

Bestemmingsplan

Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg Vessem

Gemeente Eersel

Jonkers Advies
Adviseurs in omgevingsrecht



Bestemmingsplan

Kom Vessem, herziening Kuilenhurk 24 en De Hoefse Weg Vessem

Gemeente Eersel

Toelichting

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPVklhrk24hfwg5017-VAST

Jonkers Advies
Adviseurs in Omgevingsrecht
Weldsehei 4
5508 WR Veldhoven
040 255 48 77

Inhoud

1. Inleiding.....	5
1.1. Aanleiding	5
1.2. Plangebied	5
1.3. Geldende bestemmingsplannen.....	7
1.4. Komende planactualisatie	7
1.5. Leeswijzer	8
2. Bestaande situatie.....	9
3. Gewenste situatie.....	9
3.1. De bestaande woning	9
3.2. De bedrijfsbestemming	9
4. Beleidskader	11
4.1. Rijksbeleid.....	11
4.1.1. Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie.....	11
4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening	12
4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking	12
4.2. Provinciaal beleid.....	13
4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	13
4.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
4.3. Gemeentelijk beleid.....	17
4.3.1. Toekomstvisie 2030	17
4.3.2. Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel.....	17
4.3.3. Omgevingsvisie 1.0	20
5. Ruimtelijke aspecten	21
5.1. Ruimtelijke structuur	21
5.2. Stedenbouwkundige inpassing	21
5.3. Verkeer en parkeren.....	21
5.3.1. Parkeren.....	21
5.3.2. Verkeergeneratie	23
5.4. Archeologie.....	23
5.5. Cultuurhistorie	24
5.6. Waterparagraaf	25
5.6.1. Algemeen	25

5.6.2.	Beleid	25
5.6.3.	Watertoets	27
5.6.4.	Beoordeling plan	28
5.7.	Ecologie	30
5.7.1.	Algemeen	30
5.7.2.	Soortenbescherming	30
5.7.3.	Gebiedsbescherming	30
5.7.4.	Stikstof	31
5.8.	Conclusies	32
6.	Milieuaspecten	33
6.1.	Wegverkeerslawaaï	33
6.2.	Industrielawaai	33
6.3.	Bedrijven en milieuzonering	33
6.4.	Bodem	34
6.5.	Luchtkwaliteit	34
6.5.1.	Algemeen	34
6.5.2.	Fijn stof	34
6.5.3.	Stikstofdioxide	35
6.6.	Externe veiligheid	36
6.7.	M.e.r. beoordeling	38
6.8.	Kabels, leidingen en straalpaden	39
7.	Juridische planbeschrijving	39
7.1.	Inleiding	39
7.2.	Algemene toelichting regels	40
7.3.	Toelichting regels en bestemmingen	40
7.3.1.	De regels	40
7.3.2.	De bestemmingen	41
8.	Uitvoerbaarheid	43
8.1.	Economische uitvoerbaarheid	43
8.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8.2.1.	Omgevingsdialoog	43
8.2.2.	Vooroverleg en inspraak	43
8.2.3.	Ontwerpbestemmingsplan	43
8.2.4.	Vaststelling en beroep	43

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing nieuwbouw Kuilenhurk 24, Vessem, d.d. 28-3-2022, ir. Paul Winkelmolen, Stedenbouwkundige & Landschapsontwerper, Eindhoven;
2. Quicksan Flora en Fauna, d.d. 2-8-2020 Kruidbos Ecologisch Adviesbureau, Helmond;
3. Aerius-berekening stikstofdepositie bouwfase, d.d. 23-3-2021, Jonkers Advies, Veldhoven;
Aerius-berekening stikstofdepositie gebruiksfase, d.d. 30-11-2020, Jonkers Advies, Veldhoven;
4. Verkennend bodem- en asbestonderzoek Kuilenhurk 24, Vessem, d.d. 31 juli 2020, Lankelma Geo-, milieu- en funderingstechniek;

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Soetens Bouwbedrijf is gevestigd op De Hoefse Weg 20-22 te Vessem waar al tal van jaren een aannemersbedrijf wordt geëxploiteerd. Het bedrijf richt zich op verbouw en nieuwbouw van voornamelijk woningen in de particuliere sector.

In de huidige situatie heeft Soetens op dit bedrijventerrein een bedrijfsperceel met een oppervlakte van 1420 m², met daarop een bedrijfshal van ongeveer 400 m² en een kantoor en in pandige bedrijfswoning.

Het bedrijf heeft behoefte aan een vergroting van de bedrijfsbebouwing om een uitbreiding te kunnen realiseren van haar bedrijfsactiviteiten. De wens bestaat om over een bedrijfshal te beschikken van ongeveer 1500 m². Op het bestaande bedrijfsterrein De Hoefse Weg is geen ruimte meer beschikbaar voor een dergelijk bedrijf. Soetens heeft wel de wens om als lokaal aannemersbedrijf gevestigd te blijven binnen de kern Vessem.

Vlak tegen het bedrijfsterrein aan De Hoefse Weg ligt een perceel grond behorende bij de woning Kuilenhurk 24.

De gemeente Eersel is in het voorjaar van 2020 principemedewerking gevraagd om een deel van dat perceel te transformeren naar een bedrijfsbestemming, aansluitend aan het bedrijventerrein De Hoefse Weg. Dat zou dan het nieuwe bedrijfsperceel van Soetens Bouwbedrijf worden en de woning Kuilenhurk 24, dat thans reeds een woonbestemming heeft, zou de nieuwe woning van de eigenaar van het bedrijf worden.

Op 6 mei 2020 heeft de gemeente medewerking toegezegd aan dit voornemen doch daaraan een aantal randvoorwaarden gekoppeld. Dat zijn:

- De zichtlijn uit het beeldkwaliteitsplan moet zoveel als mogelijk gehandhaafd blijven
- Voldaan wordt aan de voorwaarden gesteld voor het waterwingebied zoals in de Interim omgevingsverordening opgenomen;
- Er moet een groenstrook worden gerealiseerd om het bedrijventerrein af te schermen;
- Er wordt geen nieuwe bedrijfswoning toegevoegd;
- Het plan milieutechnisch passend is binnen een goede ruimtelijke ordening;
- Voor het aanpassen van het bestemmingsplan moet een anterieure overeenkomst gesloten worden tussen initiatiefnemer, grondeigenaar en de gemeente Eersel.

Na dit besluit heeft Soetens onderhandeld met de eigenaren van het perceel hetgeen heeft geresulteerd in een aankoop van dat perceel per 15 september 2020.

Het doel van dit bestemmingsplan is om de uitbreidingsmogelijkheden van Soetens Bouwbedrijf formeel in een nieuwe planologische regeling op te nemen, alsmede een passend bouwvlak voor de woning Kuilenhurk 24 vast te leggen. In dit plan zullen ook de randvoorwaarden die zijn gesteld door de gemeente worden vastgelegd door het leggen van passende bestemmingen.

1.2. Plangebied

Het plangebied ligt in de kern Vessem, één van de kernen van de gemeente Eersel. Op navolgende afbeelding is de globale ligging en begrenzing het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding, behorende bij dit bestemmingsplan.



Figuur 1 globale ligging plangebied

In de onderstaande figuur is de gedetailleerde ligging van het plangebied weergegeven met een geel kader. Het blauw gekaderde deel is de huidige vestigingslocatie van Soetens Bouwbedrijf.



Figuur 2 gedetailleerde ligging van het plangebied in geel

1.3. *Geldende bestemmingsplannen*

Het plangebied valt op dit moment onder de werking van het bestemmingsplan “Kom Vessem”. Dat bestemmingsplan is op 6 oktober 2009 vastgesteld door de gemeenteraad en geheel in werking. In dat plan heeft het perceel waarop de woning staat de bestemming “Wonen”. Strak om de woning is een bouwvlak gelegd met een breedte van 8 meter en een diepte van 12 meter. Het achterste deel van het perceel heeft de aanduiding “te bebouwen erven” alwaar bijgebouwen zijn toegestaan.

Na vaststelling van dit bestemmingsplan is gebleken dat het plan op een aantal onderdelen aanpassing behoefde, enerzijds omdat in het vastgestelde plan een aantal correcties moest worden aangebracht, anderzijds omdat een aantal regelingen niet aansloot op de regelingen die in de recentere komplannen waren opgenomen. Om die reden is de tweede herziening van het bestemmingsplan 'Kom Vessem' vastgesteld op 24 oktober 2013. Voor dit plangebied is daarin een relevante aanpassing opgenomen bestaande uit het aanpassen van een deel van de bestemming 'Groen' aan de Kuilenhurk in de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschap'.



Figuur 3 Uitsnede bestemmingsplan “Kom Vessem” met de rode aanwijzer op het plangebied

Voorts geldt voor het plangebied het “Parapluplan Parkeren”, vastgesteld op 25 september 2018, waarmee een generieke regeling is opgenomen voor het parkeren en het laden en lossen binnen de gemeente.

1.4. *Komende planactualisatie*

De gemeente is doende om te komen tot een actualisatie van het bestemmingsplan voor de kom van Vessem. Daartoe is op 10 november 2020 een ontwerp ter inzage gelegd. De verwachting bestaat dat dat plan zal zijn vastgesteld vóórdat het voorliggende plan ter vaststelling aan de orde zal zijn.

1.5. *Leeswijzer*

De toelichting bestaat uit 8 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving is opgenomen van de bestaande situatie. In hoofdstuk 3 is de gewenste situatie beschreven. In hoofdstuk 4 is het relevante rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de ruimtelijke aspecten en in hoofdstuk 6 op de milieuhygiënische aspecten. Hoofdstuk 7 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. In hoofdstuk 8 tenslotte wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ook de economische en maatschappelijke haalbaarheid wordt in dat hoofdstuk toegelicht.

2. Bestaande situatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van de bebouwde kom van Vessem. Het perceel Kuilenhurk 24 betreft een perceel met een woonbestemming. Behalve de woning zijn op het perceel een aantal bijgebouwen aanwezig tot een totaal oppervlak van ongeveer 450 m². Naast en achter dat perceel ligt een weiland dat is bestemd als “Agrarisch met waarden”. Dat laatste perceel is onbebouwd.

In de huidige situatie ligt het perceel als het ware ingeklemd tussen de bedrijfsperven van het bedrijventerrein De Hoefse Weg. Figuur 3 laat dat ook zien.

3. Gewenste situatie

3.1. *De bestaande woning*

De thans op het perceel aanwezige woning Initiatiefnemer wil de woning moderniseren en uitbreiden. Deze woning is in 1961 gebouwd en sedertdien niet meer gemoderniseerd. Om de woning aan te passen aan de huidige woonwensen is het gewenst om het bouwvlak enigszins te vergroten om daarmee het gewenste woonprogramma te kunnen realiseren. Op de onderstaande foto is de huidige woning zichtbaar.



Figuur 4 vooraanzicht van de huidige woning Kuilenhurk 24

3.2. *De bedrijfsbestemming*

Initiatiefnemer heeft in de huidige situatie op de locatie De Hoefse Weg 20-22 een bedrijfsruimte met een oppervlakte van ongeveer 400 m². Daarnaast is een kantoor en een bedrijfswoning aanwezig op een totaalperceel met een oppervlakte van 1420 m². De bedrijfsruimte is te klein geworden en op het bestaande bedrijfsperv is onvoldoende ruimte om te kunnen uitbreiden.

