

Toelichting bestemmingsplan
Kom Vessem, D'n Grote Aard ten zuiden van 4

Gemeente Eersel



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2-4
5671 CC Nuenen

Plangebied: D'n Grote Aard, 5512 CK te Vessem

Kenmerk: BCO100326

Datum: 16-04-2024

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0770.BPVgroteaard5023-VAST



1	Inleiding.....	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Ligging van het plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Procedure	7
1.5	Leeswijzer	7
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Bestaande situatie	8
2.2	Beoogde situatie	8
3	Beleidskader	12
3.1	Rijksbeleid.....	12
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie.....	12
3.1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	12
3.2	Provinciaal beleid.....	13
3.2.1	Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	13
3.2.2	Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
3.3	Gemeentelijk beleid.....	17
3.3.1	Omgevingsvisie 2.0 gemeente Eersel.....	17
3.3.2	<i>Bestemmingsplan</i>	18
3.3.3	<i>Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken</i>	18
4	Omgevingsaspecten	20
4.1	Waterparagraaf	20
4.2	Bodem	24
4.3	Cultuurhistorie en Archeologie	24
4.3.1	Cultuurhistorie	25
4.3.2	Archeologie.....	25
4.4	Parkeren en verkeer	26
4.4.1	Parkeren	26
4.4.2	Verkeer	27
4.5	Wet natuurbescherming.....	27
4.5.1	Bescherming op gebiedsniveau	27
4.5.2	Soortenbescherming.....	29
4.6	Milieuaspecten	30
4.6.1	Bedrijven en milieuzonering	30
4.6.2	Geur.....	31
4.6.3	Geluid.....	33
4.6.4	Luchtkwaliteit	34
4.6.5	Externe veiligheid	36
4.6.6	Volksgezondheid.....	38
4.6.7	Spuitzones.....	38
4.7	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	39
5	Juridische planopzet.....	41
5.1	Planvorm.....	41
5.2	Verbeelding.....	41
5.3	Planregels	41

6	Uitvoerbaarheid	42
6.1	Economische uitvoerbaarheid	42
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	42
7	Bijlagen	43

1 Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Initiatiefnemer is de zoon van de eigenaresse van de bestaande woning met tuin aan de D'n Grote Aard 4 te Vessem. Moeder en zoon hebben een sterke emotionele binding, waardoor ze dicht bij elkaar zouden willen wonen. De eigenaresse begint op leeftijd te raken en wil uiteraard het liefst in haar woonomgeving blijven wonen en leven. Haar wens is om onafhankelijk te blijven wonen en de levenskwaliteit te behouden. Met de beoogde woning hoeft de initiatiefnemer zich geen zorgen te maken over de gezondheid en de veiligheid van zijn moeder. Door middel van het beoogde plan kunnen ze gezamenlijk onderhoud uitvoeren en de verantwoordelijkheden en taken onderling verdelen. Op termijn is het voor de initiatiefnemer ook makkelijker om de zorg voor zijn moeder op zich te nemen.

Het perceel is in de bestaande situatie in gebruik als tuin. In de tuin, ten zuiden van de bestaande woning, is voldoende ruimte om een extra bouwvlak te ontwikkelen voor een duurzame, levensloopbestendige woning. Het verouderde bijgebouw dat op het perceel staat, zal hiervoor gesaneerd worden. In het nieuwe plangebied zal een gelijkvloerse woning met inpandige garage ontwikkeld worden. De gemeente heeft hiervoor op 18 juli 2022 een positief principebesluit afgegeven.

Sinds 2015 is de woningmarkt in de metropoolregio Eindhoven drastisch veranderd. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. Het is daarom de verwachting dat met name de eerstkomende 10 jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Het heeft daarbij de voorkeur om flexibele woonvormen te ontwikkelen op zorgvuldig afgewogen locaties. De gemeente Eersel heeft deze visie samen met de andere Kempengemeenten vastgelegd in de 'Kempische visie op wonen 2019-2023'. Door de ontwikkeling van de beoogde levensloopbestendige woning op deze locatie, wordt aan de gestelde voorwaarden in de Kempische visie op wonen voldaan.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de D'n Grote Aard 4 te Vessem. Vessem ligt ten noorden van Eersel en zuidwestelijk van Wintelre. Het plangebied is gelegen in de kern van Vessem, aan de splitsing van Den Grote Aard met de Kuilenhurk. De directe omgeving bestaat voornamelijk uit bedrijfsbestemmingen en burgerbebouwing. De oostelijke omgeving is vooral bebost.

Het plangebied maakt deel uit van het perceel, dat kadastraal bekend is als gemeente Eersel, sectie K, nummer 348. Het totale perceel heeft een oppervlakte van circa 4.240 m².

Navolgende afbeelding geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Afbeelding 1: Luchtfoto ligging plangebied (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het vigerend planologisch regime ter plaatse van het plangebied is vervat in de bestemmingsplan 'Kom Vessem', dat is vastgesteld op 23 maart 2021. Het plangebied heeft hierin de volgende bestemmingen en aanduidingen gekregen:

- Enkelbestemming: Wonen
- Enkelbestemming: Tuin
- Bouwaanduiding: bijgebouwen
- Dubbelbestemming: Cultuurhistorie
- Dubbelbestemming: Archeologie 4.1
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebied
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied

In Afbeelding 2 is een uitsnede van het plangebied opgenomen uit de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 2: Verbeelding van het vigerende bestemmingsplan (bron: <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>)

Binnen de bestemming 'Wonen' zijn de gronden bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. lichte bedrijvigheid op de begane grond;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Binnen de bestemming 'Tuin' zijn de gronden bestemd voor:

- a. tuinen, erven en verhardingen;
- b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. In de huidige situatie heeft het plangebied geen bouwvlak. Ten behoeve van de realisatie van de nieuwe woning is het benodigd dat er een nieuw bouwvlak wordt ontwikkeld ter plaatse van het plangebied, in lijn met de reeds bestaande bouwvlakken.

Het vigerende bestemmingsplan bevat geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden om het realiseren van een nieuw bouwvlak binnen de bestemming 'Wonen' mogelijk te maken. Het college heeft in haar principebesluit d.d. 18-07-2022 aangegeven medewerking te willen verlenen middels een partiële herziening. Het bestemmingsplan moet derhalve worden herzien op conform artikel 3.1 van de Wro.

1.4 Procedure

Het voornemen past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan. Voor het planvoornemen dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 eerste lid onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van zes weken kan door belanghebbenden een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn liggen de verbeelding, regels en toelichting inclusief bijlagen, ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerp ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het plan (termijn van goede orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld wordt het opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het plan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het plan in werking is getreden kunnen, indien van toepassing, de benodigde omgevingsvergunningen voor het beoogde initiatief worden ingediend.

1.5 Leeswijzer

In deze toelichting zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten, te weten;

- Planbeschrijving (hoofdstuk 2);
- Het beleidskader (hoofdstuk 3);
- De milieuaspecten (hoofdstuk 4);
- De juridische planopzet (hoofdstuk 5);
- De uitvoerbaarheid van het plan (hoofdstuk 6).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied is ten zuiden van D'n Grote Aard 4 te Vessem gelegen. Het plangebied omvat het zuidwestelijke deel van het kadastrale perceel, dat bekend staat gemeente Eersel, sectie K, nummer 348. Het gehele perceel heeft een oppervlakte van 4.240 m². Het plangebied beslaat 500 m² van het totale perceel.

Het plangebied is momenteel in gebruik als tuin bij de bestaande woning op hetzelfde perceel. De moeder van de initiatiefnemer is eigenaar van het gehele perceel. In de huidige situatie staat er in de tuin nog een verouderd bijgebouw en vegetatie. Het gaat hierbij o.a. om hagen en vruchtbomen, zoals noot-, appel-, kastanje, en kersenbomen (zie Bijlage 1). Daarnaast is er aan de achterzijde van het bijgebouw nog een dierenren aanwezig, omdat de schuur vroeger als varkensstal gebruikt werd. De bestaande woning heeft een oppervlakte van circa 180 m² en het bijgebouw heeft een oppervlakte van circa 120 m². Het bijgebouw staat op korte afstand - minder dan 1 meter - van D'n Grote Aard. Aan de zijde van de Kuilenhurk overschrijd de schuur de perceelsgrens met circa 1,5 tot 3 meter. Deze perceelsgrens is tot stand gekomen bij de ontwikkeling van de woonwijk aan D'n Grote Aard. Inmiddels is de verjaringstermijn echter verstreken.

De onderstaande afbeelding geeft een zijaanzicht van de bestaande woning en het bijgebouw vanaf de D'n Grote Aard weer.



Afbeelding 3: Aanzicht plangebied vanaf de D'n Grote Aard (bron: www.google.nl/maps)

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is de zoon van de huidige eigenaar van het perceel en de bestaande woning. In de beoogde situatie wordt ten zuiden van de bestaande woning aan de D'n Grote Aard 4 te Vessem een extra bouwvlak ontwikkeld voor een duurzame, levensloopbestendige woning voor de zoon. Dit houdt in dat de woning zodanig wordt ontworpen, dat initiatiefnemer er tot op latere leeftijd kan blijven wonen.

Het nieuwe perceel krijgt een oppervlakte van 500 m², met een bouwvlak ten behoeve van het hoofdgebouw met een oppervlakte van 136 m² (17m x 8 m). Dit biedt voldoende ruimte voor een vrijstaande woning op gepaste afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen. De voorgevelrooilijn wordt in lijn gebracht met de bestaande woning op nummer 4. Ten opzichte van deze woning wordt een afstand van 6 meter aangehouden, zodat beide hoofdgebouwen op 3 meter uit de perceelsgrens komen te liggen. Aan de achterzijde is de begrenzing van de Groenblauwe mantel als achtergevelrooilijn aangehouden. Hierdoor is verzekerd dat de achtergevel buiten deze zone gesitueerd wordt. Aan de zuidzijde komt het bouwvlak op net iets minder dan 3 meter uit de perceelsgrens te liggen. Dit wordt gerechtvaardigd door het feit dat het bestaande bijgebouw – dat aan deze zijde tot over de perceelsgrens reikt - wordt gesaneerd. Het gebruik van deze gronden wordt overgedragen aan de gemeente,

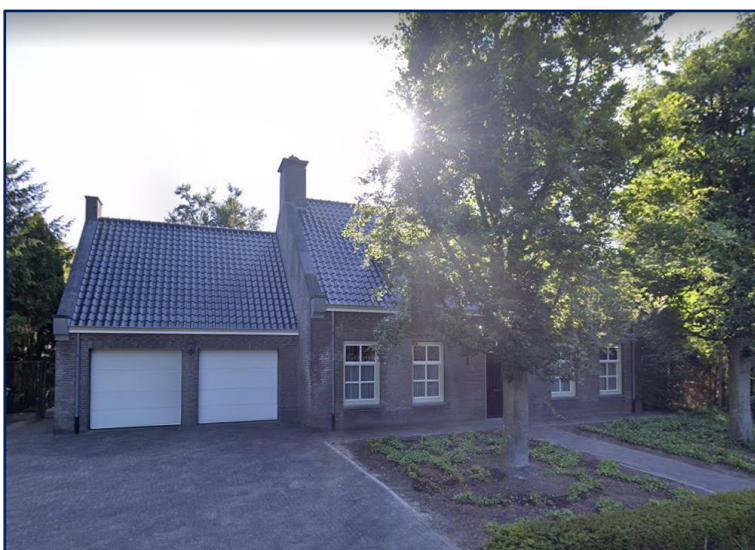
Navolgende afbeelding geeft de situatieschets weer van de beoogde nieuwe woning. De situatieschets is op schaal toegevoegd in Bijlage 1.



Hieronder zijn afbeeldingen van de omliggende woningen opgenomen. Hieruit volgt dat deze een grote verscheidenheid aan bouwstijlen kennen. Aan de Kuilenhurk 12-12b is een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij gelegen, welke in 2018 in twee wooneenheden is gesplitst. Aan zowel de Grote Aard 4 als de Kuilenhurk 16 zijn riante vrijstaande woningen gelegen, beide gerealiseerd in de jaren '90 van de vorige eeuw. De woning aan D'n Grote Aard 4 heeft een aanpandige dubbele garage. De garage van de woning aan de Kuilenhurk 16 is in dezelfde bouwmassa als de hoofdwoning gesitueerd.



Afbeelding 5: Zichtfoto Kuilenhurk 12-12b (bron: Toelichting wijzigingsplan 'Kom Vessem, Kuilenhurk 12)



Afbeelding 6: Zichtfoto D'n Grote Aard 4 (bron: www.google.nl/maps)



Afbeelding 7: Zichtfoto Kuilenhurk 16 (bron: www.google.nl/maps)

De overeenkomst tussen de woningen in de directe omgeving is dat ze allen zijn opgebouwd uit één bouwlaag met een kap. Hier zal de beoogde woning bij aansluiten. Het is de bedoeling om een volledig woonprogramma op de begane grond te realiseren, zodat de woning levensloopbestendig gebruikt kan worden. Hiertoe wordt een goothoogte van maximaal 4 meter en een bouwhoogte van maximaal 8 meter vastgelegd.

