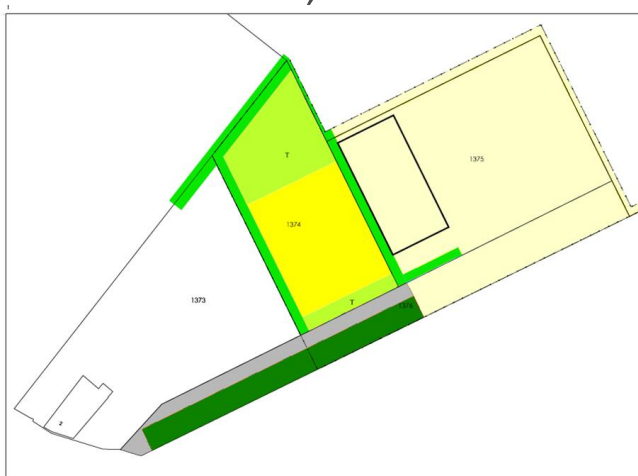


R & S advies uw partner voor o.a.

- Omgevingsvergunning Wabo - Waterwet
- Wet Natuurbescherming – PAS melding
- Bestemmingsplannen - planologische afwijking
- Locatieonderzoek
- (plan) MER-rapportages/Vormvrije-m.e.r.
- Beoordeling Fysieke leefomgeving (geurhinder -luchtkwaliteit -stikstof)
- Juridische Advies
- Bedrijfsplan - Marketing

Ruimtelijke onderbouwing

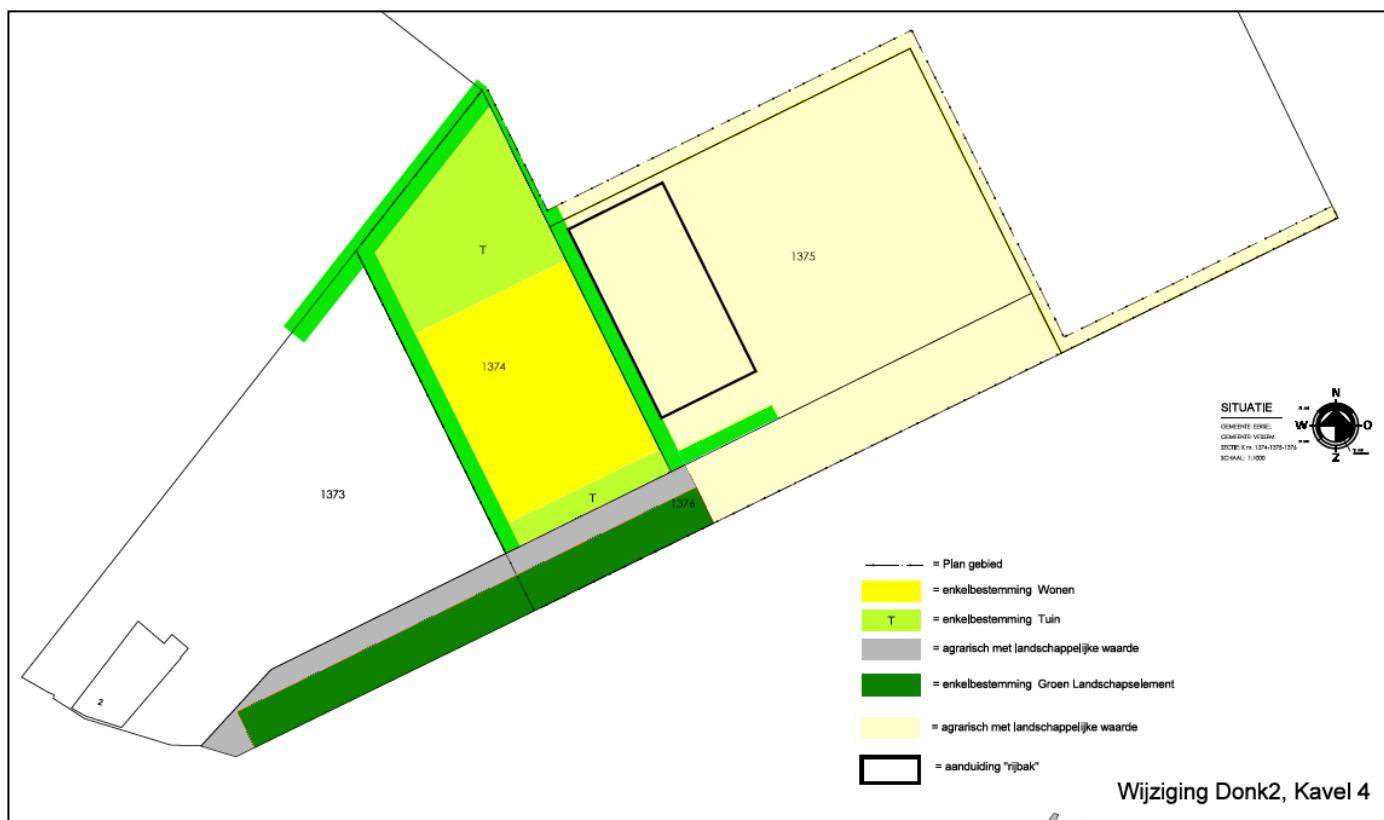
Buitengebied, wijziging
Donk 2, kavel 4



NL.IMRO.xxxx.yyydonk2k4.....-ONTW



Langegracht 4b
5091 SJ Middelbeers
Telnr. 013 – 514 4175
Email: algemeen@rensadvies.com



Naam en adres initiatiefnemer

Naam: opdrachtgever
Contactpersoon: opdrachtgever
Adres: opdrachtgever
Gemeente: opdrachtgever

Naam en adres locatie

Naam:
Adres: Kavel 4
Gemeente: 5512 NK VESSEM, gemeente Eersel
Telefoonnummer:

Naam en adres bevoegd gezag RvR-regeling

Naam: provincie Noord-Brabant
Adres: Postbus 90151
Gemeente: 5200 MC 's-Hertogenbosch

Naam en adres adviseur

Naam: R & S Advies
Contactpersoon: Chris Spapens
Adres: Langegracht 4b
Gemeente: 5091 SJ MIDDELBEERS, gemeente Oirschot
Telefoonnummer: 013 – 514 41 75
E-mail: Chris@rensadvies.com

Datum: 18 april 2019 / 3 oktober 2019 / ***aanvulling 13 november 2019***

Plaats: Middelbeers, gemeente Oirschot

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	7
1.1	Aanleiding en doel.....	7
1.2	Beschrijving project.....	9
1.3	Ligging plangebied.....	9
1.4	Vigerend bestemmingsplan.....	10
1.5	Procedure	13
1.6	Opzet van de ruimtelijke onderbouwing.....	14
2.	Het initiatief.....	15
2.1	Inleiding	15
2.2	Donk / Vessem.....	15
2.3	Ruimtelijke structuur / -kwaliteit	15
2.4	Karakteristiek - verkavelingsopzet en bebouwing	16
2.5	Bestaande situatie	16
2.6	Nieuwe situatie.....	18
2.7	Landschappelijke inpassing	18
3.	Het beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid.....	21
3.1.1.	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.....	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.2.1.	Omgevingswet	22
3.2.1.	Omgevingsvisie Brabant 2018.....	22
3.2.2.	Verordening ruimte Noord-Brabant	25
4.	Milieuhygiënische- en planologische aspecten	33
4.1	Waterparagraaf	33
4.1.1	Huidige waterhuishoudkundige situatie	34
4.1.2	Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling	36
4.2	Natuur.....	37
4.2.1	Wet Natuurbescherming.....	37
4.3	Archeologie en Cultuurhistorie	39
4.4	Omgekeerde werking / geurhinder	40
4.4.1	Beoordeling woon- en leefklimaat	40
4.4.2	Inleiding	45
4.5	Geluid.....	46

4.5.1	Wegverkeerslawaaï	46
4.5.2	Industrielawaai	46
4.5.3	Geluidzone-vliegveld	46
4.6	Bedrijven en milieuzonering.....	46
4.7	Luchtkwaliteit	50
4.8	Bodemkwaliteit.....	50
4.9	Gezondheid.....	51
4.10	Spuitzone.....	51
4.11	Externe veiligheid	52
4.12	Kabels, leidingen en straalpaden	52
4.13	Verkeer en parkeren.....	53
4.14	Duurzaam bouwen	54
4.15	Milieu Effect Rapportage.....	54
4.16	Voorzieningen en verzorgingsstructuur	55
5	Beeldkwaliteitsplan.....	57
5.1	Inleiding.....	57
5.2	Landschap en erf.....	59
5.3	Woning, erf en architectuur	61
6	Juridische vormgeving	67
6.1	Inleiding.....	67
7	Uitvoerbaarheid.....	69
7.1	Economische uitvoerbaarheid	69
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	69
8.	Bijlagen	71

Bijlage 1	Certificaat aankoop 0,6 Ruimte-voor-ruimte titel ORR
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op de locatie aan de Donk 2 - 4 te Vessem is het voormalig agrarisch bedrijf (varkenshouderij) gestaakt. Het plangebied maakt onderdeel uit van het oorspronkelijke perceel waarop de varkenshouderij was gevestigd dat kadastraal bekend is als: gemeente Vessem, Sectie K nummer 1374.

De bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en de twee voormalige bedrijfswoningen op het voormalige agrarische bouwvlak van ca. 1.95 hectare zijn passend herbestemd.

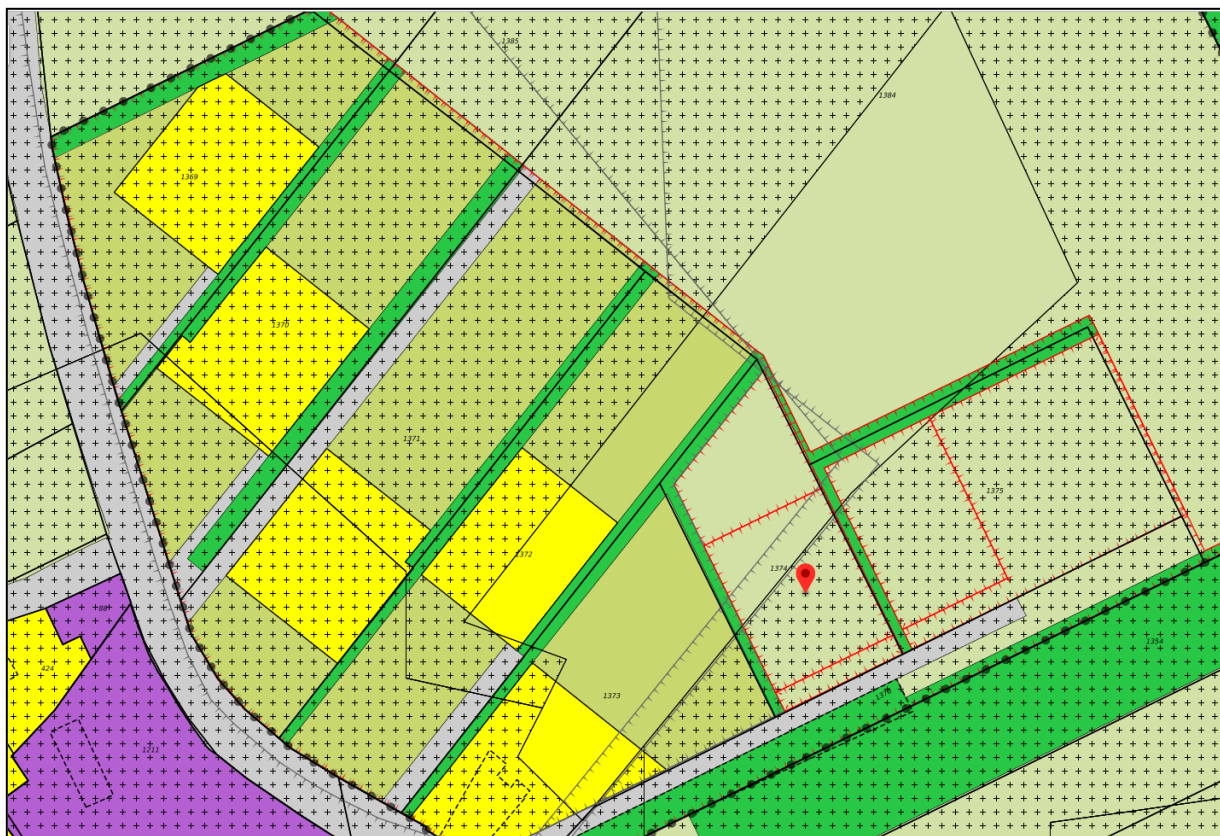
In het bestemmingsplan “Buitengebied herziening Donk 2-4”, vastgesteld door de raad op 30 augustus 2017, is de herontwikkeling van de locatie Donk 2-4 opgenomen waarbij de intensieve veehouderij van Initiatiefnemer wordt herontwikkeld tot in totaal 5 woningen waarbij gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals bij de vaststelling van bedoelde herziening opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Drie van de 5 woningen in het bestemmingsplan “Buitengebied herziening Donk 2-4” zijn mogelijk gemaakt door een directe bouwtitel de overige 2 woningen via een wijzigingsbevoegdheid.

Door de raad is op 3 juli 2018 het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” vastgesteld. In dat bestemmingsplan zijn 3 directe bouwtitels uit het bestemmingsplan “Buitengebied herziening Donk 2-4” overgenomen. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van twee extra ruimte-voor-ruimte woningen.

Deze procedure betreft de realisatie van één extra ruimte-voor-ruimte woning (Buitengebied, wijziging Donk 2, kavel 4) middels een uitgebreide Omgevingsvergunningsprocedure voor de activiteiten Bouw + Planologisch afwijken (project-afwijkingbesluit).

Het gevolg is dat de Ruimte voor Ruimte regeling nu voor 3,4 woningen is uitgevoerd (slopen van m2 stallen en inleveren van fosfaat) terwijl feitelijk slechts 3 woningen direct planologisch zijn toegelaten. De resterende 0,4 Ruimte voor Ruimte titel wordt derhalve ingezet voor de voorliggende omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan voor 1 woning. Deze 0,4 Ruimte voor Ruimte titel zal worden aangevuld tot een volledige Ruimte voor Ruimte titel ten behoeve van de bouw van één woning.

Voor het realiseren van het Bouwplan is een omgevingsvergunning voor een tweetal activiteiten nodig. De eerste activiteit betreft strijd met het bestemmingsplan. Deze activiteit omvat het gehele Exploitatiegebied waarbij het gebruik wordt omgezet van “agrarisch” naar “wonen” (derhalve zowel bebouwing als tuin). De tweede activiteit betreft de activiteit bouwen en behelst derhalve slechts de ondergrond van de bebouwing. Bij het eerstvolgende veegplan zal de omgevingsvergunning voor de beide activiteiten worden geïmplementeerd in het vigerend bestemmingsplan.



Figuur 1: bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

1.2 Beschrijving project

In het kader van de herstructurering 'Dal van de Kleine Beerze' en de historische bebouwingsconcentratie op de Donk te Vessem, is de intensieve veehouderij uit de jaren 70-80 op de Donk 2-4 te Vessem gesaneerd ten behoeve van de realisatie van een goed woon- en leefklimaat en wordt bijbehorende landbouwgrond ingezet voor de gebiedsontwikkeling 'Dal van de Kleine – Beerze'.

Het gevolg is dat de Ruimte voor Ruimte regeling nu voor 3,4 woningen is uitgevoerd op de locatie van het voormalige varkensbedrijf aan de Donk 2-4 (slopen van m2 stallen en inleveren van fosfaat) terwijl feitelijk slechts 3 woningen direct planologisch zijn toegelaten. De resterende 0,4 Ruimte voor Ruimte titel wordt derhalve ingezet in deze procedure Omgevingsvergunning voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan voor de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning (kavel 4). Deze 0,4 Ruimte voor Ruimte titel zal worden aangevuld tot een volledige Ruimte voor Ruimte titel ten behoeve van de bouw van één woning.

Middels een aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteiten Bouwen en Planologisch afwijken wordt vergunning gevraagd in het kader van de Wabo voor de bouw van de 4^e ruimte-voor-ruimte woning op kavel 4, achter Donk 2. Voor het plan 'Buitengebied wijziging Donk 2_kavel 4' is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.3 Ligging plangebied

Het plangebied, waarbinnen de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woningen is voorzien, is gelegen ten noordwesten van de kern Vessem.



Figuur 2a: Globale ligging van het plangebied

Het plan Buitengebied wijziging Donk 2_kavel 4' maakt onderdeel uit van het perceel dat is kadastraal bekend als: gemeente Vessem, Sectie K nummer 1374 en 1375. In figuur 4a en 4b is de ligging en de omgeving van de projectlocatie aangegeven.



Figuur 2b: ligging plan 'Buitengebied wijziging Donk 2_kavel 4'

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Achter de locatie Donk 2 te Vessem is de projectlocatie 'Kavel 4' gelegen en heeft thans op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de volgende bestemming:

Het plangebied heeft de volgende bestemming:

- Enkelbestemming
 - . Agrarisch met waarden – landschappelijke en natuurlijke waarden;
- Dubbelbestemming
 - . Waarde - Archeologie 4.2;
- Gebiedsaanduiding
 - . Wetgeving – wijzigingsgebied 3;
 - . Wetgeving – wijzigingsgebied 4;
 - . overige zone – attentiegebied natuurnetwerk Brabant
 - . overige zone – beperkte veehouderij
 - . overige zone – groenblauwe mantel
 - . overige zone – natuurontwikkeling

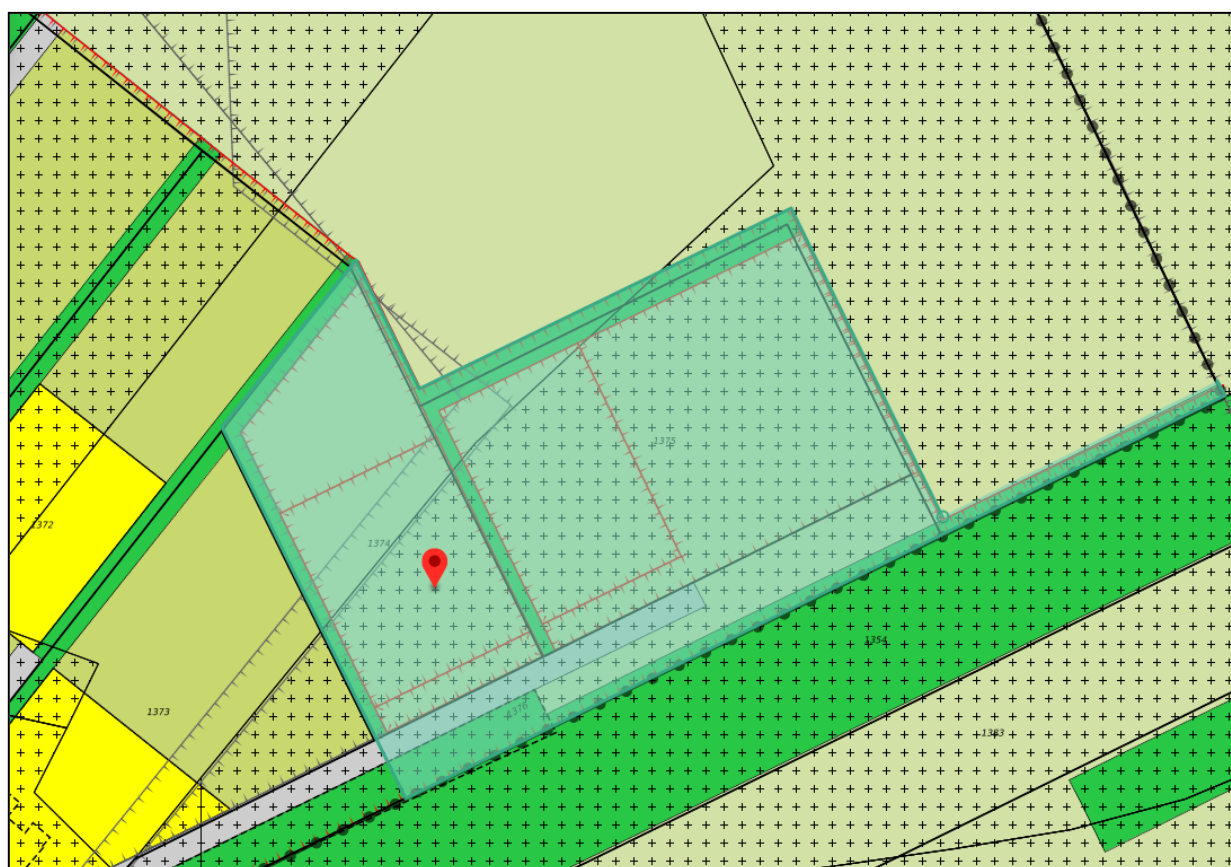
47.35 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 3

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' kunnen gronden met de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' teneinde het bouwen van één woning inclusief bijgebouwen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan gestelde voorwaarden.

