



Van den Berg
ruimtelijke ordening

Van den Berg
Ruimtelijke Ordening

't Rond 9
4285 DE Woudrichem

TEL 0183 - 23 03 90
EMAIL info@vdberg-ro.nl
WEB www.vdberg-ro.nl

KVK 51692422
IBAN NL11RAB00145571831
BTW NL850130116B01

Gemeente Eersel

Bestemmingsplan

Buitengebied, herziening Stokkelen 25 te Eersel

November 2022
Vastgesteld

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op de locatie Stokkelen 25 in Eersel staat op dit moment een aantal oude kassen en een woning. Deze kassen hebben geen bedrijfsmatige functie meer en de woning is verouderd. Het plan van de eigenaren is om de kassen te slopen en daarvoor in de plaats een nieuwe woning te realiseren. Deze voorgenomen ontwikkeling past niet in het geldende bestemmingsplan. Burgemeester en wethouders van Eersel zijn echter in beginsel bereid zijn om het bestemmingsplan te herzien, zodat de gewenste woning juridisch planologisch mogelijk wordt gemaakt. Daarom is voorliggend bestemmingsplan voorbereid.

1.2 Ligging locatie

De locatie Stokkelen 25 te Eersel ligt in het buitengebied van Eersel, aan de zuidzijde van de kern van Eersel. Op de afbeelding hieronder is de locatie weergegeven.



Ligging locatie

1.3 Geldend bestemmingsplan

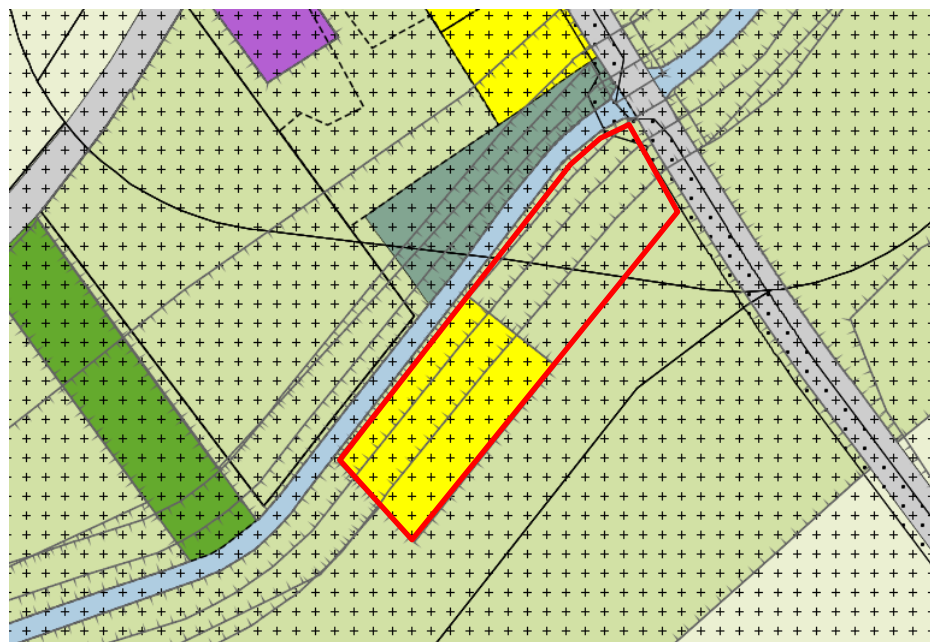
De locatie Stokkelen 25 te Eersel ligt in het bestemmingsplan “Buitengebied 2017”, zoals de gemeenteraad van Eersel dat op 3 juli 2018 heeft vastgesteld. De locatie heeft op basis van het geldende bestemmingsplan aan de wegzijde de bestemming “Agrarisch met waarden-landschappelijke waarden” en aan de achterzijde de bestemming “Wonen”.

Tevens is op een deel van het plangebied de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4.1” en een op een deel de dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 5.1” van kracht.

Verder zijn de volgende aanduidingen op de locatie van toepassing:

- overige zone - behoud en herstel watersystemen
- overige zone - natuurnetwerk Brabant
- overige zone - reservering waterberging
- overige zone – beekdal

De gewenste ontwikkelingen passen niet in het bestemmingsplan. Tevens biedt het bestemmingsplan geen afwijkingsmogelijkheden om de gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken. Daarvoor is voorliggende herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

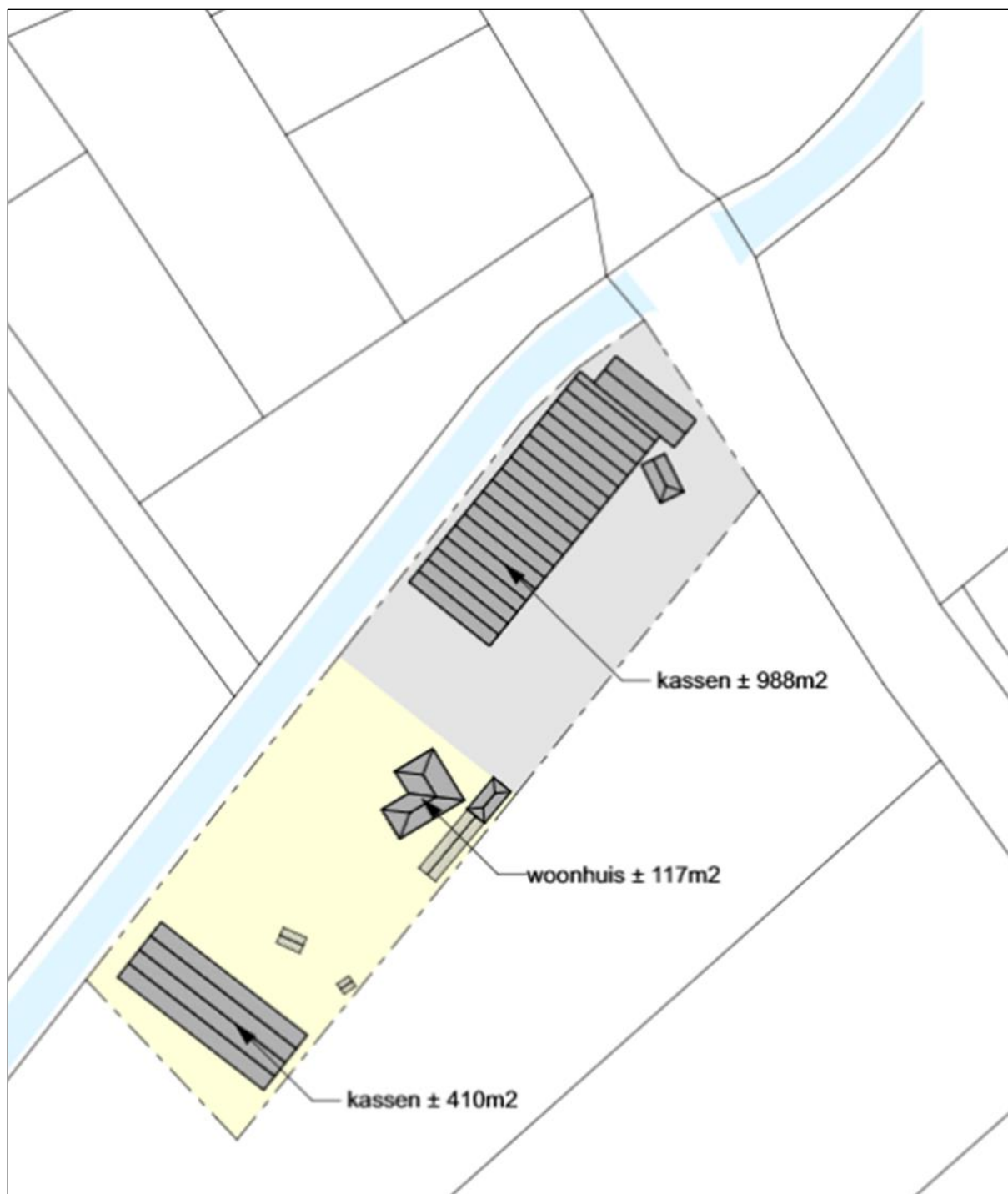


Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017 (percelen rood omlijnd)

Verder geldt op de locatie het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening”. Op basis van dit bestemmingsplan geldt op de locatie de aanduiding “overige zone-reservering waterberging”.

1.4 Opzet van de toelichting

Deze toelichting bestaat uit 6 hoofdstukken. Na het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 2 een beschrijving van de bestaande en de nieuw beoogde situatie. De beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling is opgenomen in hoofdstuk 2. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 5 bevat juridische toelichting van dit bestemmingsplan. Het laatste hoofdstuk behandelt de juridische en economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.



Huidige situatie

2. Bestaande en nieuwe situatie

2.1 Bestaande situatie

De bestaande bestemming aan de Stokkelen 25 te Eersel bestaat uit twee delen; het voorste deel heeft een agrarische bestemming, het achterste deel heeft een woonbestemming. De huidige bebouwing van het perceel bestaat ter plaatse van de bestemming agrarisch uit ongeveer 988m² aan kassen met daarbij een entreegebouwtje/overkapping. De bebouwing ter plaatse van de bestemming wonen bestaat uit een woonhuis met carport, een schuur, twee kleine bergingen en achter in het perceel nog ongeveer 410 m² aan kassen.