Eén van de tendensen die in de bouw zichtbaar is, is dat er steeds meer onderdelen worden geprefabriceerd in een bedrijfshal. De voordelen daarvan zijn uiteraard dat er onafhankelijk van de weersomstandigheden kan worden gewerkt en verder dat de kwaliteit van het

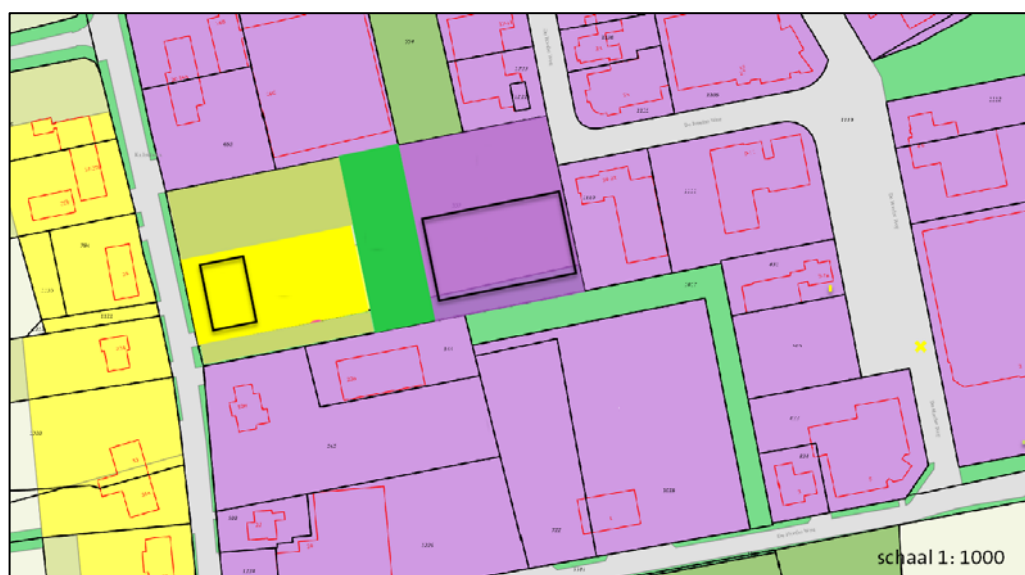
eindproduct veel stabiel en beter is. Om die mogelijkheden te kunnen creëren is een bedrijfshal nodig met een uiteindelijke oppervlakte van ongeveer 1500 m². Gedacht wordt aan een hal van ongeveer 30 x 50 m. Daarnaast is er behoefte aan buitenopslag van hulp en bouwmaterialen.

Die wens kan worden gerealiseerd door het naastgelegen perceel dat thans een agrarische bestemming heeft een bedrijfsbestemming te geven.

De ontsluiting naar het nieuwe bedrijfsp perceel vindt plaats via De Hoefse Weg. Juist in de bocht van die weg is een mogelijkheid aanwezig om een extra inrit te creëren.

Eén van de uitgangspunten van de principemedewerking was dat het lint van de Kuilenhurk niet mocht worden dichtgebouwd en de bestaande zichtlijnen, en met name die vanaf de Kuilenhurk in oostelijke richting, moest worden gewaarborgd. Door het bouwvlak voor de bedrijfsbestemming te situeren achter de woning Kuilenhurk 24 wordt gewaarborgd dat dit doorzicht wordt behouden.

Een andere eis uit de principetoestemming was dat een groenstrook moet worden gerealiseerd tussen het de uitbreiding van het bedrijventerrein en het woonperceel aan de Kuilenhurk. Dat wordt veiliggesteld door een groenstrook van voldoende diepte op te nemen. Aldus ontstaat een vlekkenplan, zoals hieronder globaal weergegeven.



4. Beleidskader

Het beleidskader wordt op een drietal niveaus kort beschreven. Op rijksniveau omvat het beleid algemene beleidsuitgangspunten ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik en functiemenging. De beschreven uitgangspunten zullen op het niveau van dit bestemmingsplan weinig concrete invloed hebben. Op provinciaal en gemeentelijk niveau is sprake van meer concrete beleidsuitgangspunten, waaraan voorliggend plan getoetst is. Hierbij is uitgebreid stilgestaan bij de toetsing aan provinciaal beleid.

4.1. *Rijksbeleid*

4.1.1. **Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie**

Op 11 september 2020 is de Structuurvisie Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI is vastgesteld op grond van de geldende regelgeving omdat de Omgevingswet nog niet in werking is. De NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze omgevingsvisie dan ook gelden als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van deze wet.

Deze structuurvisie biedt een langetermijnperspectief op de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland tot 2050. Met de NOVI geeft het kabinet richting aan de grote opgaven die het aanzien van Nederland de komende dertig jaar ingrijpend zullen veranderen. Denk aan het bouwen van nieuwe woningen, ruimte voor opwekking van duurzame energie, aanpassing aan een veranderend klimaat, ontwikkeling van een circulaire economie en omschakeling naar kringlooplandbouw. Alles met zorg voor een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving.

Behoud van omgevingskwaliteit staat centraal in de NOVI. Dat wil zeggen dat alle ontwikkelingen met oog voor de natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid plaatsvinden. De NOVI maakt hierbij gebruik van drie afwegingsprincipes:

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

De inhoudelijk belangrijkste keuzes daarbij zijn:

- een klimaatbestendige inrichting van Nederland. Daarvoor is nodig dat we functies meer in evenwicht met natuurlijke systemen (bodem en water) inpassen;
- de transitie van de energievoorziening, bij de inpassing van duurzame energie hebben we oog voor omgevingskwaliteit;
- de transitie naar een circulaire economie met behoudt van concurrentiekracht en een aantrekkelijk vestigingsklimaat;
- de ontwikkeling van het Stedelijk Netwerk Nederland. Hiermee stuurt het Rijk op de verstedelijking in samenhang bereikbaarheid, benutten we het potentieel van heel Nederland;
- concentratie van de stedelijke ontwikkeling/logistieke functies en behouden hiermee de openheid van het landschap;
- op termijn herindeling van het landelijk gebied in goed evenwicht met de natuur en landschap.

Toetsing initiatief

In de Nationale Omgevingsvisie zijn alleen uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk belang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle

bewoners van Nederland. Met de ontwikkelingen binnen het projectgebied zijn geen nationale belangen gemoeid.

4.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin de kaderstellende uitspraken uit het SVIR. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, defensie, Natuurnetwerk Nederland (voorheen de ecologische hoofdstructuur), erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en primaire waterkeringen.

Toetsing initiatief

In het Barro zijn geen regels opgenomen die van belang zijn voor het onderhavige plangebied.

4.1.3. Ladder voor duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op 1 juli 2017 is een wijziging van het Bro in werking getreden, waarbij de Ladder voor duurzame verstedelijking is aangepast. De (gewijzigde) Ladder is in artikel 3.1.6 lid 2 Bro vastgelegd en luidt als volgt: *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.*

Het doel dat hiermee wordt beoogd is het stimuleren van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik en het bewerkstelligen van een goede ruimtelijke ordening, onder meer door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden, het bevorderen van vraaggerichte programmering en het voorkomen van overprogrammering. Met de ladder wordt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke besluiten nagestreefd. Een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet daarom altijd worden afgewogen en gemotiveerd. Daarbij moet een beschrijving worden gegeven van de behoefte aan de betreffende ontwikkeling.

Wat onder 'stedelijke ontwikkeling' en 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan is in het Bro opgenomen en verder uitgekristalliseerd in de jurisprudentie. Een stedelijke ontwikkeling is volgens het Bro 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Onder 'bestaand stedelijk gebied' verstaat het Bro een 'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'.

Hier is sprake van een ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied. Het initiatief voorziet in de wijziging van de agrarische bestemming van een perceel van ongeveer 2870 m² naar een bedrijfsbestemming met een bouwvlak van 1500 m².

Vastgesteld kan worden dat er sprake is van een behoefte. Van belang daarbij is dat het bouwbedrijf reeds tal van jaren op het naastgelegen perceel De Hoefse Weg 20-22 haar bedrijfsactiviteiten ontplooit. Door de realisering van het initiatief wordt het bedrijf de mogelijkheid geboden haar activiteiten verder uit te breiden. Het bedrijf is al enkele jaren op zoek naar een geschikte hervestigingslocatie binnen Vessem, doch er zijn geen geschikte locaties gevonden. Het bedrijventerrein De Hoefse Weg is al jaren volledig uitgegeven en binnen Vessem zijn geen objecten beschikbaar die passend zijn voor het initiatief. Mede in

aanmerking genomen de jurisprudentie kan daarom worden geconcludeerd dat het plan voorziet in een behoefte.

Het perceel is bestaand stedelijk gebied. Het plangebied ligt immers in de directe omgeving van andere bedrijvigheid en woningen. Er is derhalve sprake van een bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen en bedrijvigheid. Het perceeldeel wordt door herbestemming geschikt gemaakt voor de voorziene ontwikkeling. Daaruit kan worden geconcludeerd dat aan artikel 3.1.6, tweede lid, onder b, van het Bro wordt voldaan.

Toetsing initiatief

Het plan voorziet in een actuele behoefte, waarmee het initiatief voldoet aan het gestelde in de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2. Provinciaal beleid

4.2.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De omgevingsvisie is in december 2018 in werking getreden. Deze omgevingsvisie sorteert voor op de aanstaande Omgevingswet, die vermoedelijk per 2021 in werking zal treden. De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (de komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie.

De provincie geeft in de omgevingsvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van nu tot 2050. De provincie gaat in op de huidige stand van zaken van de betreffende punten en geeft dan haar visie op de duurzame ontwikkeling en verbetering van die punten voor de toekomst. Ook wordt een algemene toekomstvisie gegeven. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid, knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden).

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. In het landelijk gebied bieden kiest de provincie voor vitale kernen met landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte.

Toetsing initiatief

Het initiatief bestaat, voor zover relevant, uit een beperkte uitbreiding van het bestaand bedrijventerrein gelegen binnen het stedelijk gebied ten behoeve van de invulling van een concrete uitbreidingswens van een reeds binnen de kern gevestigd bedrijf. Dat past binnen de Omgevingsvisie

4.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening (hierna: lov) is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;
- Verordening ruimte;

- Verordening water;
- Verordening wegen.

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor burgers en bedrijven (de zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten) en regels voor bestuursorganen. Dit zijn de zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Binnen het plangebied zijn voor de voorgenomen ontwikkeling geen relevante rechtstreeks werkende regels van toepassing.



Figuur 5 afdruk kaart Interim omgevingsverordening Noord-Brabant Landelijk gebied

Het plangebied waar de nieuwe ontwikkeling plaatsvindt in de vorm van de bestemmingswijziging van "Agrarisch" naar "Bedrijf" is gelegen binnen een landelijke kern in stedelijk gebied. De bovenstaande figuur laat dat zien.

In artikel 3.5 is bepaald dat een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en een onderbouwing bevat dat de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken en het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de behoefte van het reeds gevestigde bouwbedrijf aan De Hoefseweg 20-22 te Vessem. Het bedrijf wil zich mede gaan toeleggen op de productie van prefab elementen voor woningbouw. Het bedrijf wil daarom op het aansluitend perceel een hal realiseren en zelf in gebruik gaan nemen. Er is dus sprake van een aantoonbare vraag naar uitbreidingsruimte. Dit vraaggericht ontwikkelen draagt bij aan het houden van een passende voorraad. Er is geen sprake van aanbodoverschot aan bedrijventerreinen. Het onderhavige initiatief is op 2 november 2021 ambtshalve kortgesloten met de overige Kempengemeenten Bergeijk, Bladel en Reusel-De Mierden. De conclusie is, dat allen instemmen met dit initiatief. Het initiatief past binnen de in Kempenverband gemaakte afspraken inzake bedrijventerreinen.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De hoogste categorie van toegelaten bedrijven is milieucategorie 3.2. Dergelijke bedrijven hebben op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering in gemengd gebied een richtafstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige bestemmingen, zoals burgerwoningen. De meest nabij gelegen burgerwoning betreft de eveneens in dit plan opgenomen woning van initiatiefnemer. De afstand tot die woning bedraagt ruim 60 meter. Alle overige burgerwoningen liggen op een afstand van méér dan 100 meter, zodat een goede omgevingskwaliteit is geborgd. De te realiseren bedrijfshal zal worden voorzien van een flauwe dakhelling die het mogelijk maakt het perceel te voorzien van zonnepanelen waarmee het ruimschoots in zijn eigen energiebehoefte zal kunnen voorzien. De groenstrook tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemming zal, worden voorzien van een infiltratievoorziening waar het regenwater kan infiltreren. De uitbreiding van de bedrijfsruimte brengt met zich mee dat het bedrijf kan groeien en bovendien concurrerend kan opereren in de markt, hetgeen bijdraagt aan een duurzame concurrerende economie.