47.36 Wetgevingzone - wijzigingsgebied 4

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' kunnen gronden met de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Tuin'.

Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied 3' kunnen gronden met de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Wonen' teneinde het bouwen van één woning inclusief bijgebouwen mogelijk te maken, mits wordt voldaan aan gestelde voorwaarden. Ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – wijzigingsgebied 4' kunnen gronden met de bestemming 'Agrarisch' wijzigen in de bestemming 'Tuin'. In artikel 5.9.3 zijn de voorwaarden vastgelegd op grond waarvan Burgemeester en wethouders de gronden met de bestemming 'Agrarisch' kunnen wijzigen in de bestemming 'Wonen' teneinde het bouwen van een woning mogelijk te maken.

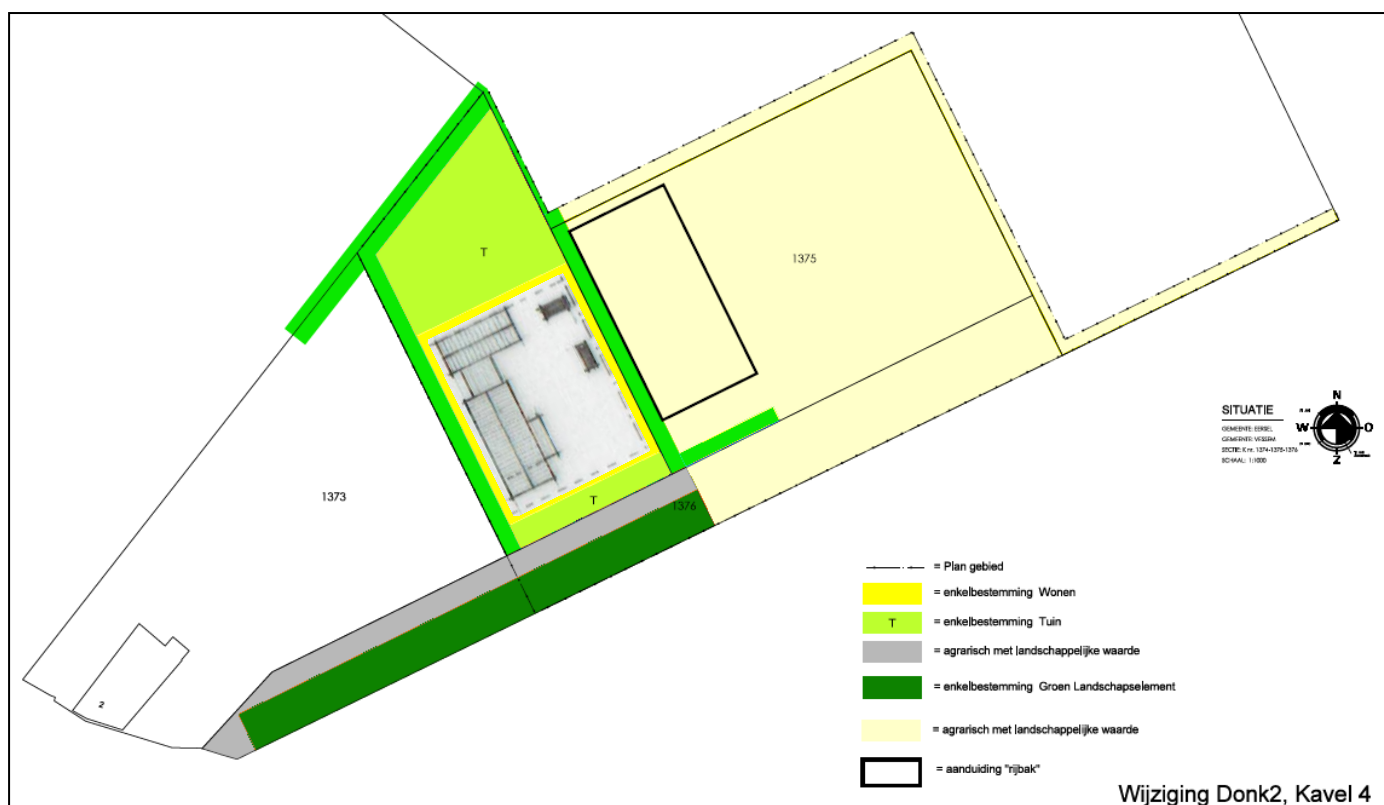


Figuur 3: Plangebied planologische wijziging t.o.v. bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

In de nieuwe situatie wordt enerzijds de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap en natuur' binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 3' betreft kavel 4 gewijzigd naar de enkelbestemming 'Wonen'. Anderzijds wordt de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap en natuur' binnen de gebiedsaanduiding 'Wetgevingszone – wijzigingsgebied 4' gewijzigd naar de enkelbestemming 'Tuin'.

Het voornemen is om op basis van Ruimte-voor-Ruimte één woning extra te realiseren conform eerder gemaakte afspraken. In figuur 2 is de bestaande planologische situatie weergegeven en in figuur 3 is het voorstel van het nieuwe plan visueel inzichtelijk gemaakt.

Op basis van de grondslag van de regeling Ruimte-voor-Ruimte is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst in het gebied.



Figuur 4: afwijking tov huidig bestemmingsplan + paardenbak Donk 2, kavel 4'

1.5 Procedure

Aanvraag

Voor het realiseren van het bouwplan wordt een omgevingsvergunning voor een tweetal activiteiten aangevraagd.

A. Onderdeel Planologisch afwijken

De eerste activiteit betreft strijd met het bestemmingsplan. Met een omgevingsvergunning buitenplanse afwijking (art. 2.12 lid 1, sub a onder 3^o Wabo), 'project afwijkingsbesluit', kan worden afgeweken van het bestemmingsplan.

Deze activiteit omvat het gehele exploitatie- / plangebied waarbij het gebruik wordt omgezet van "Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden" naar "Wonen" (derhalve zowel bebouwing als tuin).

De aanvraag voor een omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken van het bestemmingsplan wordt getoetst aan:

1. Goede ruimtelijke ordening

Hierbij zijn de kaders van de provinciale Verordening ruimte en het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' leidend. De kaders voor deze wijziging zijn opgenomen in artikel 5.9.3. e.e.a. is nader uitgewerkt in deze ruimtelijke onderbouwing. In het Besluit omgevingsrecht (art. 5.20 Bor) is aangegeven waaraan deze moet voldoen.

2. Verplichtingen milieuwetgeving

Een buitenplanse afwijking moet voldoen aan de milieuwetgeving. Er dient onderzoek plaats te vinden, waarbij getoetst wordt aan beleid en regelgeving voor geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, water etc.

3. Verklaring van geen bedenkingen gemeenteraad

Het verlenen van een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan is de bevoegdheid van B&W, maar de omgevingsvergunning mag pas verleend worden als de Raad een verklaring van geen bedenkingen (vvgb) heeft afgegeven.

B. Onderdeel Bouwen

De tweede activiteit betreft de activiteit bouwen en behelst derhalve slechts de ondergrond van de bebouwing.

Procedure

Voor de omgevingsvergunning buitenplans afwijken bestemmingsplan (het voormalige projectbesluit) is de uitgebreide procedure van toepassing. De beslistermijn is 6 maanden. Binnen de eerste 8 weken dient beslist te worden of de termijn verlengd wordt met 6 weken.

Nadat het besluit is genomen, wordt de vergunning als ontwerp ter inzage gelegd voor een periode van 6 weken. In deze termijn heeft een ieder de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen tegen het besluit. Na deze termijn zal het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel een definitief besluit op de aanvraag nemen. Dit definitief besluit kan pas worden genomen als nadat de gemeenteraad een verklaring van geen bedenkingen heeft afgegeven over deze aanvraag. Hierbij zullen eventuele zienswijzen in acht worden genomen. Het definitieve besluit wordt eveneens voor een periode 6 weken ter inzage worden gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijze kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp, beroep indien bij de Rechtbank.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan treedt de vergunning na afloop van de beroepsperiode in werking en kan initiatiefnemer starten met de bouw van de woning.

Veegplan

Bij het eerstvolgende veegplan zal de omgevingsvergunning voor de beide activiteiten worden geïmplementeerd in het vigerend bestemmingsplan.

1.6 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Aan de aanvraag omgevingsvergunning voor het buitenplans afwijken bestemmingsplan zijn de volgende stukken toegevoegd: een ruimtelijke onderbouwing en een verbeelding. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van het initiatief beschreven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het beleidskader van de verschillende overheidsniveaus. De haalbaarheid van het plan, waarbij de verschillende milieuaspecten aan de orde komen wordt in hoofdstuk 4 behandeld. In hoofdstuk 5 volgt de wijze van bestemmen. Ten slotte gaan de hoofdstukken 6 en 7 achtereenvolgens in op de economische uitvoerbaarheid en op de resultaten uit de te doorlopen bestemmingsplan procedure.

2. Het initiatief

2.1 Inleiding

Het plangebied is gelegen in het gehucht de Donk in het buitengebied aan de oorspronkelijke doorgaande weg tussen de dorpskernen Vessem op 1,5 kilometer afstand en Middelbeers op 4 kilometer afstand. Het plan 'Buitengebied Donk 2_Kavel 4', perceelnummer thans 1374 en 1375 is circa 6.520 m² groot.

2.2 Donk / Vessem

Vessem is één van de kleine kernen (ca. 2.200 inwoners) in de gemeente Eersel. Op enige afstand van het dorp ligt het gehucht 'De Donk' met van oorsprong meerdere langgevel boerderijen. De oorspronkelijke infrastructuur van Vessem naar Middelbeers doorsneed het gehucht. Het bebouwingscluster de 'Donk' wordt ontzien van intensief verkeer als gevolg van de herstructurering van het Heike en de Stroomkesberg in de jaren '70-'80. Het bebouwingsbeeld met meerdere karakteristieke langgevelboerderijen, één enkele woning van na de oorlog en traditionele nieuwbouw kenmerken het gebied met doorzichten naar het landschap. De rooilijn varieert, enkele gebouwen staan direct aan de straat, maar het merendeel heeft voortuinen. Tezamen met de bomenrijen aan weerszijden van de weg geeft het geheel een groene uitstraling. Ter hoogte van het plangebied splitst de weg waardoor een driehoekige opzet van het gehucht ontstaat. Rondom gelegen gronden vormen samen met het gehucht een bolle akker met daarom heen aan de ene zijde het stroomgebied van waterloop De Beerze en aan de andere zijde een extensiever agrarisch grondgebruik en biedt een groene aanblik dat overgaat in een heide gebied. De van oudsher enkel agrarische bedrijvigheid is in de loop der tijd gewijzigd naar het gebruik als woonboerderij. Enkel op de locatie Donk 2-4 heeft sinds de jaren '70 zich een volwaardig varkensbedrijf ontwikkeld.

2.3 Ruimtelijke structuur / -kwaliteit

Het plan 'Buitengebied wijziging Donk 2_kavel 4' ligt in het buitengebied van Vessem (gemeente Eersel). De Donk vormt een karakteristiek gehucht dat in het bestemmingsplan Buitengebied is aangeduid als bebouwingsconcentratie. De bebouwing heeft een landelijk karakter, waaronder enkele karakteristieke boerderijen en voormalige agrarische bedrijfswoningen. De Donk en het Meerven vormen de oorspronkelijke infrastructuur tussen de dorpskernen Vessem en Middelbeers. Inmiddels is het achterlangs liggende Stroomkesberg en het Heike de doorgaande weg zodat het bebouwingscluster wordt ontzien van intensieve verkeers-bewegingen. De omgeving heeft een overwegend groene uitstraling.

Het buitengebied van Vessem bestaat uit een verwevenheid van functies zoals landbouw, groen, wonen, natuur, watersystemen en recreatie. Het plangebied is gelegen op een perceel met een agrarische bestemming. Door het agrarisch gebruik zijn de bestaande kwaliteiten nihil, behoudens de karakteristieke boerderij Donk 2. Buiten het plangebied is enerzijds een cultuurhistorisch landschap zichtbaar waarbij een kleinschalige verkaveling nog deels herkenbaar is. Anderzijds kenmerkt het bebouwingscluster zich door een concentratie van bebouwing deels opgetrokken in traditionele bouwstijl en anderzijds in verspreid liggende reguliere vrijstaande woningen. Alle woningen beschikken over een ruim boeren erf (grote tuin met bijgebouw).

2.4 Karakteristiek - verkavelingsopzet en bebouwing

In het bestemmingsplan “Buitengebied herziening Donk 2-4”, vastgesteld door de raad op 30 augustus 2017, is de herontwikkeling van de locatie Donk 2-4 is opgenomen waarbij de intensieve veehouderij van Initiatiefnemer is herontwikkeld tot in totaal 5 woningen waarbij gebruik wordt gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling zoals bij de vaststelling van bedoelde herziening opgenomen in de Verordening Ruimte Noord-Brabant. Drie van de 5 woningen in het bestemmingsplan “Buitengebied herziening Donk 2-4” zijn mogelijk gemaakt door een directe bouwtitel. De 4^e kavel voor een ruimte-voor-ruimte woning is in het bestemmingsplan voorzien middels een wijzigingsbevoegdheid.

De ontwikkeling van de 4^e kavel is reeds uitgewerkt in het bestemmingsplan “Buitengebied herziening Donk 2-4”, vastgesteld door de raad op 30 augustus 2017. In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is de karakteristiek en verkaveling van de 4^e kavel reeds geborgen in het bestemmingplan middels een enkelbestemming ‘landschapselement’. Met de inrichting van het plangebied is destijds aansluiting gezocht bij de in de directe omgeving voorkomende cultuurhistorische, natuur- en landschapswaarden.

Cultuurhistorisch kenmerkt het gehucht zich door langgevel boerderijen met een woonfunctie. Qua natuur- en landschapswaarden kenmerkt het gebied zich door lang gerekte percelen met haagstruweel die dienen als weiland. Het geheel versterkt de ecologische verbindingen en biodiversiteit met het achterliggend stroomgebied van de Beerze.

In een apart hoofdstuk wordt middels een beeldkwaliteitplan invulling gegeven aan de cultuurhistorische en landschappelijke inpassing van de bouwkavels / woningen als uitwerking en realisatie van het inrichtingsplan.

2.5 Bestaande situatie

In de huidige situatie bestaat het plan ‘Buitengebied Donk 2_Kavel 4’ uit een bestemmingsvlak van ca. 6.520 m² als onderdeel van de enkelbestemming ‘Agrarisch met

waarden – landschappelijke en natuurlijke waarden’. Het perceel is in gebruik als bouwland voor de teelt van akkerbouwgewassen.

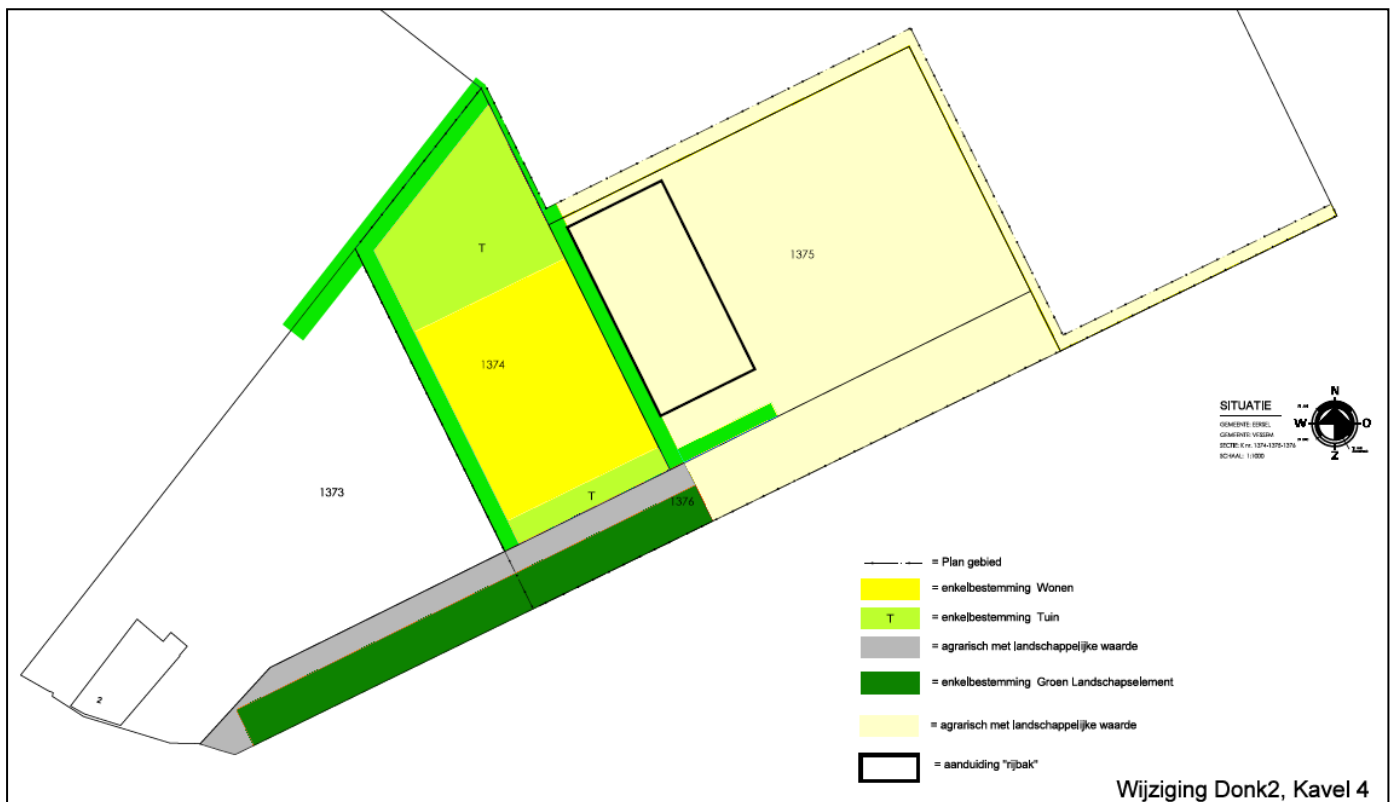
Na de sanering van de voormalige varkenshouderij ter plaatse, zijnde Donk 2-4, is de locatie passend herbestemd en zijn een drietal ruimte-voor-ruimte woningen toegevoegd. In het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’ de mogelijkheid opgenomen voor het wijzigen van het bestemmingsplan voor de bouw van een vierde kavel op basis van ruimte-voor-ruimte.