Luchtfoto huidige situatie

2.2 Nieuwe situatie

Bebouwing

De initiatiefnemer van voorliggend plan is voornemens de bestemming te wijzigen, zodat de bestemming wonen verder naar voren komt te liggen en achterin ruimte is voor groen. Het woonhuis met lage goot- en nokhoogte wordt gehandhaafd als bijgebouw, welke de functie zal krijgen van lees- en werkplek en welke tevens als gastenverblijf kan dienen. De situering van de beoogde woning en de te handhaven (voormalige) woning is weergegeven op de afbeelding op de volgende bladzijde.

Alle overige bebouwing zal worden gesloopt wat het aanzicht en de ruimtelijke kwaliteit van de locatie ten goede zal komen. Door de bestemming wonen verder naar voren te trekken ontstaat er de mogelijkheid om aan de voorzijde een schuurwoning van 1200 m³ te realiseren die de bebouwing van het dorp Eersel zal inleiden. Door de schuurwoning verder naar voren op de kavel te plaatsen, past deze beter in het straatbeeld, terwijl daarnaast de ruimte overblijft die het type schuurwoning vraagt. Dit type past door de ruimte, de groene omgeving en de lichte verdraaiing ten opzichte van de woningen aan de andere kant van de Run goed aan de landweg Stokkelen.

Daarnaast bestaat de wens om voor of naast het gehandhaafde bijgebouw een schuur te bouwen van ongeveer 133 m². Deze schuur gaat gebruikt worden als privéberging. Een deel van deze schuur kan op termijn de functie krijgen van een stal voor het recreatief houden van paarden.

Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om ter hoogte van de bestemming "Natuur" op de zijdelingse perceelsgrens bebouwing te realiseren. Dit wordt mogelijk gemaakt om het beoogde bouwplan op de locatie te kunnen realiseren. De gemeente stelt in beginsel dat de bebouwing binnen de woonbestemming op een afstand van ten minste 3 meter van de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Hieraan wordt in voorliggende situatie niet voldaan.

Het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" bevat een in artikel 24.4.6 een afwijkingsbevoegdheid die het mogelijk maakt om de minimum afstand van gebouwen tot de zijdelingse bouwperceelsgrens te

verkleinen voor woningen en/of bijbehorende bouwwerken. Volgens deze afwijkingsbevoegdheid dient daarbij aan een aantal voorwaarden te worden voldaan. Op basis van deze voorwaarden is beoordeeld of het in voorliggende situatie op Stokkelen 25 verantwoord is om bebouwing op de zijdelingse perceelsgrens te bouwen. Hieronder zijn de betreffende voorwaarden opgesomd en is aangegeven of aan deze voorwaarden wordt voldaan:

- ***er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing***
In verband met de voorgenomen ontwikkeling op Stokkelen 25 is een plan voor landschappelijke inpassing opgesteld. Dit inpassingsplan gaat uit van de bouw van de beoogde woning op de grens van de bestemming natuur. Daarmee is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.
- ***de stedenbouwkundige kwaliteit wordt niet onevenredig aangetast***
In hoofdstuk 2 van voorliggende toelichting is verantwoord dat er sprake is van een ontwikkeling die past in het stedenbouwkundig beeld ter plaatse.
- ***het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt***
De gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen aan de noordzijde van de planlocatie wordt als gevolg van het bouwen op de perceelsgrens niet onevenredig beperkt, aangezien de natuurstrook ook eigendom is van initiatiefnemer van de ontwikkeling.

Wat betreft de grond aan de zuidzijde wordt opgemerkt dat het volgens de regels enkel mogelijk is om op kortere afstand dan 3 meter te bouwen van de zijdelingse perceelsgrens ter hoogte van de bestemming "Natuur". Omdat deze natuurbestemming niet aan de zuidzijde geldt, is het niet rechtstreeks mogelijk om aan deze zijde op een kortere afstand van de zijdelingse perceelsgrens te bouwen.
- ***het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving***
In paragraaf 4.11 van deze toelichting is verantwoord dat de bouw van de geplande woning niet leidt tot beperkingen voor omliggende bedrijven
- ***bij monumentale panden is een positief advies van de monumentencommissie vereist***
Er is in voorliggende situatie geen sprake van monumentale panden.
- ***er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.***
In paragraaf 2.3 van deze toelichting is verantwoord dat wordt voldaan aan de genoemde Afstemmingsnotitie.

Op basis van bovenstaande toetsing wordt geconcludeerd dat het verantwoord is dat bij de ontwikkeling op Stokkelen 25 op de zijdelingse perceelsgrens wordt gebouwd. Voor de goede orde wordt vermeld dat deze afwijking niet van toepassing is aan de westzijde van het plangebied. De woonbestemming is hier op een afstand van 3 meter van de bestaande bebouwing geprojecteerd.



Gewenste situatie

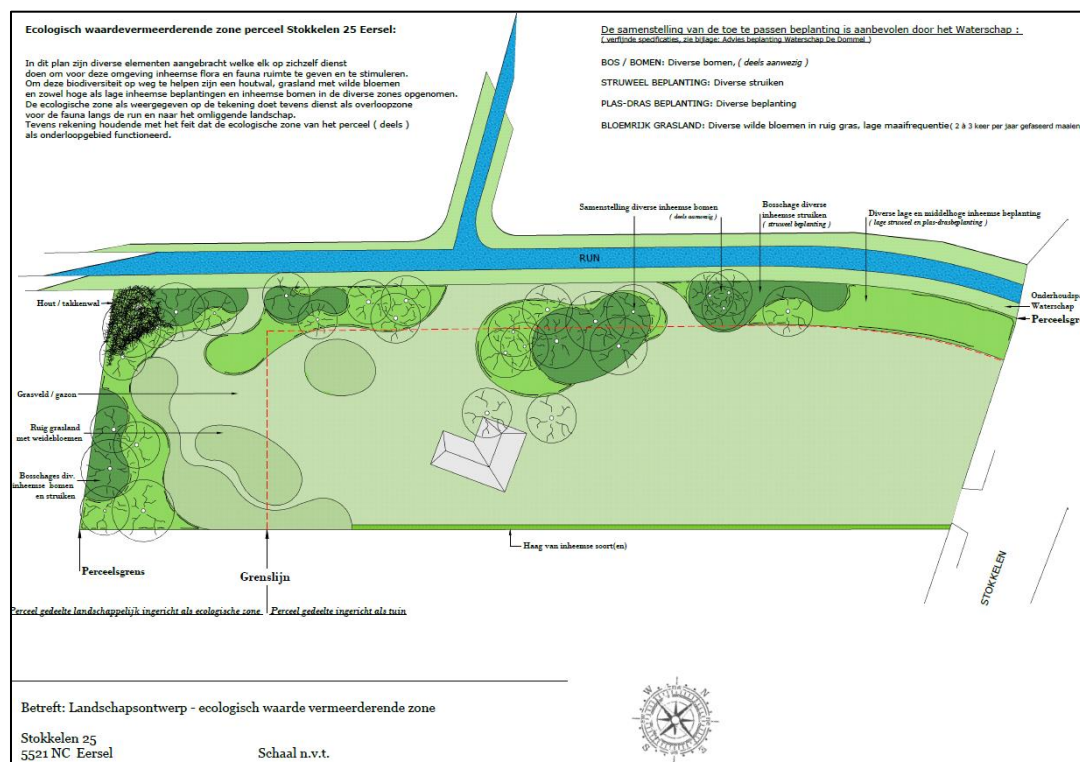
Ecologische verbindingszone

Langs de Run ligt volgens de Interim-verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant een ecologische verbindingszone. In verband met deze zone wordt een strook met een breedte van 10 meter langs de Run, gemeten vanaf de insteek van het water, vrijgehouden van bebouwing. Een dergelijke breedte is volgens de provincie en het waterschap noodzakelijk om ruimte te bieden voor de reservering voor waterberging, de smalle strook Natuurnetwerk Brabant en de ruimte voor behoud en herstel van het watersysteem.

De gemeente onderschrijft de 10 meter zoals voorgesteld in de vooroverlegreacties, mede ook de steeds nijpender wordende situatie vanuit klimaatveranderingen en haar aangescherpte herijkte ambities ten aanzien van klimaatadaptatie (de visie voor het buitengebied 2021). Dit betekent dat deze zone bestemd wordt op een dergelijke manier dat natuur- en landschapsdoelstellingen langs de beek vormgegeven kunnen worden. Deze zone loopt dan over de volle lengte naar achteren. De zone kan ingeplant worden met planten die in een beekdal thuishoren en biedt voldoende ruimte voor natuur, groen, landschap, biodiversiteit en water. Deze randvoorwaarde sluit verder aan bij het “Beeldkwaliteitsplan Eersel”, waarin veel belang wordt gehecht aan de versterking van landschappelijke oevers van de beek, met natuurlijke beplanting. En waarin ook gepleit wordt voor het toegankelijk maken van de oevers van de beek, om bij het water te kunnen komen.

Landschappelijke inpassing

De initiatiefnemers zijn in overleg getreden met het Waterschap de Dommel. Door beide partijen is uitgesproken dat de intentie bestaat om het ecologische gedeelte van het perceel langs de Run ter zijner tijd in onderling overleg willen herinrichten met als doel om de ter plaatse beoogde ecologische verbindingszone te realiseren. Ten behoeve van één en ander is onderstaande Landschapsontwerp opgesteld. Het ontwerp is eveneens als separate bijlage bijgevoegd.



