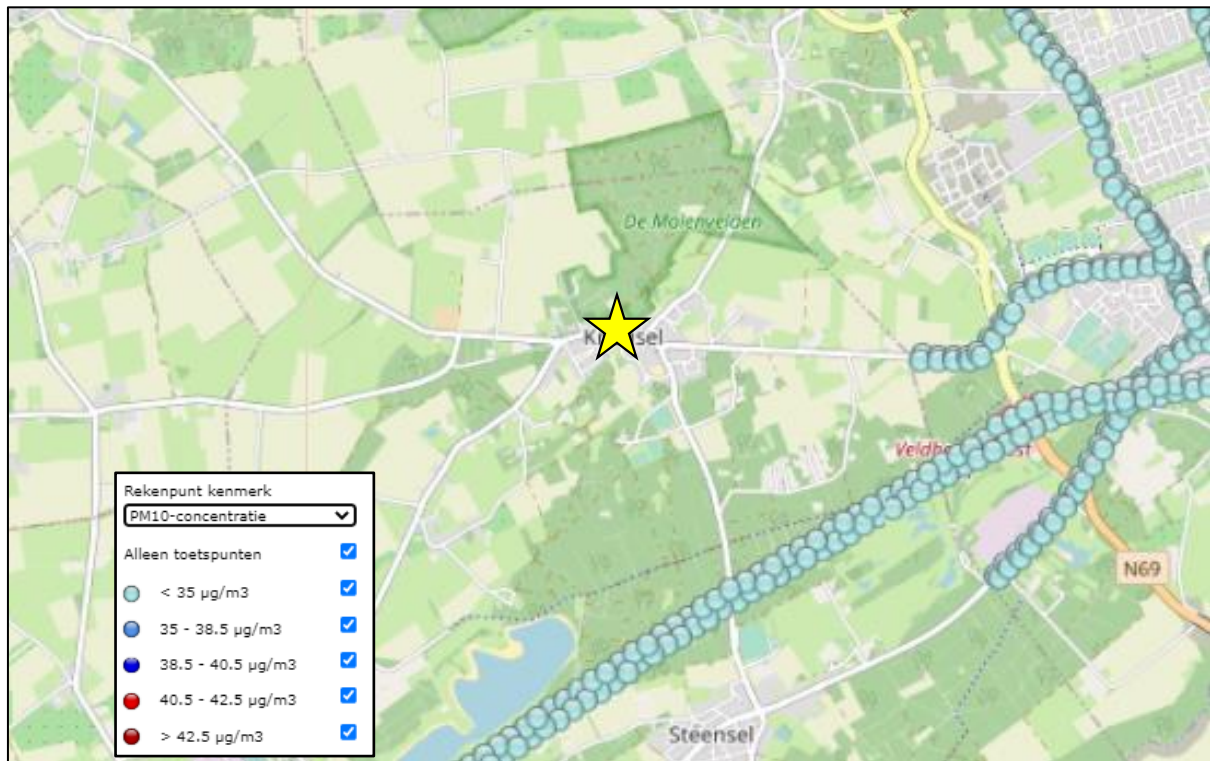
Toetsingskader

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.