Figuur 5: Ligging 'kavel 4' in de omgeving

2.6 Nieuwe situatie

Het plan betreft het afronden en inpassen van een Ruimte-voor-Ruimte kavel 'nummer 4' naar aanleiding van de sanering van de intensieve veehouderij Donk 2-4 te Vessem. Op basis van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' wordt op perceel nummer 1374 de enkelbestemming Agrarisch met waarde gewijzigd naar de enkelbestemming Wonen respectievelijk de enkelbestemming Tuin. Hiertoe moet worden voldaan aan gestelde voorwaarden.



Figuur 6: plan 'Buitengebied, wijziging Donk 2, kavel 4'

2.7 Landschappelijke inpassing

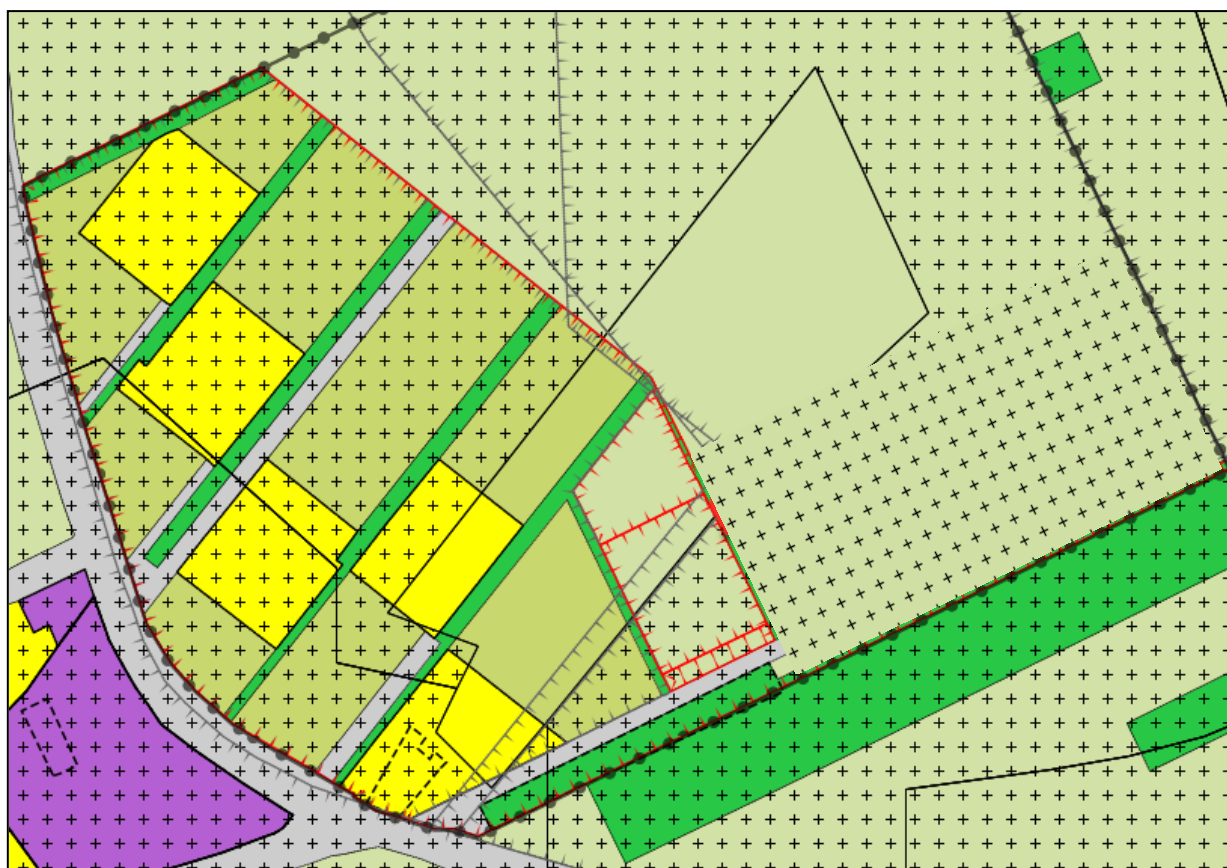
In de Verordening ruimte Noord-Brabant wordt verplicht gesteld dat ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied bij moeten dragen aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Deze zogenaamde landschapsinvesteringsregeling (LIR) is van toepassing op alle ontwikkelingen in het buitengebied waaraan vanuit ruimtelijke overwegingen medewerking kan worden verleend.

In het kader van de herontwikkeling van de voormalige varkenshouderij Donk 2-4 zijn de cultuurhistorische natuur- en landschapswaarden van het gebied leidend voor de uitwerking en realisatie van het inrichtingsplan. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de landschappelijke inpassing van het gehele plan geborgen als enkelbestemming 'groen-landschapselement'.



Figuur 7a: Inrichtingsplan

Figuur 7b: Uitwerking inrichtingsplan als enkelbestemming 'groen-landschapselement'



3. Het beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Deze ambitie is vertaald in een dertiental nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen:

1. Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
2. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
3. Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
4. Efficiënt gebruik van de ondergrond;
5. Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
6. Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem;
7. Het in stand houden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen;
8. Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
9. Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaat bestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
10. Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
11. Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
12. Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;
13. Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Het beleid verwoord in deze structuurvisie is niet van toepassing op een kleinschalig initiatief zoals in dit plan is vervat. Het Rijk stuurt op hoofdlijnen en geeft daarmee bepaalde verantwoordelijkheden aan provincies en gemeenten. Het belang van het Rijk ligt niet bij kleinschalige initiatieven. Het Rijk gaat ervanuit dat het beleid dat provincie en gemeenten formuleren passen binnen het Rijksbeleid daarmee vormt de toetsing van kleinschalige initiatieven op gemeentelijk of provinciaal beleid eveneens de toetsing aan het Rijksbeleid. Past een initiatief binnen gemeentelijk of provinciaal beleid dan passen deze ook binnen het Rijksbeleid. De voorgenomen ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan provinciaal en gemeentelijk beleid. Als blijkt dat de ontwikkelingen mogelijk zijn conform het provinciaal en gemeentelijk beleid dan zijn deze ook passend in het Rijksbeleid. Het Rijksbeleid heeft geen consequenties voor de ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1. Omgevingswet

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultureel erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het gaat om de doelen die de provincie wil bereiken en hoe ze dat wil doen. Deze zijn vertaald in de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staan onder meer regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Onlangs is in mei 2019 het voorontwerp Omgevingsverordening gepubliceerd in opvolging van de provinciale verordening Ruimte Noord-Brabant.

In deze paragraaf worden achtereenvolgens de regels uit de Omgevingsvisie, Verordening en Beleidsregel met betrekking tot het gewenst initiatief bekeken.

3.2.1. Omgevingsvisie Brabant 2018

In december 2018 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Omgevingsvisie 2018 vastgesteld. In de Omgevingsvisie zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de periode tot 2030 (met een doorkijk naar 2050) aangegeven in relatie de visie op de kwaliteit van de Brabantse leefomgeving. Provinciale Staten heeft in de Omgevingsvisie een aantal onderwerpen benoemd die de provincie (mede) met inzet van de verordening wil realiseren. In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden algemene regels gesteld voor een aantal beleidsonderwerpen.

Met de Brabantse Omgevingsvisie sluiten wij met de hoofdopgaven aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. We streven er op onze beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt. Want we weten één ding zeker; we zullen in de toekomst - meer dan ooit - moeten samenwerken om de Brabantse omgevingskwaliteit te bewaken en door te ontwikkelen. Waarbij ruimtelijke ordening dienend is aan maatschappelijke doelstellingen. Of het nu gaat om het verkleinen van sociale verschillen, het verbeteren van onze welvaart, of het gezonder, veiliger en duurzamer maken van onze leefomgeving.

De Omgevingswet heeft als doel een balans te vinden tussen beschermen (veilig, gezond met waarborg voor omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Met deze visie geven wij aan wat wij belangrijk vinden voor de verbetering en duurzame ontwikkeling van de leefomgeving van de inwoners van Brabant. De focus ligt daarbij op de vier

hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De visie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan.

Programma's:

Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Werken aan de Brabantse energietransitie

Werken aan klimaatproof Brabant

Werken aan slimme netwerkstad

Werken aan concurrerende, duurzame economie

De doelen van de diverse programma's zijn samengevat in en de volgende thema's.

Ad 1. Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit

Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten, als een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan. Dat draagt bij aan een goede omgevingskwaliteit die Brabant mooi, aantrekkelijk en onderscheidend maakt

Een gezonde leefomgeving

Dit zijn behoud van de kwaliteit van ons grondwater bestemd voor menselijke consumptie en het verbeteren van de luchtkwaliteit (fijnstof en stikstofbelasting). Onderhavige ontwikkeling zonder bestrijdingsmiddelen, zonder grote verkeers aantrekkende werking draagt doet geen afbreuk aan een gezonde leefomgeving.

Een veilige leefomgeving

Bij het werken aan een veiligere leefomgeving gaat het om het terugbrengen van risico's tot een acceptabel niveau en het continu zo goed mogelijk voorbereid zijn op calamiteiten. Onderhavig plan heeft geen betrekking op grootschalige industrie of infrastructurele voorzieningen met (vervoer van) gevaarlijke stoffen. Daarnaast heeft dit project geen invloed op de waterveiligheid vanwege klimaatveranderingen.

Een goede omgevingskwaliteit

We houden (of brengen) de basis op orde zodat het in Brabant -ook in de toekomst- goed wonen, werken en verblijven is. Een aantrekkelijk landschap is essentieel voor een goede omgevingskwaliteit. Belangrijke dragers van het landschap zijn de natuurlijke, cultuurhistorische en aardkundige structuren en elementen. Het gaat daarbij niet alleen om de groene elementen maar juist ook om rode elementen als de kralenketting van de Brabantse vestingsteden en de samenhang van stad en land.

Voorgenomen ontwikkeling wordt landschappelijk ingepast met groene structuren zodat in het buitengebied het goed wonen, werken en verblijven met elkaar verbind.

Ad 2. Werken aan de Brabantse energietransitie

Energie die niet is gebaseerd op fossiele bronnen, ligt binnen handbereik en maakt dat onze energievoorziening minder afhankelijk wordt van de gasvoorraden in Nederland of van de import van energie van elders. De hele transitie naar een goed functionerend en betrouwbaar systeem, gebaseerd op andere energiebronnen dan fossiele brandstoffen, duurt decennia.

We richten ons op nieuwe ontwikkelingen die zich richten op

- Het verminderen van het energieverbruik
- De verduurzaming van energie

Ad 3. Werken aan klimaatproof Brabant

Klimaatbestendig beeklandschap, 80% van Brabant is een combinatie van zandgronden en beken, het zogenaamde het beeklandschap. De afgelopen decennia was de inrichting van ons bekensysteem en het waterbeheer vooral gericht op zo snel mogelijk afvoeren van water ten gunste van landbouw en verstedelijking. De houdbaarheid hiervan staat onder druk, zeker als extremen in het weer gaan toenemen. Langere tijden van droogte en wateroverlast door pieken zorgen voor schade in de land- en tuinbouw. Wij stellen ons een toekomstbeeld voor dat wordt gekenmerkt door stromende, slingerende, ondiepe beken, zodat ze zomers niet diep ontwateren en geen droogteschade voor landbouw en natuur veroorzaken. Dit maakt de kans op overlast rondom de beken wel groter. Daarom is het de uitdaging om zoveel mogelijk water vast te houden en te bergen in de bodem op de hoge zandgronden om (1) piekbuien op te vangen en daarmee de beken en bebouwd gebied te ontlasten, maar ook om (2) bij tijden van droogte juist voldoende water te 'reserveren' voor landbouw, natuur en stedelijk groen.

Ad 4. Werken aan slimme netwerkstad

Niet relevant i.r.t. beoogde ontwikkeling.

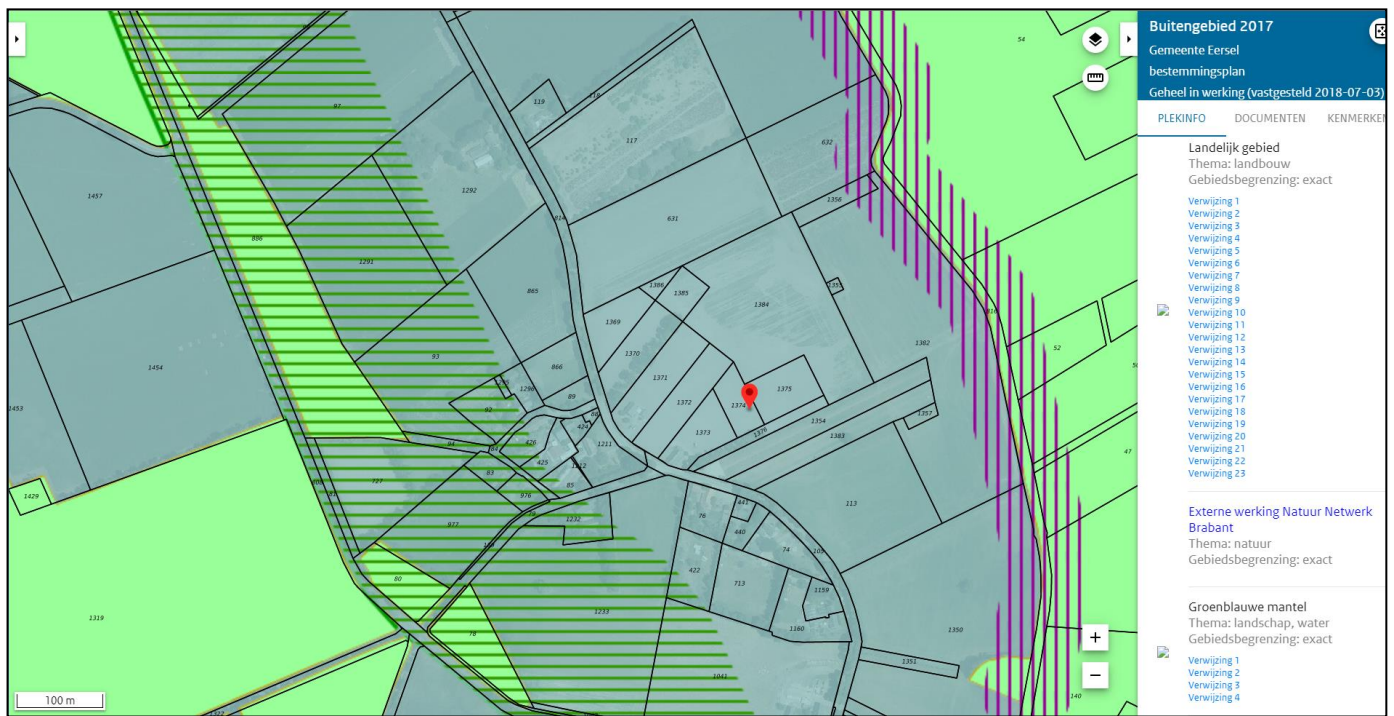
Ad 5. Werken aan concurrerende, duurzame economie

De komende 10 jaar wordt verder gewerkt aan een innovatieve en circulaire economie.

Kaarten Omgevingsverordening

Uit de kaarten behorende bij de omgevingsvisie blijkt dat de projectlocatie is gelegen in het landelijk gebied, groen blauwe mantel, beperkt veehouderij, zonder belemmeringen betreft het thema water.

De Omgevingsvisie 2018 wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De Verordening ruimte Noord-Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte Noord-Brabant worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen (omgevingsplannen). Deze Verordening wordt hierna besproken.



Figuur 8: Kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

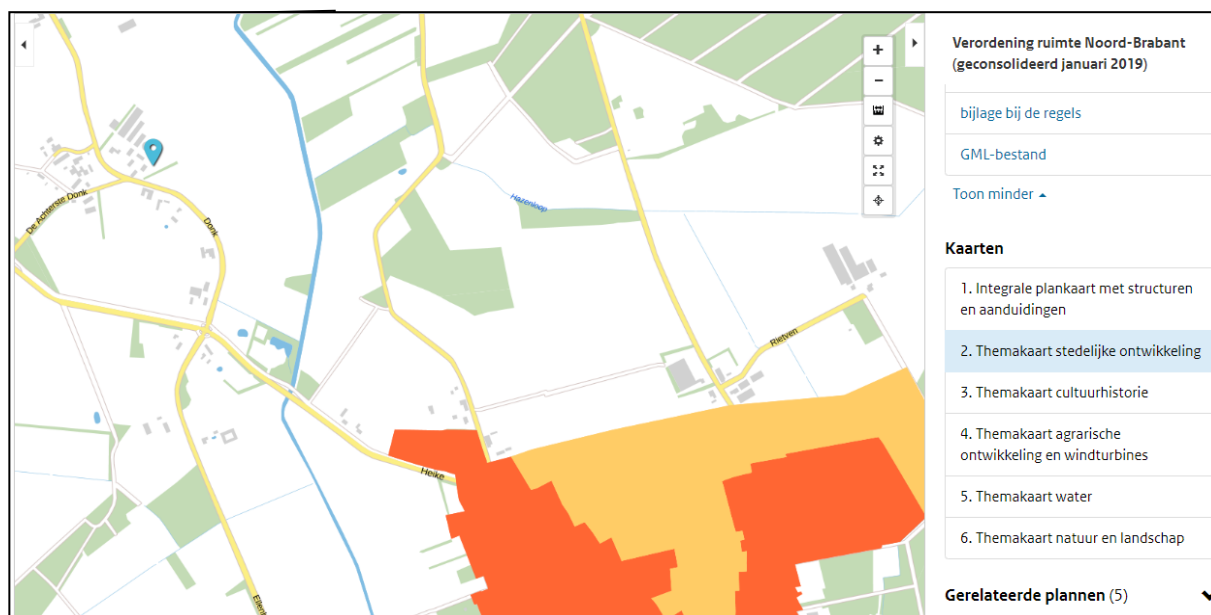
De Verordening ruimte Noord-Brabant, is door Provinciale Staten vastgesteld op 18 maart 2014 en geconsolideerd op 15 juli 2017. In de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn regels opgenomen waarmee een gemeente rekening moet houden bij toepassen van ruimtelijke besluiten. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. Belangrijke thema's in de Verordening ruimte Noord-Brabant zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de zorgvuldige veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het buitengebied.