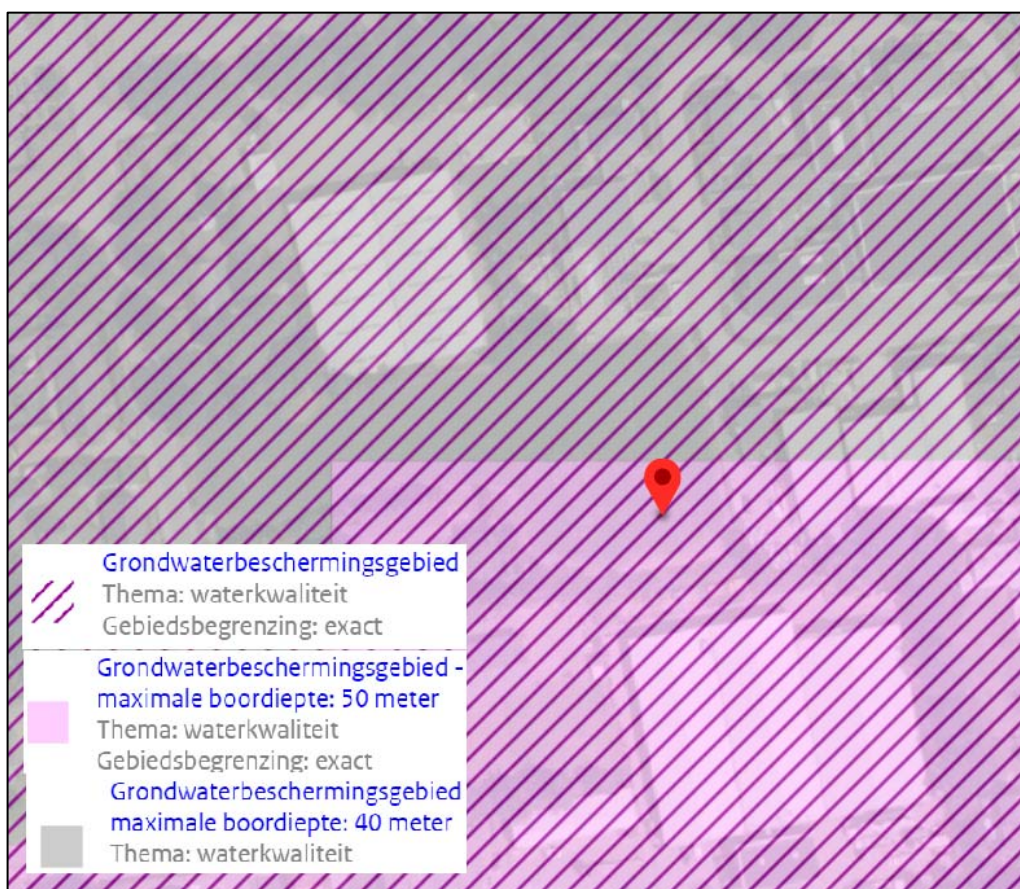
Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen op een bedrijventerrein, bevat het bestemmingsplan regels over:

- een bij de aard van het bedrijventerrein en de toe te laten functies passende kavelomvang;
- het beperken van ontwikkelingen die een effectief gebruik van het bedrijventerrein beperken, waaronder:
 - bedrijfswoningen;
 - bedrijven die doelmatig gevestigd kunnen worden in gemengde gebieden tenzij deze bedrijven concept-versterkend werken en geclusterd worden;
 - voorzieningen die gelet op hun publieksaantrekkende werking thuishoren in centrumgebieden tenzij deze concept-versterkend werken en geclusterd worden.

De kavels op het bestaande bedrijventerrein hebben een oppervlakte variërend tussen ongeveer 1000 en 4000 m². In het verlengde van de bestemming van de percelen op het

bestaande deel van het bedrijventerrein wordt dit perceel bestemd voor bedrijven onder de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2 en met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle bedrijven. De kavelomvang van de bedrijfsbestemming in het plangebied bedraagt ongeveer 2800 m² en is daarmee passend te achten gelet op de bestaande bedrijven in de omgeving. Er wordt geen bedrijfswoning toegestaan op het perceel. Een bouwbedrijf in deze omvang laat zich, gelet op de milieueffecten niet doelmatig vestigen in een gemengd gebied in de kern. Er is geen sprake van een publieksaantrekkende werking zodat aan de eisen van zorgvuldig ruimtegebruik wordt voldaan.

De locatie is gelegen in een grondwaterbeschermingsgebied en deels in de boringsvrije zone maximale diepte 50 meter en voor de rest binnen de boringsvrije zone 40 meter. In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de kaart bij de Interim omgevingsverordening.



Figuur 6 afdruk kaart grondwaterbeschermingsgebied

In paragraaf 2.1.3 en volgende zijn rechtstreeks werkende regels opgenomen voor het grondwaterbeschermingsgebied. De activiteit behoort niet tot de verboden activiteiten of handelingen in artikel 2.7. Wel kan een meldingsplicht aan de orde zijn voor lozen van afstromend hemelwater overeenkomstig artikel 6.10 lov.

De boringsvrije zones verbieden het verrichten van werkzaamheden in de bodem dieper dan de aangegeven diepten. Er worden geen bodemwerkzaamheden uitgevoerd tot die diepten zodat dit voor het plan niet van belang is.

Voorts is in deze artikel 3.11 van de verordening van belang. Op grond daarvan maakt het perceel onderdeel uit van een grondwaterbeschermingsgebied en stelt het plan regels die:

- 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;
- het risico op schade aan de bodem en het zich daarin bevindende grondwater voorkomen;
- het gebruik van schadelijk uitloogbaar bouw materiaal, zoals zink, lood koper en gewolmaniseerd hout en teerbitumen verbieden.

De voorgenoemde bedrijfsactiviteiten bevatten geen activiteiten die risico's geven voor de kwaliteit van het grondwater. In de regels van het plan zal het gebruik van uitloogbaar bouw materiaal expliciet worden uitgesloten.

Toetsing initiatief

De uitbreiding van het bedrijventerrein om een lokaal gevestigd bedrijf mogelijkheden te bieden voor een uitbreiding van haar activiteiten is in overeenstemming met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Door in de regels specifieke regels op te nemen ter bescherming van het grondwaterbeschermingsgebied wordt ook op dit punt voldaan aan de verordening.

4.3. Gemeentelijk beleid

4.3.1. Toekomstvisie 2030

In juni 2013 heeft de gemeenteraad de Toekomstvisie 2030 'Kempisch wonen in een wereldregio' vastgesteld. Deze visie geeft het gewenste beeld van de gemeente in 2030 weer en biedt het kader waarin de gemeente haar beleid kan richten. De gemeente heeft daarin drie kernambities geformuleerd die voortbouwen op de sterke kwaliteiten van de gemeente:

- Kempisch wonen: in 2030 is de gemeente een excellente woongemeente die de Kempische identiteit koestert, waarin groen wonen met een evenwichtig opgebouwde bevolking in een groeiende economische omgeving uitgangspunten zijn;
- aangesloten zijn op een wereldregio: de gemeente Eersel is in 2030 goed aangesloten op de Brainport, Eindhoven en de Kempen;
- in een 21e-eeuwse cultuur: in 2030 weet de gemeente Eersel ruimte te geven aan de netwerksamenleving en stimuleert zij samen met partners een duurzame, dynamische, innovatieve cultuur waarin initiatieven uit de kernen en de regio leidend zijn.

Voor de kern Vessem ligt de nadruk in deze visie op het behoud van de cultuurhistorische en groene waarden van het dorp. Verder wil de gemeente zich profileren op het gebied van toerisme en recreatie en zoekt de gemeente naar passend hergebruik van vrijkomende bebouwing. Herbestemming heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Ook staan duurzaamheid en het streven naar een energie neutrale gemeente hoog op de agenda.

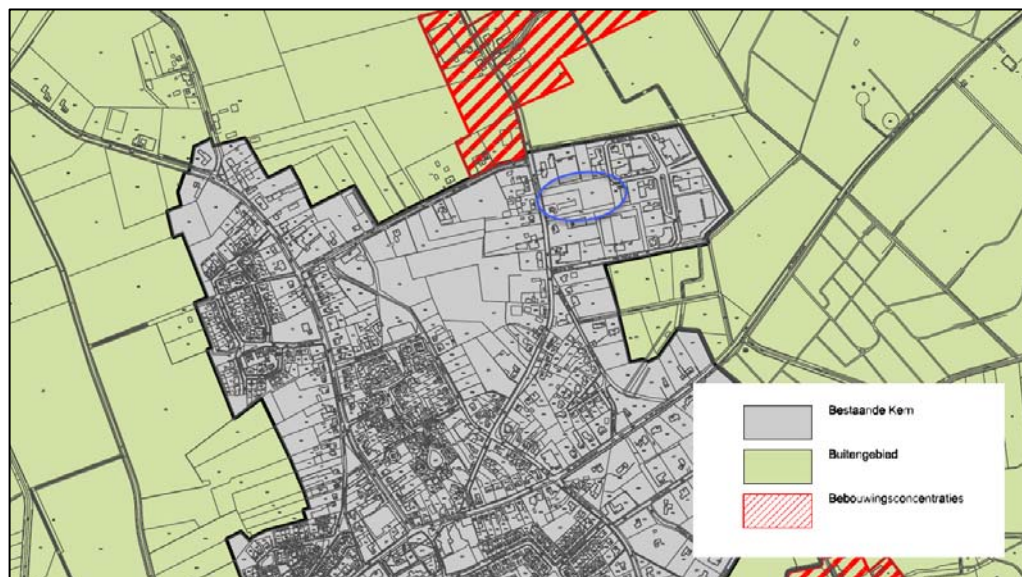
Toetsing initiatief:

Met het initiatief wordt een bijdrage geleverd aan de verdere ontwikkeling van de lokale economie en door de groene inpassing van de uitbreiding van het bedrijventerrein wordt een bijdrage geleverd aan het behoud van de groene waarden.

4.3.2. Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel

Op 3 april 2012 is door de gemeenteraad van Eersel de Structuurvisie 2011 vastgesteld. Hierin wordt een visie gegeven op de mogelijke ontwikkelingen voor de toekomst in de gemeente.

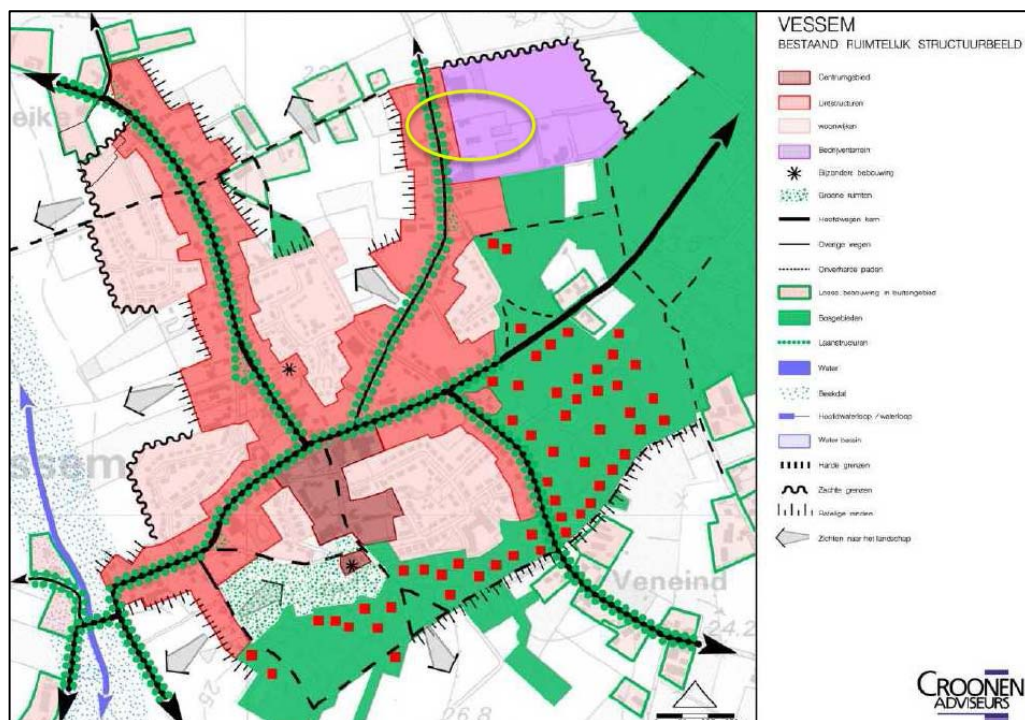
Het uitgangspunt voor de structuurvisie zijn de beleidsdocumenten die voort zijn gevloeid uit de StructuurvisiePlus van de gemeente Eersel. Dit zijn onder meer de bestemmingsplannen voor de kernen, waarin de visie ten aanzien van de kernen nader is geconcretiseerd. Uit het kaart behorende bij de Structuurvisie blijkt dat het perceel ligt in een bestaande kern. Hierna is een uitsnede opgenomen van die kaart.