Stedenbouwkundig wordt gekozen voor een traditionele langgevelboerderij met inpandige garage in roodbruine baksteen en een pannendak. Met deze op de historie geënte architectuur – eventueel met eigentijdse maar

ondergeschikte elementen – wordt een samenhangend ensemble aangegaan met de cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij ten westen van het plangebied. Hieronder zijn impressiebeelden van de beoogde woning opgenomen.



Afbeelding 8: Impressiefoto's beoogde woning

Het initiatief is dus passend in het beeldkwaliteitsplan voor Vessem. Stedenbouwkundig is aansluiting gezocht bij de bestaande bebouwing in de direct omgeving aan de D'n Grote Aard en de Kuilenhurk. Het toevoegen van een vrijstaande, gelijkvloerse langgevelboerderij ten zuiden van de woning aan de D'n Grote Aard 4 is derhalve passend in de omgeving.

3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt voor zover relevant het ruimtelijke beleid voor het plangebied beschreven.

3.1 Rijksbeleid

Het beleidskader op nationaal niveau is vervat in de Nationale Omgevingsvisie en de Ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Het biedt perspectief om grote opgaven aan te pakken, om samen het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten¹, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI.

De NOVI staat voor een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Het biedt ruimte voor economische ontwikkeling, mobiliteit, reductie van stikstofemissies, wonen en herstel van biodiversiteit. De NOVI richt zich op vier prioriteiten;

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie
- Duurzaam economisch groeipotentieel
- Sterke en gezonde steden en regio's
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied

Binnen het landelijk gebied stelt de NOVI de volgende beleidskeuzes:

- In het landelijk gebied verbeteren we de balans tussen het landgebruik en de omgevingswaarde van bodem, water en lucht;
- We beschermen en versterken de biodiversiteit, en benutten ons natuurlijk kapitaal duurzaam;
- We realiseren een duurzaam en vitaal landbouw- en voedselsysteem, gebaseerd op kringlopen en natuurinclusiviteit;
- Unieke landschappelijke kwaliteiten worden versterkt en beschermd. Nieuwe ontwikkelingen in het landelijk gebied voegen landschapskwaliteit toe. Omgevingsbeleid wordt landschap inclusief.

Er wordt rekening gehouden met de omgevingswaarden bodem, water en lucht. Geconcludeerd kan worden dat beoogde plannen aansluiten bij beleidskeuzes van de NOVI.

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument dat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waardoor een nieuwe Laddersystematiek geldt. De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt en de Ladder bevat geen treden meer. De Ladder is van toepassing op plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken en bepaalt dat de toelichting op dat plan een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling en - indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied - een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Voordat getoetst wordt aan de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: nieuwe bebouwing die een stedelijk karakter heeft zoals woningbouw, realisatie winkelruimte, kantoorpanden, bedrijventerreinen of overige stedelijke functies.

De beoogde ontwikkeling aan de D'n Grote Aard is kleinschalig van aard en is gelegen in een bestaande woonwijk. De ontwikkeling vindt plaats binnen een bestaande tuin, grenzend aan een bestaande woning. De vraag of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor wonen geldt, dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953). De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van één nieuwe vrijstaande woning en wordt dus niet gecategoriseerd als stedelijke ontwikkeling. Er kan derhalve worden geconcludeerd dat de Ladder niet doorlopen hoeft te worden.

3.2 Provinciaal beleid

Het beleidskader van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). Het plan wordt hier in navolgende paragrafen aan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogingen voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogingen onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Het plan voorziet in het toevoegen van een bouwvlak en neemt daarbij de ruimtelijke kwaliteit in acht. In de huidige situatie is het plangebied in gebruik als tuin. Er is een verouderd bijgebouw aanwezig, dat in de beoogde situatie gesaneerd zal worden. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogingen uit de Omgevingsvisie. Daardoor past het plan in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (Iov). De Iov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet moet worden vastgesteld en die verplicht is voor provincies.

Provinciale Staten hebben in maart 2022 de nieuwe Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, die gelijktijdig met de Omgevingswet in werking zal treden. De Iov geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. De meest recente versie van de Iov de 'Interim-Omgevingsverordening, actualisatie' is op 11 maart 2022 vastgesteld en per 15 april 2022 in werking is getreden. Hierin zijn diverse maatwerkbepalingen opgenomen, die in de notitie 'Beleidsregel Maatwerk voor omgevingskwaliteit' verder zijn uitgewerkt.

De Interim omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en

toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de werkingsgebieden 'Landelijke kern', wat behoort tot het 'Stedelijk gebied', en 'Groenblauwe mantel', wat behoort tot het 'Landelijk gebied'. Daarnaast gelden de aanduidingen 'Grondwaterbeschermingsgebied', 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst. Dit betekent dat er niet wordt getoetst aan de regels met betrekking tot 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied', aangezien het initiatief niet de ontwikkeling van een veehouderij betreft.



Afbeelding 9: Uitsnede kaart 'Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed lov (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/MapView/>)

Paragraaf 3.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

In paragraaf 3.1.2 van de Interim omgevingsverordening zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies vastgelegd. Deze basisprincipes bestaan uit de zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap, wanneer het plangebied in het Landelijk gebied is gelegen. Met de zorgplicht wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor zijn regels vastgelegd ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie (artikel 3.6 t/m 3.8). Artikel 3.9 is hier niet van toepassing omdat het plangebied niet in Landelijk gebied is.

Art 3.6 lov: Zorgvuldig ruimtegebruik

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag is gelegen binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Doordat de nieuwe woning ontwikkeld wordt binnen een bestaande woonwijk is er sprake van inbreiding. Het nieuwe bouwvlak wordt gerealiseerd in een bestaande tuin, waarbij het bestaande, verouderde bouwwerk gesaneerd wordt. Het plangebied is gelegen binnen het 'Stedelijk gebied' waardoor er sprake is van een bestaand ruimtebeslag. De bebouwing wordt geconcentreerd binnen het bouwperceel. Dit is nader toegelicht op basis van de Ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.1.2. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Art. 3.7 lov: Toepassing van de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- de ondergrond;
- de netwerklaag;
- de bovenste laag.

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen. Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten wordt uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Art. 3.8 lov: Meerwaardecreatie

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

In dit geval wordt meerwaarde gecreëerd door de beoogde woning stedenbouwkundig aan te laten sluiten bij het bestaande straatbeeld en door het verouderde bijgebouw te saneren.

Artikel 3.11 Grondwaterbeschermingsgebied

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Grondwaterbeschermingsgebied strekt mede tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater en de bodem.

Lid 2: Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid stelt regels die:

- a. *functies en activiteiten beperken die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater, zoals stedelijke ontwikkeling, het houden van evenementen en milieubelastende activiteiten die (potentieel) schadelijke stoffen gebruiken;*
- b. *het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen;*
- c. *het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal verbieden, waaronder in ieders geval wordt verstaan:*
 - 1. *zink, lood, koper;*
 - 2. *gewolmaniseerd hout;*
 - 3. *teerbitumen.*

Er worden met het initiatief slechts beperkt bouwwerkzaamheden mogelijk gemaakt. Het initiatief betreft de realisatie van één hoofdgebouw met een inpandig bijgebouwen. Er zal bij de realisatie geen toepassing worden gegeven aan uitloogbaar bouw materiaal. De bodemkwaliteit zal bovendien worden verbeterd doordat de bodemverontreiniging die met het bodemonderzoek is aangetoond zal worden gesaneerd. Dit wordt verder uiteen gezet in paragraaf 4.2 van deze toelichting. Verder worden er geen functies en activiteiten mogelijk gemaakt die risico's geven voor de kwaliteit van de bodem en het zich daarin bevindende grondwater. Met het initiatief wordt de kwaliteit van het grondwater en de bodem ter plaatse van het plangebied dus afdoende beschermd. Dit is in de voorwaarden geborgd middels een gebiedsaanduiding.

Artikel 3.32 lov: Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;
- c. borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Met het initiatief wordt de realisatie van één woning mogelijk gemaakt. Het bouwvlak van het hoofdgebouw is volledig buiten de groenblauwe mantel gesitueerd. Door middel van een flora- en faunaonderzoek is in kaart gebracht wat de ecologische waarden en kenmerken binnen het plangebied zijn (Brabant Eco, 03-11-2022, Bijlage 2). Hieruit volgt dat er binnen het plangebied en de directe omgeving geen landschappelijke waarden en kenmerken aanwezig zijn. De beoogde woning wordt gerealiseerd binnen een sterk gecultiveerde tuin, die door de mens wordt gereguleerd door middel van bijvoorbeeld snoeien, maaien of schoffelen. Bovendien wordt er ten behoeve van de nieuwe woning een bestaand bijgebouw gesaneerd. Hierdoor vinden er in de toekomstige situatie geen significante wijziging plaats in de activiteiten binnen het plangebied. Er kan derhalve worden aangenomen dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op planten- en diersoorten binnen het plangebied en dat er voldoende leefruimte voor diersoorten beschikbaar blijft.

Verder zal het hemelwater dat neerslaat op het toekomstig verhard oppervlak volledig worden verwerkt op het eigen perceel. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels van het bestemmingsplan. In voorgaande paragraaf is reeds uiteengezet dat hierbij de voorwaarden met betrekking tot het grondwaterbeschermingsgebied in acht worden genomen.

Hiermee wordt voldaan aan de regels betreffende de groenblauwe mantel.

Art. 3.42: Duurzame stedelijke ontwikkeling In het Stedelijk gebied

Lid 1: In het Stedelijk gebied kan worden voorzien in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen mits:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- b. het een duurzame ontwikkeling is.

Kempische visie op wonen '2019-2023'

Door de gemeenten Bladel, Reusel-De Mierden, Bergeijk en Eersel is de Kempische visie op wonen vastgesteld door de gemeenteraad. De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor onze woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning beperkt. Het is daarom belangrijk dat we als Kempengemeenten zoeken naar mogelijkheden om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De visie stelt voor de komende jaren deze vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

- Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier;
- Behoud voor betaalbaar wonen;
- Zorg voor elkaar faciliteren;
- Wij zijn klaar voor de toekomst;
- Werken én wonen.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het ontwikkelen van een nieuw bouwvlak voor het realiseren van één nieuwe woning. Door de ontwikkeling van een nieuwe woning kan worden voldaan aan de stijgende behoefte aan

koopwoningen. De woning wordt gerealiseerd binnen een bestaande woonwijk in stedelijk gebied waardoor er sprake is van inbreiding. De beoogde woning wordt duurzaam en levensloopbestendig gebouwd, zodat ook op de lange termijn kan worden voldaan aan de woningbehoefte.

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de ‘Kempische visie op wonen 2019-2023’. Op basis hiervan kan worden voldaan aan het eerste criterium gesteld voor ontwikkelingen in het Stedelijk gebied.

Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 2: Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorziening:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor de productie en gebruik van duurzame energie.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling bevordert onder andere een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik. Daarnaast wordt optimaal invulling gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie en wordt er rekening gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water. Bij de ontwikkeling van de nieuwe woning op deze inbreidingslocatie zal stedenbouwkundig aansluiting worden gezocht bij de bestaande bebouwing aan de D'n Grote Aard 4. De woning wordt binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd en het bijgebouw zal t.b.v. de nieuwbouw gesaneerd worden, waardoor er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De woning zal duurzaam worden ontwikkeld en conform de moderne eisen ten aanzien van klimaatadaptatie en energiebesparing worden uitgevoerd. Met het initiatief is dus sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante gemeentelijke beleid is vervat in de ‘Omgevingsvisie 2.0’, het bestemmingsplan ‘Kom Vessem ’ en de beleidsregel ‘Afwegingskader kleine woningbouwverzoeken’.

3.3.1 Omgevingsvisie 2.0 gemeente Eersel

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. De omgevingsvisie is één integraal beleidsstuk, als basis voor alle beleidsterreinen en onderwerpen die te maken hebben met de fysieke leefomgeving.