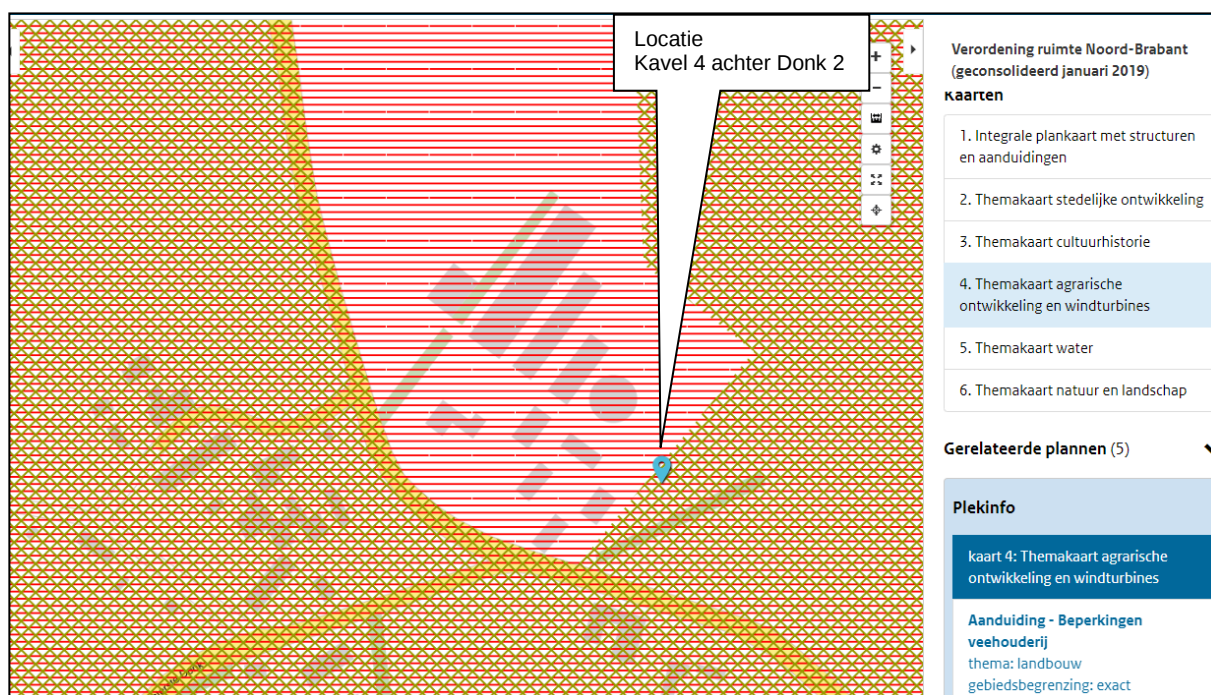
Voor een paar onderwerpen zijn in de verordening regels opgenomen die rechtstreeks doorwerken naar de vergunningverlening bij gemeenten. In de verordening is voor een aantal onderwerpen de mogelijkheid opgenomen om de grens van een gebied te wijzigen. Daarnaast is er een algemene ontheffingsmogelijkheid opgenomen.

De navolgende kaarten maken onderdeel uit van de Verordening ruimte Noord-Brabant en geven een overzichtelijk beeld van de situatie ter plaatse van het plangebied. Per onderwerp zijn de verordening gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Figuur 9 toont de kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant aangaande “Stedelijk gebied” en “Stedelijke ontwikkeling”. De locatie ‘Kavel 4’ achter de Donk 2 is niet gelegen in een gebied wat is aangeduid als en (zoek-)gebied voor stedelijke ontwikkeling. Daarnaast bevindt de locatie zich ook niet in de kernrand van de kern Vessem.



Figuur 9. Verordening ruimte Noord-Brabant “Stedelijke ontwikkeling”.

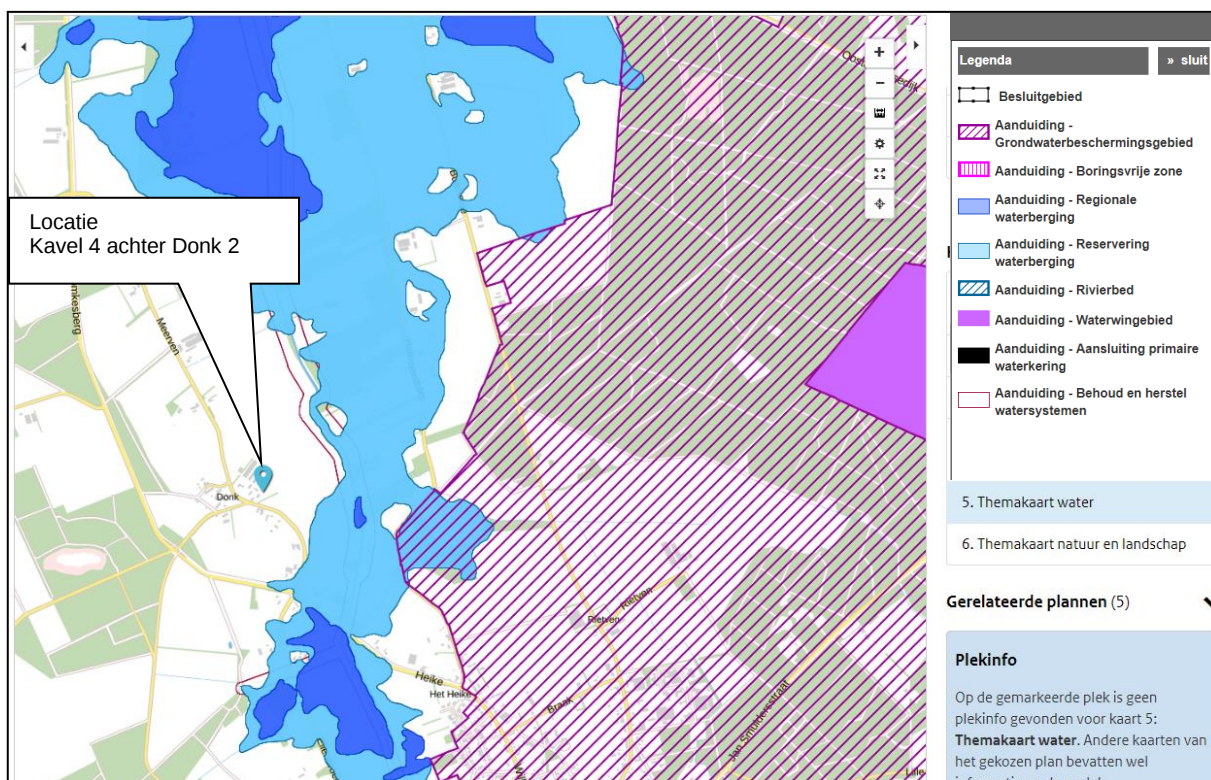


Figuur 10. Verordening ruimte Noord-Brabant aangaande “Agrarische ontwikkeling en windturbines”

Figuur 10 toont de kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant aangaande de “Agrarische ontwikkeling en windturbines”. Het plangebied ‘Kavel 4’ achter Donk 2 is gelegen in een staderingsgebied en het gebied met de aanduiding Beperkingen veehouderij.

Daar het hier gaat om een omschakeling van de enkelbestemming Agrarisch naar Wonen, is staldering en de beperking van veehouderij niet van toepassing.

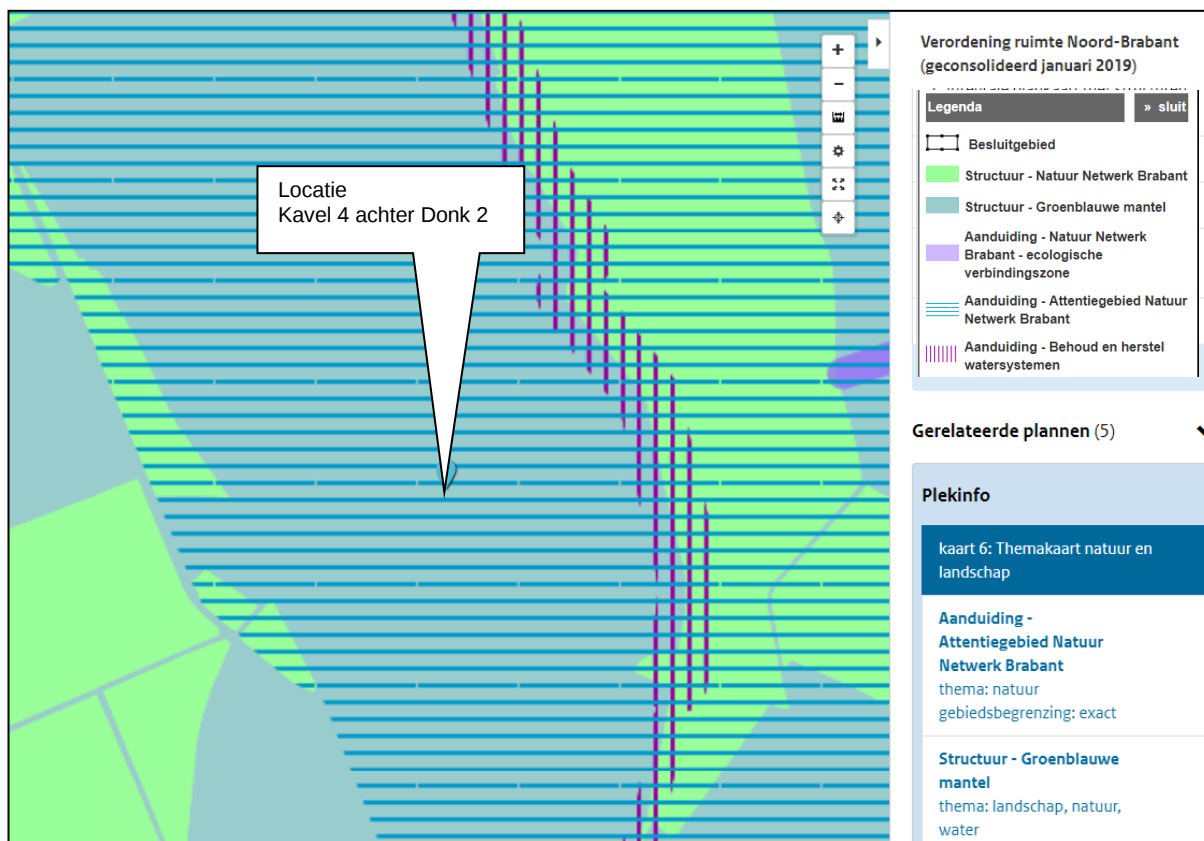
Figuur 11 toont de kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant aangaande “Water”. Het plangebied is niet gelegen in een gebied waar op korte of lange termijn attentie uitgaat naar water. Wel zijn er in de nabijheid reserveringen voor waterberging en een aanduiding grondwaterbescherming. De functie wonen is gelegen buiten eerder genoemde aanduidingen aangaande ‘Water’ en heeft dan ook verder geen negatief effect.



Figuur 11. Verordening ruimte Noord-Brabant “Water”.

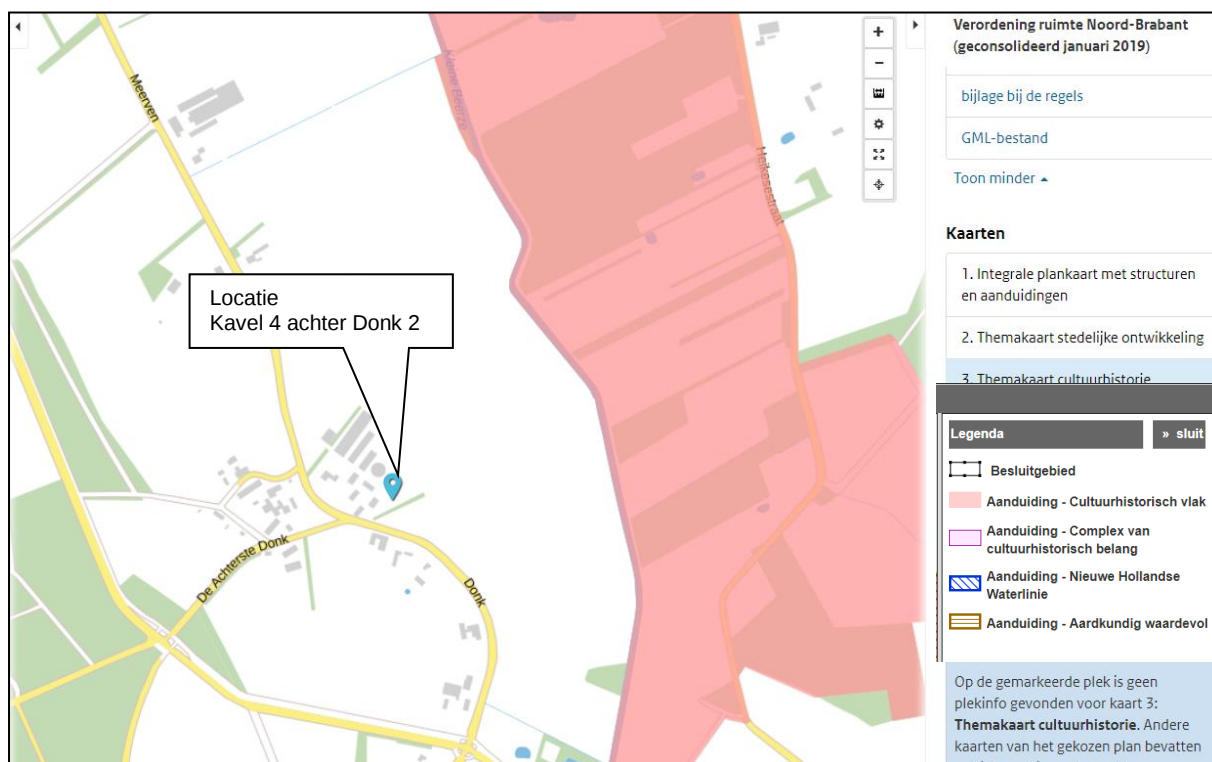
Figuur 12 toont de kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant aangaande “Natuur en landschap”. Het plangebied aan de ‘Kavel 4’ achter Donk 2 is gedeeltelijk gelegen in het attentiegebied Natuur Netwerk Brabant.

Een bestemmingsplan dat is gelegen in de structuur Natuur Netwerk Brabant kan voorzien in een functie Wonen, mits wordt voldaan aan de voorwaarden zoals in artikel 5 Verordening ruimte Noord-Brabant staan benoemd. Hierop wordt later verder ingegaan.



Figuur 12. Verordening ruimte Noord-Brabant “Natuur en landschap”.

Figuur 13 toont de kaart van de Verordening ruimte Noord-Brabant aangaande “Cultuurhistorie”. Het plangebied is niet gelegen binnen de aanduiding Cultuurhistorisch vlak of aanduiding, verdere toelichting is niet vereist.



Figuur 13. Verordening ruimte Noord-Brabant “Cultuurhistorie”.

Uit het bovenstaande blijkt dat voor het toevoegen van een ruimte-voor-ruimte woning op deze locatie in het kader van de provinciale verordening Ruimte alleen de kaders van de Groenblauwe mantel van toepassing zijn.

Artikel 6 Groenblauwe mantel

Het plangebied 'Kavel 4' is gelegen in de groenblauwe mantel. De groenblauwe mantel vormt het gebied tussen het kerngebied groenblauw uit de Structuurvisie RO (in deze verordening: het Natuur Netwerk Brabant) en het landelijk gebied, alsook het stedelijk gebied. De mantel beschermt het kerngebied groenblauw en zorgt voor verbinding met het omliggende gebied. De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit multifunctioneel landelijk gebied met grondgebonden landbouw. Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. In artikel 6.8 zijn voorwaarden opgenomen voor de ontwikkeling van 'ruimte-voor-ruimte'.

Daarnaast stelt artikel 12 de kaders voor ontwikkelingen in het 'attentiegebied Natuur Netwerk Brabant'.

De ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte 'kavel 4' past in de kaders van de verordening Ruimte Noord-Brabant daar de RvR-woning enerzijds wordt gerealiseerd op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie en de landschappelijke inpassing reeds is geborgen in het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Donk 2-4'. Anderzijds wordt een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst behaald doordat er ruimte-voor-ruimte kavel wordt ontwikkeld die voldoet aan de criteria uit art. 6.8 lid 2, 3 4 en/of 5.

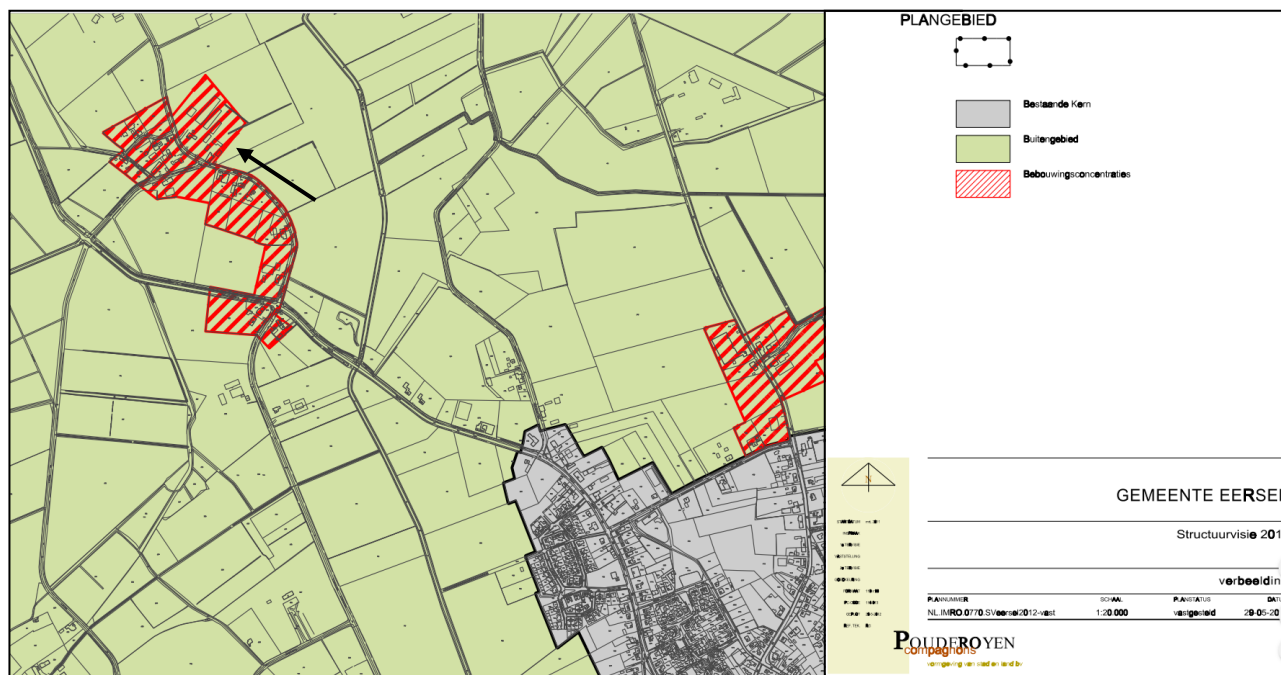
Uit het toetsingsformulier RvR (kenmerk C2196326; akkoord bureau Vastgoed, d.d. 23 aug 2017) welke onderdeel uitmaakt van het Bewijsstukkendossier behorende bij het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Donk 2-4', blijkt dat de sanering van het varkensbedrijf resulteerde in 3.449 m² en bijbehorende hoeveelheid fosfaatproductie die is doorgehaald bij RVO. In het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Donk 2-4' is 3.000 m² ingezet voor 3 RvR-kavels. De resterende 449 m² wordt ingezet voor 'kavel 4' en vervolgens aangevuld door de aankoop van minimaal 0,6 RvR-titel bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte. Het certificaat als bewijs voor de aankoop van 0,6 RvR-titel maakt onderdeel van de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast wordt 1.400 kg fosfaat extra doorgehaald bij RVO in relatie tot de ontwikkeling van de ruimte-voor-ruimte woning op kavel 4.

Voldaan kan worden aan de voorwaarden uit de Verordening ruimte Noord-Brabant betreft de ontwikkeling van één extra Ruimte-voor-ruimte woning op kavel 4.

3.3 Gemeentelijke beleid

3.3.1 Structuurvisie gemeente Eersel

Op 26 oktober 2011 is door de gemeenteraad van Eersel de Structuurvisie Eersel 2011 vastgesteld. In de visie is een ruimtelijk structuurbeeld opgenomen voor zowel de kernen als het buitengebied, voor een periode van 10-15 jaar. Het gaat daarbij om stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteiten. Het ruimtelijke structuurbeeld is het raamwerk waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen, zoals in het kader van deze bestemmingsplanwijziging voor een landgoed, worden afgewogen. In de Structuurvisie ligt het plangebied in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap. Typerend is hier de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen, laanbeplantingen, singels en bosjes. Verder komen restanten voor van oude (bolle) akkers, buurtschappen, lintbebouwing en kleine bosjes. Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moet tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten. Met het opstellen van dit plan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.