Landschapsontwerp Stokkelen 25

Met dit landschapsontworp wordt rekening gehouden met de mogelijke realisatie van een ecologische verbindingszone langs de Run. Daartoe de strook grond die parallel ligt aan de Run ingericht met lage en middelhoge beplanting. Deze strook heeft een breedte van 10 meter en wordt in het bestemmingsplan bestemd als “Natuur”. Daarmee wordt gewaarborgd dat op deze strook niet wordt gebouwd.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

De voorgenomen ontwikkeling aan de Stokkelen 25 te Eersel is niet in strijd met Rijksbeleid.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. Per 1 juli 2017 is artikel 3.1.6 aangepast.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op de herbouw van een woning op een andere locatie en het omzetten van een bestemming wonen naar groen. Uit jurisprudentie blijkt dat in geval de ontwikkeling van minder dan 11 woningen een ontwikkeling niet kan worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening. Aangezien het hier gaat om de herbouw van een bestaande woning op een andere locatie en er geen woning wordt toegevoegd, is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Interim-omgevingsverordening

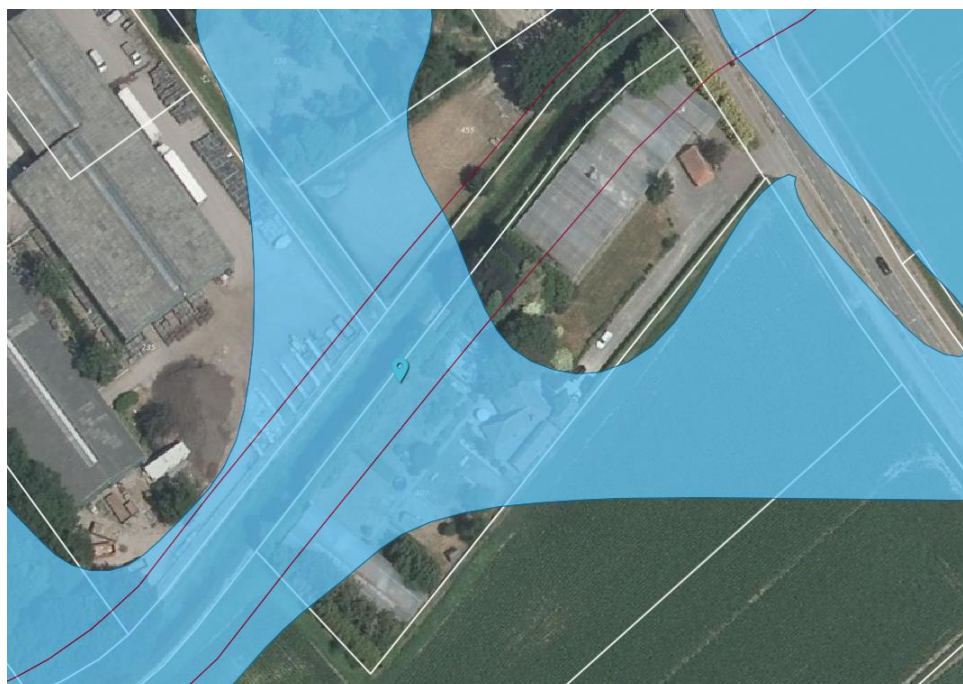
Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een 1e stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening. De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit 6 verordeningen samen. Op 25 oktober 2019 hebben

Provinciale Staten van Brabant de Interim omgevingsverordening vastgesteld. Ten opzichte van de voorheen geldende Verordening ruimte is de interim-omgevingsverordening beleidsarm.

Volgens artikel 3.6 van de Interim-omgevingsverordening dient bij een ruimtelijke ontwikkeling sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Voorts bepaalt artikel 3.42 van de verordening dat een ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorziening moet liggen binnen Stedelijk gebied. Tevens moet een dergelijke ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken en dient het te gaan om een duurzame stedelijke ontwikkeling. Omdat de geplande woning in bestaand stedelijk worden gerealiseerd, wordt geconcludeerd dat sprake is van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Tevens is ter plaatse de aanduiding 'Natuur Netwerk Brabant- ecologische verbindingszone' en 'Behoud en herstel watersystemen' opgenomen. Op grond van de verordening moet met een ontwikkeling worden voorkomen dat deze gebieden minder geschikt worden voor de verwezenlijking, het behoud en het beheer van een ecologische verbindingszone. Ook is volgens de verordening de aanduiding 'Behoud en herstel van watersystemen' van toepassing, die strekt tot de verwezenlijking en het behoud, beheer en herstel van watersystemen waarbij het gebied een breedte heeft van ten minste 25 meter aan weerszijden van de waterloop.

In onderhavig project wordt circa 1.400 m² aan kassen gesloopt en een woonhuis en een extra bijgebouw teruggebouwd. Het verhard oppervlakte neemt hierdoor aanzienlijk in omvang af. Tevens wordt de achterzijde van het perceel in de nieuwe situatie bestemd voor groen. De ontwikkeling zal daarom de locatie niet minder geschikt maken voor de ontwikkeling van een ecologische verbindingszone. Tevens wordt binnen een afstand van 25 meter een forse oppervlakte aan bebouwing gesloopt. Dit leidt tot een verbetering van het watersysteem.



Uitsnede Interim-omgevingsverordening– reservering waterberging

In verband met de ecologische verbindingzone wordt de strook grond die parallel ligt aan de Run ingericht met lage in middelhoge beplanting. Deze strook heeft een breedte van 10 meter en wordt in het bestemmingsplan bestemd als "Natuur". Daarmee wordt gewaarborgd dat op deze strook niet wordt gebouwd.

Verder geldt op een deel van de locatie aanduiding "Reservering waterberging". Deze aanduiding heeft als doel om tot behoud van het waterbergend vermogen van dat gebied. De ligging van deze aanduiding is weergegeven op voorgaande afbeelding.

De nieuw te realiseren woning wordt gebouwd buiten de aanduiding "Reservering waterberging". Het beoogde extra bijgebouw ligt wel binnen deze aanduiding. Als gevolg van de ontwikkeling neemt de omvang van het verhard oppervlak fors af. Daarmee is de geplande ontwikkeling niet in strijd met de doelstelling van de betreffende aanduiding.

2.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de "Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio" vastgesteld. Deze visie bundelt vele beleidsdocumenten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Door de verschillende beleidsdocumenten op deze wijze te bundelen worden ze in onderlinge samenhang bekeken. Hierdoor kunnen de verschillende beleidsdocumenten elkaar versterken en zijn ze niet tegenstrijdig met elkaar. De visie is op een integrale manier samengesteld en is hiermee onderdeel van de voorbereidingen op het van kracht worden van de Omgevingswet.

Ten opzichte van de eerdere versie verschilt versie 2.0 op drie elementen:

- De geschetste contouren zijn verder uitgediept en is in kaart gebracht op welke terreinen nog onvoldoende inzicht is om onderbouwde keuzes te maken.
- Er beleidsterreinen toegevoegd die in de eerdere versie nog ontbraken. Daarmee wordt invulling gegeven aan de ambitie om toe te werken naar een volledig integrale visie, die als kader dient voor het omgevingsplan.
- Vastgesteld is of er kansen liggen om ambities op verschillende beleidsterreinen te koppelen en/of er knelpunten zijn waarin functies en/of ambities elkaar juist in de weg zitten.

De Omgevingsvisie 2.0 heeft geen gevolgen voor de beoogde ontwikkeling op Stokkelen 25.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030: "Kempisch wonen in een wereldregio". In de deze toekomstvisie zijn drie kernambities geformuleerd die, vanuit de bestaande kwaliteiten, richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De drie ambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden gezamenlijk de indeling en het gebruik van het Eerselse grond gebied:

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

In de omgevingsvisie is de vertaalslag gemaakt van de drie abstracte ambities naar drie concrete kaartbeelden. Dwars door deze thematische kaartlagen lopen de gemeentelijke beleidslijnen met een uitwerking van de (ruimtelijke) keuze in sectorale documenten.

Detailkaart 2 heeft betrekking op het dorp Eersel en omgeving. Hier wordt onder andere aangegeven dat buiten het dorp Eersel de landschappelijke kwaliteit en de 'eigen' Kempische identiteit bewaakt moeten worden bij de transitie naar een nieuw gebruik van het buitengebied.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet in de sanering van een voormalige kassen en de bouw van de nieuwe woning, in combinatie met een ecologisch inpassingsplan. Als gevolg daarvan wordt op deze locatie in het buitengebied (buiten het dorp Eersel) een bijdrage geleverd aan de Kempische identiteit.

De voorgestelde ontwikkeling is niet in strijd met de Omgevingsvisie.

Visie Buitengebied 2.0

De gemeenteraad heeft op 2 november 2021 de visie Buitengebied 2.0 vastgesteld. Daarbij is ook besloten om de Visie Buitengebied 1.0, Structuurvisie 2011 en StructuurvisiePlus in te trekken. In deze visie Buitengebied 2.0 is de stip op de horizon bepaald voor het hele gemeentelijke grondgebied en is ingezet op een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied. In de visie buitengebied zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte ontwikkelingen en gemeentelijke ambities.

De visie is een ruimtelijke visie over het buitengebied, het gaat er om hoe dit gebied er in de toekomst uit moet zien. Het doel van de visie buitengebied is tweeledig:

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

De visie Buitengebied 2.0 is een uitwerking van de Omgevingsvisie, waarbij de lijnen worden uitgezet voor het buitengebied. Voor een deel doen we dit op een traditionele manier door kaders aan te geven die de ontwikkelingsmogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. Een koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat. Waarbij ruimte is voor maatwerk. De visie Buitengebied 2.0 heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling op Stokkelen 25.