Figuur 7 afdruk kaart bij Structuurvisie Eersel

In de visie wordt begonnen met het schetsen van een algemeen beleidskader, opgevolgd door een uitvoeringsparagraaf, een exploitatieparagraaf.

In de bij het plan behorende bijlagen wordt verder de ruimtelijke visie op het grondgebied omschreven voor de toekomst. In bijlage 1 bij het document wordt de huidige ruimtelijke structuur van de kernen beschreven. Deze beschrijvingen met de bijbehorende afbeeldingen zijn afkomstig uit het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld van september 2004. Voor Vessem is daarbij uitgegaan van het ruimtelijk structuurbeeld zoals dat hierna in figuur 7 is opgenomen. Opvallend daarbij is dat al in dat beeld het plangebied als was aangeduid als bedrijventerrein.



Figuur 8 bestaande ruimtelijk structuurbeeld kern Vessem

Voor elke ontwikkeling gelden een aantal voorwaarden waaraan moet worden voldaan, ongeacht in welk deelgebied deze liggen. Het gaat om ruimtelijke, planologische, en financiële voorwaarden. Hierna zijn deze, zover voor het initiatief relevant, opgenomen.

Ruimtelijk

- Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een passende landschappelijke en/of stedenbouwkundige inpassing. De verplichte aanleg van erfbeplanting of andere landschapselementen is situatie- en locatieafhankelijk. Er kunnen aanvullende architectonische eisen worden gesteld aan de plannen.
- De nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Aanwezige cultuurhistorische- en landschapswaarden moeten hierbij behouden of versterkt worden.
- Zorgvuldig ruimtegebruik; indien mogelijk dient de ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak plaats te vinden. Daarnaast dient bebouwing waar mogelijk geclusterd te worden.
- Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt, conform de provinciale Verordening Ruimte, voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Planologisch

- In een ruimtelijke onderbouwing dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan alle relevante beleidsvoorwaarden. Indien nodig dient het plan te worden aangepast op de randvoorwaarden voortvloeiend uit het beleid. Het plan dient in ieder geval in overeenstemming te zijn met de Verordening Ruimte.
- In het kader van 'goede ruimtelijke ordening' dienen relevante ruimtelijke en milieuaspecten als bodem, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en geluid, bedrijven en milieuzonering, geur etc. te worden onderzocht.
- In een anterieure overeenkomst worden indien nodig de afspraken vastgelegd.

Financieel

- De aanleg van erfbeplanting vindt plaats op kosten van de initiatiefnemer.
- Eventuele planschadetekosten worden door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer.
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit (bv. sloop van bebouwing) kunnen onder voorwaarden deels gefinancierd worden door de gemeente.

Toetsing initiatief

De functie die met dit bestemmingsplan aan het perceel wordt gegeven, past in de stedenbouwkundige structuur. Met een passende landschappelijke inpassing (bijlage 1 bij deze toelichting) wordt voldaan aan de ruimtelijke randvoorwaarden. Zoals uit de volgende hoofdstukken van deze toelichting blijkt wordt eveneens voldaan aan de relevante randvoorwaarden uit het geldend beleid waarmee aan de planologische randvoorwaarden uit de visie wordt voldaan. Tot slot wordt met het vastleggen van de afspraken in een anterieure overeenkomst ook voldaan aan de financiële voorwaarden.

Het initiatief voldoet aan de uitgangspunten van de Structuurvisie.

4.3.3. Omgevingsvisie 1.0

Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad de omgevingsvisie 1.0 vastgesteld. De Omgevingsvisie 1.0 loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en bundelt een aantal visie- en beleidsdocumenten op het gebied van de leefomgeving. De visie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en de hoofdzaken van het te voeren beleid op het gebied van de leefomgeving. In de visie worden geen nieuwe keuzes gemaakt of een ander koers ingezet.

5. Ruimtelijke aspecten

5.1. *Ruimtelijke structuur*

Vessem heeft zich ontwikkeld vanuit een oorspronkelijke Frankische plaats. De kern heeft zich vervolgens ontwikkeld als akkerdorp nederzetting, tussen de oostelijk gelegen bosgebieden en de lager gelegen natte gronden rond de Kleine Beerze. Met de ontwikkeling van Vessem verplaatst de dorpskern zich in zuidelijke richting. In het begin van de 19e eeuw is een concentratie van bebouwing aanwezig rond het huidige dorpsplein, op de kruising van twee historische routes: de Wilhelminalaan richting Middelbeers en de Jan Smuldersstraat richting Wintelre en Hapert. Rondom deze dorpskern zijn uitbreidingen en kleine buurtschappen ontstaan. Onder andere het Heike, de Kuilenhurk, het Vondereind en de Maaskant verwijzen tegenwoordig nog naar de elementen uit deze historische bebouwingsstructuur. Vessem ontwikkelt zich als centraal dorp tussen deze bebouwingslinten en buurtschappen en biedt onder meer ruimte aan de centraal gelegen kerk.

Vanaf de jaren 90 van de vorige eeuw is geleidelijk het bedrijventerrein Hoefse Weg tot stand gekomen. Hier zijn vooral bedrijven gevestigd in een wat hogere milieucategorie waar binnen de kom geen ruimte (meer) voor was gelet op de milieu-implicaties die dergelijke bedrijven hebben op hun omgeving.

5.2. *Stedenbouwkundige inpassing*

Het plangebied sluit direct aan op en wordt ontsloten via het bestaande bedrijventerrein. Het perceel dat wordt getransformeerd naar de bestemming Bedrijf heeft thans een agrarische bestemming. De locatie waarop de woning Kuilenhurk 24 aanwezig is heeft reeds een woonbestemming. Feitelijk verandert het stedenbouwkundig beeld in positieve zin, omdat tussen de nieuwe bedrijfsbestemming en de Kuilenhurk wordt voorzien in een forse landschappelijke inpassing, die het zicht op de bedrijfsgebouwen zal verzachten.

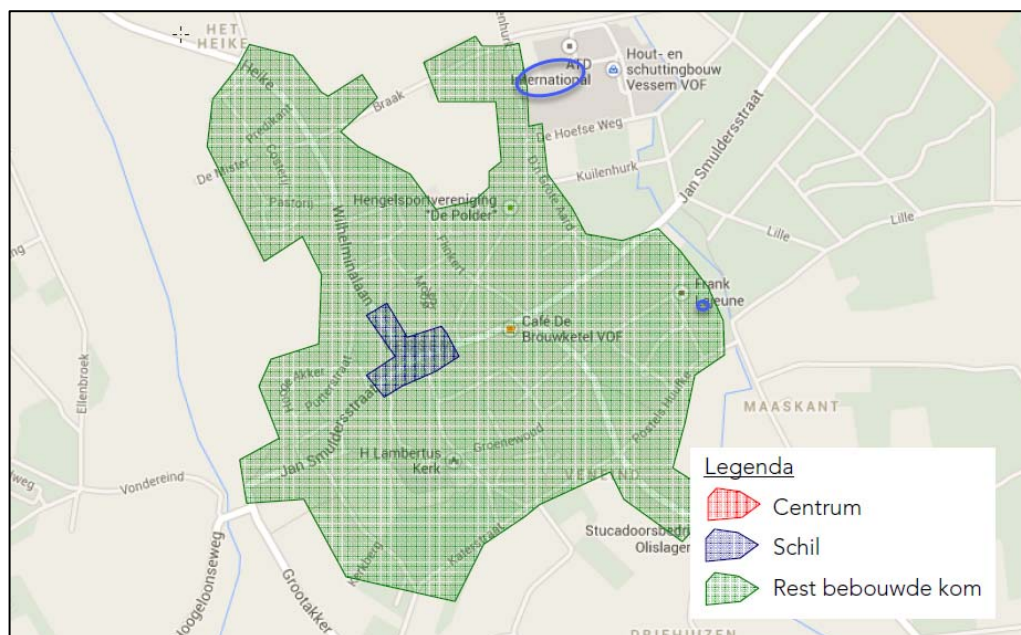
5.3. *Verkeer en parkeren*

5.3.1. *Parkeren*

Wanneer een nieuw initiatief wordt gerealiseerd, dient inzicht te worden gegeven in de te verwachten toename aan verkeersbewegingen als gevolg van de ontwikkeling en tevens dient te worden voorzien in parkeergelegenheid op eigen terrein. Via het “Parapluplan Parkeren” dat is vastgesteld op 14 augustus 2018 is het parkeerbeleidsplan gemeente Eersel vastgesteld op 27 februari 2014, dan wel de rechtsopvolger hiervan, van toepassing verklaard. Van dat beleid maken ook parkeernormen deel uit. Intussen zijn eind 2018 de landelijke parkeerkencijfers van CROW evenwel geactualiseerd, zodat voor deze beoordeling publicatie 381 van CROW¹ wordt gebruikt.

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Vessem maar wordt volgens de bij het parkeerbeleidsplan behorende kaart geduid als ‘buitengebied’. Zie daarvoor de onderstaande figuur.

¹ Toekomstbestendig parkeren, Van parkeerkencijfers naar parkeernormen, december 2018, Kennisplatform CROW



Figuur 9 afdruk gebiedsindeling parkeernormen Vessem uit Parkeerbeleidsplan

De gemeente Eersel is blijkens het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel' aan te merken als 'weinig stedelijk'. Er wordt in de landelijke richtlijnen gewerkt met een bandbreedte, die biedt ruimte voor maatwerk aan de betreffende ontwikkeling. Eersel kiest ervoor om voor voorzieningen deze bandbreedte ook aan te houden en niet een vast getal voor de verschillende functies vast te leggen.

Op de bedrijventerreinen dient het parkeren volgens de beleidsnota in principe op particulier terrein opgelost te worden. Dat geldt voor vrachtwagens en voor personenauto's (personeel en bezoekers). Daar waar openbare parkeerplaatsen beschikbaar zijn, kunnen deze gebruikt worden. De overige parkeerbehoefte dient het betreffende bedrijf op eigen terrein op te lossen. Dit geldt ook als het bedrijf wil uitbreiden. De bebouwde oppervlakte van de kavel wordt dan groter, wat ten koste kan gaan van de parkeercapaciteit. De gemeente blijft echter bewaken dat parkeren op straat niet leidt tot overlast en verkeersonveiligheid. Bij een aanvraag voor een verbouwing of uitbreiding dient aanvrager aan te tonen dat in de parkeerbehoefte wordt voorzien. Dit geldt ook als de verbouwing of uitbreiding betekent dat de parkeervraag toeneemt. De gemeente toetst dit aan de normen van bijlage 4. De hierna opgenomen figuur is een afdruk van het relevante deel van de normen uit die bijlage.

Werk (per 100 m ² bvo ³)	Centrum		Schil centrum		Rest bebouwde kom		Buitengebied		Aandeel bezoekers ⁴
	Min	max	min	max	min	max	min	max	
Bedrijf (loods, opslag transport bedrijf)	0,4	0,9	0,6	1,1	0,8	1,3	0,8	1,3	5%

Figuur 10 afdruk uit bijlage 4 Parkeerbeleidsplan

Voor de ontwikkeling wordt aangehouden een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van 1500 m² bvo. Dat resulteert in een parkeerbehoefte van minimaal 12 parkeerplaatsen en maximaal 20 parkeerplaatsen. Op het eigen terrein is voldoende ruimte om daarin te voorzien.