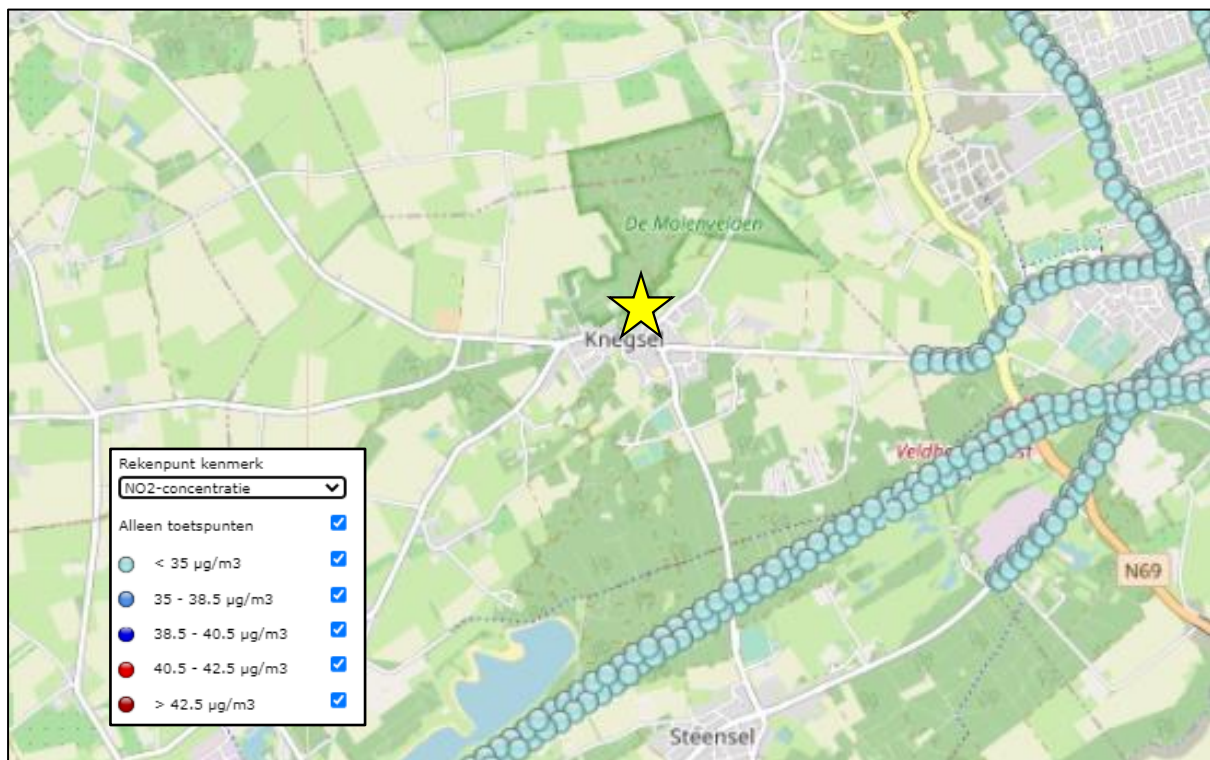
De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO_2), fijn stof (PM_{10}), benzeen (C_6H_6), zwaveldioxide (SO_2), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM_{10} geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO_2 geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Het 24-uursgemiddelde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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.



Uitsnede NSL-monitoringstool voor PM_{10} . Het plangebied is met een gele ster aangeduid. Bron: NSL-monitoring.nl



Uitsnede NSL-monitoringstool voor NO_2 . Het plangebied is met een gele ster aangeduid. Bron: NSL-monitoring.nl



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.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

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.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt voor woningbouw en kantoorlocaties:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Op basis van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' wordt sinds 2009 de vestiging beperkt van functies voor mensen met een verhoogde gevoeligheid voor fijnstof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂) op korte afstand van rijkswegen en provinciale wegen. Het besluit is gebaseerd op artikel 5.16a van de Wet milieubeheer. Als gevoelige functies worden beschouwd: scholen, kinderdagverblijven, verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Binnen deze gebouwen verblijven voornamelijk kinderen, ouderen en zieken. Indien de ontwikkeling gevoelige functies mogelijk maakt binnen vastgestelde onderzoekszones, dan is een aanvullende beoordeling van de luchtkwaliteit nodig. De onderzoekszones bedragen 300 meter bij rijkswegen en 50 meter bij provinciale wegen.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de realisatie van een kleinschalig zorgpension voor 10 gasten. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor onderzoek, gelegen op de bouw van 1500 woningen of 100.000 m² bruto vloeroppervlak, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit.

Met behulp van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit kan inzicht worden gekregen in de concentraties van de luchtverontreinigende stoffen ter plaatse. Uit de monitoringstool blijkt dat ter hoogte van het plangebied in 2020 de jaargemiddelde concentraties van NO₂ en PM₁₀ ruimschoots onder de grenswaarden van 40 microgram per kubieke meter lucht liggen. Het aantal dagen per jaar dat de etmaalgemiddelde concentratie van PM₁₀ groter is dan 50 microgram per kubieke meter lucht ligt eveneens onder de grenswaarde van 35 dagen per jaar.

De grenswaarde van 25 microgram per kubieke meter lucht als jaargemiddelde concentratie voor PM_{2,5} wordt eveneens niet overschreden.



Binnen het zorgpension worden kwetsbare ouderen en zieken ondergebracht. Binnen de onderzoekszones van het 'Besluit gevoelige bestemmingen' bevinden zich geen rijkswegen of provinciale wegen. Als gevolg van de realisatie van het beoogde zorgpension worden er geen kwetsbare mensen blootgesteld aan verhoogde concentraties luchtverontreinigende stoffen afkomstig van rijkswegen of provinciale wegen.