De Toekomstvisie 2030 ‘Kempisch wonen in een wereldregio’ is het belangrijkste uitgangspunt voor de Omgevingsvisie. In deze toekomstvisie zijn drie kernambities geformuleerd die, vanuit de bestaande kwaliteiten, richting geven aan de toekomstbestendige ontwikkeling van de gemeente. De drie ambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden gezamenlijk de indeling en het gebruik van het Eersels grond gebied:

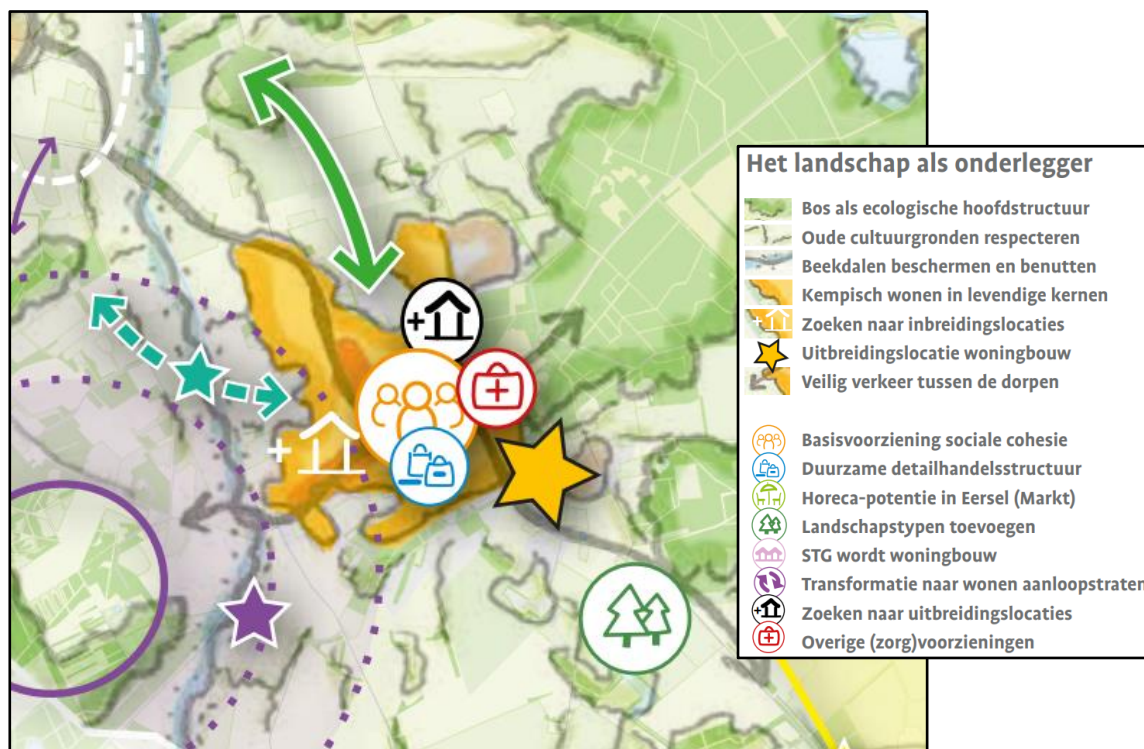
- Hoogwaardig Kempisch wonen;
- Aangesloten op een wereldregio;
- In een 21e -eeuwse cultuur.

Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen: gezinnen, alleenstaanden, jongeren die in Eersel willen blijven wonen, ouderen die een geschikte woning zoeken voor hun oude dag, mensen die zorg nodig hebben en mensen met een beperking. De kernen in de regio zijn dan ook gewild als woonlocatie. De gemeente kiest voor Kempisch wonen, als groene contramal van de stedelijke woonmilieus.

Voor de bouw van nieuwe woningen is in de visie vastgelegd dat dit, in lijn met de regionale woonvisie, zo veel mogelijk vraaggericht en binnen de bestaande stedelijke contouren gebeurt. Hierbij wordt zorgvuldig omgegaan met de waardevolle groene ruimte in de kernen; herstructurering en transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Daar waar uitgebreid wordt, gebeurt dit met respect voor de landschappelijke kwaliteiten.

Het plangebied is in de structuurkaart aangeduid als ‘Kempisch wonen in levendige kernen’, zie Afbeelding 6. Het plangebied is dus gelegen in een bestaande stedelijke contour. In de beschrijving van de beoogde situatie is reeds uiteen gezet dat met het initiatief aansluiting wordt gezocht bij het beeldkwaliteitsplan voor Vessem. Door de

ontwikkeling van een duurzame, levensloopbestendige woning op een ruim perceel wordt aangesloten bij de ambities voor Kempisch wonen.



Afbeelding 10: Uitsnede kaart 'Omgevingskaart 2.0'

Conclusie

Het initiatief is passend binnen het beleidskader van de Omgevingsvisie 2.0.

3.3.2 Bestemmingsplan

In paragraaf 1.3 van deze toelichting is het vigerende bestemmingsplan dat op het plangebied van toepassing is toegelicht. Hieruit blijkt dat het vigerende bestemmingsplan geen binnenplanse afwijkings- en/of wijzigingsbevoegdheden bevat voor de realisatie van een nieuw bouwvlak binnen de huidige bestemmingen. Het college heeft in haar principebesluit d.d. 18-07-2022 aangegeven medewerking te willen verlenen middels een partiële herziening. Het bestemmingsplan moet derhalve worden herzien op conform artikel 3.1 van de Wro.

3.3.3 Beleidsregel afwegingskader kleine woningbouwverzoeken

De beleidsregel 'Afwegingskader kleine woningbouwverzoeken' is geldend vanaf 21-05-2020. Het is geschreven voor het bouwen van een woning (of twee) op een open plek in de gemeente, de zogeheten "eenpitters" verzoeken. Dit kunnen locaties zijn waar in het bestemmingsplan al een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen, maar dit is niet altijd het geval. De gemeente geeft in deze beleidsregel de werkwijze aan voor de behandeling van principeverzoeken voor 1 of 2 woningen en inhoudelijke afwegingen en criteria die bij de beoordeling van een verzoek worden meegenomen opgesteld.

Hieronder wordt het initiatief aan de D'n Grote Aard 4 te Vessem voor het toevoegen van één bouwvlak aan de multicriteria voor de analyse kleine woningbouwverzoeken getoetst.

Type ontwikkeling	10 %	Dit plan betreft 'transformatie', want er is beoogd een woning te bouwen, waarbij het bestaande verouderde bijgebouw gesaneerd zal worden. Deze minder wenselijke functie wordt dus omgezet naar een nieuwe bouwkaavel.	10 punten
Geeft ontwikkeling ruimtelijke kwalitatieve verbetering	40 %	Ten behoeve van compensatie van de nieuwbouw wordt het verouderde bijgebouw van circa 120 m ² gesaneerd. Dit draagt bij aan de kwaliteit van het straatbeeld. De ruimtelijke kwaliteit wordt hiermee	20 punten

		verbeterd. Het valt dus binnen de categorie 'Enigszins'.	
Prijsklasse woning	20 %	De beoogde woning zal, gezien de omgeving en de steeds stijgende bouwkosten, in de categorie 'Dure koop' vallen.	0 punten
Type woning	20 %	Initiatiefnemer beoogt de woning levensloopbestendig en gelijkvloers te maken. Dat houdt in dat de woning zodanig ontwerpen wordt, dat ouderen en mensen met een beperking toegang hebben tot het volledig woonprogramma. De woning zal dus 100 % levensloopbestendig worden.	20 punten
Energie neutraal	5 %	Het streven van de initiatiefnemer is om de woning zo energieneutraal mogelijk te maken door het plaatsen van energieopwekkende en energiebesparende installaties, zoals zonnepanelen. Echter zal de woning niet 100 % energieneutraal zijn, dus niet nul op de meter.	0 punten
Planning: realisatie voorzien	5 %	Initiatiefnemer wil zo snel mogelijk bouwen en naar de levensloopbestendige woning verhuizen. De bouw zou binnen een jaar afgerond kunnen zijn. Echter is voor het initiatief geen wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan opgenomen, waardoor het slechts mogelijk is met een herziening. Dit plan zou dus in minder dan drie jaar gerealiseerd kunnen worden.	3 punten
Verzoek heeft meerwaarde			53 punten

Op basis van het bovenstaande heeft het verzoek een meerwaarde van 53 punten. Volgens de beleidsregel dient de minimale score van een verzoek 40 punten te zijn om meerwaarde te creëren. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het verzoek van initiatiefnemer meerwaarde creëert en daarmee gehonoreerd kan worden.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor het beoogde plan.

Provincie Noord-Brabant

De provinciale staten van Noord-Brabant hebben op 3 december 2021 het waterbeheerprogramma 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' vastgesteld. Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Waterschap De Dommel

Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is in november 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van waterschap De Dommel. Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 dient de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te zijn. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. Evenals een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

Er worden drie principes gehanteerd die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

De mensheid moeten zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden- Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig

watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt gaat worden. Er vindt daarbij een verschuiving plaats:

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

Legger

Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

- Alle aanwezige waterlopen (sloten) en waterkeringen (dijken) inclusief kunstwerken;
- Wie verantwoordelijk is voor het beheer en onderhoud van sloten en kunstwerken. Dat betekent dat het gaat om de beheertaken en onderhoudsplichten van het waterschap en om de onderhoudsplichten van derden waarop het waterschap toezicht uitoefent;
- Waar de beschermingszone ligt, die noodzakelijk zijn voor het waterschap om haar beheerstaken te kunnen uitvoeren. Op deze beschermingszone zijn verbodsbepalingen, volgens de keur, van toepassing zijn. Ook is de legger een naslagwerk ten aanzien van waterstaatswerken.

De aanwezige watergangen en overige voorzieningen met een hydrologische functie zijn opgenomen op de Keurkaart en de Leggerkaart. Uit de Leggerkaart blijkt dat het plangebied niet in een beschermingszone ligt, zie Afbeelding 7. De dichtstbijzijnde watergang in de omgeving van het plangebied is gelegen op enkele honderden meter afstand. De afstand van het plangebied tot deze primaire waterlopen is voldoende. De beoogde ontwikkeling ligt namelijk niet in het profiel van de vrije ruimte of beschermingszone, waardoor het planvoornemen geen invloed heeft op een watergang.

In navolgende afbeelding is een uitsnede opgenomen uit de Leggerkaart van Waterschap De Dommel.



Afbeelding 11: Uitsnede Leggerkaart De Dommel (bron: <https://www.dommel.nl/legger>)

Keur Waterschap De Dommel

In de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Keur beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden waterhuishouding, beekdalen en

attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

Realisatie van nieuw verhard oppervlak en het afkoppelen van verhard oppervlak moet op grond van de keur hydrologisch neutraal worden uitgevoerd en optimaal worden ingepast in het bestaande watersysteem. De aanvrager/initiatiefnemer moet daarom voldoende compenserende maatregelen nemen, zodat het oppervlaktewatersysteem na realisatie van de verharding voldoende robuust blijft. Uitgangspunt hierbij vormt de voorkeursrits “vasthouden-bergen-afvoeren”. Vasthouden kan door hergebruik of door het infiltreren van water in de bodem. In geval niet of onvoldoende kan worden geïnfilterd is een aanvullende voorziening noodzakelijk die het water tijdelijk bergt.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Eersel 2023-2027

De taken en verplichtingen die de gemeente op het gebied van riolering heeft, zijn van oudsher vastgelegd in de Wet Milieubeheer (Wm artikel 10.33). Een van de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer betreft het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen hebben op het milieu en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. Sinds de introductie van de Wet gemeentelijk watertaken op 1 januari 2008 dient de gemeente niet alleen zorg te dragen voor stedelijk afvalwater, maar ook voor hemelwater en grondwater.

Het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan Eersel 2023-2027 is opgesteld om de rioleringszorg en de afwikkeling van stedelijk water in de gemeente Eersel te verbeteren en aan te passen aan de huidige en toekomstige uitdagingen. Het plan richt zich op het beheer en onderhoud van de riolering, het verduurzamen van het systeem en het verminderen van de emissie vanuit de riolering naar het oppervlaktewater.

De belangrijkste doelstellingen van het plan zijn het waarborgen van de rioleringsfunctie, het voorkomen van wateroverlast en het beschermen van het milieu. Dit wordt bereikt door het uitvoeren van verschillende maatregelen, zoals het vervangen en renoveren van verouderde rioleringsinfrastructuur, het aanleggen van gescheiden stelsels voor regenwater en vuilwater, en het implementeren van infiltratie- en bergingsvoorzieningen.

Uitgangspunt voor nieuwbouw is een volledige gescheiden inzameling en verwerking van het afval- en hemelwater. Onder nieuwbouw worden aanbouw aan bestaande bouw, inbreidings- en uitbreidingslocaties verstaan. Huishoudelijk afvalwater en daarmee vergelijkbaar afvalwater wordt binnen de bebouwde kom in principe altijd via het rioleringsstelsel afgevoerd naar een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI). Hemelwater dient door middel van hergebruik, infiltreren of bergen te worden verwerkt op het eigen perceel. Hiervoor wordt bij nieuwbouw een bergingseis van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak – zowel gebouwen, overige bouwwerken als erfverharding – geadviseerd. De hemelwaterberging dient binnen 24 tot 72 uur weer volledig beschikbaar te zijn. Als de hemelwaterberging vol is mag er worden geloosd op openbaar gebied, maar bij voorkeur wordt er een overloop op maaiveldniveau op het eigen terrein aangelegd. Daarbij geldt vanuit klimaatbestendigheid een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste straatniveau. De verantwoordelijkheid voor de kosten van aanleg, beheer en onderhoud van zowel de rioleringsaansluiting als van de hemelwaterberging ligt bij de perceeleigenaar.