Figuur 14. Bebouwingsconcentratie

3.3.2 Gemeentelijk waterbeleid

Binnen de gemeentelijke voorzieningen speelt de riolering een prominente rol. Niet alleen draagt het systeem bij aan de bescherming van de volksgezondheid, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast en het aantrekkelijk maken van woon-, bedrijfs- en recreatieomgeving. Voldoende redenen om op dit punt goede afspraken vast te leggen en te zorgen voor een goede financiële dekking. In het voorliggend verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 is, voor een periode van zes jaar, het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd.

De afvoer van afval- en hemelwater wordt ontkoppeld.

Vuilwaterriolering.

Bij het bouwrijp maken van kavel 4 moet worden voorzien in een vuilwater-rioleringsstelsel dat wordt aangesloten op de gemeentelijke drukriolering in het buitengebied.

Hemelwater_afkoppelbeleid.

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Onderstaand is hier invulling aangegeven, nadere uitwerking hiervan vindt plaats in een hemelwaterbeleidsplan.

Buitengebied:

In gebieden waar een druk- of persriool aanwezig is (vooral buiten de bebouwde kom) bedoeld voor de inzameling van alleen stedelijk afvalwater, is het niet toegestaan om regenwater op de riolering aan te sluiten. De pompcapaciteiten en de afmetingen van de persleidingen zijn niet berekend op de afvoer van regenwater. Perceeleigenaren moeten het hemelwater op eigen terrein verwerken of zorgen voor een aansluiting op het oppervlaktewater.

Nieuwbouw:

Tijdens de watertoets wordt gekeken of een nieuw te ontwikkelen gebied geschikt is om te bebouwen. Bij de locatie keuze van deze ontwikkelingen is de grondwaterstand een belangrijk aandachtspunt. Hierbij wordt bepaald of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja, welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase noodzakelijk zijn. Het is van belang deze maatregelen uit te voeren om grondwateroverlast in de toekomst te voorkomen. Ondergrondse bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd en onderhouden. Daarnaast worden voortaan door de gemeente bouwpeilen af gegeven. Hiermee wordt gestuurd op de hoogteligging van een pand en wordt voorkomen dat een pand lager wordt aangelegd dan de omgeving. Hierdoor wordt de kans op grondwateroverlast (en hemelwateroverlast) verkleind.

4. Milieuhygiënische- en planologische aspecten

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets te doorlopen. Hierin dient inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente wateradvies in te winnen bij de waterbeheerder. De gemeente en het waterschap kunnen praktische afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen.

4.1 Waterparagraaf

5.1.1. Beleidskader

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied.

Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het gronden oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren; - Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloop denken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

4.1.1 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Ligging en gebruik

Het plangebied is gelegen in het landelijk gebied van de gemeente Eersel en maakt onderdeel uit van het agrarisch gebied. De omgeving is landelijk.

Bodem en grondwater

De bodem in het plangebied bestaat uit zandgronden waarvan de bovenlaag is ontstaan als gevolg van jarenlange agrarische bewerking van de gronden.

De grondwaterstanden zijn voor het plangebied globaal als volgt:

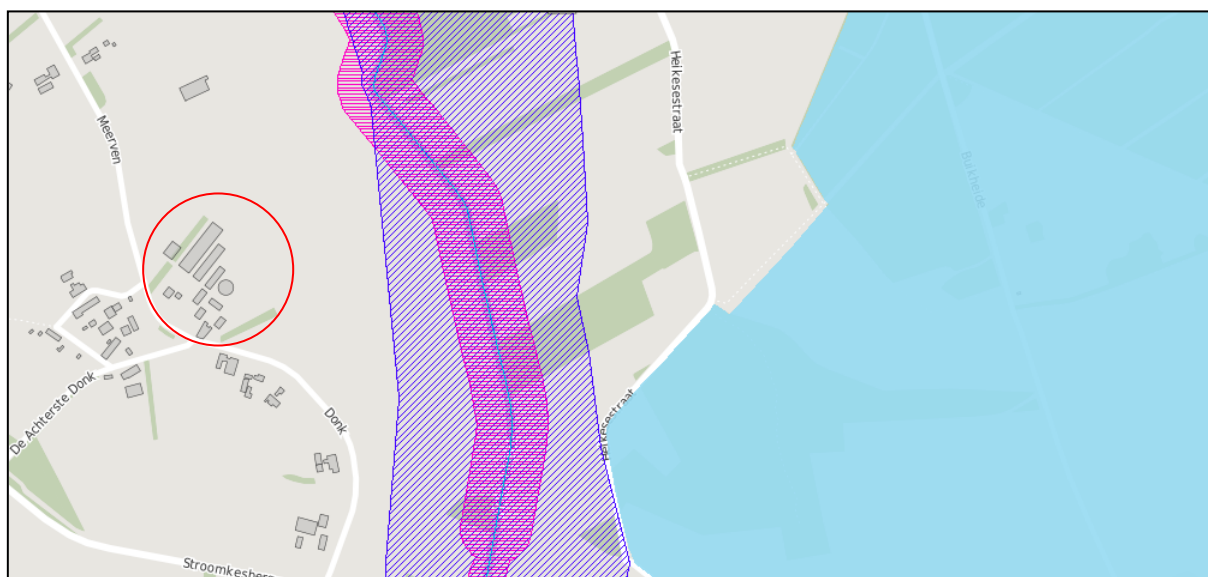
- Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand 60 – 80 cm-mv
- Gemiddelde Voorjaarsgrondwaterstand 80 – 100 cm-mv
- Gemiddeld Laagste Grondwaterstand 140 – 160 cm-mv
- Grondwatertrap VI

Op basis van bodemgesteldheid en grondwaterstanden kan worden geconcludeerd dat de locatie geschikt is voor de ontwikkeling. De ontwateringsdiepte (afstand maaiveld tot de grondwaterspiegel) is groter dan de aanbevolen 0,7 meter.

Ten opzichte van de bestaande situatie vindt nieuwbouw plaats. Met het ontwerp van de nieuw te bouwen verharding wordt rekening gehouden van het regenwater ter plaatse geborgen kan worden.

Grondwaterbescherming

Het plangebied is niet gelegen in een waterwingebied, grondwaterbeschermingsgebied of een boringsvrije zone, zoals deze zijn vastgelegd in de Provinciale Milieuverordening (PMV) van de provincie Noord-Brabant.



Figuur 15. Beschermingsgebieden water

Oppervlaktewater

In het plangebied is oppervlaktewater aanwezig in de vorm van een sloot/greppel, die aan de achterzijde op de grens van het plangebied ligt. Verder worden de agrarische gronden rond de projectlocatie omgeven door (droogvallende) kavelsloten of greppels, afwaterend naar het achterliggende Beerzedal.



Figuur 16. Sloten / Oppervlaktewater

Regenwater

Regenwater wordt via de bodem – oppervlaktewater afgevoerd. Alhoewel het verhard oppervlak niet toeneemt (sloop stallen versus nieuwbouw woningen) geldt voor nieuwe woningen de Keur 2015. Onder de Keur 2015 mag tot 2.000 m² aan nieuw oppervlak, regenwater rechtstreeks lozen op het oppervlaktewater.

Binnen het plangebied worden 3 nieuwe woningen gerealiseerd met elk een oppervlakte van maximaal 275 m² (incl. bijgebouw). De grenswaarde van 2.000 m² wordt nooit overschreden zodat geen aanvullende infiltratie voorzieningen noodzakelijk zijn.

Riolering

De bestaande en nieuw te bouwen woningen zijn, worden voor wat betreft de vuilwaterafvoer aangesloten op de bestaande riolering (drukriolering) van de gemeente Eersel. De bestaande vuilwater riolering dient te worden aangepast met een extra drukrioleringsgemaal. Daarnaast moeten een huisaansluiting worden voorzien tot aan de perceelsgrens van kavel 4. Hemelwater van de bestaande bebouwing wordt niet afgevoerd naar de riolering, maar ter plaatse afgevoerd naar het oppervlaktewater.

4.1.2 Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Hydrologisch Neutraal ontwikkelen

In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen is een watertoets verplicht. Ruimtelijke ontwikkelingen dienen zodanig te worden vormgegeven dat er geen negatieve gevolgen ontstaan voor de plaatselijke waterhuishouding en de waterhuishouding in de omgeving. Zo mag een ruimtelijk plan niet tot een structurele verandering van de grondwaterspiegel leiden of tot een structurele toename van het afvloeiend hemelwater naar het omliggende watersysteem leiden. Ook mag de kwaliteit van gronden oppervlaktewater niet worden aangetast. Kort gezegd dient een ruimtelijke ontwikkeling zoveel mogelijk 'hydrologisch neutraal' te geschieden.

Toename verhard oppervlak

De ontwikkeling aan de Donk 2-4 heeft per saldo geen betrekking op een uitbreiding van het verhard oppervlakte. Echter het betreft een situatie waar de overtollige voormalige agrarische bebouwing wordt gesloopt (3.000 m²), behoudens de twee bedrijfswoningen en het daarbij behorende bijgebouwen. De vijf nieuw te bouwen woningen draagt niet bij aan een toename van het bebouwd / verhard oppervlak.

Hemelwaterafvoer

Aangezien het initiatief geen toename van verhard oppervlak tot gevolg heeft, is er geen noodzaak tot het realiseren van compenserende maatregelen. Het hemelwater afkomstig van de nieuwe bebouwing zal infiltreren in het omringende terrein en/of worden geleid naar omliggende sloten greppels. Aangezien de planlocatie in een infiltratiegebied ligt, met voldoende diepe grondwaterstanden is infiltratie van hemelwater in de ondergrond zeer goed mogelijk.

Hemelwater mag niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater dient te worden verwerkt op eigen terrein. Gezien de bodemgesteldheid en grondwaterstanden is hiervoor geen enkele belemmering.

Vuilwaterafvoer

Het huishoudelijk vuilwater van de woningen, afkomstig van sanitaire voorzieningen en de keuken blijft in de beoogde situatie geschieden op het gemeentelijk rioleringsstelsel.

Met de ontwikkeling zijn geen capaciteitsproblemen te verwachten op dit vlak.

Waterkwaliteit

Zoals in buitengebieden gebruikelijk, zal afvloeiend hemelwater niet worden afgevoerd via de riolering. Hemelwater van daken zal ter plaatse in het milieu worden gebracht. Voor het waarborgen van een goede grond- en/of oppervlaktewaterkwaliteit is het van groot belang dat oppervlakken waarvan water afstroomt niet worden vervaardigd van uitlopende bouwmaterialen (zoals koper, lood en zink), zonder dat daarbij gebruik wordt gemaakt van een coating.

Bouwpeil / ontwateringsdiepte

De afstand tussen maaiveld en grondwaterspiegel is voldoende groot om zonder ophoging bebouwing te realiseren. De ontwateringsdiepte vormt geen belemmering.

Conclusie

Deze ontwikkeling heeft een toename van verhard oppervlakte tot gevolg. Voor de toename van het verhard oppervlakte wordt ter plaatse van de projectlocatie, ruimte geboden om het hemelwater op een natuurlijke wijze te infiltreren in de ondergrond. Deze ontwikkeling betreft feitelijk geen aanpassing van de bestaande situatie en heeft dan ook geen gevolgen voor de waterafvoer. Er zijn geen compenserende maatregelen noodzakelijk evenals een vergunning voor de waterwet.

4.1.3 HNO maatregelen ontwikkellocaties

Als gevolg van de ontwikkeling van dit plan kan in de toekomst op twee manieren worden omgegaan met hemelwater.

Er zijn twee opties:

- 1: Aangezien het totale verharde oppervlak afneemt is het niet noodzakelijk om HNO voorzieningen te treffen. Hemelwater wordt afgevoerd via bestaande greppels en sloten;
- 2: Hemelwater kan worden geïnfiltreerd op eigen terrein. De beschikbare ruimte en de infiltratiecapaciteit van de bodem zijn hiervoor voldoende.

Omdat de ontwikkellocaties binnen een beschermd gebied waterhuishouding ligt (beschermzone Natte Natuurparel de Beerze), moeten infiltratie mogelijkheden op eigen terrein worden gerealiseerd. Dit draagt bij aan de waterhuishouding van zowel de planlocatie als de nabij gelegen Natte Natuurparel. Dat de infiltratie mogelijkheden op eigen terrein worden gerealiseerd, is geborgen in de planregel.

4.2 Natuur

4.2.1 Wet Natuurbescherming

De Wet natuurbescherming vervangt vanaf 1 januari 2017 drie wetten:

1. Natuurbeschermingswet 1998;
2. Boswet;
3. Flora en Faunawet.

Het doel van de Wet natuurbescherming is eveneens drieledig, te weten bescherming van de biodiversiteit in Nederland, decentralisatie van verantwoordelijkheden en vereenvoudiging van regels.

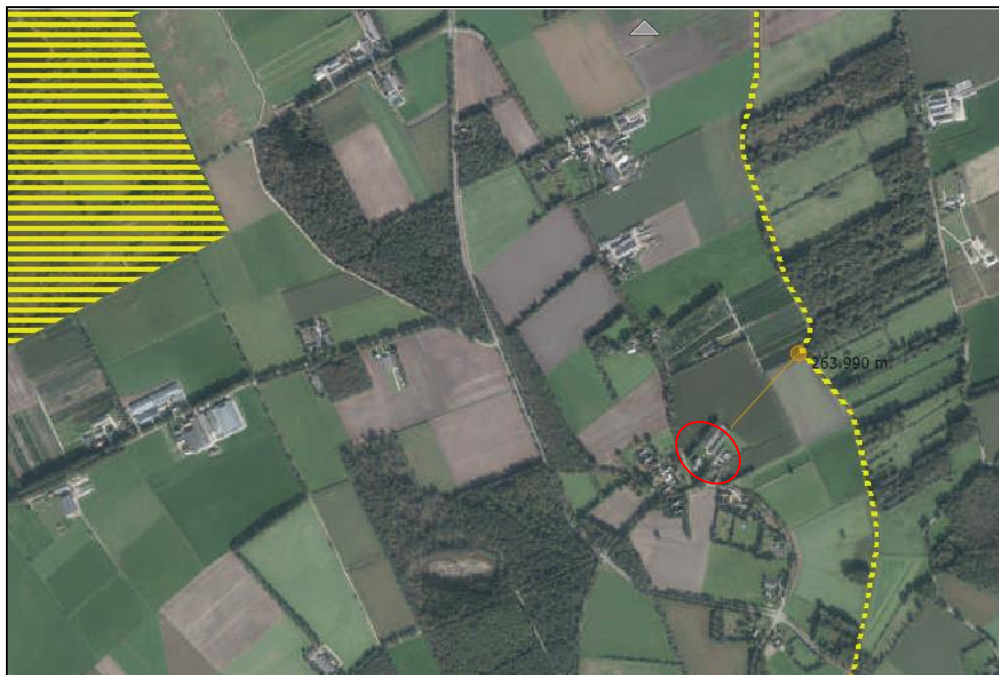
Als gevolg van het voorgenomen plan kunnen er gevolgen optreden voor de aanwezige Natura2000 gebieden en de aanwezige flora en fauna. Hierna zal op deze twee aspecten verder worden ingegaan.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natua2000 moet elk ruimtelijk plan worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor het Natura2000 gebied en zo, of dit tot significant negatieve gevolgen voor het Natura2000 gebied kan leiden.

In de directe nabijheid van de Donk 2-4 ligt het Natura2000 gebied Kempenland-West, bestaande uit de waterloop De Kleine Beerze en Landschotse Heide. De locatie ligt op een

afstand van ca. 263 meter ten opzichte van de waterloop en op ca. 1.275 meter ten opzichte van het heidegebied.



Figuur 17. Natura2000 gebieden in nabijheid van de Donk 2-4

De bestemming 'Wonen' ter plaatse van de Donk 2-4 heeft geen bedrijfsmatig karakter. De bestemming is niet gelegen in een Natura-2000 gebied en tevens is geen sprake van externe werking als gevolg de voorziene activiteiten. De beschermingsstatus van de Natura-2000 gebieden staat deze bestemmingswijziging niet in de weg, nu de externe werking van de huidige veehouderijbestemming wordt gesaneerd

Soortenbescherming

Zowel in de Flora- en faunawet als in de Wet natuurbescherming blijft het doel het beschermen van de in het wild voorkomende levende planten en dieren met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden.

Welke soorten beschermd zijn, staat in de lijst van beschermde soorten, die verdeeld zijn in 2 categorieën, zijnde strikt beschermde soorten, waaronder de soorten uit de Vogel- en Habitatrichtlijn en de soorten uit de Rode Lijst. Bij de afweging van de soortenbescherming moet rekening gehouden met de navolgende drie criteria:

1. Is er sprake van bepaalde, in de wet genoemde belangen?
2. Is er een 'andere bevredigende oplossing' mogelijk?
3. Doet de ontheffing afbreuk aan de gunstige staat van instandhouding van de soort?

Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

De verwachting is gelet op het huidige gebruik als landbouwgrond er geen beschermde soorten worden aangetast.

Rekening houdend met het voorgaande gelden er geen belemmeringen voor de plannen op grond van de natuurwaarden.

4.3 Archeologie en Cultuurhistorie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed.

4.3.1 Archeologische waarde

De locatie is in het bestemmingsplan aangeduid met waarde archeologie 3. Daarnaast zijn cultuurhistorische en archeologische waarden opgenomen in de Erfgoedkaart van de Kempengemeenten.

Uit de themakaart Cultuurhistorie uit de verordening Ruimte Noord-Brabant valt op te maken dat er in de omgeving van de inrichting geen hoge kans op cultuurhistorische waarden te verwachten zijn. Het plangebied ligt niet binnen de aanduiding 'Cultuurhistorische Waarden'.

Conclusie:

De planlocatie 'Kavel 4' achter Donk 2 is gelegen in een gebied met hoge verwachtingen volgens de Archeologische verwachtingen. De planontwikkeling staat het thema cultuurhistorische waarden niet in de weg.