Ten aanzien van wonen stelt de Visie Buitengebied dat het niet zonder meer mogelijk is om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. Hiervan is de op locatie Stokkelen geen sprake. Op deze wordt een woning gebouwd ter vervanging van een bestaande woning. Er wordt derhalve geen nieuwe, extra, woning gebouwd.

Verder wordt in de Visie Buitengebied stilgestaan bij de beoogde ontwikkeling de beekdalen, waaronder het beekdal van de Run. Het beekdal van onder andere de Run maakt onderdeel uit van de functiezone beekdalen. In dit gebied staat de beek voorop. De ontwikkelingen in beekdalen zijn primair gericht op het herstel en de continuering van herkenbare ruimtelijke structuren: de beek als stroomdraad, haakse verkavelingen en verdichte beekdalranden. In deze gebieden wordt gestreefd naar een versterking en verdere ontwikkeling van natuur en landschap en meer ruimte voor een dynamisch watersysteem.

Vanwege de ligging van de locatie aan de Run, is initiatiefnemer in overleg getreden met het Waterschap de Dommel. Door beide partijen is uitgesproken dat de intentie bestaat om het

ecologische gedeelte van het perceel langs de Run ter zijner tijd in onderling overleg willen herinrichten met als doel om de ter plaatse beoogde ecologische verbindingzone te realiseren. Ten behoeve van één en ander is een Landschapsontwerp opgesteld.

Aangezien de voorgestelde ontwikkeling niet voorziet in de ontwikkeling van een extra woning en de ontwikkeling bijdraagt aan de ecologische herinrichting van de zone langs de Run, voldoet de inhoud van voorliggend bestemmingsplan aan de Visie Buitengebied.

Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

De gemeente Eersel heeft aangegeven bereid zijn medewerking te verlenen aan de herbouw en uitbreiding van de woning op Stokkelen 25 in Eersel. Voorwaarde voor deze medewerking is dat toepassing wordt gegeven aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

In de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant zijn regels vastgelegd die de belangen van de provincie bij ruimtelijke ontwikkelingen moeten beschermen. Met deze regels moet bij de opstelling van bestemmingsplannen rekening worden gehouden. In artikel 3.2 van de Verordening Ruimte wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Hoewel de locatie Stokkelen 25 volgens de Verordening Ruimte ligt in de gemeente Eersel past deze regeling toe op locaties die binnen het plangebied van het bestemmingsplan Buitengebied liggen.

Het besluit om medewerking te verlenen aan ontwikkelingen in het buitengebied is afhankelijk van het eigen ruimtelijk beleid dat door de gemeenten wordt gevoerd. Dat betekent dat initiatieven in de eerste plaats aan dit beleid zullen worden getoetst, voordat wordt toegekomen aan het bepalen van de bijdrage in de kwaliteit van het landschap, ruimtelijke inpassing en de wijze waarop deze bijdrage kan worden ingezet. Indien ontwikkelingen passen in het beleid en ook ruimtelijk/planologisch inpasbaar lijken, is de Afstemmingsnotitie het handvat om inhoud te geven aan de gevraagde investering in de kwaliteit van het landschap.

Via drie categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen met invloed op de omgeving is bepaald hoe invulling wordt gegeven aan artikel 3.2 van de Verordening Ruimte:

- Categorie 1. Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (artikel 3.2 Vr niet van toepassing):
 - Ontwikkelingen die primair kwaliteitsverbetering van het landschap ten doel of gevolg hebben.
 - Kleinschalige ontwikkelingen die plaatsvinden binnen bestaande en/of binnen de vigerende planologische regeling passende bebouwing.
- Categorie 2. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr niet van toepassing).
- Categorie 3. Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd (artikel 3.2 Vr van toepassing). Dit betreft alle ontwikkelingen die niet passen in de categorieën 1 of 2. Het gaat hierbij om ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering van het landschap genormeerd wordt.

De herbouw van de woning op Stokkelen 25 is een ontwikkeling in categorie 3. Voor de ruimtelijke ontwikkelingen behorend tot categorie 3 is in de afstemmingsnotitie een methodiek opgenomen waarmee kwantitatief de minimale omvang bepaald kan worden van de investering die gedaan moet worden ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Aan de hand van in de afstemmingsnotitie is ten behoeve van de ontwikkeling op Stokkelen 25 de waardevermeerdering en de omvang van de investering ten behoeve van kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald. Het resultaat van deze berekening is weergegeven in onderstaande tabel:

Bestaande situatie	Oppervlakte	Waarde per eenheid (m2/m3)	Totaal
Agrarisch onbebouwd	3.013 m2	€ 5,-	€ 15.065,00
Wonen	2.950 m2	€ 270,-	€ 796.500,00
Huidige waarde			€ 811.565,00
Nieuwe situatie	Oppervlakte	Waarde per eenheid (m2/m3)	Totaal
Wonen	3.041 m2	€ 270,-	€ 821.070,00
Natuur	2.923 m2	€ 1,-	€ 2.923,00
Vergroting woning > 600 m2	600 m3	€ 100,-	€ 60.000,00
Nieuwe waarde			€ 883.993,00
Waardevermeerdering			€ 72.428,00
Bijdrage LIR 20%			€ 14.485,60

Om de vereiste kwaliteitsverbetering wordt een aantal maatregelen genomen. Deze maatregelen bestaan uit de sloop van de bestaande kassen en het treffen van maatregelen ten behoeve van de groene inpassing. Deze maatregelen worden juridische verankerd in het bestemmingsplan.

4. Omgevingsaspecten

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

Het voornemen dient 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 voldoende te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt 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 op grond van een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project net onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerstgenoemde criterium volgt dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan betreft de herbouw van een bestaande woning op een andere nabij gelegen locatie. Er dient beoordeeld te worden of in dit geval sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als opgenomen in categorie D 11.2 ('de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen'). De planontwikkeling valt hierbij in ieder geval ruimschoots beneden de gestelde grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen) uit de D-lijst.

Door de voorgenomen uitvoering van het plan, de stedenbouwkundige inrichting en het gelijk blijvend aantal woningen, kan het plan niet worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject. Geconcludeerd kan worden dat het plan derhalve niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criterium geldt geen plicht tot het opstellen van een MER. Aangezien de ontwikkeling geen activiteit betreft als genoemd op de D-lijst, is tevens geen vormvrije m.e.r.-beoordeling benodigd.

Door middel van de toetsing in deze toelichting, inclusief onderzoeksrapportages, heeft een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, welke inhoudelijk gelijk te stellen is aan een vormvrije m.e.r.-beoordeling voor een dergelijk initiatief. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige

milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot een effectrapportage.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft, wegens aard, omvang dan wel afstand, met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MERplichtig op grond van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure. Wel heeft er in deze plantoelichting een beoordeling van de milieuaspecten plaatsgevonden, waarbij alle relevante omgevingsaspecten zijn getoetst. Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen.

4.2 Archeologie

Inleiding

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg daarvan is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden. Thans is deze verplichting opgenomen in de Erfgoedwet.

Volgens het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Buitengebied 2017” gelden er met betrekking tot de locatie aan de Stokkelen 25 archeologische verwachtingswaarden. Op de voorzijde van het perceel is de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 4.1” opgenomen en op de achterzijde de dubbelbestemming “Waarde-archeologie 5.1”.

Bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek

Econsultancy heeft een archeologisch bureauonderzoek en een inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) door middel van boringen uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Econsultancy d.d. 20 maart 2019 met rapportnummer 6768.001. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Het inventariserend veldonderzoek (IVO-overig, verkennende fase) heeft tot doel de in het bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde archeologische verwachting aan te vullen en te toetsen door middel van boringen. Het veldonderzoek heeft tot doel antwoorden te vinden op wat de bodemopbouw is binnen het plangebied en wat de gevolgen zijn van het in het plangebied aangetroffen bodemprofiel voor de gespecificeerde archeologische verwachting.

Met de resultaten van het archeologisch onderzoek kan worden vastgesteld of binnen het plangebied archeologische waarden aanwezig (kunnen) zijn en of vervolgonderzoek dan wel planaanpassing noodzakelijk is.

Gespecificeerde archeologische verwachting bureauonderzoek

Op basis van de gegevens uit het bureauonderzoek geldt er een hoge verwachting voor het Laat-Paleolithicum en Mesolithicum voor beekgerelateerde resten, zoals resten van jacht en visserij. De locatie bij een beekdal was waarschijnlijk een te natte locatie voor bewoning. Er geldt ook een hoge verwachting voor het Neolithicum tot en met de Romeinse tijd voor bijzondere datasets in natte contexten. Het beekdal was zeer waarschijnlijk te nat voor bewoning.



Advieskaart archeologisch onderzoek

Mogelijk is het gebruikt voor akkerbouw en/of veeteelt. Voor de Vroege- en Late-Middeleeuwen en de Nieuwe tijd worden eveneens geen bewoningssporen verwacht. In deze periodes kan het plangebied zijn gebruikt als landbouwgrond. Mogelijk zijn er middeleeuwse bruggen/voordes aanwezig. Er geldt een middelhoge verwachting voor de Middeleeuwen en Nieuwe tijd.