Afvalwater

Het huishoudelijke afvalwater van de nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande gemengde riolering.

Watertoets

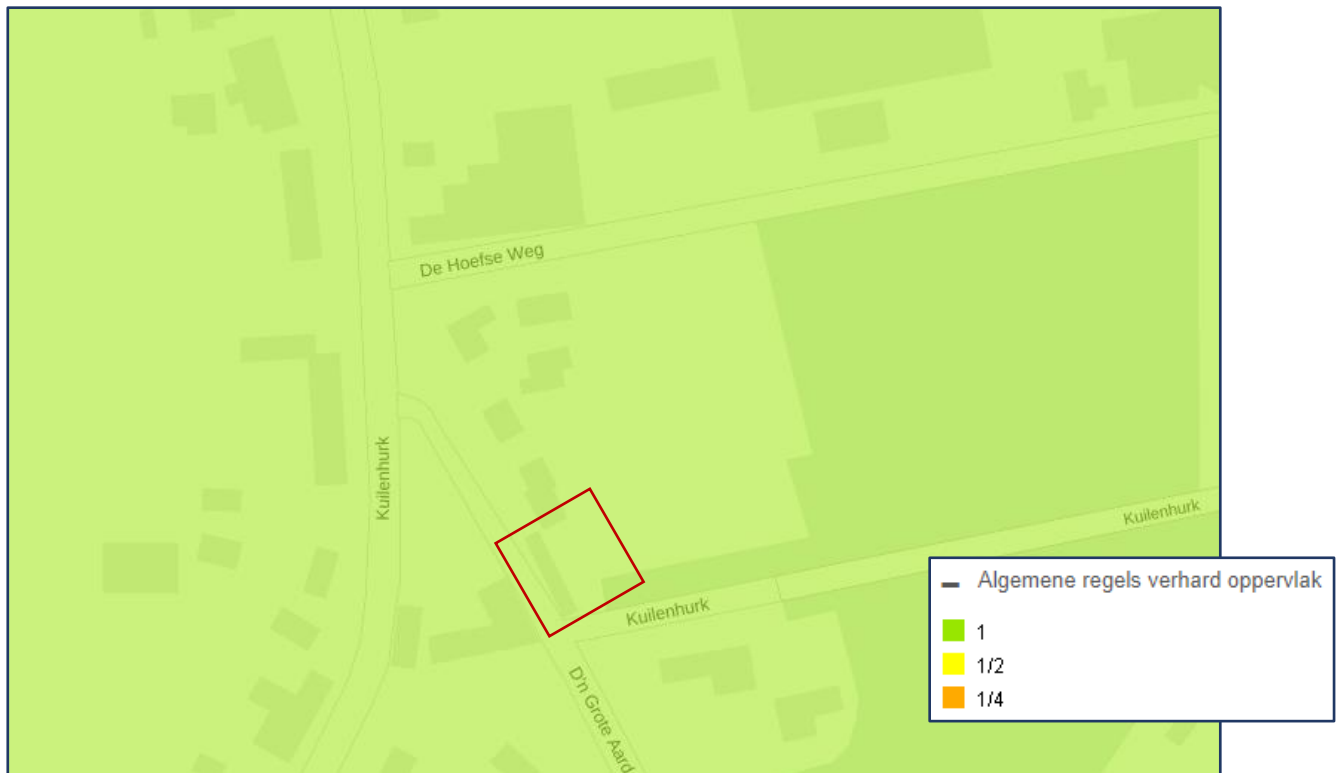
Met het initiatief wordt binnen het bouwvlak een hoofdgebouw met in pandig bijgebouw gerealiseerd. Het bouwvlak heeft een oppervlakte van 136 m². Daarnaast zal circa 85 m² aan erfverharding worden aangelegd. Dit betekent dat er binnen het plangebied in de beoogde situatie sprake is van circa 220 m² verhard oppervlak. Verhard oppervlak kan leiden tot een zwaardere belasting van het oppervlaktewatersysteem en wateroverlast stroomafwaarts. Dit komt doordat neerslag via het verhard oppervlak sneller wordt afgevoerd naar het oppervlakte water dan wanneer het oppervlak onverhard was gebleven. Deze versnelde afvoer kan wateroverlast benedenstrooms veroorzaken, omdat de piekafvoer toeneemt. Dit effect wordt versterkt wanneer er meerdere van deze ingrepen plaatsvinden die leiden tot een toename van verhard oppervlak dat afwatert op het oppervlaktewater.

Op basis van de vGRP wordt derhalve een bergingseis gehanteerd van 60 mm per vierkante meter verhard oppervlak. De benodigde compenserende maatregelen en voorzieningen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan kan als volgt worden berekend:

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

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart welke bij de nieuwe Keur is toegevoegd. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een gebied of oppervlaktewatersysteem voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: ¼ (Laag), ½ (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Navolgende afbeelding geeft de gevoeligheidsfactoren weer van het plangebied.



Afbeelding 12: Uitsnede gevoeligheidsfactoren plangebied

Alle waarden in de formule invullend geeft de volgende benodigde compensatie:

$$\text{Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = 220 \text{ m}^2 \times 1 \times 0,06 = 13,2 \text{ m}^3$$

De infiltratie- of retentievoorziening dient ondieper te zijn dan de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand, waardoor zeker gesteld is dat zich geen grondwater in de voorziening zal gaan bevinden. Op de gronden omliggend aan de beoogde woning is genoeg ruimte om te kunnen voorzien in een infiltratie- of retentievoorziening. De precieze uitvoering van de voorziening wordt vastgesteld in combinatie met het bouwplan van de beoogde woning, hierbij worden de voorwaarden het uit vGRP in acht genomen. De aanleg van een retentievoorziening van voldoende inhoud is geborgd in de regels van dit bestemmingsplan.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de woning aan de D'n Grote Aard 4.

4.2 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart dienen te worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt door vertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Uitgangspunt is dat de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige én toekomstige gebruik van die bodem. De bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Om de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te maken is een bodemonderzoek uitgevoerd (Lankelma Geotechniek Zuid BV, 20-06-2023, Bijlage 3).

Door middel van dit onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater op de locatie aan de D'n Grote Aard 4 te Vessem in voldoende mate in beeld gebracht. Daarnaast is door middel van het onderzoek beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

Grond

Het eerder aangetoonde beeld uit het verkennend bodemonderzoek dat er in de bovengrond sprake is van een verontreiniging met koper en zink wordt bevestigd. Vermoedelijk is er in het verleden sprake geweest van een verharding met sintels en/of zinkassen. Op basis van het totaal aan resultaten blijkt dat de hoeveelheid grond binnen de perceelsgrenzen afdoende is ingekaderd. De totale omvang van de verontreiniging is echter niet vastgesteld. Er is geen afbakening in noordelijke richting (Den Grote Aard 4 en westelijke richting (onder de weg). Voor het vaststellen van de omvang is dit niet mogelijk op perceelsniveau.

Overwegend is de bovengrond verontreinigd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (volume binnen en buiten de perceelsgrenzen boven de interventiewaarde is meer dan 25 m³). Het volume licht/matig verontreinigd is beduidend groter. Op basis van de historische informatie is het aannemelijk dat de aangetroffen verontreiniging vóór 1987 is ontstaan. Er is derhalve geen sprake van de zogenaamde zorgplicht uit de Wet bodembescherming. Een eventuele sanering kan mogelijk worden beperkt tot de perceelsgrenzen.

Grondwater

In het grondwater zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Asbest in de grond

Er heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Conclusie

Middels het voorliggende bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Bij (graaf)werkzaamheden dient er een BUS-melding te worden ingediend bij het bevoegd gezag waarna de verontreiniging onder milieukundige begeleiding door een BRL 7000-gecertificeerde aannemer dient te worden gesaneerd. In de regels is een voorwaardelijke saneringsverplichting vastgelegd om te borgen dat de verontreinigde grond wordt gesaneerd voordat de woning als zodanig gebruikt mag worden.

4.3 Cultuurhistorie en Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten was verankerd in de Monumentenwet 1988. In 2012 is hier de bescherming van het cultureel erfgoed aan toegevoegd, waarvan de uitvoering was vastgelegd in het MoMo (Modernisering Monumentenzorg). Per 1 juli 2016 is de Monumentenwet 1988 overgegaan in de Erfgoedwet. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. De onderdelen van de Monumentenwet die de fysieke leefomgeving betreffen worden vervat in de Omgevingswet. De Erfgoedwet heeft als doel om het erfgoed in Nederland te beschermen, te behouden en te

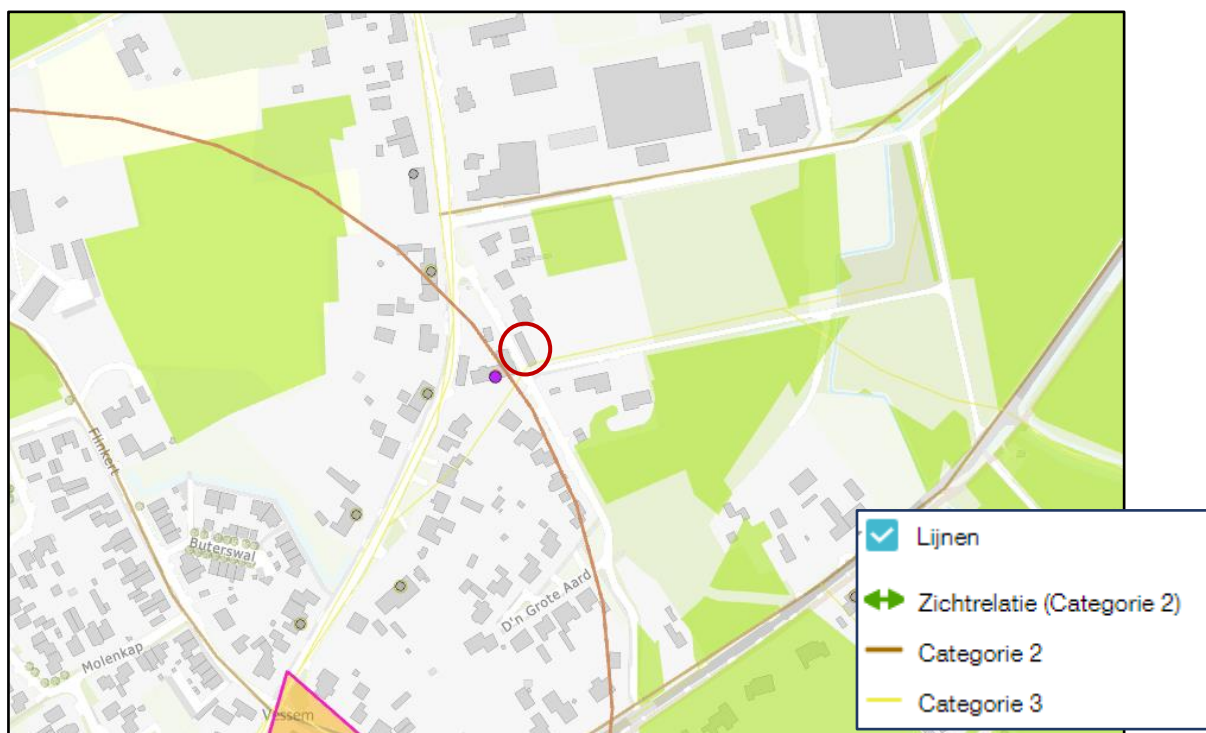
bevorderen. Het gaat hierbij om zowel materieel erfgoed, zoals gebouwen, monumenten en archeologische vondsten, als immaterieel erfgoed, zoals tradities, ambachten en taal.

4.3.1 Cultuurhistorie

Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld. De kaart bevat zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden in de regio. Het doel van de Erfgoedkaart is om erfgoed een betere bescherming te bieden en om advies te geven bij planvorming omtrent het behoud en herstel van erfgoed. Dit geldt niet alleen voor stedenbouwkundige plannen, maar ook voor planning rondom landinrichting, natuurbeheer en natuurbouw. In 2020-2021 hebben een aantal gemeenten, waaronder de gemeente Eersel deze Erfgoedkaart laten actualiseren. Hierdoor is de Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Eersel verder verfijnd.