5.3.2. Verkeergeneratie

De toevoeging van een bedrijfsperceel zorgt voor een zeker verkeersaanbod. Dat bestaat uit personeel van het bedrijf en incidenteel bezoekers van dat bedrijf.

Het bedrijfsperceel wordt ontsloten via een nieuw aan te leggen inrit tussen de panden 18 en 20 op De Hoefse Weg die uiteindelijk aansluit op de Kuilenhurk.

In de uitgave “Toekomstbestendig parkeren” van CROW (uitgave nr. 381) zijn ook normen opgenomen voor verkeergeneratie. Voor arbeidsintensieve bedrijven is voor het gebiedstype “buitengebied” en “niet stedelijk” een norm opgenomen variërend van 9,1 tot 10,9 voertuigbewegingen per 100 m² bvo. Dat levert per etmaal minimaal 137 voertuigbewegingen op en maximaal 164. Het profiel van De Hoefse Weg is zodanig dat deze weg die aantallen gemakkelijk kan verwerken.

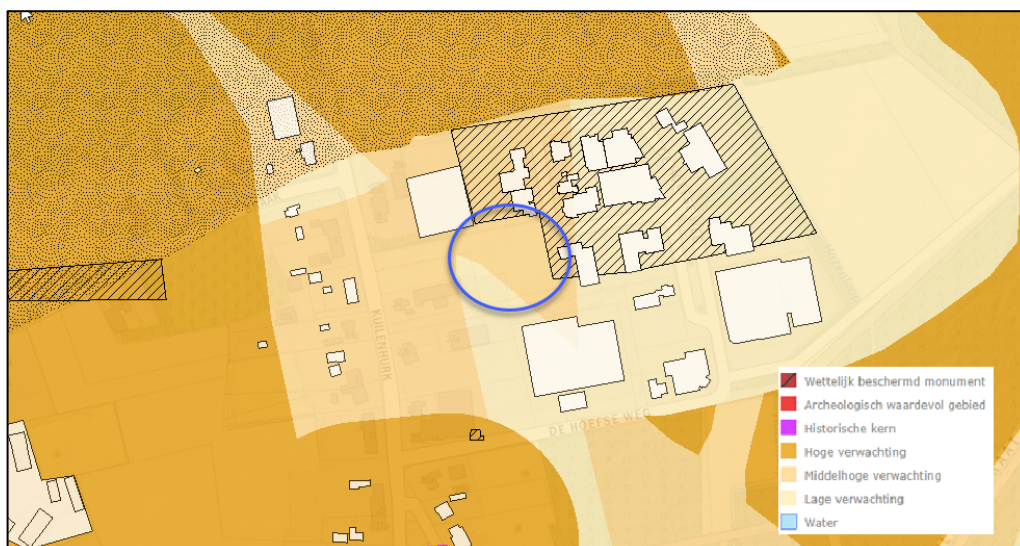
De verkeergeneratie levert derhalve geen belemmeringen op voor het initiatief.

5.4. Archeologie

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg die toen is geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988. Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de met betrekking tot archeologie gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. De wet stelt dat gemeenten in bestemmingsplannen archeologische aspecten moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en te beschermen middels regels.

De gemeente Eersel heeft archeologiebeleid geformuleerd en vastgelegd in de Erfgoedverordening gemeente Eersel 2017. Op grond daarvan is het verboden om de bodem te verstoren in een archeologisch monument, gebied van archeologische waarde of gebied met hoge, middelhoge of lage archeologische verwachting. Onderdeel van die verordening is de (regionaal opgestelde) archeologische verwachtingskaart. Hierop zijn de archeologische (verwachtings-)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

De locatie ligt grotendeels in het gebied dat is aangeduid als middelhoge verwachting. In gebieden met die aanduiding geldt het verbod bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 2500 m² (categorie 5). Voor een klein deel van het perceel geldt een lage verwachting waar het verbod bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder maaiveld met een omvang van minder dan 25000 m² (categorie 6). In de onderstaande figuur is een afdruk opgenomen van de archeologische beleidskaart.



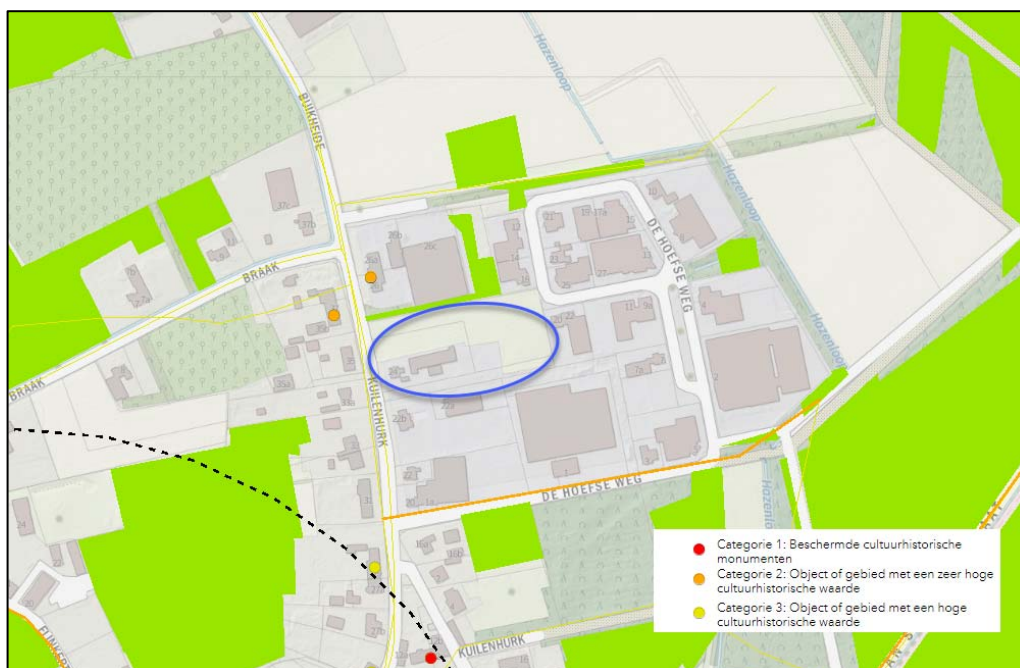
Figuur 11 afdruk archeologische beleidskaart gemeente Eersel

Omdat het initiatief betrekking heeft op een perceel van 3000 m² met een bouwvlak (waar de bodemingrepen zullen plaatsvinden) van 1500 m² is het aspect archeologie geen belemmering voor het initiatief.

5.5. *Cultuurhistorie*

Cultuurhistorie en monumentale waarden vormen van oudsher al een aspect dat wordt meegewogen in bestemmingsplannen. Hierbij moet worden gedacht aan historische gebouwen en landschapselementen (houtsingels, enken). De Rijksdienst voor het Cultuur Erfgoed heeft gemeenten gevraagd de cultuurhistorie zo volledig mogelijk in beeld te krijgen. Doel is laag voor laag te analyseren en vast te stellen wat men wil behouden. Het is een ladder van analyseren, waarderen, reflecteren en indien nodig beschermen. Zorgvuldige omgang met cultuurhistorische waarden is verder naar het oordeel van de Rijksdienst meer dan behoud en herstel alleen. Een goede inventarisatie draagt bij aan het benutten van de cultuurhistorische kwaliteiten bij eventueel toekomstige ruimtelijke transformaties. De gemeente Eersel heeft daartoe de Cultuurhistorische Beleidskaart vastgesteld. In de hierna opgenomen figuur is daarvan een afdruk opgenomen waarbij het plangebied met een blauwe cirkel is geaduid. Daaruit blijkt dat in de omgeving enkele objecten aanwezig zijn met een hoge cultuurhistorische waarde.

Daarnaast is de Kuilenhurk aangeduid als een lijn met hoge cultuurhistorische waarde. Binnen het plangebied zijn dergelijk waarden evenwel niet aanwezig.



Figuur 12 afdruk Cultuurhistorische beleidskaart Eersel

Het plangebied kent geen monumenten of andere waardevolle objecten die in het kader van cultuurhistorie beschermd dienen te worden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

5.6. Waterparagraaf

5.6.1. Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding.

Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant en van het waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de situatie ter plaatse.

5.6.2. Beleid

Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027

Op 22 december 2021 is het RWP in werking getreden. Het doel van dit plan is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels is het duidelijk geworden dat het roer om moet. We moeten zuinig zijn op zowel het water als de bodem en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden. Steeds meer wordt duidelijk dat we ook last hebben van te weinig water. Op korte termijn levert droogte problemen op voor de scheepvaart, de landbouw en natuur. Op lange termijn kan verdroging zorgen voor problemen voor de leefomgeving en gezondheid, de drinkwatervoorziening, industrie en mobiliteit. Om de grondwatervoorraden te voeden moet er minder water worden onttrokken, en meer water

worden aangevuld. Er valt in Brabant genoeg regen om het ondiepe grondwater te voeden, mits het water- en bodemsysteem wordt ingericht op het vasthouden.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

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

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

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

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

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht. De 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.

Gezamenlijke Keur 2015 Brabantse Waterschappen

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd. In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een vrijstelling opgenomen voor dit verbod.

Deze vrijstelling geldt indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of;
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP)

In het vGRP is het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd. Dit plan beschrijft op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in de gemeente Eersel. Het betreft een strategie voor de lange termijn. De doelstelling van het vGRP zijn te herleiden tot de thema's (zorg voor inzameling en transport van) stedelijk afvalwater, (inzameling en verwerking van) hemelwater, grondwater (voorkomen grondwateroverlast) en een doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering. Voor wat betreft stedelijk afvalwater geldt dat gemeente Eersel ook bij nieuwbouwlocaties zal zorgdragen voor de inzameling van het afvalwater. Ten aanzien van hemelwater geldt bij inbreidingen met gemengde riolering het uitgangspunt dat de particulier afvalwater en regenwater gescheiden wordt ingezameld en gescheiden wordt aangeboden ter hoogte van de perceelgrens. Dit met het oog op mogelijke toekomstige ombouw van gemengde riolering naar gescheiden riolering in het inbreidingsgebied. Voorts hanteert gemeente Eersel een bergingseis 30 mm berging (t.o.v. het verhard oppervlak) alvorens afvoer naar het gemeentelijk systeem op gang komt. Als infiltratie onmogelijk is, mag vertraagd worden afgevoerd naar het gemeenteriool. Ten slotte geldt voor grondwater dat structurele grondwateroverlast moet worden voorkomen. Het thema doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering is op dit plan niet van toepassing.

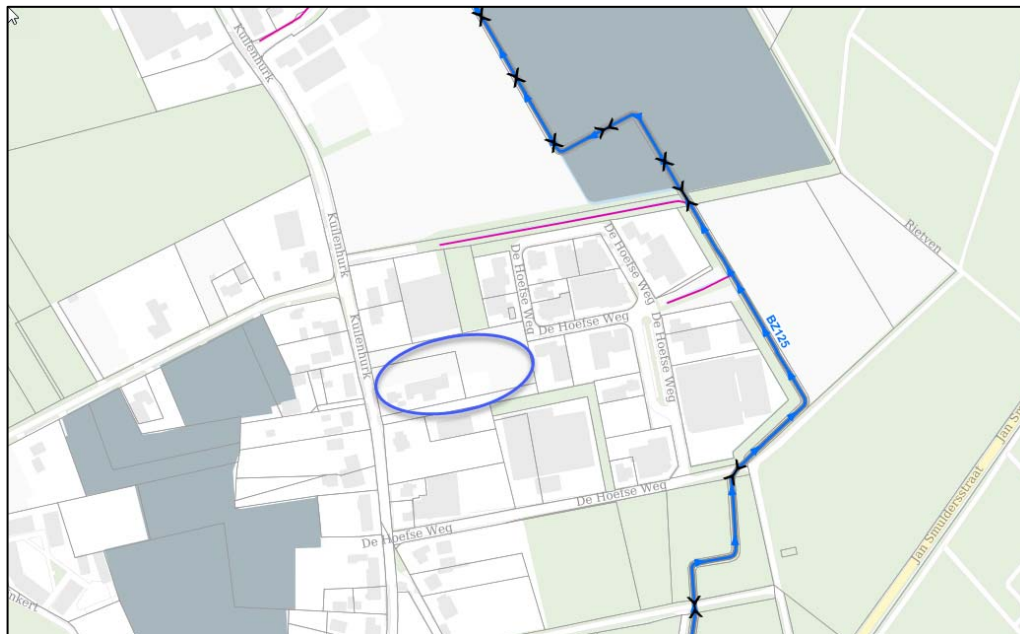
5.6.3. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke ordeningsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de

waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

5.6.4. Beoordeling plan

Zoals uit de onderstaande figuur blijkt zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen waterlopen aanwezig. Oostelijk van het bedrijventerrein stroomt een A-watergang (BZ125) en daarnaast stromen noordelijk en oostelijk daarvan nog een tweetal B-watergangen die afstromen op de genoemde A-watergang.