Resultaten inventariserend veldonderzoek

Uit de resultaten van het inventariserend veldonderzoek (IVO, verkennende fase) blijkt dat de aangetroffen bodemopbouw bestaat uit een 30-40 cm bouwvoor met hieronder een verstoorde laag. De verstoorde laag is 5-10 cm dik in boring 1 en 2, 30 cm dik in boring 4 en 5 en 50 cm dik in boring 3. Hieronder is de C-horizont aangetroffen. Deze bestond uit grof zand met grind en kan geïnterpreteerd worden als beekafzettingen.

Conclusie en advies

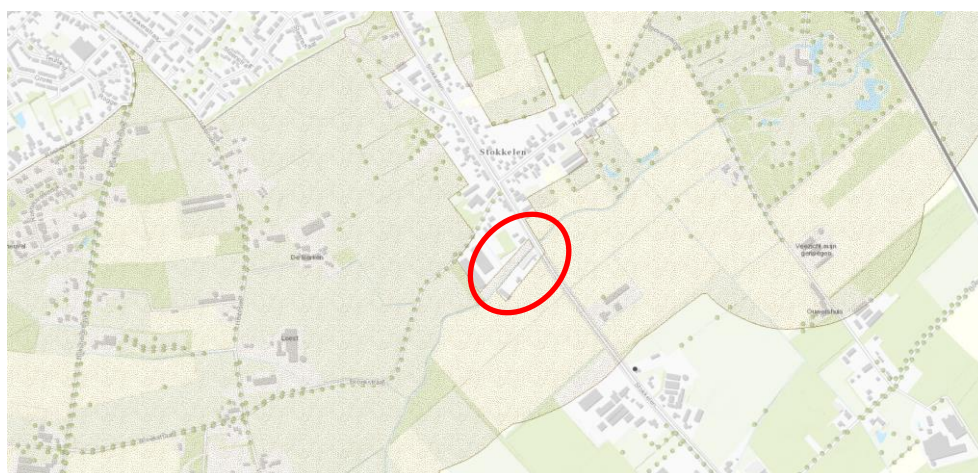
Op basis van de waargenomen bodemverstoringen in boring 3 tot en met 5 kan worden geconcludeerd dat archeologische waarden niet meer in situ worden verwacht in het centrale en noordelijke deel van het plangebied. In boring 1 en 2 is een minimale verstoring aangetroffen waar de middelhoge en hoge trefkans reëel blijft dat archeologische resten er binnen het zuidelijke deel plangebied aanwezig zijn.

Econsultancy adviseert in het centrale en noordelijke deel, daar waar het bodemprofiel is verstoord en waar dus geen archeologische waarden worden verwacht, geen vervolgonderzoek te laten uitvoeren. In dit gebied blijft wel een meldingsplicht bestaan mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten en structuren worden aangetroffen. In het zuidelijke deel van het plangebied, waar nog archeologische waarden worden verwacht, adviseert Econsultancy een dubbelbestemming archeologie waarbij de mogelijke archeologische waarden in situ worden bewaard. Hiertoe dienen beschermende regels in het bestemmingsplan te worden opgenomen.

De genoemde noordelijke en zuidelijke delen zijn weergegeven op de bovenstaande afbeelding.

4.3 Cultuurhistorie

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart van Noord-Brabant blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

4.4 Geluid

Inleiding

Bij een ruimtelijke ontwikkeling moet volgens de Wet geluidhinder (Wgh) worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals woningen, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies of relevante geluidsbronnen worden toegestaan, stelt de Wet geluidhinder de verplichting om akoestisch onderzoek uit te voeren naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige functies ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. In de omgeving van de onderzoekslocatie is wel de Stokkelen als geluidgezoneerde weg aanwezig. Daarom is akoestisch onderzoek uitgevoerd door Kraaij Akoestisch Adviesbureau b.v. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage d.d. 2 maart 2022 met nummer VL.1829.R01. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Doel onderzoek

De onderzoekslocatie is direct aan de Stokkelen gelegen en in de nabijheid van de Broekstraat. Beide wegen zijn geluidzoneerd op basis van de Wgh. Het nieuwbouwplan bevindt zich niet binnen de geluidzone van een industrieterrein of een spoorlijn. De Hazenstraat ligt weliswaar nabij de Broekstraat en takt ook aan op de Stokkelen, maar heeft een snelheidsregime van 30 km/u. Dergelijke wegen hebben volgens de Wgh geen geluidzone, dus ook geen onderzoeksplicht. Vanwege de grote afstand en afschermende werking van omliggende bebouwing langs de Hazenstraat wordt de invloed van deze weg op de planlocatie niet relevant geacht voor onderhavige situatie. Deze weg is daarom dan ook niet meegenomen in de beoordeling op een goede ruimtelijke ordening. Het akoestisch onderzoek heeft dus tot doel de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaai te bepalen en deze te toetsen aan de normen uit de Wgh.

Toets aan Wet geluidhinder

Stokkelen

Vanwege de Stokkelen bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woning ten hoogste 53 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend aan de voorgevelzijde van de woning. De geluidbelasting op de linker zijgevel bedraagt ten hoogste 51 dB en op de overige gevelzijden niet meer dan 46 dB. Daarmee kan worden geconcludeerd dat vanwege deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwe woning niet overal wordt behaald. Er vindt een overschrijding plaats bij de voor- en linker zijgevel en bedraagt 2 tot 5 dB. Nader onderzoek naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting te reduceren is dus noodzakelijk.

Broekstraat

Vanwege de Broekstraat bedraagt de geluidbelasting op de nieuwe woning ten hoogste 33 dB. Deze geluidbelasting wordt alleen berekend op de rechter zijgevel. De geluidbelasting op de overige gevels van de nieuwe woning bedraagt niet meer dan 32 dB. Daarmee kan worden geconcludeerd dat vanwege deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden. Nader onderzoek naar aanvullende maatregelen om de geluidbelasting te reduceren kan achterwege blijven.

Cumulatie van geluid

Cumulatie van geluid is achterwege gelaten. De reden hiervoor is dat in onderhavige situatie sprake is van een relevante blootstelling aan slechts één geluidbron (Stokkelen). De geluidbelasting vanwege de andere weg (Broekstraat) is daarnaast dermate laag dat deze geen invloed zal hebben op de gecumuleerde geluidbelasting.

Maatregelenonderzoek

Om de geluidbelasting vanwege de Stokkelen op de nieuwbouwwoning te reduceren zijn de volgende maatregelen denkbaar:

- bronmaatregelen;
- maatregelen in de overdrachtssfeer;
- maatregelen bij de ontvanger.

Bronmaatregelen

Een bronmaatregel is het toepassen van een geluidarm wegdektype of het beperken van de rijsnelheid of verkeersintensiteit bij wegverkeerslawaaï. Bovengenoemde maatregelen, toe te passen voor slechts één woning zijn relatief duur. Deze maatregelen zullen daarom stuiten op bezwaren van financiële aard.

Los van de financiële bezwaren, zou het toepassen van een 'stille' deklaag op de weg een reductie van de geluidbelasting opleveren van circa 3 dB ten opzichte van het bestaande wegdek, waarmee nog steeds de voorkeursgrenswaarde niet wordt behaald. Het verlagen van de verkeerssnelheid tot minder dan 60 km/u is in het buitenstedelijk gebied niet wenselijk vanuit verkeerskundig oogpunt. Toepassing van deze maatregelen is daarmee dus ook niet doelmatig.

Overdrachtsmaatregelen

Overdrachtsmaatregelen zijn het plaatsen van een scherm of het zodanig positioneren van de nieuwbouwwoning dat aan de voorkeursgrenswaarden wordt voldaan.

Aangezien de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde ook op de verdieping(en) plaats vindt, is een hoog scherm nabij de bron of de woning noodzakelijk om de geluidbelasting op de gevels te reduceren. Het plaatsen van een dergelijk hoog scherm langs de Stokkelen of nabij de woning stuit in een onderhavige, buitenstedelijke situatie op overwegende bezwaren van landschappelijke aard, aangezien het open karakter van de (landelijke) omgeving hiermee teniet wordt gedaan. Bovendien zal het scherm geheel gesloten dienen te worden uitgevoerd, waarbij de ontsluiting van het perceel wordt bemoeilijkt en het ook het zicht op de weg verminderd. Deze maatregel stuit daarmee tevens op bezwaren van verkeersveiligheid.

Uit nader onderzoek blijkt dat er weliswaar genoeg ruimte op het perceel aanwezig is om de woning dusdanig te positioneren dat aan de voorkeursgrenswaarde kan worden voldaan, maar de nieuwe woning in dat geval tegen de bestaande en te behouden bebouwing aan komt te liggen, hetgeen stuit op stedenbouwkundige bezwaren.

Door de woning op de berekende positie wordt voorkomen dat de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor het aanvragen van een hogere waarde wordt overschreden.

Maatregelen bij de ontvanger

Indien bron- en overdrachtsmaatregelen niet mogelijk zijn om aan de voorkeursgrenswaarde te voldoen, zijn maatregelen bij de woning zelf (de ontvangers) vereist. Hierbij dient in ieder geval aan de wettelijke binnenwaarde te worden voldaan. Aangezien de voorkeursgrenswaarde uitsluitend aan de voor- en linker zijgevel van de nieuwe woning wordt overschreden, zullen de te treffen maatregelen ook voornamelijk aan deze gevels noodzakelijk zijn. Om te kunnen bepalen welke maatregelen genomen moeten worden, is het noodzakelijk de geluidwering van de gevels te berekenen en deze te toetsen aan het Bouwbesluit.