In onderstaande afbeelding is een uitsnede van de gemeentelijke erfgoedkaart opgenomen. Hieruit volgt dat het plangebied is gelegen aan een lijn uit 'Categorie 3: Object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde'. Het betreft het zandpad 'Kuilenhurk' ten zuiden van het plangebied. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling gaan geen cultuurhistorische kenmerken verloren. Het plan laat de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarden is uitgesloten.



Afbeelding 13: Uitsnede Cultuurhistorische Inventarisatie Erfgoedkaart Eersel (plangebied rood omcirkeld)

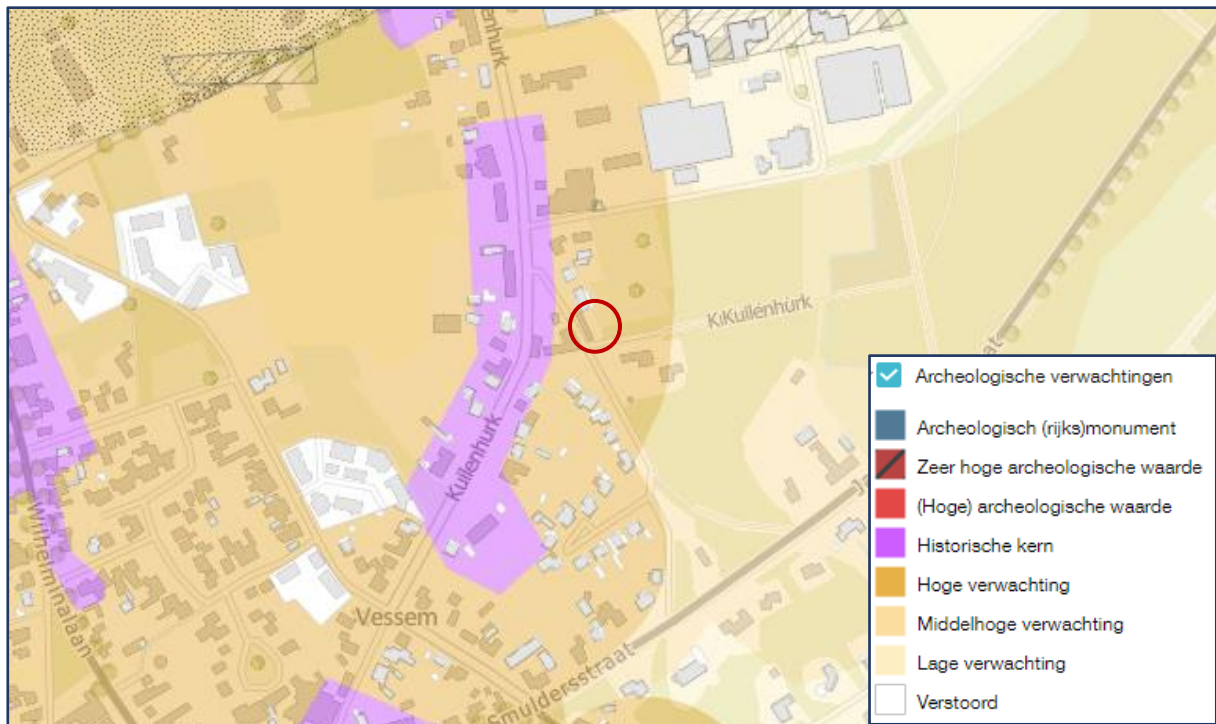
4.3.2 Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed (zorgplicht). Bij een aanvraag van een vergunning voor werkzaamheden waarbij de bodem geroerd gaat worden, dient bekeken te worden óf er archeologisch onderzoek noodzakelijk is, en zo ja, welke maatregelen noodzakelijk zijn om verantwoord met de archeologische resten om te gaan.

Onderdeel van de Erfgoedkaart van de gemeente Eersel is een archeologische verwachtingen- en waardenkaart, welke in 2021 is geactualiseerd. Op basis van de archeologische beleidskaart zijn aan de verschillende categorieën verwachting- en waardevolle archeologische gebieden beschermingsmaatregelen gekoppeld. Op de

'Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021' wordt het plangebied gekenmerkt door een 'Hoge verwachting', zie Afbeelding 14.

In het bestemmingsplan 'Kom Vessem' is deze hoge verwachting vertaald in de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'. Uit de bijbehorende regels blijkt dat daar, zonder een vergunning met aanvullend onderzoek, geen gebouwen of bouwwerken mogen worden gerealiseerd met een diepte van meer dan 30 centimeter, bij een oppervlakte van meer dan 500 m². Binnen het plangebied is een bouwvlak opgenomen ten behoeve van het hoofdgebouw van 136 m². Achter de voorgevelrooilijn kunnen daarnaast bijbehorende bouwwerken worden opgericht en aan de voorzijde is ruimte circa 85 m² gereserveerd voor een inrit. Voor deze bijbehorende bouwwerken en erfverhardingen worden de gronden niet dieper dan funderingsdiepte afgegraven. Het gehele plangebied beslaat 500 m². Hierdoor is met zekerheid uitgesloten dat er meer dan 500 m² bodemverstoring plaats zal vinden. Een vergunning met aanvullend onderzoek is dus niet nodig voor het uitvoeren van werkzaamheden binnen de gestelde grenzen van de dubbelbestemming.



Afbeelding 14: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart van de gemeente Eersel (plangebied rood omcirkeld)

Hieruit kan worden geconcludeerd dat (potentieel) aanwezige archeologische waarden niet onevenredig zijn of zullen worden geschaad.

4.4 Parkeren en verkeer

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en het benodigde aantal parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die bij de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

4.4.1 Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. In het geval van de bouw van tien of meer woningen wordt de parkeereis uitgesplitst naar bewoners- en bezoekersparkeerplaatsen.

Om de parkeerbehoefte voor bepaalde functies vast te stellen heeft de gemeente Eersel het Parkeerbeleidsplan opgesteld. Op basis van de richtlijnen van het Parkeerbeleidsplan is voor een woonhuis vrijstaand een parkeerbehoefte vastgesteld van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd op de inrit aan de voorkant van de woning. Tevens kunnen auto's ook in de garage geparkeerd worden. Er is dus voldoende parkeergelegenheid in het plangebied.

4.4.2 Verkeer

Het plangebied is gelegen aan de D'n Grote Aard, een geasfalteerde weg in de kern van Vessem. De ontsluitingsroutes van de D'n Grote Aard lopen in noordelijk richting via de Kuilenhurk en in zuidelijke richting via de Jan Smuldersstraat. Op basis van de CROW-brochure heeft de beoogde vrijstaande koopwoning een verkeersgeneratie van gemiddeld 8,2 verkeersbewegingen per dag.

De D'n Grote Aard kan een beperkte toename van verkeersbewegingen goed opvangen. De woning wordt op voldoende afstand van de weg gesitueerd (6,5 meter) zodat aan de voorkant van de woning voldoende ruimte beschikbaar blijft om de verkeersgeneratie te verwerken. De locatie beschikt over een brede inrit met daarachter voldoende manoeuvreer- en parkeerruimte, waardoor geen sprake zal zijn van obstructie op de openbare weg en de doorstroming niet in gevaar komt.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat de verkeersafwikkeling afdoende is geregeld en er geen belemmeringen zijn voor het planvoornemen.

4.5 Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet vervangen. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.5.1 Bescherming op gebiedsniveau

De bescherming op gebiedsniveau wordt beschreven aan de hand van wetgeving ten aanzien van Natura 2000-gebieden, het Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden.

Natura 2000-gebieden

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten projecten te realiseren of andere handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000 gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

In de omgeving van het plangebied is het Kempenland-West op 900 meter afstand gelegen. Het volgende aangewezen Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heiden & De Plateaux' bevindt zich op 8000 meter afstand.

Op 1 Juli 2021 is de Wet stikstofreductie en natuurverbetering in werking getreden. De Wet stikstofreductie en natuurverbetering regelt onder meer drie resultaatverplichtingen voor stikstofreductie:

- in 2025 moet minimaal 40% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
- in 2030 moet minimaal de helft van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben;
- en in 2035 moet minimaal 74% van het areaal van de stikstofgevoelige natuur in beschermde Natura 2000-gebieden een gezond stikstofniveau hebben.

De wet geeft de opdracht voor een programma van maatregelen om die reductie te bereiken en de natuur te herstellen. Ook regelt de wet de tussentijdse monitoring en zo nodig bijsturing.

De wet maakte een gedeeltelijke vrijstelling mogelijk van de natuurvergunningplicht voor het aspect stikstof voor activiteiten van de bouwsector. De bedoeling daarvan was dat bij de vergunningverlening voor een project geen rekening hoefde te worden gehouden met de stikstofuitstoot van bepaalde bouwactiviteiten. Het werd hierdoor eenvoudiger om vergunningen te verlenen voor bouw- en infrastructurele projecten. Volgens de wetgever leidde de bouwvrijstelling niet tot aantasting van Natura 2000-gebieden dankzij een breder 'robuust en effectief pakket aan maatregelen'. Volgens de wetgever leidt dit totale pakket van maatregelen, samen met de autonome daling

van de stikstof, op een landelijk 'hoger schaalniveau' tot een zodanig grote verbetering van de natuur, dat de stikstofgevolgen van activiteiten tijdens de bouwphase daartegen zouden wegvallen.

Op 2 november 2022 heeft de Raad van State uitspraak gedaan in de zogeheten Porthos-zaak waaruit volgt dat de bouwvrijstelling in strijd is met het Europees natuurbeschermingsrecht. Met de bouwvrijstelling hoefde de stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg- en sloopfase van projecten niet mee te tellen bij de vergunningsaanvraag en werd er alleen gekeken naar de stikstofuitstoot in de gebruiksfase van bijvoorbeeld een nieuwe woning. Het vervallen van de bouwvrijstelling leidt ertoe dat bij alle lopende en toekomstige vergunningsaanvragen eerst moet worden berekend wat de stikstofuitstoot tijdens de bouw-, aanleg-, en sloopfase is, om aan te tonen dat er geen schade wordt aangericht aan de nabij gelegen Natura 2000-gebieden. De resultaten van het stikstofdepositieonderzoek zijn weergegeven in Bijlage 4.

Uit berekening blijkt dat beoogde plannen geen extra depositie veroorzaken boven de 0,00 mol/ha/jr. op de Natura 2000-gebieden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat de sloop-, bouw-, en gebruiksfase niet tot nadelige effecten leiden op de Natura-2000 gebieden.

Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

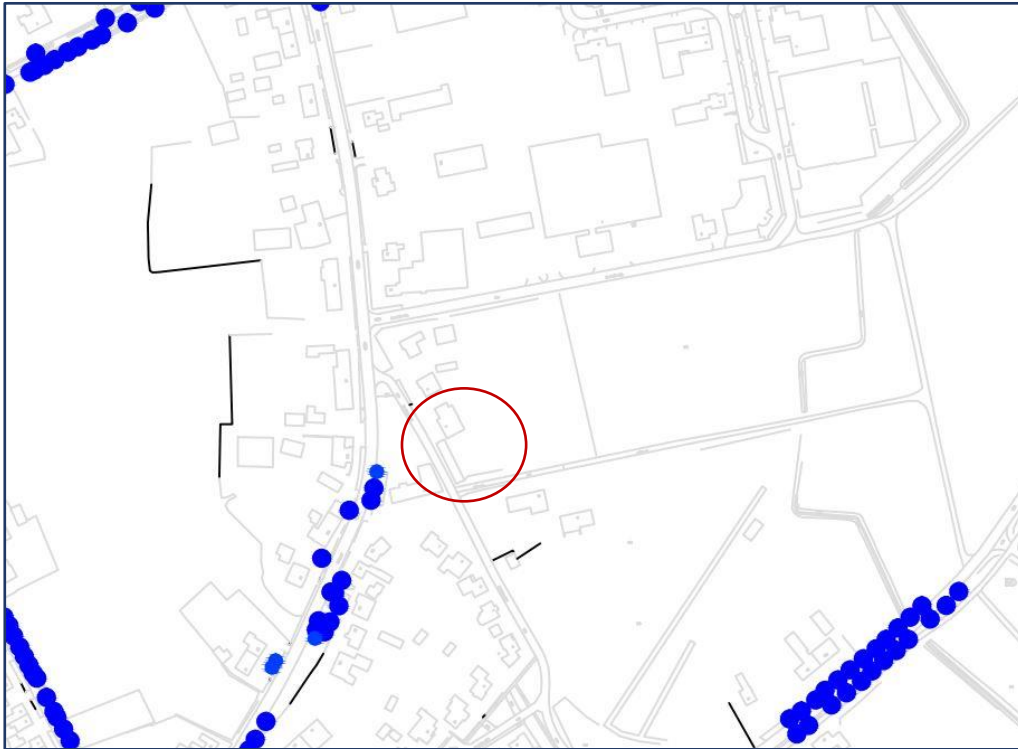
Het plangebied ligt, zoals in onderstaande afbeelding te zien, direct aansluitend aan gronden behorend tot Natuur Netwerk Nederland. Doordat de beoogde ontwikkelingen buiten deze zones zijn gelegen blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. De werkzaamheden zijn zo kleinschalig en op afstand van het NNN-gebied dat het NNN-gebied niet aantast zal worden.