Figuur 13 afdruk Legger Waterschap De Dommel

Hemelwater

Dit plan voorziet in de vergroting van het bouwvlak van een woning en in de wijziging van de bestemming “Agrarisch” naar “Bedrijf”.

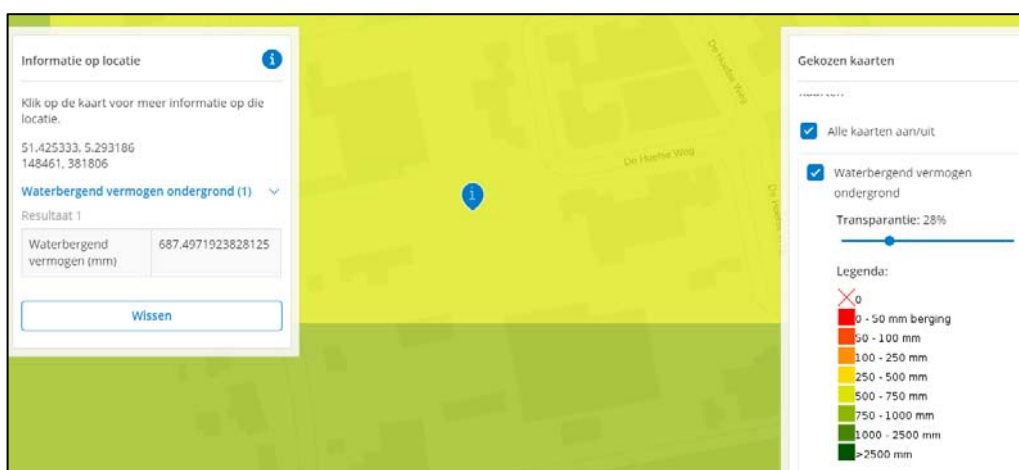
Voor wat betreft de woning zal sprake zijn van een vergroting van het bouwvlak en daardoor ook van het verhard oppervlak. Verwacht wordt dat het dakoppervlak zal toenemen met ongeveer 50 m². Het verhard oppervlak zal niet toenemen. Dat betekent dat een infiltratievoorziening aanwezig dient te zijn met een capaciteit van ten minste 3 m³. Er is voldoende ruimte aanwezig om die te realiseren in de bij de woning behorende tuin. Voor wat betreft het nieuwe bedrijfsperceel wordt ervan uitgegaan dat 1600 m² dakvlak zal worden toegevoegd en 1500 m² verharding. In totaal bedraagt het toe te voegen verhard oppervlak dan 3100 m².

Oppervlaktes	Huidig in m ²	Toekomstig in m ²
Daken	0	1600
Verharding	0	1500
Onverhard	3100	0
Totaal	3100	3100

Uitgaande van de rekenregels van het waterschap (benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m) en rekening houdend met een gevoeligheidsfactor van 1 bedraagt de compenserende maatregel om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan een volume van 186 m³.

Direct westelijk van het toe te voegen bedrijfsperceel wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Aanvankelijk was het de bedoeling om daarin te voorzien in de waterberging. Die blijkt echter niet voldoende van omvang. Daarom wordt uitgegaan van de aanleg van een bergingsvijver westelijk van die landschappelijke inpassing.

Voor het beoordelen van de mogelijkheden of water geborgen worden is het waterbergend vermogen van belang. De onderstaande kaart "maximale berging in grondwater" drukt uit hoeveel water (in mm) nog in de grond geborgen kan worden ten opzichte van een huidige natte situatie. Waterberging in de onverzadigde zone kan bepaald worden door het verschil tussen de grondwaterstanden en het Actueel Hoogtebestand Nederland (AHN) te bepalen. Hieraan is af te leiden hoeveel water er in potentie nog in de onverzadigde zone geborgen kan worden. De kaart drukt uit hoeveel water je kwijt kan in de bodem, wanneer deze tot de rand (het maaiveld) gevuld kan worden en geeft dus het verschil aan tussen de huidige gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) berekend voor de periode 1998 tot 2006 en het maaiveld.



Figuur 14 kaart maximale berging in grondwater (bron: Atlas Leefomgeving)

Uit deze kaart volgt dat er voldoende mogelijkheden zijn om via een bergingsvijver van voldoende oppervlak te voorzien in voldoende infiltratievoorziening. Een meetpunt in het grondwatermeetnet van de provincie Noord-Brabant ter hoogte van het Heike bevestigt deze waarde. Uitgaande van een waterbergend vermogen van 69 cm (zie kaart hierboven) is een oppervlakte nodig van ongeveer 250 m².

Op grond van artikel 2.8 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is een dergelijke activiteit wel meldingsplichtig. Daarbij geldt de randvoorwaarde, maar die is reeds in de regels van het bestemmingsplan opgenomen, dat geen uitlogbare bouwmaterialen mogen worden gebruikt. In beginsel wordt er daarbij van uitgegaan dat zowel het water van het dak als het water van de verharding kan infiltreren in deze voorziening. Indien zou blijken dat het water van de verharding verontreinigingen bevat, wat echter gelet op de voorgenomen bedrijfsactiviteiten niet te verwachten is, dan kan dat water separaat worden opgevangen in een waterdichte opvang met vertraagde afvoer naar de regenwaterriolering.

Afvalwater

De woning Kuilenhuk 24 is aangesloten op een gemengd rioolstelsel. Het hemelwater zal worden afgekoppeld en worden geïnfiltreerd, zoals hiervoor omschreven. Het huishoudelijk afvalwater blijft aangesloten op het rioolstelsel.

Voor wat betreft de nieuw te realiseren bedrijfshal geldt dat uitsluitend huishoudelijk rioolwater zal vrijkomen. Dat zal worden aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel dat aanwezig is in De Hoefse Weg.

5.7. Ecologie

5.7.1. Algemeen

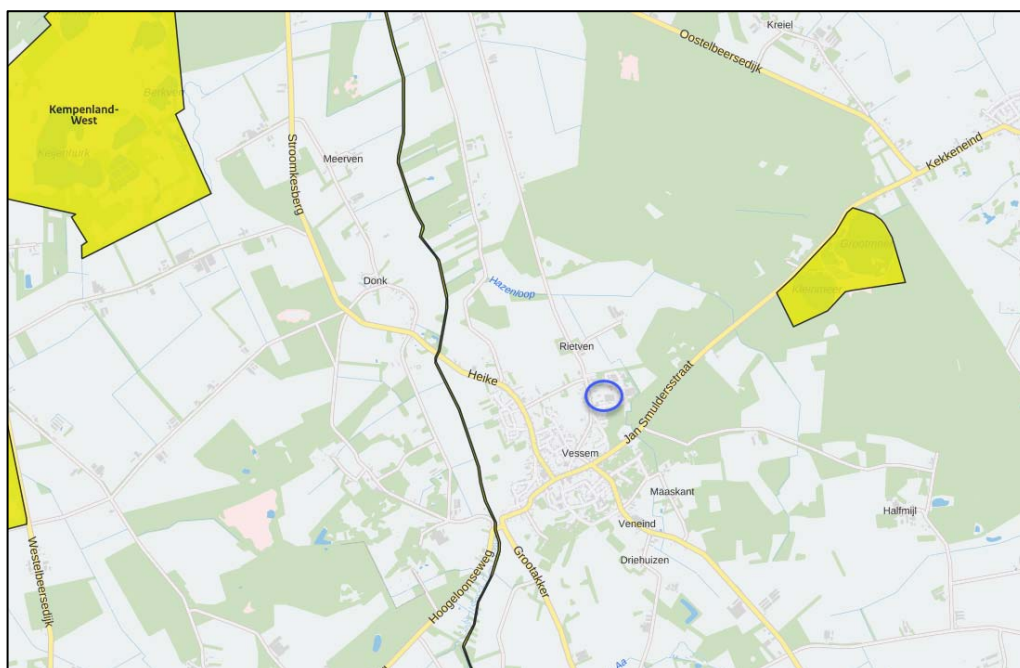
Bij ruimtelijke ingrepen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden van het plangebied en het effect van de ontwikkeling op de omgeving. De bescherming in het kader van de natuurwet- en regelgeving is op te delen in gebieds- en soortenbescherming. Bij gebiedsbescherming zijn de Wet natuurbescherming en provinciale verordeningen van belang. De provincies beschermen via de provinciale verordening waardevolle natuurgebieden zoals het Natuurnetwerk Nederland, weidevogelgebied en ganzenfoerageergebied. Daarnaast kunnen natuurgebieden of andere gebieden die essentieel zijn voor het behoud van bepaalde flora en fauna, aangewezen worden als Europees vogelrichtlijn- en/of habitatrichtlijngebied (Natura 2000). De verplichtingen uit de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn in Nederland opgenomen in de Wet natuurbescherming. Ook de bescherming van individuele plant- en diersoorten is geregeld in deze wet.

5.7.2. Soortenbescherming

Om inzicht te krijgen in de aanwezige waarden is in augustus 2020 een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Kruidbos ecologisch Adviesbureau te Helmond. Uit dat onderzoek, dat als bijlage 2 bij deze toelichting is gevoegd volgt dat er voor wat betreft de flora géén beschermde soorten zijn aangetroffen en die ook niet vallen te verwachten.

5.7.3. Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming (Wnb) die op 1 januari 2017 in werking is getreden als opvolger van de Natuurbeschermingswet 1998, regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten en dieren en van bossen en andere houtopstanden. De Wnb geeft uitvoering aan de verplichtingen van de Europese Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. De gebiedsbescherming in de Wnb richt zich uitsluitend op Natura 2000-gebieden. Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen. In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden aangewezen. Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Handelingen of activiteiten binnen en buiten beschermde natuurgebieden die schadelijk kunnen zijn voor de doelstellingen van het gebied zijn verboden, tenzij door het bevoegd gezag hier vergunning voor is verleend. In de onderstaande figuur is de ligging van het plangebied ten opzichte van de omliggende Natura 2000-gebieden opgenomen.



Figuur 15 Ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden

5.7.4. Stikstof

Stikstof vormt een van de grootste belemmeringen voor het behalen van de Natura 2000-instandhoudingsdoelstellingen. In 118 van de Nederlandse Natura 2000-gebieden bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen. In deze gebieden wordt veelal de Kritische Depositie Waarde (KRW) overschreden. Op grond van artikel 2.7, eerste lid, Wnb is vastgelegd dat het verboden is een plan dat niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied vast te stellen dat, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied, een significant verstorend effect kan hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen. Samengevat betekent dat wanneer een plan gevolgen heeft voor het gebied, maar de instandhoudingsdoelstellingen van het gebied niet in gevaar brengt, significante gevolgen zijn uitgesloten.

Indien op basis van objectieve gegevens blijkt dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie, kan in ieder geval worden geconcludeerd dat er geen significant negatieve effecten zijn te verwachten voor de instandhoudingsdoelen van het betrokken Natura 2000-gebied.