De minimumeis voor de karakteristieke geluidwering van woningen is op grond van het Bouwbesluit 20 dB. Daarnaast is in het Bouwbesluit bepaald dat de karakteristieke geluidwering van de gevel niet kleiner mag zijn dan het verschil tussen de vastgestelde hogere waarde en 33 dB in een verblijfsgebied en 35 dB in een verblijfsruimte. De geluidbelasting op de gevels waarmee gerekend moet worden is exclusief aftrek ingevolge art. 110g van de Wet geluidhinder.

Dit betekent dat in onderhavige situatie, waarbij vooralsnog een hogere waarde dient te worden vastgesteld van ten hoogste 53 dB vanwege de Stokkelen, de karakteristieke geluidwering van de woning tenminste dient te voldoen aan $GA,k = 25 \text{ dB}$ ($53 \text{ dB} + 5 \text{ dB aftrek} - 33 \text{ dB}$) voor een verblijfsgebied. Voor een verblijfsruimte geldt een eis van $GA,k = 23 \text{ dB}$. Een geluidwering tot 25 dB wordt bij nieuwbouw tegenwoordig vrij eenvoudig behaald.

Omdat cumulatie van het geluid van de betrokken wegen bij de woning niet leidt tot een hogere geluidbelasting dan de geluidbelasting vanwege alleen de meest maatgevende weg, wordt met bovengenoemde geluidwering ook bij cumulatie van geluid een goed woon- en leefklimaat in de nieuwe woning gewaarborgd.

Conclusie

Voor de nieuwbouwwoning dient daarom een hogere waarde te worden aangevraagd bij de gemeente Eersel van 53 dB vanwege de Stokkelen. Voor het vaststellen van een hogere waarde mag volgens de Wet geluidhinder de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï niet hoger zijn dan 53 dB voor woningen in buitenstedelijk gebied. Aan deze voorwaarde wordt vanwege de Stokkelen voldaan, aangezien de geluidbelasting vanwege deze weg ten hoogste 53 dB bedraagt.

4.5 Bodem

In het kader van uitvoerbaarheid van een ruimtelijke ontwikkeling moet zijn aangetoond dat de bodem en het grondwater geschikt zijn voor het beoogde gebruik. Daarom heeft Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek ter plaatse uitgevoerd, conform NEN 5740. De resultaten van dit onderzoek zijn opgenomen in de rapportage van Lankelma d.d. 22 december 2017 met opdrachtnummer 1703306.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 2,45 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de bovengrond zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en/of kobalt aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. In de ondergrond zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Ter plaatse van de kassen worden geen verhoogde concentraties met OCB's aangetroffen. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kobalt, koper en een sterk verhoogd gehalte met nikkel aangetoond.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging met nikkel aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Alhoewel voor Eersel geen lokale achtergrondwaarden zijn vastgesteld blijkt uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio, dat er hier in het grondwater licht tot sterk verhoogde gehalten aan diverse zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Naar aanleiding van een beoordeling door het bevoegd gezag is geadviseerd om de peilbuis (B1) te herbemonsteren. Hierbij wordt gewezen op een mogelijk relatie tussen de gevonden zware verontreiniging met nikkel in het grondwater en het gebruik van meststoffen in de oude voormalige kassen op deze locatie. Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is eerdergenoemde bestaand peilbuis herbemonsterd op 8 maart 2021. De concentratie nikkel in het grondwater uit peilbuis B1 is afgenomen en bevindt zich nu onder de interventiewaarde. Een nader bodemonderzoek naar het voorkomen van nikkel in het grondwater wordt ons inziens niet noodzakelijk geacht. Het briefrapport met de resultaten van de herbemonstering d.d. maart 2021 met referentienummer 1703306.01, versie 1, is als separate bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Conclusie

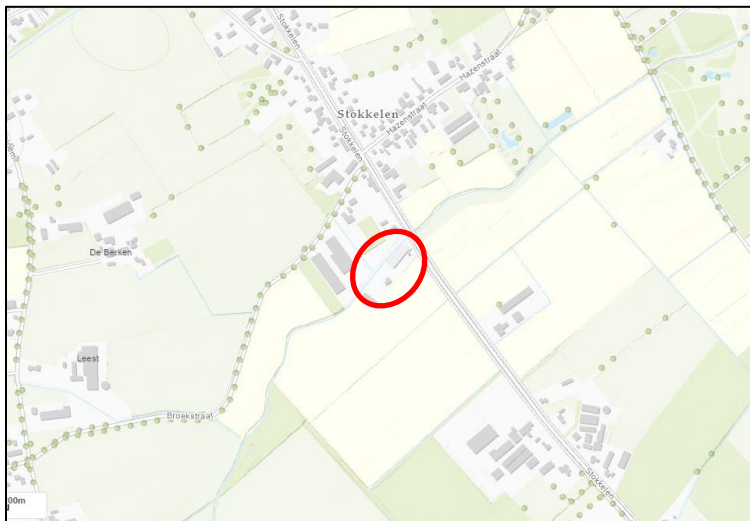
Op basis van de resultaten van het verrichte onderzoek wordt geconcludeerd dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de geplande nieuwbouw van de woning.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige project.

4.7 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie aan de Stokkelen 25 zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de Risicokaart.



Uitsnede risicokaart

4.8 Natuur

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient gezien te worden wat het effect van de ontwikkeling is op de natuurwaarden op en in omgeving van de betreffende locatie. Tevens moet nagegaan worden of de geplande ontwikkeling nadelige effecten heeft op omliggende beschermde natuurgebieden.

Econsultancy heeft een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Vos Natuurbeheer heeft een second opinion uitgevoerd op deze QuickScan daar er vragen zijn over de conclusie. De resultaten van de second opinion zijn verwoord in de rapportage van Vos Natuurbeheer d.d. 12 april 2021. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Uit de second opinion blijkt het navolgende.

Uit de natuurtoets die is opgesteld door Econsultancy kwam naar voren dat er in het soortenspoor een aanvullend onderzoek uitgevoerd dient te worden naar verblijfplaatsen van vleermuizen en de aanwezigheid van kleine marterachtigen en de steenmarter. Ook dient er een nee-tenzij toets uitgevoerd te worden naar het effect op het Natuurnetwerk Brabant.

Econsultancy heeft geconcludeerd dat nader onderzoek naar de gewone- en de ruige dwergvleermuis en de laatzvlieger noodzakelijk is. De schuur en het theehuisje zijn in de Natuurtoets van Econsultancy aangemerkt als mogelijke geschikte verblijfplaatsen voor vleermuizen. Doordat de schuur niet van binnen geïnspecteerd is zijn er belangrijke factoren vermoedelijk over het hoofd gezien. Het theehuisje is ongeschikt als verblijfplaats vanwege de ligging. De klimatologische omstandigheden van de schuur en het theehuisje maken dat er in de nabij omgeving meer dan voldoende betere potentiële verblijfplaatsen aanwezig zijn dan de schuur en het theehuisje. Mede hierdoor zijn naar het oordeel van Vos Natuurbeheer verblijfplaatsen voor vleermuizen uit te sluiten.

Naar het oordeel van Vos Natuurbeheer heeft Econsultancy in relatie tot verblijfplaatsen van kleine marterachtigen en steenmarters onvoldoende naar de omgeving en de aard van de ingreep gekeken. Van steenmarter kan er bij het niet aantreffen van sporen, vanuit gegaan worden dat er geen verblijfplaats aanwezig is. Van de bunzing zijn de sporen minder duidelijk en geen uitgangspunt van een verblijfplaats. Voor de bunzing is echter het plangebied niet geschikt gezien de ligging.

Wat betreft het Natuurnetwerk Brabant is volgens Vos Natuurbeheer een nee-tenzij toets niet noodzakelijk omdat, er per definitie geen oppervlakte verloren gaat maar er zelfs geplust wordt. Een negatief effect op het Natuurnetwerk komt hiermee te vervallen.

Samengevat komt Vos Natuurbeheer tot de conclusie dat de voorgestelde ontwikkeling op Stokkelen 25 te Eersel zowel wat betreft soortenbescherming als gebiedsbescherming uitvoerbaar is. Aanbeveling daarbij is om buiten het broedseizoen van algemeen voorkomende vogels te starten met de werkzaamheden.

4.9 Water

Afwatering

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het huishoudelijk afvalwater geloosd op het gemeentelijk riool. Het hemelwater werd afgevoerd via de nabijgelegen watergangen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande kassen gesloopt. Als gevolg daarvan neemt de oppervlakte aan verharding per saldo af. Het afvalwater en het hemelwater wordt gescheiden. Het afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel, terwijl het hemelwater wordt afgevoerd naar de nabijgelegen watergang, dit zal niet worden afgevoerd naar het rioolstelsel.

Overleg waterschap

Over de voorgenomen ontwikkeling op Stokkelen 25 heeft overleg plaatsgevonden met Waterschap De Dommel. Het waterschap heeft zijn bevindingen verwoord in de brief van 19 november 2020.

Instemming

Door de sloop van de kassen neemt het verhard oppervlak op dit perceel flink af. Dat is een positieve ontwikkeling voor de waterhuishouding ter plaatse. De verwerking van vuilwater en hemelwater blijft in het voorliggende plan gelijk: vuilwater wordt afgevoerd naar het gemeentelijk riool, hemelwater naar de naastgelegen watergang. Dit voldoet aan de minimale eisen die het waterschap stelt. Hiermee kan het waterschap instemmen.

Aandachtspunten

Naar aanleiding van het toegestuurde plan heeft het waterschap een aantal aandachtspunten die het plan in waterhuishoudkundig opzicht verder kunnen verbeteren. Op deze verbeterpunten wordt hieronder nader ingegaan.