Afbeelding 15: Uitsnede kaart Natuur Netwerk Nederland (bron: Kaartbank Noord Brabant)

Houtopstanden

Beoogde plannen omvatten de realisatie van een nieuw bouwvlak ten behoeve van een nieuwe woning. Ter plaatse van het plangebied zijn een kersen- en appelboom en een vijftal coniferen gelegen. Om de bouw van de nieuwe woning mogelijk te maken zal aan de zuidelijke perceelsgrens wat vegetatie gerooid moeten worden. Het overige deel van de bestaande tuin zal behouden blijven. Op basis van het bomenbeleidsplan gemeente Eersel is de beplanting in de tuin niet van beschermde waarden. Afbeelding 11 geeft het plangebied weer volgens het bomenbeleidsplan.



Afbeelding 16: Uitsnede Bomenbeleidsplan Eersel

De beplanting in de tuin ter plaatse van de beoogde woning heeft geen beschermde status. De oppervlakte van de te verwijderen vegetatie is te klein om te vallen onder houtopstanden. Een nadere toetsing voor houtopstanden is daarom niet nodig.

4.5.2 Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

Het planvoornemen houdt onder andere in dat de schuur wordt gesloopt. Dit heeft mogelijk een negatief effect op vaste rust- en verblijfsplaatsen van beschermde soorten. Om te bepalen of er als gevolg van het initiatief mogelijk beschermde diersoorten verstoord worden is een quickscan flora en fauna uitgevoerd (Brabant Eco, 03-11-2022, Bijlage 2).

Het plangebied bestaat uit een burgerwoning, een verouderde schuur en bebossing. Achter de woning en schuur is een grote vogelvriendelijke tuin met veel gazon, hagen en vruchtbomen die behouden blijven. De tuin met

omliggende hagen, bomen en verdere vegetatie zal behouden blijven. Achter de te slopen schuur staan een kersen- en appelboom en een vijftal coniferen op de plaats waar de woning gebouwd zal worden. Deze vegetatie zal gerooid worden. Het beoogde bouwvlak wordt geplaatst in een bestaande gecultiveerde tuin, grenzend aan een bestaande woning. Rondom het nieuwe bouwvlak blijft de bestaande tuin aanwezig. Aangezien in de toekomstige situatie geen significante wijziging plaatsvindt van de activiteiten binnen het plangebied kan er van uit worden gegaan dat het plan in dit deel van het plangebied geen negatieve invloed heeft op planten- en diersoorten en blijft er voldoende leefruimte voor diersoorten beschikbaar. Tevens betreft het plangebied een sterk gecultiveerde tuin. Het plangebied wordt strak door de mens gereguleerd door middel van bijvoorbeeld snoeien, maaien of schoffelen.

Op grond van de Ecologische Quickscan kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten zal hebben op de flora- en fauna. Met de sloop van de schuur worden ten aanzien van de Wet natuurbescherming geen overtredingen verwacht, omdat het is ongeschikt als verblijf-, schuil-, en nestplaats van beschermde diersoorten. Daarnaast zal de ingreep naar verwachting leiden tot zeer beperkt en tijdelijk verlies van het leefgebied van enkele overige beschermde soorten. De beoogde ontwikkeling heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten, omdat de tuin geschikt blijft als leefgebied en het relatief algemene soorten betreft.

Bij onvoorziene omstandigheden, zoals de constatering van een soort die niet in Quickscan genoemd wordt, zal hier passend op gereageerd worden door contact op te nemen met een ter zake kundige. Tevens zal er dan een maatregel toegepast worden, zodat de wet niet overtreden wordt. Uiteraard geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht, indien tijdens werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfsplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden. In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

4.6 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.

4.6.1 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in het omgevingstype 'rustige woonwijk'. In de directe omgeving vindt verder geringe functiemenging plaats. Qua aanvaardbare milieubelasting is dit omgevingstype dus vergelijkbaar met een rustig buitengebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende bedrijven gelegen:

- De Hoefse Weg 1-1A, 5512CH Vessem – autovoertuigenhandel, gelegen op een afstand van 130 meter van het plangebied.
- De Hoefse Weg 3, 5512CH Vessem – autovoertuigenhandel, gelegen op een afstand van 180 meter van het plangebied.

De bedrijven aan De Hoefse Weg 1-1A en 3 vallen het beste te categoriseren als 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Hiervoor is in de VNG-brochure een richtafstand van maximaal 30 meter opgenomen vanwege het aspect geluid. Aangezien het plangebied is gelegen op 130 meter afstand van de inrichtingsgrens van het dichtstbijzijnde bedrijf, kan aan deze richtafstand worden voldaan. Tevens zijn er in de directe omgeving van het bedrijventerrein voornamelijk woningen gelegen, die dichterbij gelegen zijn dan de beoogde woning. Hierdoor mag worden aangenomen dat er ter plaatse van de nieuwe woning sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Omgekeerd worden de naastgelegen bedrijven door de realisatie van de nieuwe woning niet in hun bedrijfsmogelijkheden worden beperkt.

Het aspect 'Bedrijven en milieuzonering' legt geen beperkingen op aan het planvoornemen. Daarnaast zorgt het planvoornemen ook niet voor een negatief effect op omliggende bedrijven.

4.6.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar landbouwhuisdieren worden gehouden.

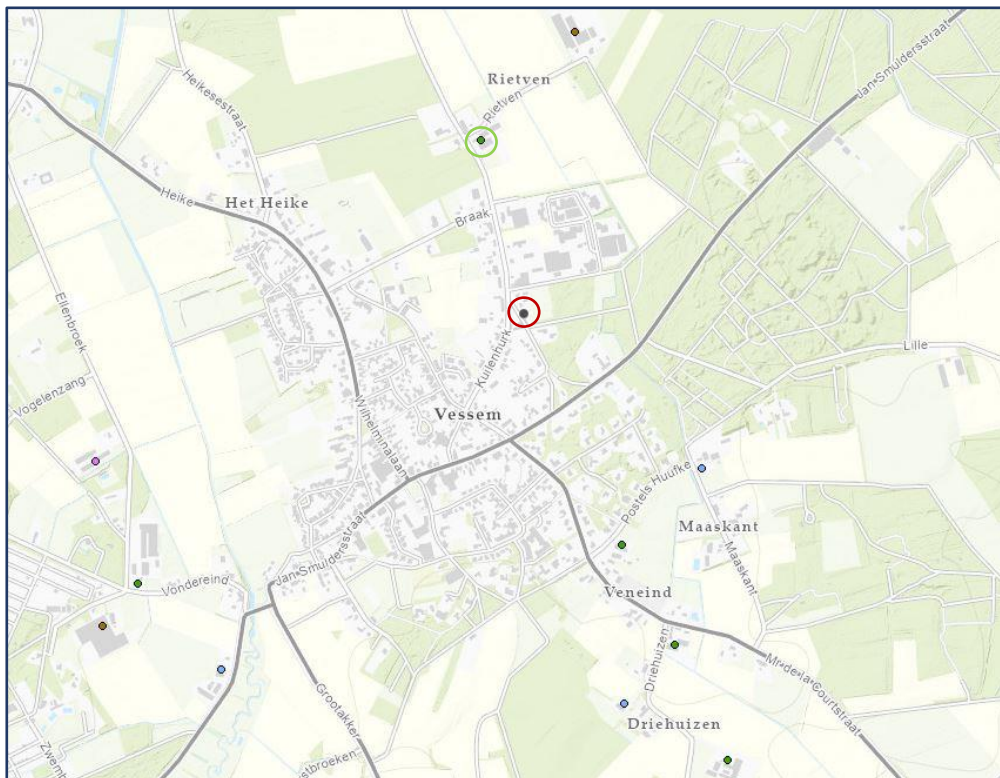
Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende (agrarische) bedrijven.

Woon- en leefklimaat

Binnen het plangebied wordt een nieuwe geurgevoelige functies toegestaan. De verruiming van het toegestane aantal woningen vindt plaats op een perceel, dat in de huidige situatie reeds bestemd is voor 'Wonen' en 'Tuin'. Op een groot deel van de gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt, zijn in de huidige situatie dan ook al geurgevoelige objecten toegestaan. De aanvaardbaarheid van dit gebruik is eerder afgewogen.

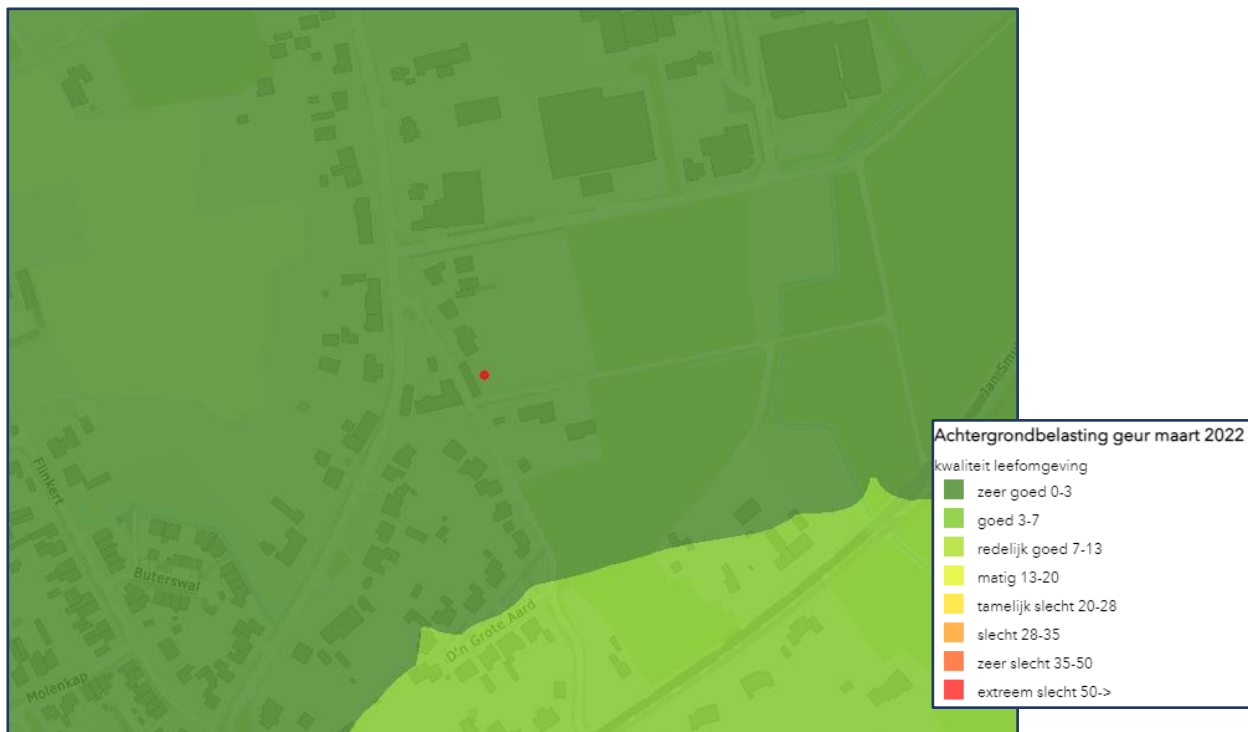
Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Op grond van de Wgv geldt voor een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld een vaste afstand van 50 meter tot een geurgevoelig object dat is gelegen buiten de bebouwde kom. Voor overige diercategorieën kan in beginsel gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toetsaspecten is. In de VNG-lijst geldt een richtafstand tot 200 meter voor veehouderijen voor het aspect geur. Deze afstand geldt voor intensieve veehouderijen, waarvoor de geurcontour verder rijkt dan de vaste afstanden uit de Wgv.

Op de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 504 meter van het plangebied bevindt. Dit betreft een melkrundveehouderij, gelegen aan de Kuilenhurk 28. Aan de minimale afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan. In de onderstaande afbeelding zijn het plangebied in het rood en de dichtstbijzijnde veehouderij in het groen omcirkeld.