Conclusie

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

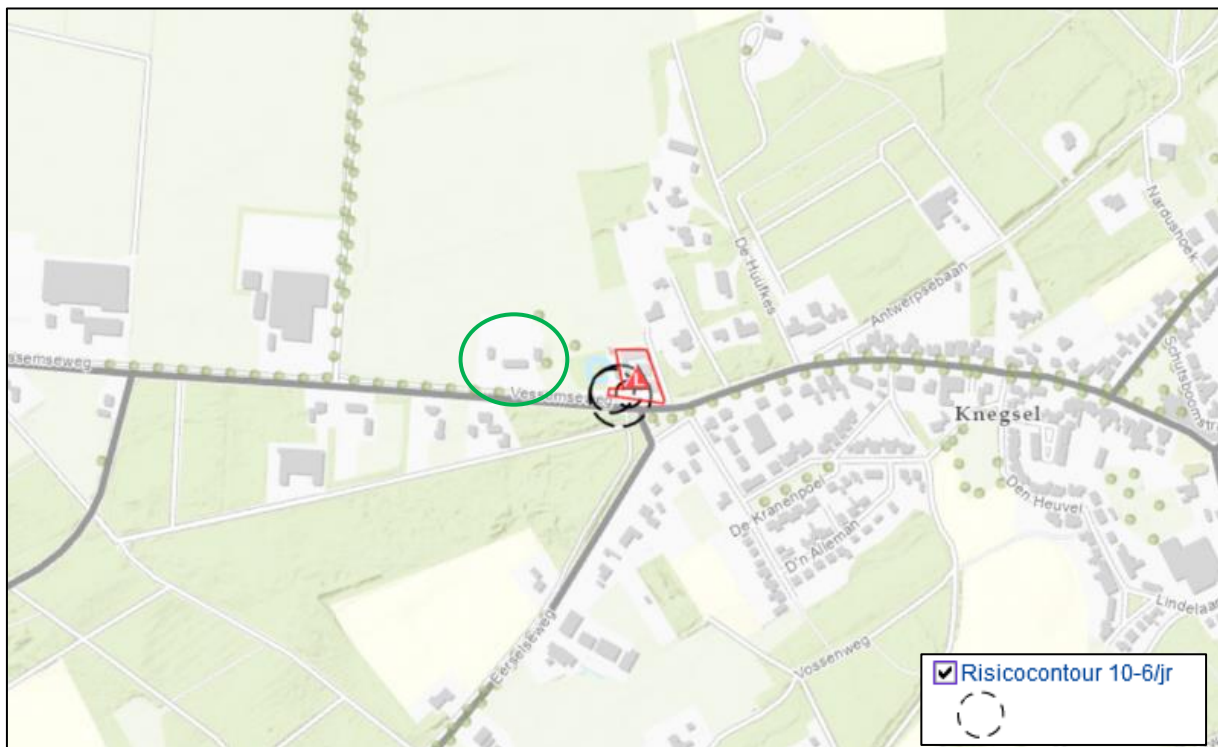
5.12 Externe veiligheid

5.12.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

De gemeente Eersel beschikt over een beleidsvisie externe veiligheid uit 2013.



Uitsnede risicocontourkaart. Met de groene cirkel is plangebied geduid. Bron: risicokaart.nl, 2021.



Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd.

Tankstation Vessemseweg 2

Ten oosten van het plangebied aan de Vessemseweg 2 bevindt zich volgens de risicokaart een Bevi-inrichting in de vorm van een tankstation met een vulpunt, een ondergronds reservoir en een afleverpunt voor LPG. Het tankstation is inmiddels geamoveerd. Ter hoogte van het tankstation is in 2021 een bestemmingsplan onherroepelijk geworden op basis waarvan de locatie herontwikkeld zal worden tot woongebied. Het hervestigen van

Risicobeoordeling

Er bevinden zich geen overige Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied.

Conclusie

Door de sanering van het tankstation zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling van het zorgpension vanuit het aspect externe veiligheid. De veiligheidsparagraaf wordt ter beoordeling en advies voorgelegd aan de veiligheidsdienst.

5.12.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage 1 van de Regeling basisnet de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. De onderstaande transportassen zijn beoordeeld.