- *Bouwpeil & Bouwvlak*

In de plantoelichting wordt in hoofdstuk 2.2 Provinciaal beleid aangehaald dat een deel van het perceel in de Provinciale Verordening Ruimte is aangeduid als reserveringsgebied waterberging. Op basis van de Algemene Hoogte Kaart Nederland (AHN) *zie bijlage 1*, is te zien dat het perceel inderdaad laag ligt in verhouding met de omgeving. Het is daarom van groot belang dat een voldoende hoog bouwpeil wordt aangehouden. De positionering van het bouwvlak en de uiteindelijke gebouwen moet zo zijn dat bij een eventuele toekomstige inundatie zo min mogelijk overlast ontstaat en de afvoer van water zo min mogelijk wordt belemmerd.

Naar aanleiding van deze opmerking is in de regels bepaald dat het peil (de hoogte waarvandaan de toegestane hoogte van bouwwerk worden gemeten) van het terrein op Stokkelen 25 op dezelfde hoogte ligt dan de hoogte van de weg aan de Stokkelen. Daarmee is het mogelijk om op een voldoende hoog bouwpeil te bouwen.

- *Afstand bouwwerken tot de watergang*

Het waterschap adviseert zo veel als mogelijk afstand te houden tussen de watergang en de toekomstige bouwwerken. Dit geldt zowel voor de nieuw te plaatsen schuur achter op het perceel als voor de richting en vorm van het bouwblok van de woning voor aan het perceel. Deze is nu langwerpig en staat haaks op de watergang. Wellicht is het mogelijk om het bouwblok een kwartslag te draaien of een meer vierkante vorm te geven.

Over de voorgestelde invulling van het perceel hebben de initiatiefnemer in 2020 uitvoerig overleg gehad met het waterschap. Daaruit is gebleken dat het waterschap kan instemmen met de beoogde inrichting van de locatie.

- *Hemelwater infiltratie*

Hemelwater afvoeren naar de watergang is geen probleem. Echter het verwerken van hemelwater op het eigen terrein heeft voordelen. Zo kan het water eventueel worden hergebruikt als b.v. toiletspoeling of het kan worden ingezet als bewatering voor de tuin. Vooral op zandgronden kan lokale infiltratie verdroging beperken. Dat geldt voor natuur maar ook voor de tuin.

Aan dit aspect wordt bij de verdere uitwerking van de plannen verdere aandacht geschonken.

- *Verdere uitwerking groene zone*

Uit de toegestuurde stukken wordt ons niet duidelijk welke inrichting is bedacht voor het deel 'groen' achteraan het perceel. Het waterschap is zeer benieuwd naar de verdere uitwerking.

De initiatiefnemers zijn in overleg getreden met het Waterschap de Dommel. Door beide partijen is uitgesproken dat de intentie bestaat om het ecologische gedeelte van het perceel langs de Run ter zijner tijd in onderling overleg willen herinrichten met als doel om de ter plaatse beoogde ecologische verbindingzone te realiseren. Ten behoeve van één en ander is een Landschapsontwerp opgesteld.

4.10 Verkeer en parkeren

De locatie Stokkelen 25 is direct ontsloten op de Stokkelen. Als gevolg van de nieuwbouw verandert deze ontsluiting niet. Als gevolg van de herbouw van de woning blijft de parkeerdruk gelijk. Verder is op het perceel meer dan voldoende ruimte om auto's van de bewoners en hun bezoekers te parkeren.

Het aspect verkeer en parkeren levert voor de uitvoering van het plan geen belemmeringen op.

4.11 Milieuhinderlijke bedrijvigheid en voorzieningen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie. Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure "Bedrijven en milieuzonering" uit 2009.

In verband met milieuzonering wordt er op gewezen dat het voorliggende bestemmingsplan voorziet in de verplaatsing c.q. verschuiving van de bestaande woonbestemming. Het geldende bestemmingsplan geeft aan de locatie Stokkelen 25 namelijk reeds een woonbestemming, waarop een woning en bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan, inclusief eventuele mantelzorg. Dit betekent dat omliggende bedrijven reeds rekening moeten houden met de bestaande situatie.

Op het perceel Broekstraat 1 is een constructiebedrijf gevestigd. Gezien de omvang dit bedrijf wordt dit bedrijf op basis van de genoemde VNG Brochure ingeschaald in milieucategorie 3.1. Volgens de brochure is in dat geval een richtafstand van 50 meter van toepassing. De afstand tussen de betreffende bedrijfsbestemming en de beoogde woonbestemming bedraagt ruim 90 meter. Derhalve wordt aan de richtafstand voldaan.

Op de locatie Broekstraat 1a is volgens het bestemmingsplan een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Volgens de genoemde VNG-Brochure geldt door een glastuinbouwbedrijf een richtafstand van 30 meter. De afstand tussen de grens van de bedrijfskavel tot de nieuw woonbestemming bedraagt circa 10 meter. Aan deze richtafstand wordt niet voldaan. In de huidige situatie bevindt de woonbestemming op dit perceel zich echter reeds op een afstand van 10 meter van het bedrijfsperceel Broekstraat 1a. Derhalve leidt voorliggend plan ten opzichte van de huidige situatie niet tot extra belemmeringen voor het glastuinbouwbedrijf in kwestie. En is ten opzichte van de huidige situatie geen sprake van een gewijzigd woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuwe woonbestemming. De beoogde woning wordt nota bene op grotere afstand van dit bedrijf gerealiseerd dan in de huidige situatie het geval is.

Op Stokkelen 30 zijn opslagactiviteiten toegestaan. Hier is maximaal sprake van een activiteit in milieucategorie 3, waarvoor een richtafstand van toepassing is van 50 meter. De afstand van deze bedrijfslocatie tot de beoogde woonbestemming bedraagt ruim 75 meter, waardoor aan de richtafstand wordt voldaan.

Het voorgaande leidt tot de conclusie dat het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor de bouw van de geplande woning.

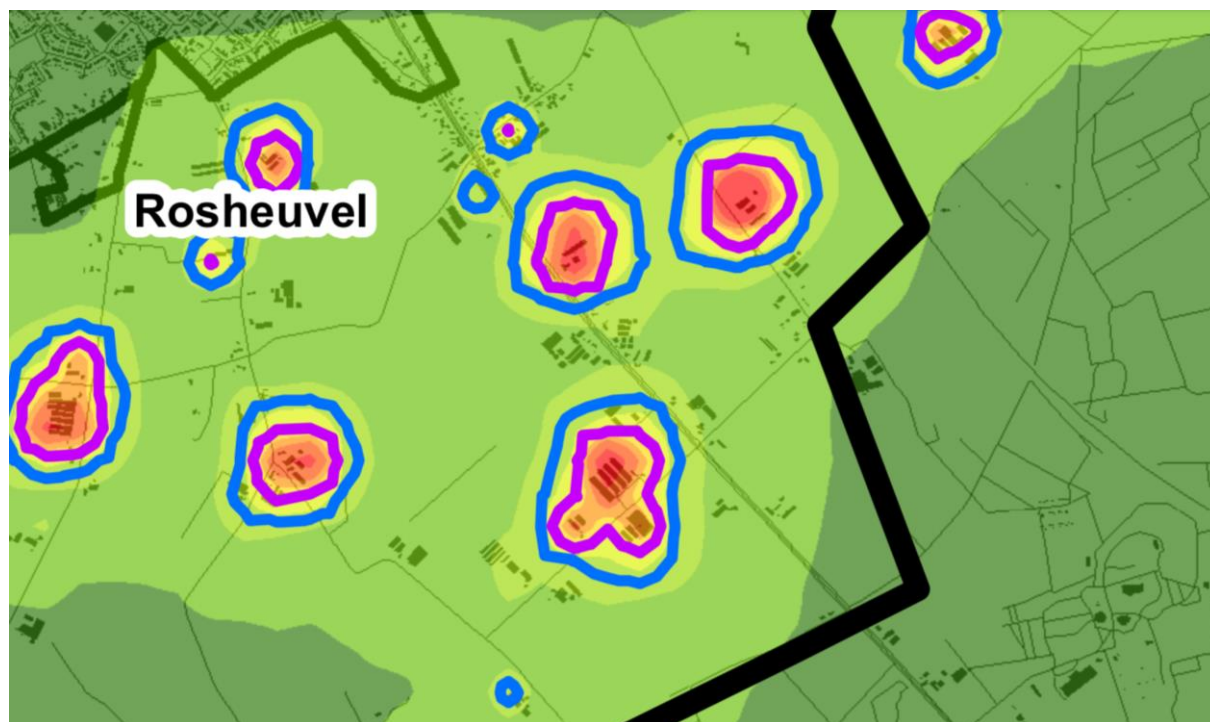
4.12 Geur agrarische bedrijven

Inleiding

Bij ruimtelijke ontwikkelingen nabij agrarische bedrijven is het aspect geurhinder van belang. Er moet worden aangetoond dat het plan geen belemmering vormt voor agrarische bedrijven en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plan.