Afbeelding 17: Uitsnede Kaartbank Noord-Brabant veehouderijen

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Afbeelding 18: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum maart 2022)

Omgekeerde werking

Binnen het plangebied is al sprake van een bestaand geurgevoelig object in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij, te weten de aanwezige burgerwoning. In de beoogde situatie wordt er op het perceel een nieuwe burgerwoning ontwikkeld. Met de gewenste ontwikkeling wordt de afstand van dit geurgevoelige object tot de dichtstbijzijnde veehouderijen niet verkleind. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

4.6.3 Geluid

In paragraaf 4.6.1. 'Bedrijven en milieuzonering' zijn de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies beoordeeld om vast te stellen dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat in het kader van een goede ruimtelijke ordening op grond van de Wet ruimtelijke ordening. In deze paragraaf wordt getoetst of wordt voldaan aan Wet geluidhinder (hierna Wgh), die op 1 januari 2007 (gewijzigd) in werking is getreden.

Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn de volgende vragen van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van geluidgevoelige objecten in de zin van de Wgh? Indien het antwoord hierop nee is, dan is verder onderzoek naar geluidsoverlast op grond van de Wgh niet van toepassing.
2. Zo ja, is er dan sprake van geluidsoverlast:
 - a. door wegverkeerslawaaï?
 - b. van een spoorweg?
 - c. door de luchtvaart?
 - d. van industrie ?
3. Welk effect heeft het plan op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

Allereerst dient te worden vastgesteld of er sprake is van geluidgevoelige objecten die op grond van de Wgh beschermd dienen te worden. De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- andere geluidsgevoelige gebouwen (o.a. onderwijsgebouwen, ziekenhuizen en verpleeghuizen, verzorgingstehuizen, psychiatrische inrichtingen en kinderdagverblijven);
- geluidsgevoelige terreinen.

De beoogde woning is een geluidsgevoelig object en dus dient op grond van de Wgh onderzocht te worden of er sprake is van geluidsoverlast. Dit wordt hieronder per bron beoordeeld.

Wegverkeerslawaaï

De D'n Grote Aard en omliggende straten betreffen 30 km/uur wegen, met een lage verkeersintensiteit. Tevens geldt er een verbod op vrachtwagens in de D'n Grote Aard, waardoor het verkeerslawaaï beperkt wordt. In de Wgh is vastgesteld dat er geen akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï nodig is voor locaties waar woningen en andere geluidsgevoelige bestemmingen worden ontwikkeld binnen een verkeerzone met een maximum snelheid van 30 km/uur. Voor wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur geldt normaliter ook een lage verkeersintensiteit. De voorkeurgrenswaarde van 48dB uit de Wgh zal niet overschreden worden, waardoor er voor de nieuwe woning aan D'n Grote Aard 4 geen akoestisch onderzoek nodig zal zijn.

Spoorweg

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidsoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig. Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie.

Effect op de omgeving

Het eventuele effect van de beoogde ontwikkeling op de omgeving qua geluid is nader toegelicht in paragraaf 'Bedrijven en milieuzonering'.

Hieruit kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.6.4 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht. Omgekeerd is het van belang dat ter plaatse het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit.

Niet in betekenende mate

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het plan NIBM is.

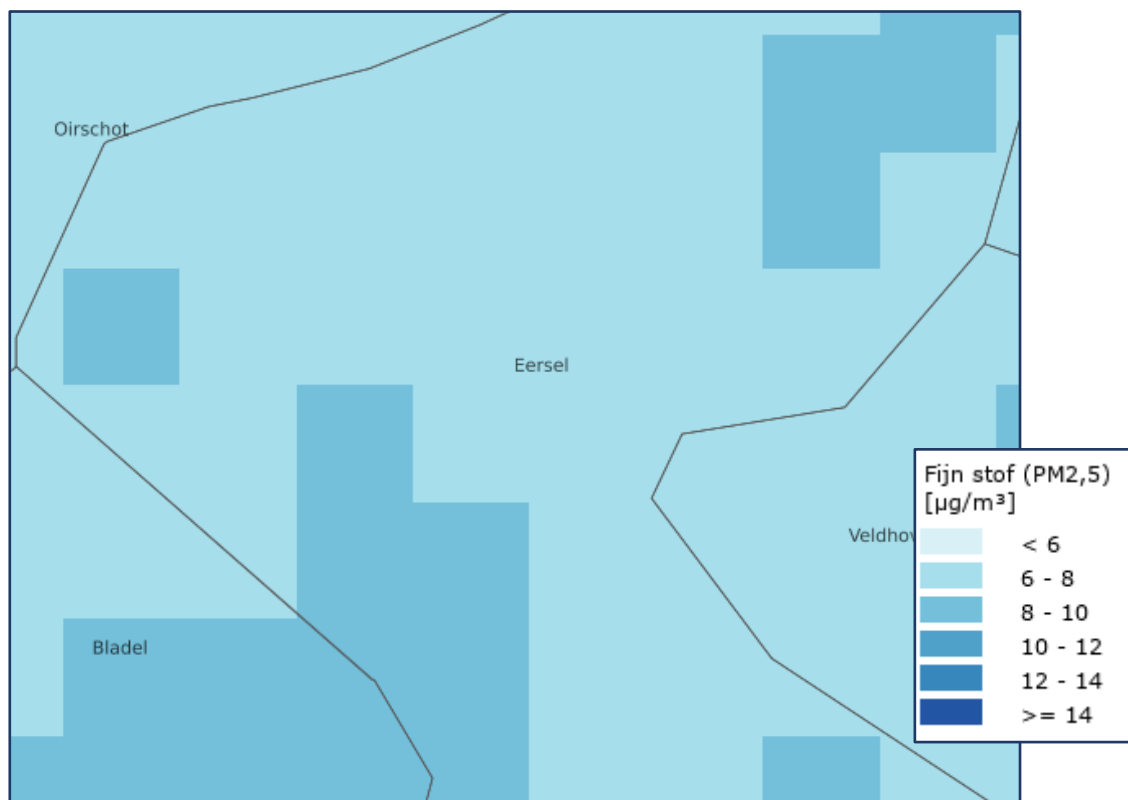
Voor woningbouw geldt dat een plan NIBM is wanneer er meer dan 1.500 woningen gebouwd worden. Het plan ziet op het ontwikkelen van een nieuw bouwvlak waarop één nieuwe woning gebouwd gaat worden. Hiermee wordt de NIBM grens voor woningbouw dus niet overschreden. Het plan is dus met zekerheid NIBM.

Woon- en leefklimaat

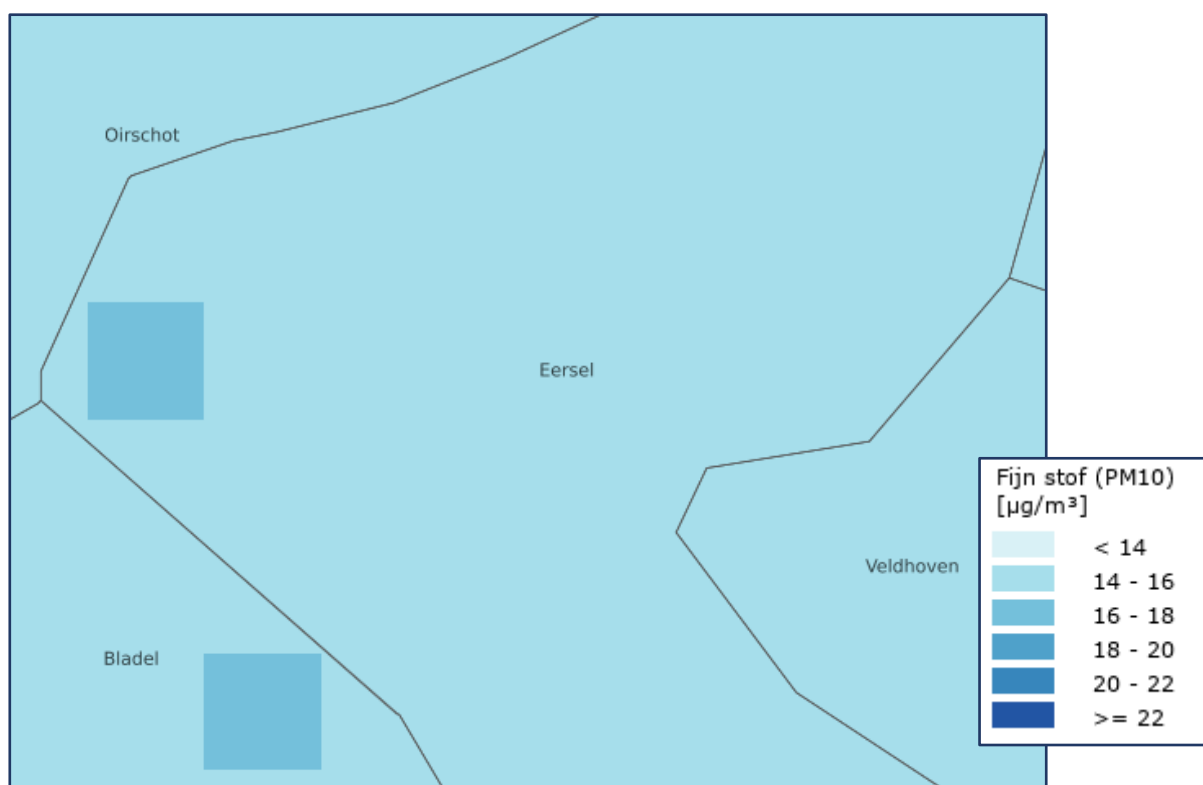
Op grond van de Wet milieubeheer zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 14,5 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 7,928

$\mu\text{g}/\text{m}^3$. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$.



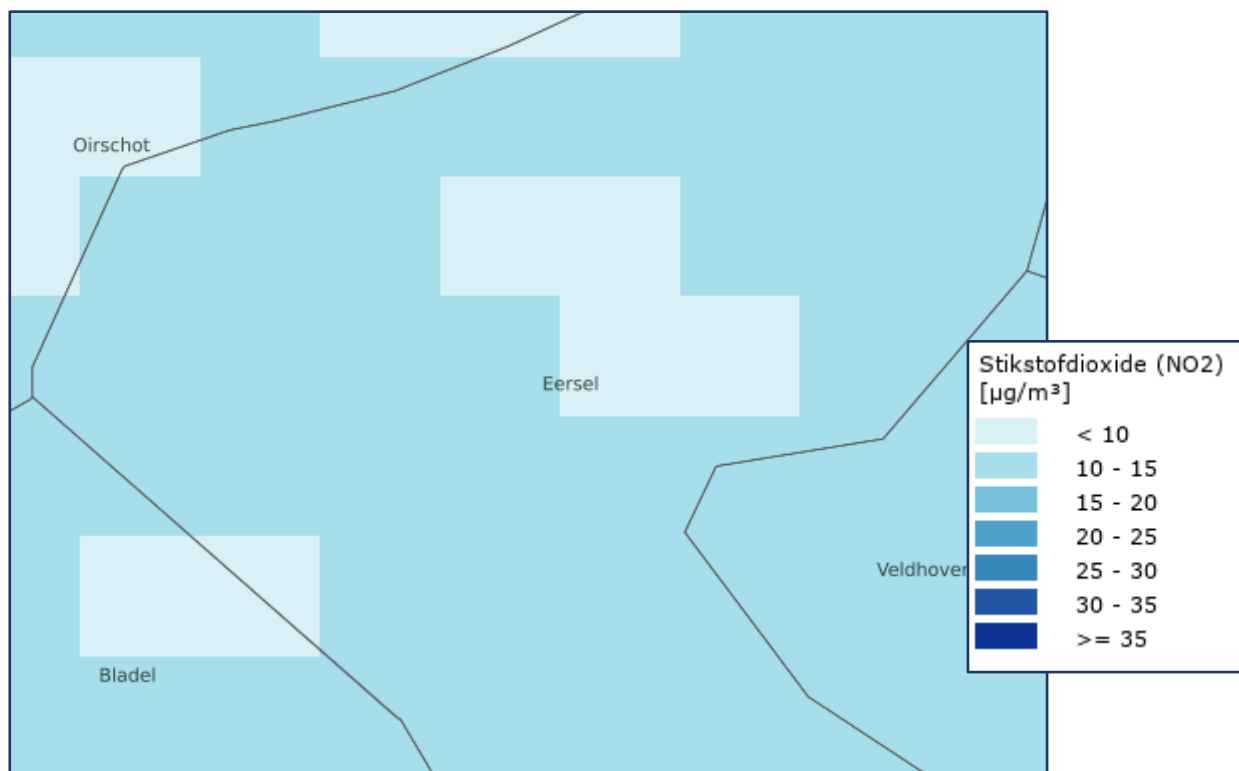
Afbeelding 19: Uitsnede GCN kaart $\text{PM}_{2,5}$ (bron: geodata.rivm.nl/gcn)



Afbeelding 20: Uitsnede GCN kaart PM_{10} (bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO_2 geldt een grenswaarde van $200 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor het uurgemiddelde van NO_2 , die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden.