Vaar- en spoorwegen

Het plangebied ligt op ruime afstand van een spoorweg (ruim 10 kilometer) waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied. Een vaarweg is niet aanwezig.

Rijksweg A67

De planlocatie ligt op ruim 920 meter van de A67. Over deze snelweg vindt transport van gevaarlijke stoffen plaats. Volgens de tabel uit bijlage 1 van de Regeling Basisnet weg bedraagt het plaatsgebonden risico van wegvak B103 een afstand van 29 meter gemeten vanaf de as van de weg. Voor de weg is tevens een plasbrandaandachtsgebied van toepassing. De effectafstand van rijkswegen bedraagt 200 meter. De planlocatie bevindt zich ver buiten de risicoafstand en de effectafstand van de Rijksweg A67.



Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

De transportassen vormen geen belemmeringen voor het plan.

5.12.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Uit de risicokaart blijkt dat de dichtstbijzijnde buisleiding een aardgastransportleiding (Z-506-04) is met een ontwerpdruk van 40 bar. Deze leiding ligt op ruim 750 meter afstand tot het plangebied. Gelet hierop zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

5.13 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.¹⁾

- 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 raken²⁾

1. 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).
2. Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.



Beoordeling

Op het naastgelegen perceel van het tankstation aan de Vessemseweg 2 is een tankstation aanwezig met bijbehorende voorzieningen voor de opslag van brandstof. Het tankstation zal worden gesaneerd. Na sanering van de ondergrondse brandstofleidingen bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen andere kabels en leidingen die een belemmering op de ontwikkeling kunnen vormen. Indien nodig zal in een later stadium van onderhavig project een KLIC-melding worden uitgevoerd.

Conclusie

Na sanering van het tankstation aan de Vessemseweg 2, zijn er geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.14 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 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn 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 per 1 april van 2011 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 onderhavige situatie is sprake van het toevoegen van een kleinschalig zorgpension. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking



op de realisatie van één woning. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert.

De beoogde ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen een in een gemeentelijke visie aangewezen dorpsovergangsgebied. Het beoogde kleinschalige zorgpension wordt gerealiseerd op een ruim perceel en sluit in bouwstijl aan op de bestaande stedenbouwkundige en landschappelijke structuur. Met de ontwikkeling worden geen omliggende functies belemmerd. Gelet op de kenmerken van het plan, zoals de kleinschaligheid in vergelijking met de norm van de drempelwaarde, de plaats van het project en de kenmerken van potentiële effecten, kan het project niet aangemerkt worden als een stedelijk ontwikkelingsproject. Een vormvrije m.e.r.-beoordeling is derhalve niet benodigd.

Conclusie

Ten aanzien van de beoogde realisatie van een zorgpension is geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure. Binnen onderliggende bestemmingsplantoelichting en aanvullende milieuonderzoeken zijn alle relevante planologische en milieuhygiënische aspecten getoetst. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.





6 Juridische planopzet

6.1 Inleiding

Doel van dit bestemmingsplan is het opstellen van een juridisch- planologische regeling ten behoeve van het oprichten van een zorgpension aan de Vessemseweg 4-6 te Kneegsel. Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald.

6.2 Planopzet

Sinds 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening in werking getreden. Hiermee dienen bestemmingsplannen in digitale vorm (RO-standaarden) te worden vastgesteld. Een bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De regels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden. De planregels sluiten aan op het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en op de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

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, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 Artikelsgewijze toelichting

6.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

6.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

De opzet voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;



- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

In de planregels zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Maatschappelijk

Aan het plangebied wordt ter hoogte van het beoogde zorgpension aan de Vessemseweg 4 een maatschappelijke bestemming toegekend met de aanduiding 'zorgpension'. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor 'Maatschappelijk' uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2^e herziening".

Wonen

Aan de planlocatie wordt ter hoogte van de Vessemseweg 6, overeenkomstig de bestaande situatie, een reguliere woonbestemming toegekend. Het bestaande bijgebouw behorende bij de woning aan de Vessemseweg 6 wordt binnen de woonbestemming gebracht. De woonbestemming wordt hiertoe vergroot. De in dit bestemmingsplan opgenomen bouw- en gebruiksregels sluiten aan bij de regels voor 'Wonen' uit het geldende bestemmingsplan "Buitengebied 2017, 2^e herziening".

Groen – Landschappelijke inpassing

Ter hoogte van de landschapselementen zoals weergegeven in het landschappelijk inrichtingsplan is een groenbestemming opgenomen. Uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan is geborgd op basis van een voorwaardelijke verplichting.