Woon- en leefklimaat

Ter onderbouwing van de Geurverordening van de gemeente Eersel is de Gebiedsvisie (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, d.d. 25 februari 2015) opgesteld. In deze gebiedsvisie is een aantal scenario's onderzocht voor de ontwikkeling van de veehouderij in de gemeente. Geconcludeerd wordt dat in scenario 3 de beste balans wordt gevonden tussen het waarborgen van een acceptabel woon- en leefklimaat en het bieden van de juiste mate van ontwikkelruimte voor de veehouderijen. Dit scenario is juridisch geborgd in de in 2015 vastgestelde Geurverordening. Tevens wordt op basis van dit scenario goed aangesloten bij de norm voor het buitengebied van 10 ouE/m³



Uitsnede afbeelding geursituatie scenario 3 (Gebiedsvisie Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant)

In het kader van deze gebiedsvisie is de geursituatie in beeld gebracht van de ontwikkeling van de veehouderijen in de gemeente volgens scenario 3. Op bovenstaande afbeelding is een uitsnede van de betreffende kaart opgenomen. Uit de gebiedsvisie blijkt dat ter plaatse van Stokkelen 25 de kwaliteit van leefomgeving, gezien vanuit het aspect geur, matig tot redelijk goed. Tevens ligt de woning buiten de 10 ouE/m³-contouren. Daarbij wordt opgemerkt dat bij de in beeld gebrachte situatie er vanuit is gegaan dat op de locatie Stokkelen 21 nog een veehouderij in werking is. Dit bedrijf is inmiddels gesaneerd.

Belemmering omliggende agrarische bedrijven

De beoogde bouw van de woning op Stokkelen 25 mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen in de omgeving van de planlocatie Stokkelen 21 zijn al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen de planlocatie en de veehouderijen. Dit geldt ook voor de planlocatie aan de Heibloem. Tevens dient op grond van de (indicatieve) lijst “Bedrijven en Milieuzonering” uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten ten aanzien van bedrijven waar rundvee, en overige graasdieren worden gehouden en gefokt in het kader van stof en geluid een afstand tot 30 meter te worden aangehouden. Ten aanzien van bedrijven waar varkens en pluimvee worden gehouden en gefokt dient in het kader van geluid en stof een afstand van maximaal 50 meter te worden aangehouden. De afstanden tussen de veehouderijen in de omgeving van de planlocaties en de uiterste grens van de gevels van de beoogde woningen bedraagt in alle gevallen meer dan 50 meter.

4.13 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen.

Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande. Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek ‘Veehouderij en Gezondheid Omwonenden’ (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een afstand van 2 kilometer rondom het plangebied, Hierdoor is er geen sprake van relevante gezondheidsrisico's.

4.14 Spuitzones en gewasbeschermingsmiddelen

Doordat het plangebied is gelegen in het buitengebied is het in het kader van het aspect volksgezondheid wenselijk om te beschouwen of er sprake is van potentiële risico's ten aanzien van de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen. Indien gewasbeschermingsmiddelen op teeltgronden worden toegepast kan er sprake zijn van drift (het verwaaien van gewasbeschermingsmiddelen). Hierdoor kunnen deze gewasbeschermingsmiddelen bijvoorbeeld bij woningen en in tuinen terecht komen. Om een zonering te kunnen hanteren tussen bespuitingen en gevoelige functies wordt de term 'spuitzones' gehanteerd.

Het Activiteitenbesluit milieubeheer, in combinatie met de Activiteitenregeling milieubeheer, bevat de regels voor de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op open teelten (paragraaf 3.5.3 Abm). Hierbij wordt zoveel mogelijk driftarme apparatuur voorgeschreven. Sinds 1 januari 2018 geldt hierbij een minimale vereiste driftreductie van 75% (artikel 3.78a Abm) ten opzichte van de referentietechniek. Bovendien bevat het Activiteitenbesluit milieubeheer regels voor teeltvrije zones in directe nabijheid van oppervlaktewateren (zoals sloten). Deze teeltvrije zones hebben een functie aangaande de vermindering van drift van gewasbeschermingsmiddelen naar oppervlaktewater (en daarmee ook richting naastgelegen functies). Ook bevatten de regels een verbod op de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen bij hogere windsnelheden.

In geen enkele wettelijke regeling zijn afstanden vastgelegd die in acht moeten worden genomen voor spuitzones tussen gevoelige functies en percelen met open teelt waarop gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Hieromtrent dient door het bevoegd gezag een ruimtelijke afweging te worden gemaakt. Ten aanzien van spuitzones wordt daarom normaliter in beginsel uitgegaan van een veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) tussen de gronden waar gewassen op worden geteeld en gevoelige objecten (woningen).

Op de locatie Broekstraat 1a is volgens het bestemmingsplan een glastuinbouwbedrijf toegestaan. Op deze locatie zouden gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. De afstand tussen de grens van de bedrijfskavel tot de nieuw geplande woning bedraagt 50 meter. Derhalve wordt aan veiligheidsafstand van 50 meter (vuistregel) voldaan.

De overige omliggende gronden zijn in gebruik als akkerland of grasland. Op deze gronden is daarom geen sprake van intensieve teelten of fruitteelt. Ook het geldende bestemmingsplan sluit gebruik voor dergelijk gebruik uit, aangezien het bestemmingsplan fruitteelt en boomteelt verbiedt. Op de gronden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen niet aan de orde.

Verder wordt er op gewezen dat in huidige situatie het perceel Stokkelen 25 reeds een woonbestemming heeft, waarop ook een bestaande woning staat. Dit betekent dat deze woning in de bestaande situatie reeds beperkingen geeft voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

4.15 Kabels en leidingen

Op en rond de locatie bevinden zich geen kabels of leidingen die de realisatie van het plan belemmeren. Voorafgaand aan de uitvoering van graafwerkzaamheden zal een KLIC-melding worden gedaan.

5. Juridische planbeschrijving

5.1 Algemeen

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om een verbeelding met planregels en een toelichting daarop.

Het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en regels. De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden en gebouwen en bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende onderdeel van het bestemmingsplan.

Bij bestemmingsplannen gaat het om de belangen van burgers en bedrijven. Zij dienen zich snel en op eenvoudige wijze een juist beeld te kunnen vormen van de planologische mogelijkheden en beperkingen op één of meerdere locatie(s). Daarnaast is de vergelijkbaarheid van ruimtelijke plannen van belang voor degenen die deze plannen in grotere samenhang wensen te bezien. Hierbij kan gedacht worden aan degenen die betrokken zijn bij de planvoorbereiding, de planbeoordeling en het monitoren van beleid.

De SVBP maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. De SVBP geeft bindende standaarden voor de opbouw en de verbeelding van het bestemmingsplan, zo ook voor de regels. Voor wijzigingsplannen, zoals voorliggend plan, is het verplicht de regels van de SVBP te volgen.

5.2 Toegepaste bestemmingen en aanduidingen

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. In deze paragraaf wordt nader ingegaan op deze bestemmingen en aanduidingen.

Wonen

Op het grootste van het plangebied is de bestemming “Wonen” van toepassing. Ten opzichte van het thans geldende bestemmingsplan voorziet voorliggend bestemmingsplan in het aanpassen van de ligging en omvang van de bestemming “Wonen” op het perceel Stokkelen 25 in Eersel. De woning is toegestaan binnen het geprojecteerde bouwvlak. De omvang van de woningen de toegestane (goot)hoogte van de woning is bepaald in de regels. Tevens zijn in de bestemmingsregels bepalingen opgenomen over functies, aanvullend op het wonen, zoals aan huis gebonden beroepen en bedrijven en nevenactiviteiten.

Natuur

De bestemming “Natuur” wordt gebruikt voor de landschappelijke maatregelen aan ten westen en zuiden van de locatie.

Waarde – Archeologie 5.1

Op basis van de conclusies van het archeologisch onderzoek behoudt het zuidwestelijk deel van de locatie de dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 5.1, één en ander ter bescherming van

eventuele archeologische waarden. Deze archeologische dubbelbestemming is enkel van toepassing op gronden die bestemd zijn voor “Natuur”, de dubbelbestemming geldt niet voor de woonbestemming.

Gebiedsaanduidingen

Binnen het plangebied op Stokkelen 25 zijn de volgende 4 gebiedsaanduidingen van toepassing:

- overige zone - behoud en herstel watersystemen
- overige zone - natuurnetwerk brabant
- overige zone - natuurnetwerk brabant ecologische verbindingszone
- overige zone - reservering waterberging

Deze aanduidingen zijn opgenomen op basis van het beleid van de provincie en waterschap en hebben als doel te voorkomen dat toekomstige water- en/of natuurontwikkelingen worden gefrustreerd door (bouw)werkzaamheden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische en juridische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Eersel geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen.

Er is sprake van een bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening. Er zijn echter geen specifieke grondexploitatiekosten. De kosten welke door de gemeente gemaakt worden die gemoeid zijn met de herziening van het bestemmingsplan, worden op basis van een te sluiten anterieure overeenkomst bij de initiatiefnemer in rekening gebracht. Verder zal de initiatiefnemer met het gemeentebestuur een planschadeovereenkomst sluiten. Daardoor is verzekerd dat eventueel uit te betalen tegemoetkomingen in planschade niet voor rekening van het gemeentebestuur komen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dienen burgemeester en wethouders vooroverleg over een bestemmingsplan te plegen met de besturen van de betrokken gemeenten en waterschappen en met de betrokken diensten van provincie en Rijk.

Overleg heeft onder andere plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant en het Waterschap De Dommel. De tijdens dit overleg gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het plan.

Bijlagen (separaat)

Landschapsontwerp Stokkelen 25

Archeologisch onderzoek

Akoestisch onderzoek

Bodemonderzoek

Briefrapport herbemonstering grondwater

Quickscan flora en fauna

Second opinion quick scan flora en fauna