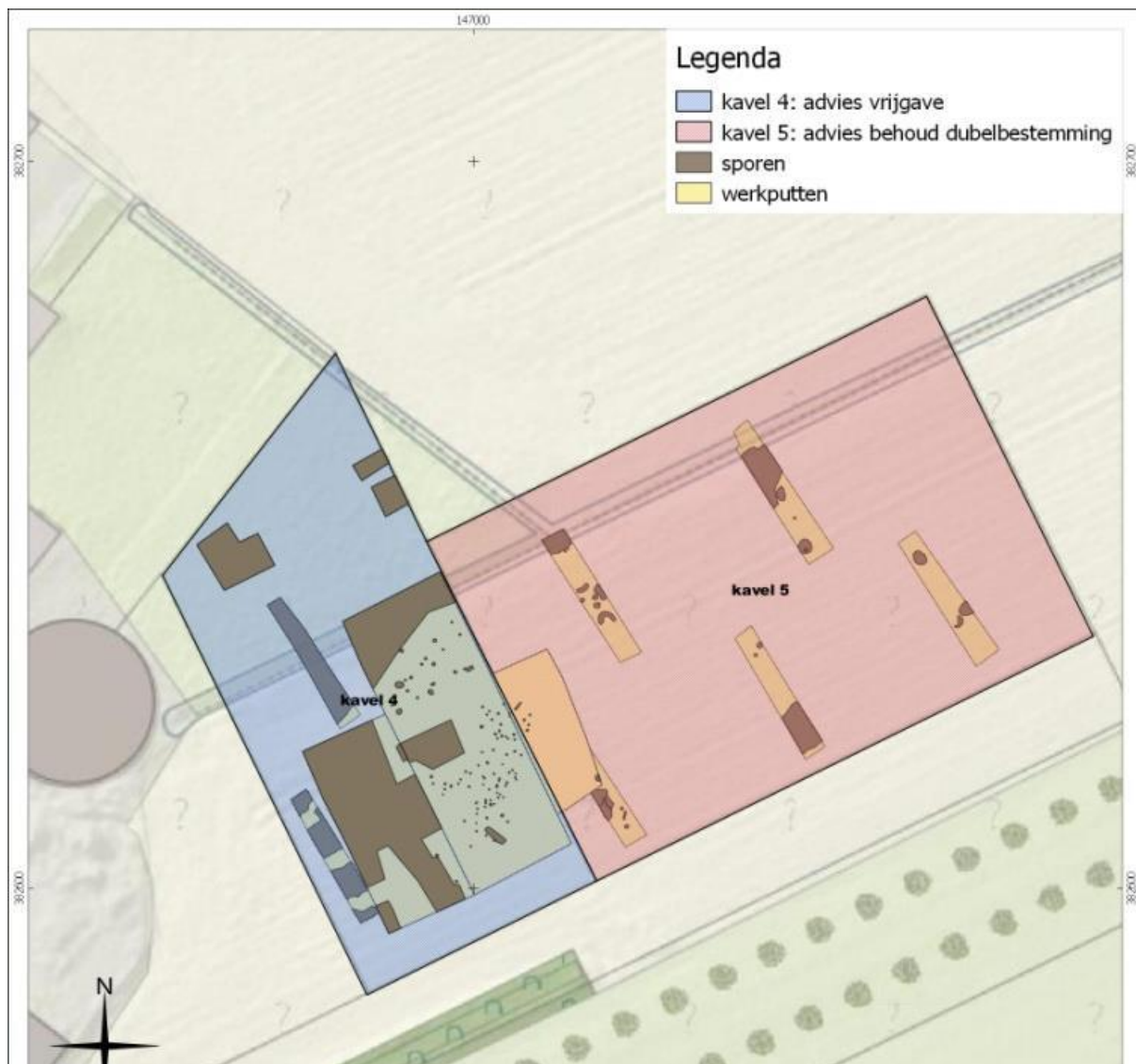
4.3.2 Archeologie

In 2011 heeft de gemeente Eersel het gemeentelijke archeologiebeleid vastgesteld in de Erfgoedverordening. In het bestemmingsplan zijn de gronden waarop de beoogde ontwikkelingen plaatsvinden aangeduid met de Waarde – Archeologie 3.

Resultaten archeologisch vervolgonderzoek.

Voor het plangebied van voorliggend wijzigingsplan geldt een hoge verwachtingswaarde Archeologie. Nader onderzoek wordt dan ook noodzakelijk geacht. Voor het plangebied is een 'archeologisch onderzoek' uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy en het rapport d.d. 19 maart 2019 heeft het rapportnummer 8515.001.

Tijdens de opgraving zijn sporen en vondsten aangetroffen die dateren in de IJzertijd of de Romeinse tijd. De sporen in de werkputten zijn allen gecoupeerd, gedocumenteerd en afgewerkt. Het archeologisch onderzoek heeft aangetoond dat er buiten de opgegraven werkputten geen archeologische waarden meer verwacht hoeven te worden. Econsultancy adviseert daarom om heel kavel 4 vrij te geven wat betreft archeologie en de dubbelbestemming archeologie te laten vervallen. De dubbelbestemming archeologie op voormalige kavel 5 dient gehandhaafd te blijven.



Figuur 18. Resultaat archeologisch onderzoek 'kavel 4'

4.4 Omgekeerde werking / geurhinder

4.4.1 Beoordeling woon- en leefklimaat

Enerzijds is overwogen dat de voor veehouderijen toepasselijke individuele geurnorm niet wordt overschreden. Indien de voor veehouderijen de toepasselijke individuele norm niet wordt overschreden, kan er niet zonder meer van worden uitgegaan dat ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Inzichtelijk moet worden gemaakt in hoeverre ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Ook indien in een verordening bepaalde geurnormen zijn vastgelegd, moet inzichtelijk zijn dat de toegestane milieubelasting in overeenstemming is met de uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbare inrichting van het gebied. Hiervoor dient de achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied is onderzocht of berekend te worden. Nu in de omgeving van het plangebied ook andere veehouderijen zijn gevestigd, moet de cumulatie van geurhinder vanwege alle omliggende veehouderijen bij de beoordeling dienen te worden betrokken.

De mate waarin sprake is van een goed woon- en leefklimaat kan worden getoetst met behulp van de door het RIVM onderzochte relatie tussen hinder en geurbelasting (zie onderstaande tabel).

Tabel 1: Relatie tussen hinder en geurbelasting VROM 2007b

Achtergrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Voorgrondbelasting (ou _E /m ³ als 98-percentiel)	Mogelijke kans op geurhinder ¹⁴	Beoordeling leefklimaat
1-3	<1,5	<5	Zeer goed
4-8	1,5-3	5-10	Goed
9-13	4-6	10-15	Redelijk goed
14-20	7-10	15-20	Matig
21-28	11-14	20-25	Tamelijk slecht
29-38	14-19	25-30	slecht
39-50	20-25	30-35	Zeer slecht
51-65	25-32	35-40	Extreem slecht

Voorgrondbelasting.

Onderscheid is gemaakt tussen bedrijven waarvoor vaste afstanden gelden en bedrijven met dieren waarvoor aan de hand van het aantal Odour Units de voorgrond belasting wordt bepaald.

Vaste afstanden:

Binnen een straal van 50 meter zijn geen bedrijven gelegen waardoor omliggende bedrijven niet gehinderd worden in hun ontwikkeling ten aanzien van de vaste afstanden (25 meter ggo tot emissiepunt) en 50 meter van ggo tot gevel dierverblijf). Daarbuiten kan een goed woon- / leefklimaat gegarandeerd. Als uitgangspunt geldt de afstandseis van de veehouderij (rand bestemmingsvlak) tot het geurgevoelig object. Onder specifieke omstandigheden kan hiervan worden afgeweken en kan er maatwerk worden geleverd.

Ten opzichte van 'kavel 4' wordt ruimschoots voldaan aan de minimale vaste afstandseis van 50 meter. Omliggende bedrijven staan de beoogde gebruiksfunctie niet in de weg.

Contour voorgrondbelasting:

Binnen de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) gelden ten aanzien van veehouderijbedrijven maatregelen om geuroverlast te beperken. Het gaat hierbij om standaardnormen voor de geurbelasting van veehouderijen op gevoelige objecten en standaard afstanden tussen veehouderijen en gevoelige objecten.

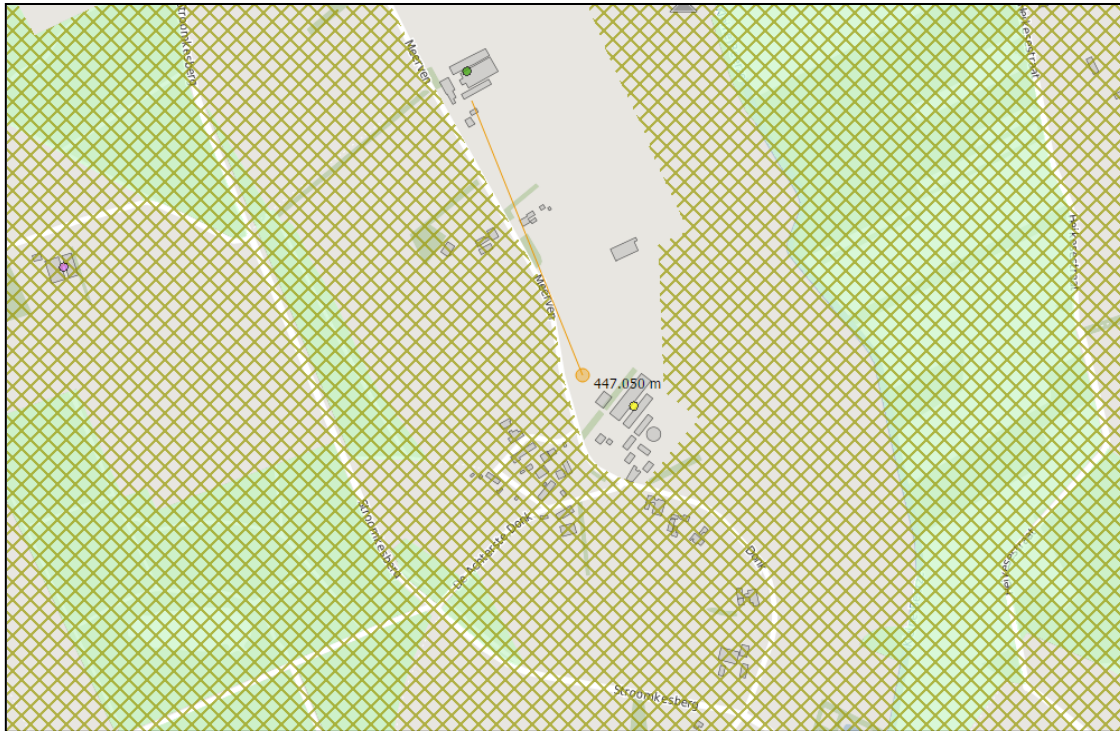
De standaardnormen zijn voor een stedelijk gebied anders dan voor het landelijk (buiten)gebied. De normen waaraan veehouderijbedrijven moeten voldoen in het buitengebied zijn minder streng dan in stedelijke gebieden. Voor elke veehouderij geldt dat een afstand ten aanzien van geurgevoelige objecten moet worden aangehouden. Daarnaast is voor de meeste diersoorten, met uitzondering van melkrundvee en paarden, een geur emissiefactor opgenomen. Voor veehouderijbedrijven waar dieren met een emissiefactor worden gehouden dient ook een berekening te worden uitgevoerd naar de geuroverlast die zij mogelijk veroorzaken op een geurhinder gevoelig object. Dit zijn gebouwen bestemd voor permanent of daarmee vergelijkbaar menselijk wonen of verblijf.

In dit specifieke geval betreft het een initiatief de realisering van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Er is sprake van een geurgevoelig object. Binnen de definitie geurgevoelig object wordt verschil gemaakt tussen het type geurhinder gevoelig object. Voor sommige geurhinder gevoelige objecten zijn afwijkende normen van toepassing waarbij onderscheid gemaakt wordt in:

- a. Ruimte-voor-Ruimte woningen (artikel 14.2) of ander geurhindergevoelig object (artikel 14.3) die na 19 maart 2000 is gebouwd op een kavel die op dat tijdstip in gebruik was als veehouderij en is gebouwd in samenhang met het geheel of gedeeltelijk buiten werking stellen van de veehouderij (artikel 14, tweede lid) én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen die onderdeel hebben uitgemaakt van de veehouderij.
- b. Bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) behorende bij een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- c. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een andere veehouderij (artikel 3, tweede lid).
- d. Voormalige bedrijfswoning (of ander geurgevoelig object) die al voor 19 maart 2000 geen onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij.
- e. Alle woningen en geurgevoelige objecten die niet onder de categorieën a t/m d vallen.

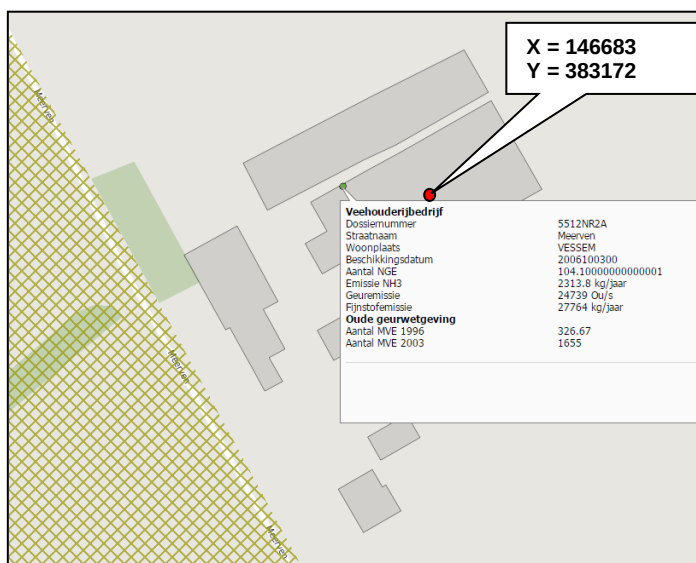
In dit geval gaat het om Ruimte-voor-Ruimte woningen en voormalige bedrijfswoningen. Deze woningen worden gerealiseerd op een kavel die na 19 maart 2000 in gebruik was als veehouderij. Drie woningen worden enerzijds gerealiseerd in samenhang met het buiten werking stellen van een veehouderij én in samenhang met de sloop van bedrijfsgebouwen. Anderzijds kunnen twee woningen worden gerealiseerd (middels een wijzigings-bevoegdheid) door aankoop van de Ruimte-voor-ruimte titel waarmee de sloop van bedrijfsgebouwen en intrekking van milieuvergunningen is geborgd. De handleiding of de Wgv geeft hiervoor echter geen definitie zodat de twee extra nieuwe woningen beoordeeld moet worden als geurgevoelig object waarvoor geen afwijkende norm van toepassing is. De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij.

De gemeente Eersel beschikt over een nieuwe geurverordening die op 9 oktober 2015 in werking is getreden. Voor het buitengebied is de geurnorm 10 Ou/m³. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. Met behulp van het programma V-stacks is de voorgrondbelasting berekend van de twee veehouderijbedrijven die het dichtst bij het perceel zijn gelegen.

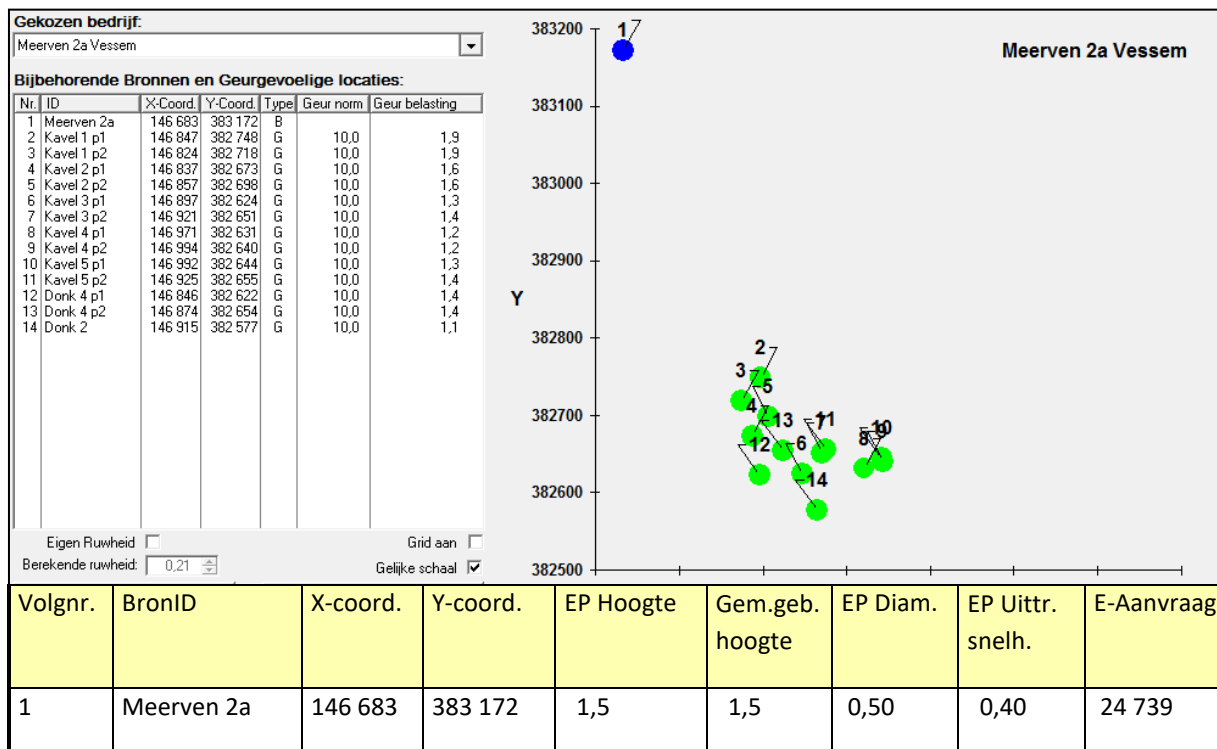


Figuur 19. Veehouderijen (bron BVB)

In de directe omgeving is slechts een enkele veehouderij gelegen. De dichtst bij gelegen veehouderij (ca. 450 meter afstand) is het melkgeitenbedrijf op het perceel aan Meerven 2A (24739 Ou) en het melkrundveebedrijf (775 meter afstand) op het perceel aan de Ir. van Meelweg 1 waarvoor een vaste afstandseis van 50 meter van toepassing is.



Figuur 20. Meervren 2a, Vessel (bron BVB)



Figuur 21. Berekening V-stacks-V

Uit de V-stacks-V berekening is naar voren gekomen dat de voorgrondbelasting veroorzaakt door de veehouderij aan het Meervan 2a op de hoekpunten van het perceel waar de woning wordt gerealiseerd de gemeentelijke geurnorm (10 Ou/m³) niet overschrijdt. De maximale voorgrondbelasting bedraagt 1,2 Ou. Doordat in de directe omgeving van de betreffende agrarische bedrijven al (burger)woningen zijn gelegen worden de bedrijven door het initiatief niet in hun ontwikkeling belemmerd.

Achtergrondbelasting

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient aangetoond te worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Geurhinder is een van de aspecten die invloed heeft op het woon- en leefklimaat. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd. Dit is vergelijkbaar met het begrip cumulatieve stankhinder uit de 'stankrichtlijnen'. De achtergrondbelasting wordt berekend met het rekenmodel V-Stacks-Gebied.

Op basis van de beleving van geurhinder is deze op basis van provinciale beleidskaders acceptabel tot een achtergrondbelasting van 20 Ou in het buitengebied. Op basis van de RIVM gegevens is sprake van een goed woon- en leefklimaat als de achtergrondbelasting maximaal 10 Ou bedraagt.

De achtergrondbelasting geur bedraagt op basis van de V-stacks-Gebied berekening voor het plangebied maximaal 2,2 Ou/m³. Er is volgens de beoordeling van het RIVM sprake van een redelijk tot goed woon en leefklimaat.

Cumulatieve geurbelasting op receptorpunten, zoals berekend

RecepID	X-coor	Y-coor	Geurnorm	Geurbelasting [OU/m ³]
Kavel4.1	146971.0	382631.0	20.000	2.221
Kavel4.2	146994.0	382640.0	20.000	2.197

Figuur 23. Achtergrondbelasting (output V-stacks-Gebied)

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor realisatie van het plan. Omliggende agrarische bedrijven worden niet in hun belangen worden geschaad. Daarnaast blijkt tevens dat ter plaatse van het plangebied 'Kavel 4' achter Donk 2 sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat, waardoor de voorgenomen ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar is.

4.4.2 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting voor geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening kan medewerking verleend worden indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

1. *Door de bestemmingswijziging worden andere veehouderijen niet benadeeld in hun ontwikkelingsmogelijkheden.*
2. *Ter plaatse van de geurgevoelige objecten dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Hierbij dient gekeken te worden naar zowel de achtergrond- en voorgrondbelasting.*

4.5 Geluid

4.5.1 Wegverkeerslawaaï

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op de Donk is 60 km/uur buiten de bebouwde kom. De Donk kenmerkt zich met een lage verkeersintensiteit met een wegdek dat bestaat uit asfalt.