Door de uitspraken van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State van 29 mei 2019 is de systematiek van de PAS vernietigd en is ook de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jr niet langer geldend. Daarom is een Aeriusberekening uitgevoerd uitgaande van de voorgenomen gebruiksfase en een separate berekening voor de aanlegfase.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat de realisatie van het plan niet leidt tot een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van de omliggende Natura 2000-gebieden. Op grond van de Wet Natuurbescherming geldt daarom een vrijstelling van de vergunningplicht. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. De Wet natuurbescherming vormt geen belemmering voor het initiatief. In bijlage 3 zijn de beide Aeriusberekeningen, samen met een toelichtend memo, opgenomen.

5.8. *Conclusies*

Er zijn geen ruimtelijke aspecten die zich tegen het initiatief verzetten.

6. Milieuaspecten

Overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een toetsing plaatsvinden van de voorgenomen ontwikkeling aan de relevante milieuaspecten. In dit hoofdstuk worden de relevante milieuaspecten afzonderlijk beschreven en toegelicht.

6.1. *Wegverkeerslawaaï*

In het kader van de Wet geluidhinder gelden normen waaraan moet worden voldaan ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen in relatie tot wegverkeerslawaaï. Die normstelling heeft betrekking op het toevoegen van nieuwe woningen dan wel het aanleggen of reconstrueren van bestaande wegen.

Het initiatief betreft onder meer een vergroting van het bouwvlak voor de woning Kuilenhurk 24. Dat betreft een reeds bestaande woonbestemming zodat een toetsing aan de normen van de Wet geluidhinder niet aan de orde is.

Voor het wijzigen van de agrarische bestemming naar een bedrijfsbestemming van een deel van het perceel geldt dat deze activiteiten zijn niet geluidgevoelig zodat wegverkeerslawaaï bij dit initiatief geen rol speelt.

6.2. *Industrielawaaï*

Op een bouwbedrijf zijn de regels van het Activiteitenbesluit milieubeheer van toepassing, hetgeen met zich meebrengt dat voor de bestaande bedrijfswoningen op het bedrijfsterrein een norm geldt van 55 dB(A) als langtijdgemiddelde beoordelingsniveau. Voor de burgerwoningen geldt een norm van 50 d(A).

De woning Kuilenhurk 24, die eveneens is opgenomen in dit plan is de meest nabij gelegen burgerwoning. Op het uit te breiden bedrijventerrein zijn bedrijven toegestaan tot en met milieucategorie 3.2. Voor dergelijke bedrijven geldt een richtafstand van 50 meter in gemengd gebied. In het algemeen wordt dan aangenomen dat bij die afstand kan worden voldaan aan de geldende normstelling voor geluid. De afstand tot de woning bedraagt meer dan 60 meter, zodat aangenomen mag worden dat ter plaatse van de woning een goed akoestisch woonklimaat aanwezig zal zijn. Tot slot is relevant dat het aan- en afrijden van voertuigen van het bedrijf plaatsvindt via De Hoefse Weg, zodat die geen invloed hebben op de burgerwoning.

6.3. *Bedrijven en milieuzonering*

Voor het gehele bedrijfsterrein Hoefse Weg geldt dat bedrijven zijn toegestaan in de milieucategorie 2, 3.1 en 3.2. Die bestemming gaat tevens gelden voor het voorliggende plangebied. De aanvaardbaarheid van een bedrijf in deze milieucategorie is reeds onder het vorige planologische regime onderzocht en akkoord bevonden, hetgeen heeft geresulteerd in de gelegde bestemming op de percelen in het huidige bestemmingsplan.

Bedrijven in de maximaal toegelaten milieucategorie 3.2 hebben een maatgevende afstand van 100 meter. Omdat de omgeving waarin het perceel zich bevindt kan worden aangemerkt als gemengd gebied, mag de richtafstand van 100 meter, overeenkomstig de brochure Bedrijven en milieuzonering, worden verlaagd met 1 stap. Deswege bedraagt de richtafstand tot naastgelegen woningen 50 meter. De afstand tussen de voorgestelde bestemming en de geluidgevoelige ruimten in de woning Kuilenhurk 24 bedraagt ruim 60 meter. Die situatie voldoet dus aan de richtafstand. Bedrijven en milieuzonering is derhalve geen belemmering voor het initiatief.

6.4. Bodem

Het initiatief betreft onder meer een bestemmingswijziging van “Agrarisch” naar “Bedrijf”. In beide situaties gaat het om een bedrijfsmatig gebruik, zodat hieruit niet rechtstreeks de verplichting voortvloeit tot het uitvoeren van een bodemonderzoek. Er is op zichzelf ook geen aanleiding om thans te veronderstellen dat de bodem niet geschikt zou zijn voor de beoogde functie.

Teneinde toch voldoende duidelijkheid te krijgen in de bodemkwaliteit heeft de initiatiefnemer midden 2020 Lankelma opdracht gegeven tot het uitvoeren van een verkennend bodem- en asbestonderzoek.

Dat onderzoek is gerapporteerd op 31 juli 2020 en is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Uit dit onderzoek blijkt dat in geen van de grondmengmonsters de onderzochte parameters in verhoogde mate zijn aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden, zodat op basis van het Besluit bodemkwaliteit de milieuhygiënische kwaliteit van beide bodemlagen indicatief als klasse AW2000 kunnen worden beschouwd.

In het grondwater zijn bij één peilbuis analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en zink aangetoond en in één peilbuis een licht verhoogd zinkgehalte aangetoond. Die leveren echter geen belemmering op voor het initiatief.

Op het bestaande woonperceel Kuilenhurk 24 zijn in de monsters aan de beide zijden van de schuren sterk verhoogd c.q. licht verhoogde gehalten met asbest aangetoond. Aanbevolen wordt zodra daarop bouwactiviteiten worden ontplooid nader bodemonderzoek uit te voeren. Aangezien er echter op die locatie geen bouwactiviteiten worden voorgenomen is nader onderzoek vooralsnog niet noodzakelijk.

Het aspect bodem levert derhalve geen belemmeringen op voor het initiatief.

6.5. Luchtkwaliteit

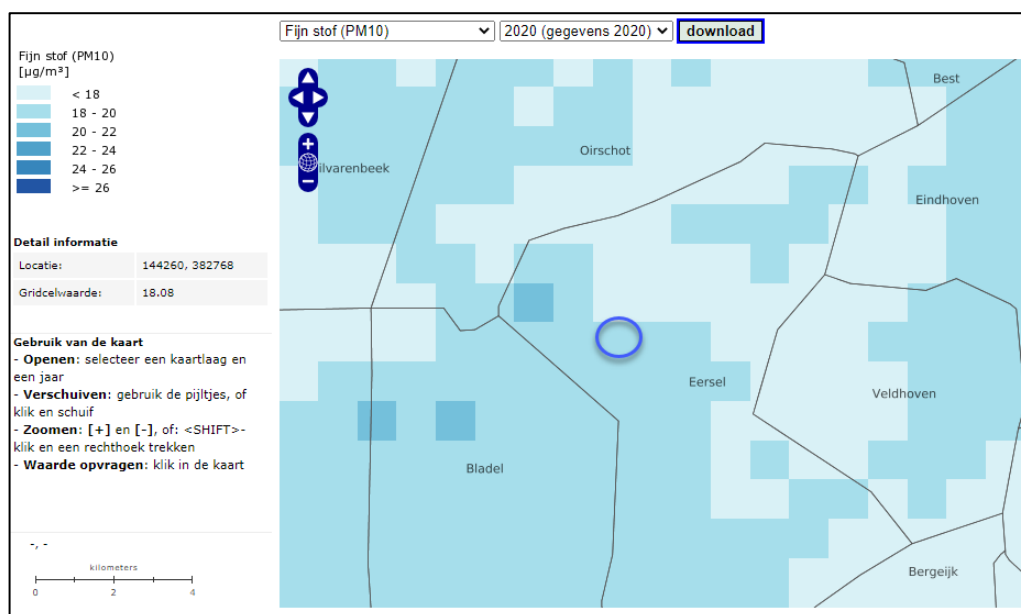
6.5.1. Algemeen

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

6.5.2. Fijn stof

Met behulp van de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland (RIVM) kan de jaargemiddelde achtergrondconcentratie worden achterhaald voor diverse stoffen waaronder stikstofdioxide en fijn stof. Het onderstaand kaartje geeft die weer voor fijn stof.

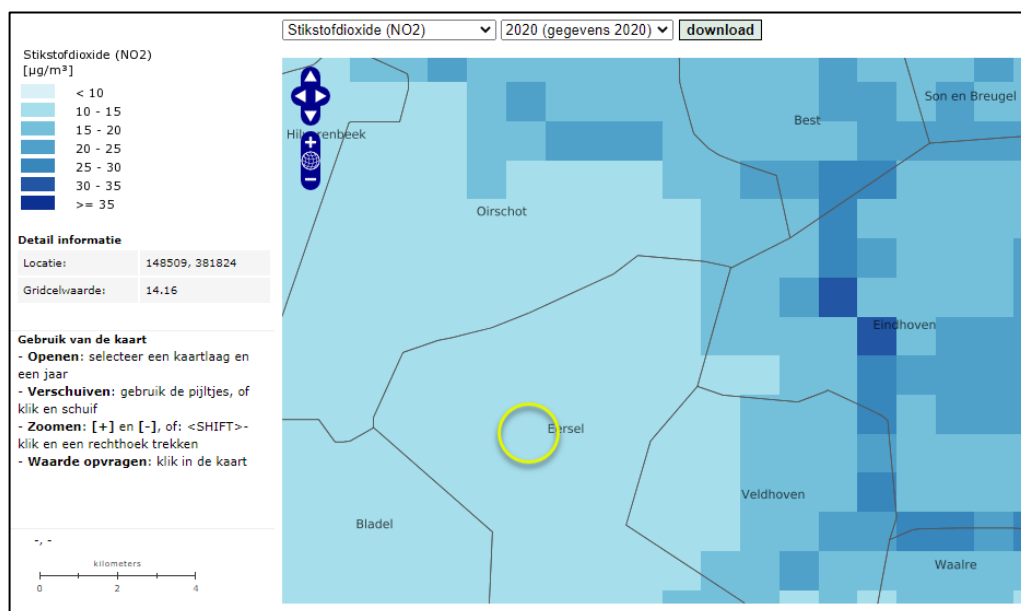


Figuur 16 afdruk Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland met jaargemiddelde concentratie PM₁₀

Uit dit overzicht blijkt dat heersende achtergrondconcentratie tussen 18 en 20 µg/m³ aanmerkelijk lager is dan de wettelijke jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³.

6.5.3. Stikstofdioxide

Voor wat betreft de achtergrondconcentratie van stikstofdioxide (NO₂) geeft de onderstaande figuur de achtergrondconcentratie aan.



Figuur 17 Afdruk Grootchalige Concentratie- en Depositiekaart Nederland met jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide (NO₂)

Uit dit overzicht blijkt dat heersende achtergrondconcentratie stikstofdioxide tussen 10 en 15 µg/m³ aanmerkelijk lager is dan de wettelijke jaargemiddelde concentratie van 40 µg/m³.

Niet in betekenende mate

Plannen die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekenende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. In het vorige hoofdstuk is gemotiveerd dat in de worst case 86 voertuigbewegingen plaatsvinden als werkdaggemiddelde (dus 5 dagen per week). Dat levert een weekdaggemiddelde op van 120 motorvoertuigen. Wanneer alle voertuigen die in deze worst-case situatie worden opgenomen in een berekening met behulp van de NIBM-tool dan blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de luchtkwaliteitseisen. In onderstaande figuur is de samenvatting van die berekening opgenomen.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit		
Jaar van planrealisatie		2022
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		120
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,08
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18 Resultaten berekening luchtkwaliteit met NIBM-tool

De conclusie is dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering is voor de realisering van het plan.