De norm voor langdurige blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde NO_2 -concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt $10,42 \mu\text{g}/\text{m}^3$ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO_2 concentratie.



Afbeelding 21: Uitsnede GCN kaart NO_2 (bron: geodata.rivm.nl/gcn)

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.6.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

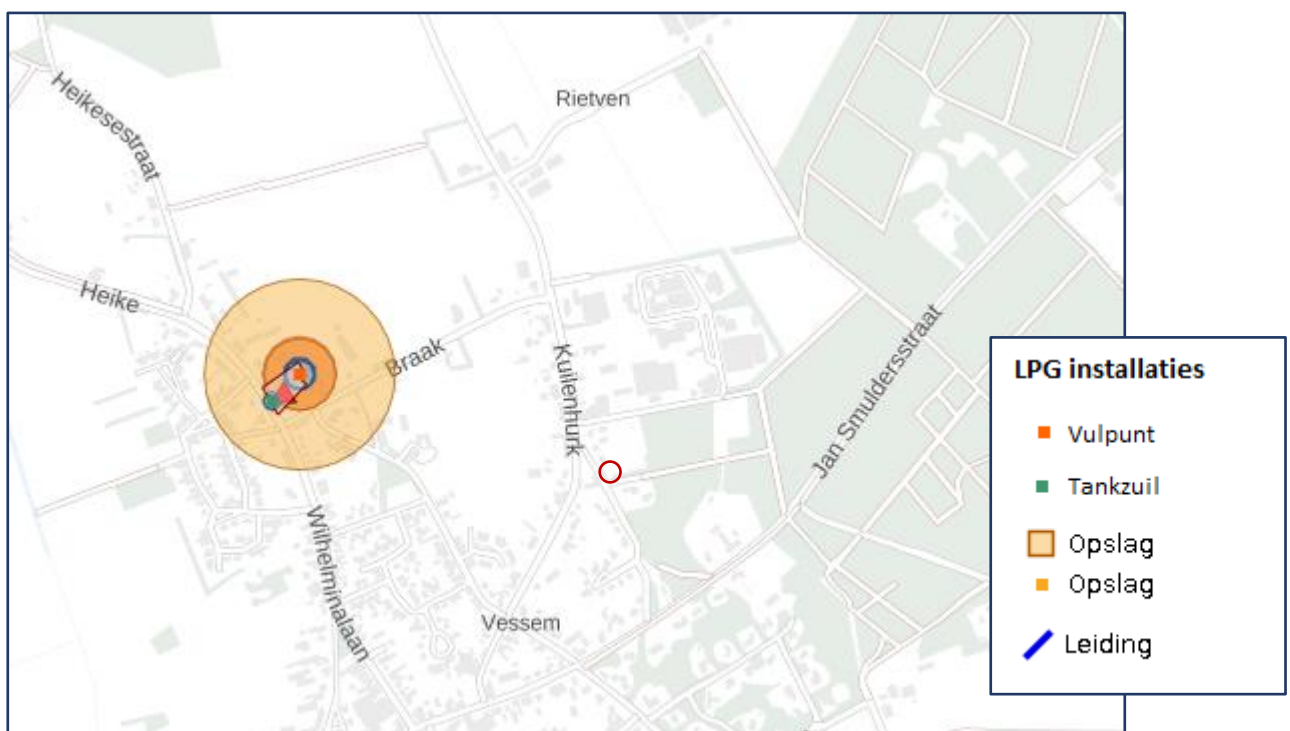
Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van $1:1.000.000$ (10^{-6}). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), Besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (toevoegen van een bouwvlak ten behoeve van een nieuwe woning) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting is gelegen aan de Heike 4A, 5512NJ te Vessem. Hier is een risicobron gelegen in de vorm van een LPG-tankstation. Hiervoor geldt op grond van de 'Regeling externe veiligheid inrichtingen' een veiligheidsafstand van 40 meter tot een kwetsbaar object. De inrichting aan de Heike 4 is op circa 550 meter van de beoogde burgerwoning gelegen. Er wordt dus ruimschoots voldaan aan de gestelde veiligheidsafstand. Daarom zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het Bevi.



Afbeelding 22: Uitsnede risicokaart Nederland (bron: www.atlasleefomgeving.nl)

Bevb

Op 1 januari 2011 is het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) van kracht geworden. Het Bevb regelt onder andere welke veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden rond buisleidingen met gevaarlijke stoffen. Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Derhalve is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

Bevt

In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel uit de Regeling Basisnet.

Conclusie

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor het initiatief.

4.6.6 Volksgezondheid

Intensieve veehouderijbedrijven, met name pluimveebedrijven, dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijn stof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben. Bij ruimtelijke ontwikkelingen met gevoelige functies moet het aspect 'endotoxinen' beoordeeld worden. In dit geval is sprake van een (ongewijzigde) bedrijfswoning.

Voorlopige resultaten van landelijke onderzoeken zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Op 7 juli 2016 is het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949) verschenen. Uit dit rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³ (vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016).

Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Het aanvullend onderzoek heeft wel als resultaat opgeleverd dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Voor pluimveehouderijen (tot circa 10.000 kg PM₁₀/jaar voor vleeskuikens en tot circa 17.000 kg PM₁₀/jaar voor leghennen) ligt deze afstand op circa 300 meter. Binnen 300 meter rondom het plangebied zijn geen intensieve veehouderijen aanwezig. Gezien deze grote afstand kan op grond van de beschikbare kennis en onderzoeksresultaten geconcludeerd worden dat het aspect endotoxines geen belemmeringen oplevert voor de beoogde ontwikkeling.

Geitenhouderijen

Uit VGO-onderzoeken (Veehouderij en Gezondheid Omwonenden) is gebleken dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan.

Op 1,2 km afstand van het plangebied is één geitenhouderij met meer dan 100 geiten actief (Vondereind 4A te Vessem met circa 1.000 volwassen geiten op circa 1.000 meter). Een groot deel van de bebouwde kom van Vessem ligt binnen een straal van 2 kilometer rondom deze geitenhouderij. Derhalve zorgt het toevoegen van één woning binnen de kern van Vessem procentueel gezien voor een geringe toename. Gekeken naar de aard en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

4.6.7 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, over het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vast rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan en goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied is niet aansluitend aan landbouwgronden gelegen. Er wordt dus ruim voldaan aan de richtafstand

van 50 meter. Er is geen gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van het plangebied en heeft daarmee geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat op het plangebied.

4.7 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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, waaronder bestemmingsplannen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. De activiteit die met dit bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, is de ontwikkeling van een nieuw bouwvlak ten behoeve van een nieuwe woning. Deze activiteit is niet vermeld in de C- of D-lijst. Er is derhalve geen sprake van een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit. Wat betreft het eerste criteria geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criteria inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er met het initiatief geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Zoals in paragraaf 4.5 nader uiteengezet wordt heeft de beoogde ontwikkeling met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Kenmerken van de activiteit

Het planvoornemen voorziet in het ontwikkelen van een nieuw bouwvlak ten behoeve van een nieuwe woning en in het slopen van de verouderde schuur. De wijziging is noodzakelijk om de gewenste bouw- en gebruiksmogelijkheden te creëren.

De ontwikkeling in het plangebied valt onder categorie D10 van het besluit milieueffectrapportage. In dit geval is het plan niet m.e.r.-plichtig, omdat het planvoornemen niet voorziet in het ontvangen van meer dan 250.000 bezoekers, een oppervlakte van 25 hectare of meer, 100 ligplaatsen of meer of een oppervlakte van 10 hectare of meer in een gevoelig gebied. Ondanks dat het plan onder deze drempelwaarden blijft dient er door het college van burgemeester en wethouders voorafgaand aan het besluit op het ontwerpbestemmingsplan een m.e.r.-beoordelingsbesluit te worden genomen.

Plaats waar de activiteit wordt verricht

Het plangebied is gelegen in een bestaande woonwijk in Vessem. Een uitgebreidere omschrijving van de ligging van het plangebied is opgenomen in hoofdstuk 1 en 2 van deze toelichting.

Het plangebied is niet gelegen binnen de natuurgebieden (zie hoofdstuk 0) en ook niet binnen een Natura 2000-gebied, of in de nabijheid daarvan (zie hoofdstuk 0). Gezien de afstand tot de beschermde gebieden en beperkte beoogde ontwikkelingen (beperkte vergroting van een bestaand bouwvlak), kan gesteld worden dat er geen effecten op kwalificerende habitats en het natuurnetwerk zullen optreden door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan voor de locatie.

Gezien de aard van de ontwikkeling, de van oorsprong aanwezige functies in het plangebied en de reeds aanwezige functies in de omgeving van de meest nabijgelegen natuurlijke elementen kan gesteld worden dat er geen nadelige effecten op de realisering van het natuurnetwerk zullen optreden door het planvoornemen. Verderop in het hoofdstuk is eveneens beoordeeld dat er geen effecten op kwalificerende soorten zijn te veronderstellen.

Kenmerken van de gevolgen van de activiteit

Alle relevante milieuaspecten zijn in het kader van dit bestemmingsplan in dit hoofdstuk uitvoering onderzocht en nader beschreven. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieueffecten naar voren gekomen die een belemmering kunnen opleveren voor het planvoornemen. Daarnaast levert het initiatief een bijdrage aan het realiseren van de gemeentelijke visie voor het gebied, hetgeen als gewenste ontwikkeling mag worden beschouwd.

Conclusie

Door de aard en kleinschaligheid van het planvoornemen wordt niet verwacht dat negatieve effecten zullen optreden door de voorgenomen ontwikkelingen op in de directe omgeving aanwezige waarden en belangen of op aanwezige beschermde gebieden en soorten. Het plan is niet binnen een kwetsbaar of waardevol gebied gelegen en heeft ook geen belangrijke nadelige milieugevolgen voor de omgeving. Op basis hiervan kan geconcludeerd worden dat het milieubelang van de in dit plan besloten ontwikkeling in voldoende mate is afgewogen en dat er geen nadelige effecten zijn te verwachten. De in voorliggend bestemmingsplan besloten ontwikkeling in het betreffende gebied is niet m.e.r.-beoordelingsplichtig. Deze toelichting kan worden beschouwd als een vormvrije m.e.r.-beoordeling op basis waarvan het college een besluit kan nemen.

5 Juridische planopzet



In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

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 planregels, een verbeelding en de bijbehorende toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

De verbeelding visualiseert het plangebied. Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

Op de verbeelding zijn de bestemmingen van de in het plan begrepen gronden aangewezen en begrensd. Op de verbeelding zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen opgenomen:

- Wonen;
- Dubbelbestemming: Waarde – Archeologie 4.1;
- Dubbelbestemming: Waarde – Cultuurhistorie;
- Bouwvlak;
- Maatvoering;
 - Maximum bouwhoogte: 8 m;
 - Maximum bouwhoogte: 4 m;
- Bouwaanduiding: bijgebouwen;
- Bouwaanduiding: vrijstaand;
- Gebiedsaanduiding: luchtvaartzone – obstakelbeheergebieden;
- Gebiedsaanduiding: milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied;

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn geheel overeenkomstig de regels van het moederplan 'Kom Vessem'.

Ter plaatse van het nieuwe bouwvlak zijn maatvoeringen opgenomen, zodat het aansluit bij de omgeving. Tevens is in de regels een voorwaardelijke sloopverplichting opgenomen ter plaatse van de bestemming 'Wonen'.

6 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan en wijzigingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Met het planvoornemen is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Dit betekent dat het kostenverhaal verzekerd moet zijn. Door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer zal hierin worden voorzien.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden en is vooroverleg gevoerd met de daartoe aangewezen instanties. Er zijn vanuit de vooroverlegpartners geen opmerkingen gekomen die hebben geleid tot aanpassing van het plan.

Initiatiefnemer is bij de direct omwonenden langs geweest om het plan toe te lichten. Dit betreft hier de woningen aan D'n Grote Aard 1, 2 en de Kuilenhurk 12b, 14 en 16. Tijdens de dialoog zijn er vanuit de omgeving geen bezwaren kenbaar gemaakt. Er zijn door de omwonenden participatieformulieren ondertekend, welke ter controle aan de gemeente zijn overlegd, maar in verband met de privacywetgeving niet aan het bestemmingsplan zijn toegevoegd.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerp is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 21 december 2023 tot en met 1 februari 2024. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken. Van deze mogelijkheid is geen gebruik gemaakt. Het plan is ongewijzigd vastgesteld op 16 april 2024.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

7 Bijlagen



Bijlage 1:	Situatieschets
Bijlage 2:	Ecologische QuickScan
Bijlage 3:	Bodemonderzoek
Bijlage 4A:	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 4B:	AERIUS-berekening slooffase
Bijlage 4C:	AERIUS-berekening bouwfase
Bijlage 4D:	AERIUS-berekening gebruiksfase