Er wordt in het plangebied een woonfunctie toegevoegd op 70 meter afstand van de openbare weg. De nieuwbouw woning moet voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Ten aanzien van het aspect weg- en railverkeerslawaaï zijn geen knelpunten aanwezig.

4.5.2 Industrielawaai

Als gevolg van het voornemen, het toevoegen van woningen (geen bedrijfsmatige activiteiten), hoeft niet te worden onderzocht of de geluiduitstraling van het voornemen hinder veroorzaakt naar de omgeving.

Er kan worden gesteld dat uit oogpunt van de ruimtelijke ordening het akoestisch klimaat ten gevolge van het voorgenomen plan ter plaatse van de locatie 'Kavel 4, achter Donk 2' te Vessem, zowel binnen als buiten (tuinen) de nabij gesitueerde woningen rondom het plangebied als goed betiteld kan worden.

4.5.3 Geluidzone-vliegveld

Buiten het 35 Ke contour gelden geen normen.

Conclusie geluid:

Er worden vanwege het aspect geluid geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door middel van milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende bedrijven of inrichtingen enerzijds en milieugevoelige functies als wonen en recreëren anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en

milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Wettelijk kader

Voor het bepalen van de aan te houden afstand wordt voor onderhavig plan gebruik gemaakt van de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden. De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. Voor onderhavige situatie gelden de richtafstanden van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden. Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer, die relevant zijn voor onderhavig plan.

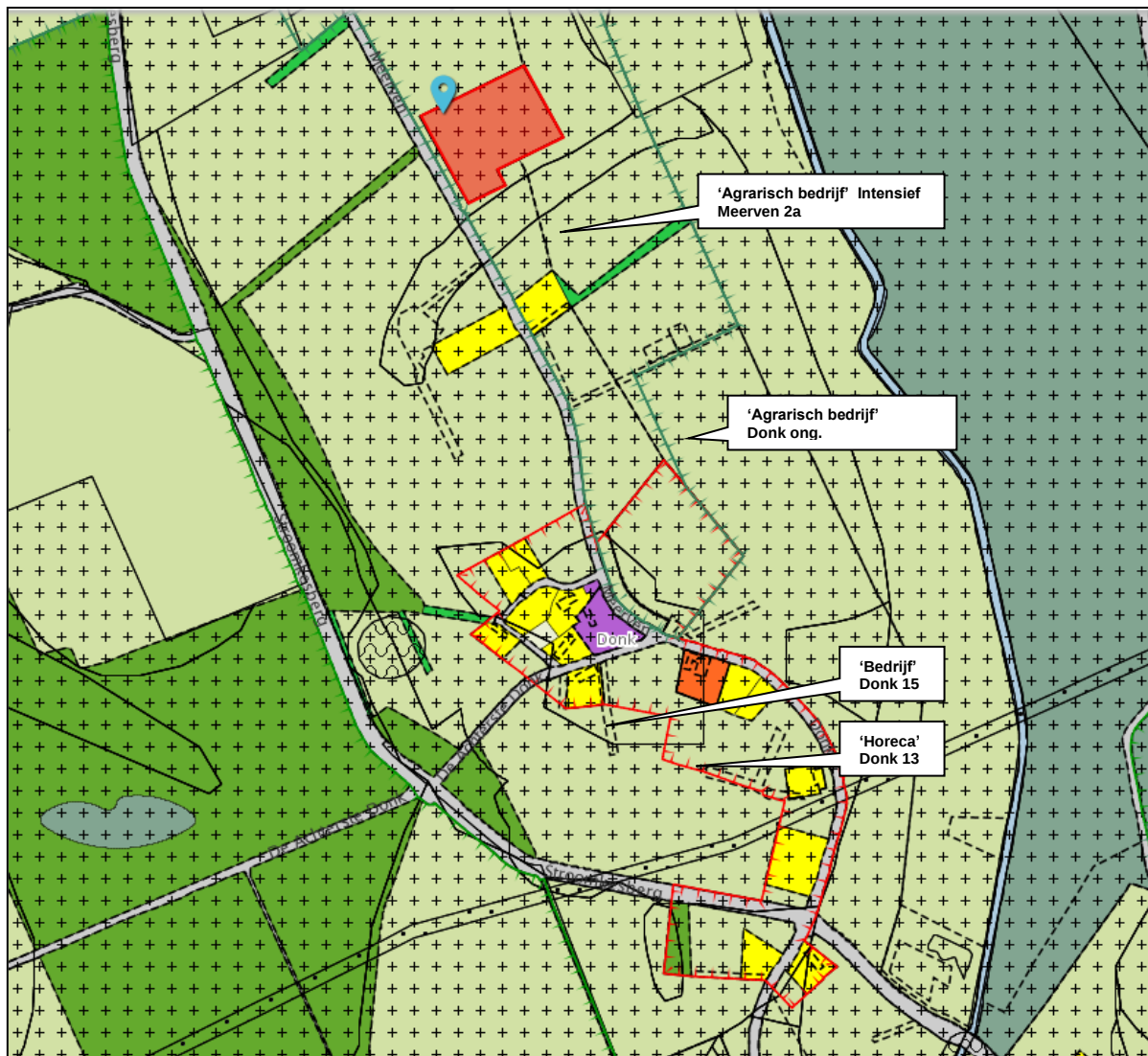
Tabel 4 Richtafstanden conform VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering'

milieucategorie	richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m

Hinderafstanden

Bij Het plangebied is gelegen in gemengd landelijk gebied, dat wordt gekenmerkt als bebouwingsconcentratie. Binnen een straal van 500 meter van de te realiseren woningen zijn een melkgeitenhouderij (Meerven 2a), café (Donk 15) en trainingscentrum (Donk 13) gevestigd. Achter het plangebied (Donk ongenummerd) is een gebouw gelegen met een agrarische bestemming (geen veehouderij).

Ten aanzien van de aanwezigheid van bedrijf- en horecabestemmingen dient te worden bekeken of dit belemmeringen met zich meebrengt voor de gewenste ontwikkeling. In “Bedrijven en milieuzonering, handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke-orderingspraktijk” editie 2009, zijn van verschillende functies richtafstanden opgenomen. Dat houdt in dat gevoelige functies niet binnen deze afstanden kunnen worden gerealiseerd, tenzij onderzoek aantoont dat de afstand verkleind kan worden.



Figuur 22. Bestemmingsplankaart Buitengebied Eersel

Ten aanzien van omliggende bedrijfsmatige bestemmingen gelden de volgende afstanden.

		Afstandseis
Donk 15	bestemming 'bedrijf'; trainings-/opleidingscentrum (120 m ²)	10 mtr
Donk 13	bestemming 'horeca'; café (500 m ²)	30 mtr
Meervan 2a	bestemming 'agrarisch bedrijf/intensief'; melkgeitenhouderij	200 mtr
Donk ong.	bestemming 'agrarisch/niet intensief'	50 mtr

Grootste afstand	Gevaar	Geluid	Stof	Geur	Activiteit	Adres
30	10	30	0	0	Café	Donk 13
10	0	10	0	0	Opleiding / Dienstverlening	Donk 15
200	0	50	30	200	Intensieve veehouderij	Meerven 2a
50	0	30	30	100 kom 50 buitengebied	Akker-/Tuinbouw/ Dieren niet intensief	Donk ong.

Figuur 23. Overzicht bedrijven en milieuzonering



Figuur 24. Hindercontouren

Conclusie.

Uit de beoordeling van de richtafstanden blijkt dat wordt voldaan aan de hiervoor vermelde richtafstanden. Dit betekent dat ter plaatse van het plangebied 'Kavel 4' sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Daarnaast blijkt als gevolg van de ontwikkeling 'Kavel 4' dat de omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast.

4.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de Wet milieubeheer goedgekeurd (Stb. 2007, 414) en vervolgens is de wijziging op 15 november 2007 in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met name paragraaf 5.2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe 5.2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. De Wet luchtkwaliteit introduceert het onderscheid tussen 'kleine' en 'grote' projecten. Kleine projecten dragen 'niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtkwaliteit. Een paar honderd grote projecten dragen juist wel 'in betekende mate' bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Het gaat hierbij vooral om bedrijventerreinen en infrastructuur (wegen).

Wat het begrip 'in betekende mate' precies inhoudt, staat in een Algemene Maatregel van Besluit (AMvB). Op hoofdlijnen komt het erop neer dat 'grote' projecten die jaarlijks meer dan 3 procent bijdragen aan de jaargemiddelde norm voor fijn stof en stikstofdioxide (1,2 microgram per m³) een 'betekenend' negatief effect hebben op de luchtkwaliteit. 'Kleine' projecten die minder dan 3 procent bijdragen, kunnen doorgaan zonder toetsing. Dat betekent bijvoorbeeld dat lokale overheden een woonwijk van minder dan 1.500 huizen niet hoeven te toetsen aan de normen voor luchtkwaliteit. Deze kwantitatieve vertaling naar verschillende functies is neergelegd in de Regeling 'niet in betekende mate bijdragen'.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk omdat de toename NIBM bijdraagt (project of activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2)).

Als gevolg van het voornemen treedt er geen toename van de productie aan fijnstof op. Het aspect luchtkwaliteit staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

4.8 Bodemkwaliteit

Nieuwe ontwikkelingen die van invloed kunnen zijn op de bodem moeten voldoen aan de daarvoor geldende regels (zoals bodembeschermende voorzieningen, maatregelen en/of bodemonderzoeken) conform de Wet milieubeheer. Hierdoor is bodem voor onderhavig plan geen gewichtig aspect. Bij het uitvoeren van eventuele werkzaamheden binnen onderhavig plangebied moet rekening worden gehouden met het eventueel vrijkomen van grond, en de noodzaak deze grond af te voeren. De vrijkomende grond valt, indien deze buiten de locatie hergebruikt gaat worden onder regime van het Besluit Bodemkwaliteit. Van de vrijkomende grond moet de kwaliteit afdoende bekend worden via bodemonderzoek, waarna er een passende bestemming of afvoermogelijkheid bepaald kan worden.

Voor de locatie is in het kader van actief bodembeheer door Aeres milieu in 2015 een bodemonderzoek uitgevoerd, zie bijlage 10. Uit het onderzoek met rapportnummer AM15052 d.d. 28 april 2015 is gebleken dat ter plaatse lichte verontreinigingen van PAK en Koper aanwezig zijn, die leiden tot beperkingen ten aanzien van het (her)gebruik van de

grond. De resultaten geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek.

Het aspect bodem staat niet aan uitvoering van dit plan in de weg.

4.9 Gezondheid

Geadviseerd wordt bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbaar object een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit de 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'.

Middels deze notitie en bijbehorende afstandstabel kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten bepaald om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloed gebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige objecten gelegen.

Uit toetsing van de aanvraag aan het Endotoxine toetsingskader 1.0 blijkt dat er geen sprake is van een overschrijding van de advieswaarde van de gezondheidsraad.

4.10 Spuitzone

In het kader van 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, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hiervan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen. (drift arme doppen op de veldspuit) of overdrachtsmaatregelen zoals bij voorbeeld een haag.

Op naast gelegen perceel landbouwgrond, bouwland voor maïs, aardappelen, bieten of conservengroenten worden meerdere keren per teeltseizoen gewasbeschermingsmiddelen toegepast. Het toepassen van drift-arme-doppen is wettelijk verplicht. Tevens is een haag voorzien op de gehele perceelsgrens met het landbouwperceel. De spuitzone kan hiermee worden teruggebracht tot de breedte van het landschapselement (haag). De aanleg en behoudt van deze haag in de vorm van landschappelijke inpassing is geborgen in de planregels en op de verbeelding van het bestemmingsplan.

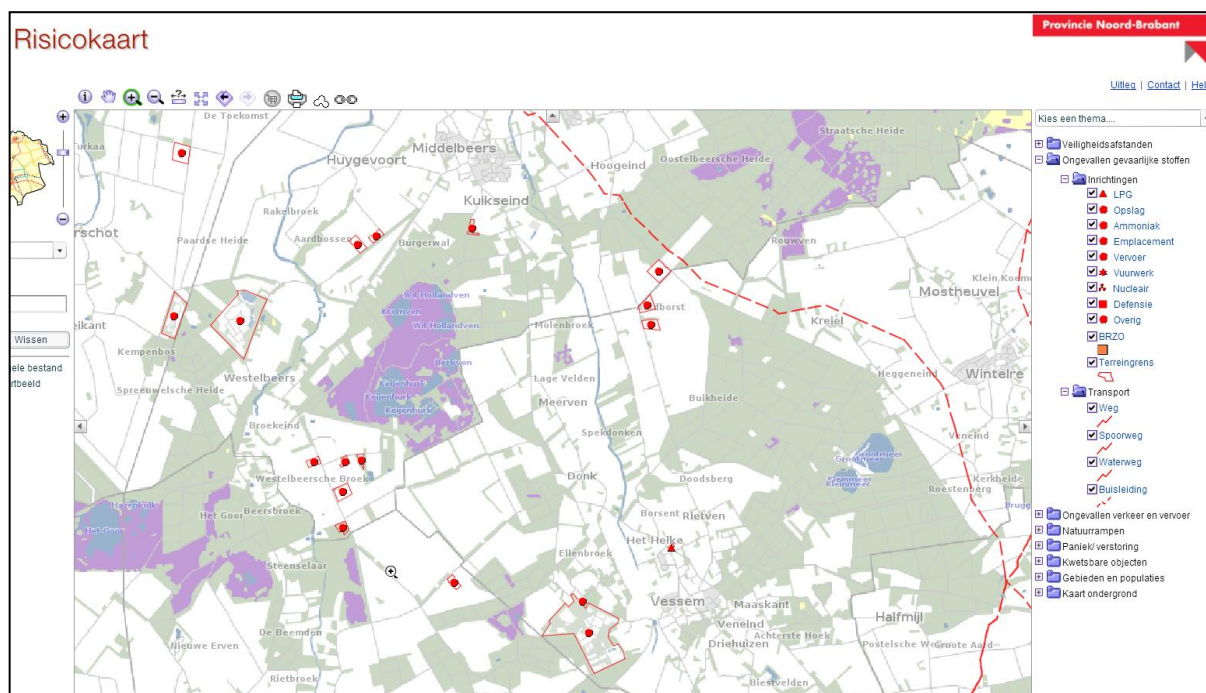
4.11 Externe veiligheid

De doelstelling van het van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilig woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals opslag en transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de directe omgeving van de beoogde bouwlocatie zijn geen Bevi (Besluit externe veiligheid inrichtingen) bedrijven of buisleidingen gelegen.

De ontwikkeling ligt niet binnen een invloedzone die risico's kunnen opleveren voor het initiatief. De locatie ligt op grote afstand van de autosnelweg A58/A67, provinciale wegen, spoorlijnen, BEVI-bedrijven, buisleidingen, etc.

Het aspect externe veiligheid levert derhalve geen beperkingen voor onderhavig plan.



Figuur 25. Risicokaart

4.12 Kabels, leidingen en straatpaden

In de omgeving zijn geen zakelijke rechten gevestigd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven. Daarnaast is de omgeving van het plangebied aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur

zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woningen worden aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4.13 Verkeer en parkeren

Parkeerbeleidsplan

In 2014 heeft de gemeente Eersel het 'Parkeerbeleidsplan Eersel' opgesteld. Parkeernormen en handvatten voor de beantwoording van vragen over parkeren worden beschreven in een 'Parkeerbeleidsplan'. Het parkeerbeleidsplan moet een toetsingskader vormen voor vraagstukken omtrent parkeren.

In het verkeersplan is extra aandacht voor:

- Parkeren in de blauwe zone
- Vrachtwagens en bedrijventerreinen
- Woonwijken
- Specifieke gebieden (recreatie, sportvelden, bedrijventerreinen, omgeving scholen)

De gemeente Eersel is opgedeeld in vier deelgebieden waarbij is aangesloten bij de CROW:

- Centrum
- Schil centrum
- Rest bebouwde kom
- Buitengebied

Voor de verschillende woningtypen wordt wel gewerkt met een vaste parkeernorm. Deze vallen binnen de bandbreedte van de landelijke CROW-richtlijn. De gemeentelijke parkeernormen voor woningen zijn opgenomen in tabel 2. De locatie Donk_kavel 4 is gelegen in het buitengebied. Voor een vrijstaande koopwoning in het buitengebied is een parkeernorm opgenomen van 2,6 per woning. Dit betekent dat minimaal 3 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden per woning. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit en garage met een relatief groot 'erf'. Op de oprit alleen is het al mogelijk minimaal twee auto's te stallen. De derde parkeerplaats wordt gerealiseerd door de garage of erf. Hiermee wordt in voldoende parkeergelegenheid voorzien en is er geen overlast te verwachten voor het parkeren op de openbare weg.

Verkeer

De ontsluiting van de locatie verloopt via Donk en Meerven. Beide wegen hebben geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit. De toevoeging van een woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het uitsluitend om met wonen samenhangend verkeer. De toename in verkeersintensiteit van de woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Door de beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op het perceel komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

4.14 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer voor het bouwen van de woning een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd moet de woning voldoen aan het Bouwbesluit waarmee het aspect duurzaam bouwen wordt gewaarborgd.

4.15 Milieu Effect Rapportage

Op grond van hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is het noodzakelijk om ten behoeve van een bestemmingsplan dat kaderstellend is voor projecten met grote milieugevolgen een plan-m.e.r. op te stellen. Onderdeel D van de bijlage in het Besluit m.e.r. geeft de omvang van dergelijke projecten. Hierbij geldt sinds de aanpassing van het Besluit m.e.r. per 1 april 2011 de omvang als richtwaarde en niet als absolute drempelwaarde. Daarom is altijd een toets noodzakelijk of sprake is van een project met grote milieugevolgen. Deze toets dient plaats te vinden aan de hand van de criteria van Bijlage III, van de EU-richtlijn m.e.r. De hoofdcriteria waaraan moet worden getoetst zijn: kenmerken van de projecten, plaats van de projecten en kenmerken van het potentiële effect. Het mag duidelijk zijn dat wanneer een project ruim beneden de omvang uit de bijlage van het Besluit m.e.r. blijft, deze beoordeling beknopt kan zijn.

Door te toetsen aan de drempelwaarden van het Besluit m.e.r. wordt bepaald of de ontwikkelingen in het kader van dit bestemmingsplan m.e.r.-plichtig zijn of dat een vormvrije m.e.r.-beoordeling voldoende is. De drempelwaarde waaraan getoetst is betreft de categorie D 11.1 de bouw van woningen. De bijbehorende drempelwaarde luidt: 'In gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen of omvat binnen de bebouwde kom'

De ontwikkeling van bestemmingsplan Donk 2-4 heeft een oppervlakte van minder dan 100 hectare en omvat minder dan 2.000 woningen. Daarnaast maakt het plan planologisch gezien geen onderdeel uit van een groter project waarover een planologisch besluit is genomen. Een m.e.r. beoordeling is niet noodzakelijk. Wel dient een informele vormvrije m.e.r. beoordeling uitgevoerd te worden om na te gaan of de uitvoering van het plan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Vormvrije m.e.r. beoordeling

Op grond van artikel 2.5, sub b, van het Besluit m.e.r. moet het bevoegd gezag aan de hand van de selectiecriteria als bedoeld in de bijlage III bij de EEG-richtlijn milieueffectrapportage nagaan of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. De criteria van bijlage III van de richtlijn betreffen:

- kenmerken van het project;
- plaats van het project;

- kenmerken van het potentiële effect.