Bouwvlak

Aan de bedrijfswoning aan de Vessemseweg 4 en het zorgpension, alsmede de woning aan de Vessemseweg 6 wordt een bouwvlak toegekend. Bij de woonbestemming en de maatschappelijke bestemmingen dient het hoofdgebouw binnen het bouwvlak gebouwd te worden en mogen bijbehorende bijgebouwen ook erbuiten gerealiseerd worden.

Bouwaanduidingen

Ter hoogte van de bedrijfswoning aan de Vessemseweg 4 wordt de aanduiding 'bedrijfswoning' toegekend.

Maatvoering

De maximaal toegestane bouwhoogte en goothoogte van het zorgpension bedragen respectievelijk 6m en 3,5m.

Dubbelbestemming Waarde- Archeologie 6'

Binnen deze dubbelbestemming geldt een aanlegvergunningplicht ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden in de ondergrond.

6.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.



Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor bestaande afstanden en maten die afwijken van het bestemmingsplan.

Algemene gebruiksregels

Het verbod om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met het bestemmingsplan is opgenomen in artikel 2.1, lid 1, onder c, van de Wabo. In deze bepaling is dan ook enkel aangegeven welk gebruik in ieder geval als strijdig met dit bestemmingsplan moet worden aangemerkt. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten behoeve van de uitvoering van het landschappelijk inrichtingsplan binnen 2 jaar na het onherroepelijk worden van het bestemmingsplan.

Algemene aanduidingsregels

Binnen het plangebied zijn een aantal gebiedsaanduidingen van toepassing: 'Luchtvaartverkeerzone', 'Milieuzone-vogelbeheersgebied', 'Overige zone- beperkingen veehouderij'. Deze zijn overgenomen in de verbeelding.

Algemene afwijkingsregels

Per omgevingsvergunning kan het bevoegd gezag in een aantal gevallen in beperkte maten afwijken van de planregels. Op basis van de algemene afwijkingsregels kunnen kleinschalige overschrijdingen van het bouwvlak, kleinschalige openbare voorzieningen, kleinschalige overschrijdingen van de bouwmaten en het gebruik van bebouwing voor 'bed and breakfast' activiteiten onder voorwaarden worden toegestaan,

Overige regels

Nieuwe ontwikkelingen dienen binnen eigen perceel te voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform het 'Parkeerbeleidsplan', alsmede voldoende ruimte voor laden en lossen. Van de parkeernorm kan gemotiveerd worden afgeweken.

6.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt.

Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Vessemseweg 4-6, Knegsel'.





7 Economische uitvoerbaarheid

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien een project voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond.

7.2 Kostenverhaal

Conform artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is wat mogelijk wordt gemaakt met dit ruimtelijke plan aan te merken als een bouwplan. Hiervoor dient een exploitatieplan vastgesteld te worden, tenzij het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden op een andere manier verzekerd is.

De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro):

- de bouw van een of meer woningen;
- de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een hoofdgebouw met ten minste 1.000 m² of met een of meer woningen;
- de verbouwing van een of meer aangesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van een of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.000 m² bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m².

Het onderhavige bouwplan voorziet in het realiseren van een nieuw hoofdgebouw, zodat het plan in principe exploitatieplanplichtig is. Het kostenverhaal wordt in het kader van het onderhavige plan echter anderszins verzekerd. De gemeente Eersel zal hiertoe met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten (waaronder tevens planschade) is vastgelegd. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.





8 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

8.1 Vooroverleg en inspraak

Omgevingsdialoog

PM

Vooroverleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgmeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Het plan wordt in het kader van vooroverleg voorgelegd aan de provincie en het waterschap en zullen te zijner tijd verwerkt worden in de toelichting.

Zienswijzen

Het bestemmingsplan wordt als ontwerp voor de duur van zes weken ter inzage gelegd. Met de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is de formele vaststellingsprocedure gestart. Gedurende de periode van de terinzagelegging kan iedereen schriftelijk of mondeling zienswijzen tegen het plan inbrengen. De zienswijzen worden samengevat en van commentaar voorzien. Deze zienswijzen zullen worden beoordeeld op het feit of, en zo ja, in hoeverre het ontwerp aanpassing behoeft. Vervolgens zal het college de raad voorstellen het bestemmingsplan al dan niet gewijzigd vast te stellen.