6.6. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit milieubeheer, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in

respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden Risico (PR)

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

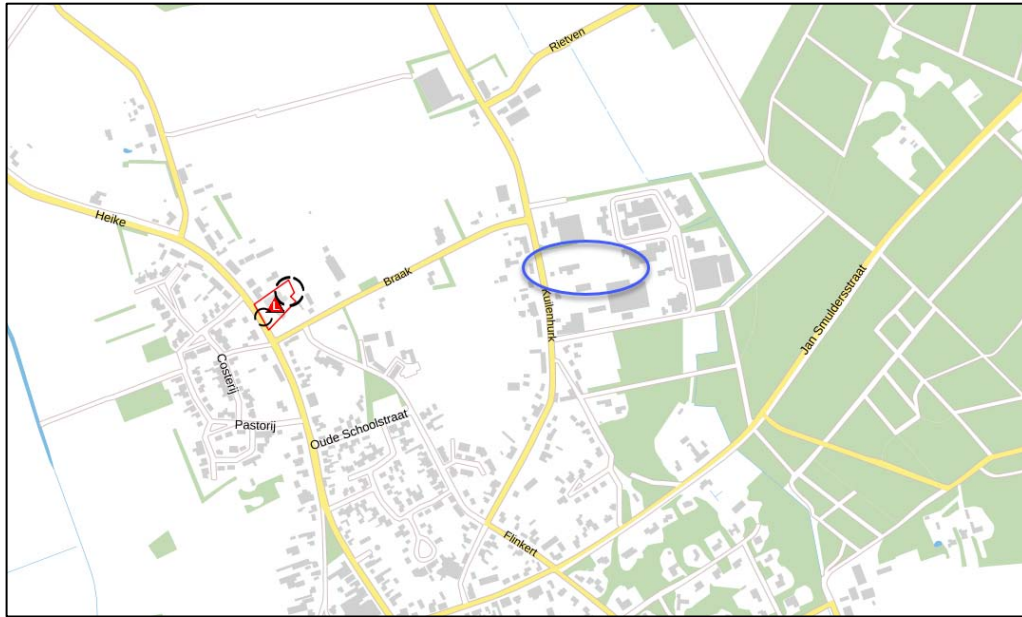
Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Met dit bestemmingsplan worden geen activiteiten toegestaan die relevant zijn voor de veiligheidssituatie.

In de omgeving van het plangebied aan het Heike is een LPG-tankstation gevestigd. Die is op de onderstaande figuur waarin een afdruk is opgenomen van de risicokaart zichtbaar. Het plangebied ligt echter ver buiten de veiligheidsafstanden die gelden voor een LPG-tankstation. Voor het overige zijn in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen of transportroutes gelegen, zoals blijkt uit de onderstaande afdruk

van de risicokaart.



Figuur 19 Afdruk Risicokaart Noord Brabant

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor de uitvoering van onderhavig initiatief.

6.7. M.e.r. beoordeling

Voor bepaalde grootschalige ontwikkelingen op het gebied van woningbouw, bedrijvigheid en infrastructuur dient op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994 een milieueffectrapportage opgesteld te worden. Hierin moet worden aangegeven wat de gevolgen zijn van de gewenste ontwikkelingen voor het milieu. In het Besluit m.e.r. is aangegeven in welke gevallen er onderzoek gedaan moet worden. Afhankelijk van de grootte van het project zijn er verschillende mogelijkheden:

- bij een project dat voorkomt in onderdeel C van de bijlage van het Besluit m.e.r. en boven de daar genoemde drempelwaarden uitkomt, geldt een directe m.e.r.-plicht. In dat geval dient een m.e.r. opgesteld te worden. Dit geldt ook voor een project dat onder de drempelwaarden genoemd in onderdeel C blijft, maar boven de drempelwaarden uit onderdeel D ligt en waarvoor een (kaderstellend) bestemmingsplan opgesteld wordt;
- indien er geen directe m.e.r.-plicht geldt, kan er wel een m.e.r.-beoordelingsplicht gelden. Dit geldt voor projecten die in onderdeel D genoemd worden en boven de drempelwaarde uitkomen. Hierbij moet worden onderzocht of er sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen.
- Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) in de beoordeling meegenomen. Die hebben betrekking op de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Beoordeling

De voorgenomen activiteit is niet opgenomen in onderdeel C van het Besluit m.e.r. en ook niet in onderdeel D, categorie 11.2 van Bijlage II van het Besluit m.e.r. Alleen bij de realisatie of wijziging van een locatie met een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer dient de m.e.r.-beoordelingsprocedure te worden doorlopen en die situatie doet zich hier niet voor.

Wanneer een activiteit onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. blijft geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Deze zaken zijn uitgebreid onderzocht en gemotiveerd in het kader van dit plan, zodat een vormvrije m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is.

6.8. Kabels, leidingen en straalpaden

De kabels en leidingen liggen in het openbaar gebied. Er zijn ter plaatse van het plangebied geen kabels en leidingen. Wanneer graafwerkzaamheden worden uitgevoerd zal een KLIC-melding worden aangevraagd om er voor te zorgen dat geen kabels worden beschadigd.

7. Juridische planbeschrijving

7.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de uitbreiding van het bedrijfsterrein aan De Hoefse Weg ten behoeve van de vestiging van een bedrijf. Dat bedrijf is reeds gevestigd op het bedrijventerrein, maar heeft te weinig ruimte om de gewenste expansie van het bedrijf te realiseren. Daarnaast is daarin opgenomen de bestaande woonbestemming voor een pand aan de Kuilenhurk. Die woning wordt gemoderniseerd onder een gelijktijdige uitbreiding daarvan.

Bij het opstellen van voorliggend bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en planregels. In het kader van de landelijke uniformering en standaardisering, die per 1 januari 2010 wettelijk verplicht is, voldoet het plan ook aan de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012. Ten behoeve van die uniformering is zoveel als mogelijk aansluiting gezocht bij de bestemmingen en omschrijvingen zoals die in het laatst bekende plan voor de Kom Vessem is vastgelegd.

Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bieden van een flexibele juridische regeling, zonder dat hierdoor de rechtszekerheid wordt geschaad.

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels die vergezeld gaan van een toelichting. De verbeelding en de regels zijn juridisch bindend. De toelichting maakt geen onderdeel uit van het juridisch plangedeelte. Wel fungeert de toelichting als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

7.2. *Algemene toelichting regels*

De regels zijn ondergebracht in een viertal hoofdstukken:

- hoofdstuk 1 (inleidende regels), met daarin een aantal regels die van belang zijn voor de toepassing en interpretatie van de regels in de overige hoofdstukken en de wijze van meten;
- hoofdstuk 2 (bestemmingsregels), met daarin een bestemmingsomschrijving, bouwregels en afwijkingsregels;
- hoofdstuk 3 (algemene regels), met daarin algemene bouw-, gebruiks-, afwijkings- en wijzigingsregels die voor het plangebied van toepassing zijn.
- hoofdstuk 4 (overgangs- en slotregels), met daarin het overgangsrecht en de slotbepaling.

In de navolgende paragraaf worden de afzonderlijke bestemmingen uit hoofdstuk 2 globaal toegelicht.

7.3. *Toelichting regels en bestemmingen*

7.3.1. De regels

In artikel 1 zijn begrippen opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Een aantal begrippen is standaard voorgeschreven in de SVBP 2012.

Artikel 2 geeft aan op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/ percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten bij de SVBP 2012.

Ter verkrijging van een logische opbouw wordt in de bestemmingsregeling een vaste volgorde aangehouden voor de opgenomen bestemmingen:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen (indien noodzakelijk);
- Afwijken van de bouwregels (indien aan de orde);
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijken van de gebruiksregels (indien noodzakelijk);
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden (de vroegere aanlegvergunning);
- Wijzigingsbevoegdheid (indien noodzakelijk).

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de grond toegekende functie. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in (hoofd)gebouwen en bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning mogelijk is. Van de bouwregels kan soms afgeweken worden middels een omgevingsvergunning. In de specifieke gebruiksregels staat aangegeven welke gebruik in ieder geval strijdig is met de bestemmingsomschrijving. Van de gebruiksregels kan tevens afgeweken worden middels een omgevingsvergunning voor meer gebruiksmogelijkheden.

7.3.2. De bestemmingen

Het plangebied bevat verschillende bestemmingen die hierna kort worden toegelicht.

Bedrijf - 2

De tot 'Bedrijf - 2' bestemde gronden zijn bedoeld voor bedrijven in de milieucategorieën 2, 3.1 en 3.2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten en bestaande bedrijven die niet voorkomen op de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen de gebouwen moeten worden gerealiseerd. Tevens zijn het bebouwingspercentage, de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de planregels zijn verder bebouwingsregels gegeven voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een omgevingsvergunning te verlenen voor het toestaan van bedrijvigheid die niet in de staat van bedrijfsactiviteiten voorkomt, mits de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de ter plaatse toegelaten milieucategorieën.

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, bermen en beplantingen, speelvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer. Ter plaatse van de desbetreffende aanduiding zijn de gronden bestemd voor afschermd groen. Dat geldt specifiek voor de strook tussen de bedrijfsbestemming en de woonbestemming. Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de planregels zijn bouwregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Tuin

De gronden binnen de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen en voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen. In de planregels zijn nadere bouwregels gegeven voor terreinafscheidingen en overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Wonen

De tot 'Wonen' bestemde grond is bedoeld voor wonen en meer specifiek het realiseren van een (reeds bestaande) vrijstaande woning. Er worden met dit plan geen woningen toegevoegd. Onder nadere voorwaarden zijn aan huis verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid bij de woonfunctie rechtstreeks toegestaan. Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag een hoofdgebouw worden gebouwd, waarbij de bestaande bebouwingstypologie vrijstaand blijft gehandhaafd. Tevens zijn de goothoogte en de bouwhoogte op de verbeelding aangegeven. In de planregels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Waarde - Archeologie

In overeenstemming met de gemeentelijke erfgoedverordening zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 5.1' en 'Waarde - Archeologie 6'. De systematiek van elke dubbelbestemming is gelijklopend, alleen de ondergrenzen ten aanzien van de toepasselijkheid verschillen.

Cultuurhistorie

De dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen ter bescherming van de ruimtelijke kwaliteit. Deze dubbelbestemming is gelegd op de percelen gelegen aan de historische linten zoals de Kuilenhurk.

8. Uitvoerbaarheid

8.1. *Economische uitvoerbaarheid*

Voorliggend bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk, dat is benoemd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betekent dat tegelijkertijd met dit bestemmingsplan een exploitatieplan moet worden vastgesteld, waarmee de gemeente de door haar te maken kosten kan verhalen op de initiatiefnemer. Een exploitatieplan hoeft niet vastgesteld te worden indien verhaal van kosten anderszins is verzekerd, en tevens locatie-eisen niet nodig zijn of anderszins zijn verzekerd.

De gemeente neemt niet deel aan de ontwikkeling van het plan. De gemeente verzorgt de planologische kaders na toetsing van de planontwikkeling. De ambtelijke kosten voor de realisatie van het plan zijn voor de gemeente anderszins verzekerd via de legesverordening dan wel via een anterieure overeenkomst. In deze anterieure overeenkomst wordt tevens vastgelegd dat mogelijke planschade voor rekening van de initiatiefnemer is.

Het vaststellen van een exploitatieplan is hiermee niet noodzakelijk.

8.2. *Maatschappelijke uitvoerbaarheid*

8.2.1. Omgevingsdialoog

De initiatiefnemer heeft met de direct-betrokkenen individueel besprekingen gevoerd en de plannen toegelicht. Daarbij is relevant dat de initiatiefnemer zowel de woning gaat bewonen als de bedrijfsbestemming gaat realiseren en exploiteren.

8.2.2. Vooroverleg en inspraak

Conform artikel 3.1.1 van het Bro dienen burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met de rijks- en provinciale diensten die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. In dit kader wordt het bestemmingsplan voor overleg toegezonden aan betrokken instanties.

8.2.3. Ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerp van het plan wordt gedurende 6 weken ter inzage gelegd. In die periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld om zienswijzen in te dienen. Te zijner tijd worden deze zienswijzen in een separate bijlage verwerkt.

8.2.4. Vaststelling en beroep

Na vaststelling van het plan door de gemeenteraad wordt het vastgestelde plan ter inzage gelegd gedurende een periode van 6 weken. In die periode kunnen belanghebbenden eventueel beroep in stellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.