Deze beoordeling is uitgevoerd aan de hand van de 'Vormvrije m.e.r.-beoordeling matrix'. Deze matrix is als separate bijlage opgenomen bij dit bestemmingsplan.

Uit de beoordeling blijkt dat er geen belangrijke nadelige effecten zijn te verwachten die een formele m.e.r. beoordeling van het plan noodzakelijk maken. De effecten op het milieu worden voldoende beschreven in de overige paragrafen van dit hoofdstuk.

Op 6 mei 2019 heeft de gemeente Eersel het besluit genomen (kenmerk: EER-2019-0629 / 19.07758) dat voor het voorgenomen kleinschalige woningbouwproject geen milieueffectrapport moet worden opgesteld.

4.16 Voorzieningen en verzorgingsstructuur

Binnen het plangebied zijn geen voorzieningen aanwezig. Het plangebied is qua voorzieningen en verzorgingsstructuur gericht op de kern Vessem en Middelbeers. De ontwikkeling van de bestemming Wonen heeft geen gevolgen voor deze voorzieningen- en verzorgingsstructuur.

5 Beeldkwaliteitsplan

5.1 Inleiding

De familie Veenhuis heeft in het gehucht de Donk een varkenshouderij gesaneerd. De locatie is her ontwikkeld door het planologisch faciliteren van 5 ruimte voor ruimte kavels op basis van de Regeling Ruimte voor Ruimte. De ontwikkeling op deze locatie sluit aan bij provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid.



Figuur 26: Luchtfoto omgeving gehucht de Donk



Figuur 27: Plangebied 'Buitengebied wijziging Donk 2_kavel 4'

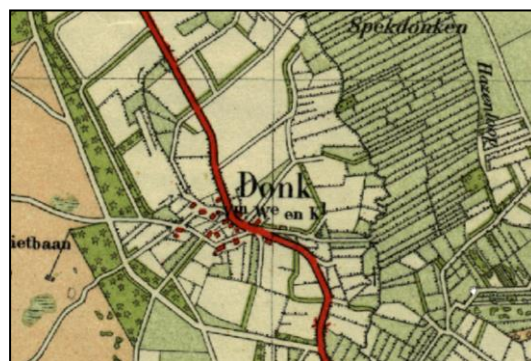
Uitgangspunten

De herontwikkelingslocatie de Donk ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het bos- en heidegebied Landschotse heide. In het inrichtingsplan is het landschapstype bepalend geweest voor de inrichting. Het nieuwe rood, langgevel typische woningen, versterken het cultuurhistorische karakter van het gehucht de Donk met van oorsprong enkel langgevel boerderijen die in hoofdzaak in stand is gebleven. Het inrichtingsplan sluit aan bij de oude grenzen van vroegere landschappen en infrastructuur.

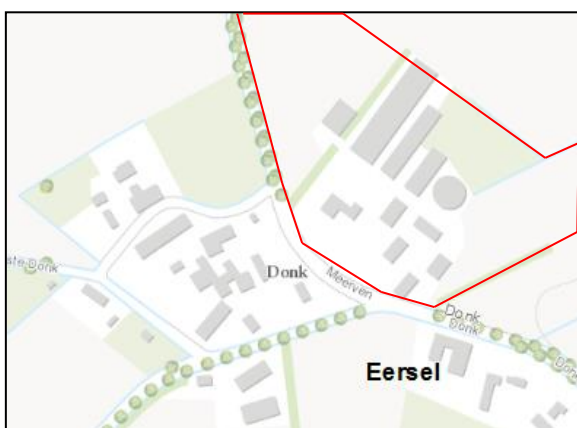
De realisatie van het plan draagt in grote mate bij aan verhoging van de belevingswaarde van het gebied. De schaalverkleining van het landschap in combinatie met de langgevel typische woningen is hierbij een belangrijk aspect. Het raamwerk van nieuw rood, houtsingels en wegen versterken de beeldkwaliteit van het oorspronkelijk gehucht de Donk. In het bestemmingsplan wordt de eenheid, kwaliteit en eindvorm veiliggesteld.



Kaartbeeld 1940 – heden



Kaartbeeld 1920



Kaartbeeld 1850 - 1900

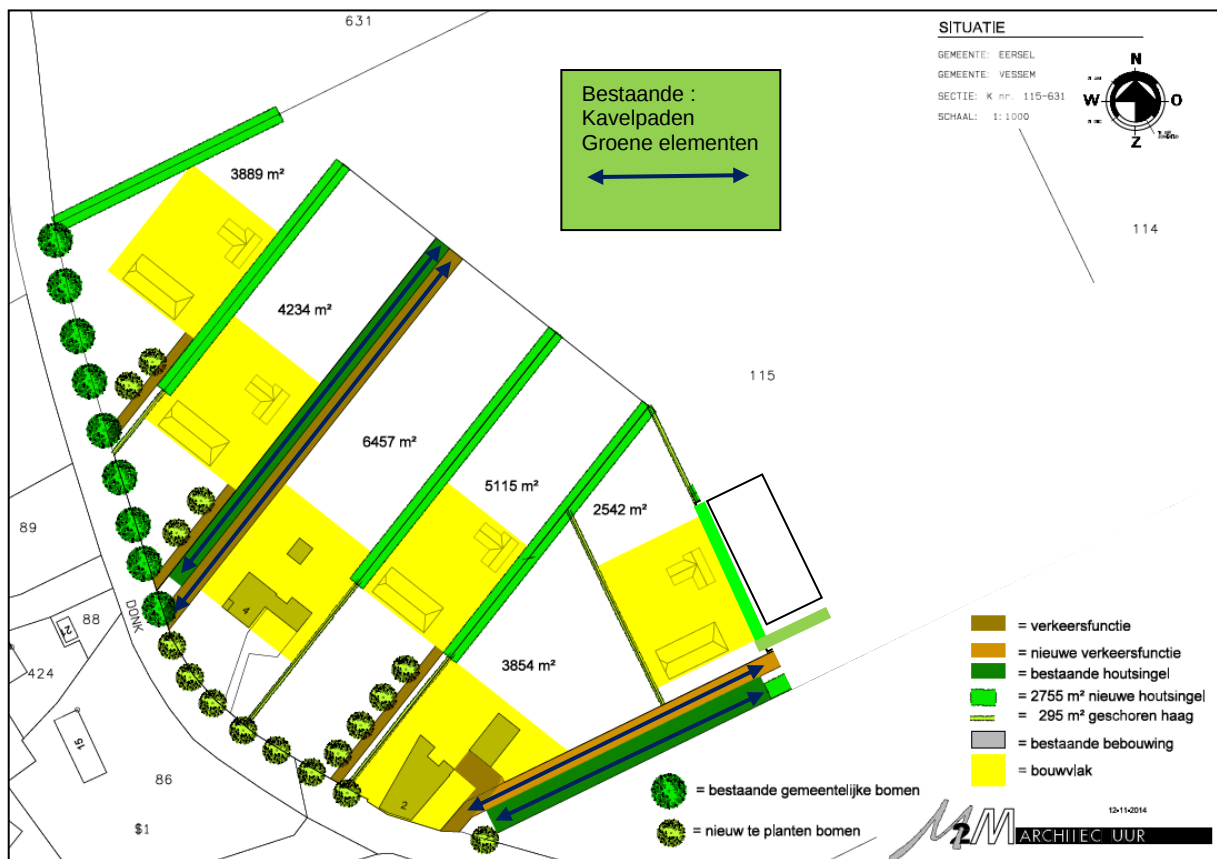
Figuur 28. Historische structuren

5.2 Landschap en erf

Het plangebied ligt tussen het natuurgebied de Spekdonken en het bos- en heidegebied Landschotse heide. Het besloten landschap wordt afgewisseld met bolle akkers die het gebied ter plaatse een open karakter geeft. De combinatie met lange zichtlijnen, met behoud van smalle kavelpaden voor de ontsluiting van achterliggend gebied, worden daar waar mogelijk behouden dan wel gerealiseerd.

De bebouwing wordt in hoofdzaak gerealiseerd aan de doorgaande weg Donk en in beperkte mate in het achtererfgebied waarbij gebruik wordt gemaakt van bestaande paden en groene lijnelementen zodat het beeld van een gehucht verder wordt versterkt.

Als gevolg van de herontwikkeling van de voormalige agrarische bedrijfslocatie ontstaan zeven private erven. De erven / tuinen krijgen een omkadering zodat de zelfde principes ontstaan als de oorspronkelijke verkavelingsstructuur van het gehucht met boerderijen.



Figuur 29. Landschappelijke inpassing

Gebiedstypering.

Het plangebied ligt in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap. Typerend is hier de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulissen, laanbeplantingen, singels en bosjes. Verder komen restanten voor van oude (bolle) akkers, buurtschappen, lintbebouwing en kleine bosjes. Het half gesloten agrarische landschap heeft dankzij de wat fijnmazigere landschapsstructuur potenties voor de ontwikkeling van een degelijk landschappelijk raamwerk. In het landschappelijk raamwerk moeten nieuwe ontwikkelingen bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten niet alleen respecteren, ontwikkeling moet tegelijkertijd ook leiden tot toevoeging van nieuwe landschappelijke kwaliteiten. Met het opstellen van dit plan geeft de gemeente gevolg aan de wens om de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied te verbeteren.

Binnen de gemeente Eersel komen de volgende landschapstypen voor:

- Oude cultuurgronden met kampen en essen;
- Beekdallandschap;
- Heideontginning.

In het beleidsplan Groen loont! is het plangebied opgenomen in het landschapstype "Oude cultuurgronden met kampen en essen", maar grenst ook aan het uitgestrekte natuurgebied Spekdonken. De ontwikkeling van dit plan kan een natuurlijke overgang verzorgen.

Het beleid is gericht op het zoeken naar kansen voor natuurontwikkeling en landschapsherstel. Het landschapsontwikkelingsplan versterkt de ontwikkeling van natuur en landschap en verbindt het beekdal met het gehucht 'De Donk'.

Zorgvuldig ruimte gebruik

Het plangebied valt binnen het huidige bestemmingsplan onder de enkelbestemming: "Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden". Deze gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden en extensief recreatief medegebruik.

Het plangebied ligt in een landschappelijk raamwerk en half besloten landschap dat een zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit rechtvaardigt. Artikel 3.1 en 6.1 van de Verordening bepaalt o.a. dat in het kader van de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit toepassing wordt gegeven aan het principe van zuinig ruimte gebruik. Dit principe houdt in dat gebouwen en voorzieningen geconcentreerd binnen een bouwperceel moeten worden gerealiseerd.

Aan de bestaande infrastructuur worden enerzijds de twee voormalige bedrijfswoningen passend bestemd naar Wonen en anderzijds worden op het voormalig agrarisch bouwblok een drietal ruimte-voor-ruimte woningen gerealiseerd. Het geheel wordt geconcentreerd gebouwd en is geborgen in het plan. De woningen moeten worden gebouwd binnen de bouwvlakken met de aanduiding Woonbestemming.

Middels een wijzigingsbevoegdheid kunnen in het achterliggend gebied twee extra woningen worden gerealiseerd, in samenhang met de aankoop van een ruimte-voor-ruimte titel per bouwvlak.

5.3 Woning, erf en architectuur

Ontwikkellocatie

De ontwikkellocatie is gelegen in een gemengd gebied met een menging van functies waarbij de nadruk ligt op de woonfunctie. De beoogde ontwikkeling omvat vrijstaande burgerwoningen op bouw kavels van 1000 m² middels de Ruimte-voor-Ruimte regeling in een bestaande bebouwingsconcentratie.

Stedenbouwkundige opzet

De typische Kempische langgevelboerderij is een 18^e eeuwse sobere bouwstijl. In principe bestaat de boerderij uit drie opeenvolgende delen in een langgerekt smal volume (schuur, stal, woonhuis). In de 20^e eeuw losse of aangeluifelde kippen en varkenshokken zijn gebouwd. Later werd het oorspronkelijke stalgedeelte betrokken bij het woongedeelte.

De gewenste opzet moet aansluiten bij de ruimtelijke kwaliteit tussen akkerranden en bebouwingsconcentratie met traditionele agrarische woningtypen die kenmerkend is voor de Kempische architectuur waarbij de bebouwing / kavel wordt gerealiseerd op het 'erf'. De openheid tussen de erven is van wezenlijk belang voor deze typerende ruimtelijke kenmerken. Daarnaast zijn eenvoudige materialisering en traditionele vormen zoals lange goten en een lage dakvoet kenmerken van Kempische architectuur. De Kempische architectuur biedt ruimte voor eigentijdse kwaliteiten waarbij de benadering wordt gekozen dat de 'typologie' traditioneel is, maar de materialisering 'eigentijds' is.

Beeldkwaliteit is een samenhang van het landschap, buurtschap en het erf dat een eenheid vormt met de nieuwe opstallen. Het beeldkwaliteitsplan voor wat betreft de architectuur kan worden samengevat in een zeven tal punten.

1. Straat, erf, gebouw

Het karakter van de straat of pad hangt samen met het karakter van de bebouwing, de erven en tuinen conform situering van bouwvlakken op het inrichtingsplan.

2. Positionering op het erf

Doorzichten naar het achter-erf met eventueel een bijgebouw en een haag op de erfgrans. De voortuin is onverhard met uitzondering van de oprit. De positionering van de woning met bijgebouw op het erf is weergegeven op het inrichtingsplan. Het erf is sober ingericht met verharding enkel achter de woning.

3. Woonhuistype

Grenzend aan landelijke wegen en paden is bebouwing van de typologie 'langgevelboerderij' kenmerkend in de Kempen maar specifiek voor het gehucht 'De Donk'. De nieuw te bouwen woningen worden gebouwd als gebouwtype 'langgevelboerderij' met de volgende bouwkundige kenmerken:

- Langwerpige bouwmassa van het typologie langgevelboerderij;
- Goothoogte maximaal 3,5 mtr;
- Nokhoogte maximaal 9,5 mtr;
- Lengte hoofdbouwmassa minimaal 18 mtr;
- Diepte hoofdbouwmassa maximaal 8,5 mtr;
- Kaphelling minimaal 45 graden;
- Bijgebouwen voorzien van een kap met een dakhelling van minimaal 35 graden, achter de achtergevellijn van de woning;
- De inhoud van de woning bedraagt minimaal 750 – 2.000 m³.

De bestaande voormalige bedrijfswoning 2 en 4 worden gehandhaafd. De woning Donk 2 is een boerderij met een hoge cultuurhistorische waarde. De woning de Donk 4 moet bij eventuele herbouw, als gebouwtype 'langgevelboerderij' worden herbouwd.

4. Massa en Compositie

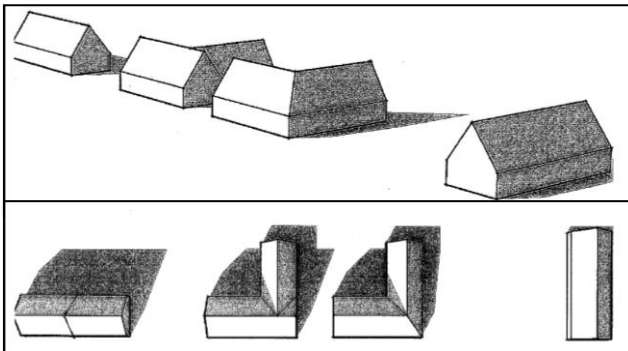
Het type boerderij dat we in de Kempen aantreffen kent enkel eenvoudige basis regels (zie onder 3) maar biedt veel vrijheid. De langgevelboerderijen bestaan ca. 2 eeuwen. De modernere typen hebben doorgaans een groter woongedeelte. Het bijgebouw heeft een ondergeschikt karakter aan het woonhuis. Het bijgebouw kan aangebouwd, als luifel of los bijgebouw worden gerealiseerd in eenvoudige materialen (potdeksel).

5. Materialisering

In de Kempen is materialisering sober en eenvoudig. Door gebruik van metselwerk, potdeksel typerende wandbekleding op het aan-/bijgebouw, pannen en/of riet, hout (typerende) ramen en deuren sluit aan bij de typische Kempische langgevelboerderij stijl. De Kempische langgevelboerderij is doorgaans gemetseld en soms is de schuur opgetrokken met planken op een gemetselde spatrand.

6. Vorm en stijl

Er bestaan binnen de typering 'langgevelboerderij' vele vorm-vrijheden, passend bij de individuele wens van de initiatiefnemer. Dit betekent dat er woningen worden gerealiseerd met één laag met kap. Een mogelijkheid door de toepassing van een dakschild aan de achterzijde behoort tot de mogelijkheden.



Figuur 32.
Typering 'langgevelboerderijen'

7. Details

Geveldetails en functionele indeling maakt een langgevelboerderij herkenbaar.



Figuur 30.
'Geveldetails'

Figuur 31. Impressie Typering van woningen en bijgebouw





6 Juridische vormgeving

6.1 Inleiding

De aanvraag omgevingsvergunning ziet op de activiteiten BOUW en PLANOLOGISCH AFWIJKEN (project-afwijkingbesluit) voor het realiseren van een woning, bijgebouwen en een rijbak (incl. verlichting). Het project sluit aan bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Donk 2-4'.

Het project dient conform aanvraag/vergunning te worden uitgevoerd. De afwijkingsbevoegdheid uit het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is nader gemotiveerd in de ruimtelijke onderbouwing. Aan de omgevingsvergunning worden vervolgens voorschriften verbonden. Het plan 'Kavel 4 – Donk 2-4' bestaat uit een juridisch bindende verbeelding, waarvan onderhavige ruimtelijke onderbouwing onderdeel uitmaakt.

7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen het bestemmingsplan en de legeskosten die voldaan dienen te worden. De initiatiefnemer heeft voor publicatie van onderhavig voorontwerpbestemmingsplan een anterieure overeenkomst met de gemeente Eersel gesloten conform artikel 6.12 lid 2 Wro, om het planschadeverhaal en de landschappelijke inpassing te regelen.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

Er heeft geen vooroverleg plaatsgevonden. De mogelijkheid voor de bouw van een extra ruimte-voor-ruimte woning is geborgen in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied waarmee alle partijen en belanghebbende bekend zijn.

Bij publicatie van **pm.** hebben burgemeester en wethouders van Eersel kennis gegeven dat zij medewerking verlenen aan de herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied, wijziging Donk 2, kavel 4' naar de bestemming Wonen en Bos. Hiertoe zijn een Toelichting, Verbeelding en Planregels opgesteld.

Het tijdstip van de ter inzage legging van de onderhavig wijzigingsplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel zal bekend worden gemaakt in het weekblad en langs elektronische weg (de gemeentelijke internetsite).

Dialogoog

De initiatiefnemer heeft de eigenaren van aangrenzende percelen hieromtrent geïnformeerd tijdens bijeenkomsten in het kader van de 'Gebiedsontwikkeling levende Beerze / Donk' in februari 2019. De mogelijkheid tot het wijzigen naar de enkelbestemming Wonen van kavel 4 is onder voorwaarden strikt geformuleerd in onderliggend bestemmingsplan 'Buitengebied herziening Donk 2-4'.

Alles heroverwegende heeft de aanvrager kunnen concluderen dat de omgeving niet in haar belangen wordt geschaad.

Ingebrachte zienswijzen

Het ontwerpbesluit van het plan 'Buitengebied, wijziging Donk 2_kavel 4' heeft vanaf **pm** tot en met **pm** ter inzage gelegen. In deze periode zijn er **geen** zienswijzen ingebracht.

8. Bijlagen

Bijlage 1	Certificaat aankoop 0,6 Ruimte-voor-ruimte titel ORR
Bijlage 2	Archeologisch onderzoek