

Toelichting TAM-IMRO Bestemmingsplan

Groenstraat 8 Wintelre

Inhoudsopgave

1.	Beschrijving bestaande situatie	6
1.1.	Aanleiding en doel	6
1.2.	Ligging en begrenzing	6
1.3.	Vigerend omgevingsplan	7
1.4.	Leeswijzer	8
2.	Planbeschrijving	9
2.1.	Huidige situatie	9
2.2.	Beoogde situatie.....	10
3.	Beleidskader	12
3.1.	Inleiding.....	12
3.2.	Rijksbeleid	12
3.2.1.	Nationale omgevingsvisie	12
3.2.1.	Ladder duurzame verstedelijking	13
3.2.2.	M.e.r.-beoordeling	13
3.3.	Provinciaal beleid.....	14
3.3.1.	Brabantse Omgevingsvisie.....	14
3.3.2.	Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	14
3.3.2.1.	Toets.....	15
3.3.3.	Ontwikkelingsrichting van het gebied	21
3.4.	Regionaal beleid	22
3.4.1.	Landschapsinvesteringsregeling de Kempen	22
3.5.	Gemeentelijk beleid	23
3.5.1.	Omgevingsvisie 2.0	23
3.5.2.	Visie Buitengebied 2.0	23
3.5.3.	Kempische visie op wonen.....	25
3.5.4.	Nota impuls Sociale Woningbouw	27
4.	Omgevingsaspecten	28
4.1.	Bodem	28
4.2.	Bedrijven en milieuzonering	28
4.3.	Geur	30
4.4.	Luchtkwaliteit.....	31
4.5.	Gezondheid.....	34
4.6.	Geluid	35
4.7.	Externe veiligheid	36
4.8.	Cultuurhistorie en archeologie	37
4.8.1.	Cultuurhistorie	37

4.8.2.	Archeologie	38
4.9.	Flora en Fauna	39
4.9.1.	Gebiedsbescherming.....	39
4.9.2.	Soortenbescherming.....	40
4.10.	Landschappelijke inpassing.....	42
4.11.	Waterparagraaf.....	43
4.11.1.	Relevant waterbeleid	43
4.11.2.	Waterschap De Dommel	43
4.11.3.	Waterschapsverordening en Legger.....	44
4.11.4.	Toekomstige waterhuishoudkundige situatie.....	45
4.11.5.	Hemelwaterinfiltratie	45
4.12.	Spruitzone.....	46
4.13.	Mobiliteit en parkeren	47
5.	Economische uitvoerbaarheid	49
5.1.	Financieel economische haalbaarheid	49
5.2.	Kostenverhaal en nadeelcompensatie.....	49
6.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
6.1.	Participatie	50
6.2.	Bestuurlijk vooroverleg	51
6.3.	Bindend adviesrecht gemeenteraad	51
6.4.	Vastellingsprocedure	51
7.	Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?.....	52
8.	Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.	53
	Bijlagen.....	54

Bijlage(n)

1. Landschappelijke inpassing
2. Bodemonderzoek (incl. asbest)
3. AERIUS-berekeningen
4. Quicksan Flora & Fauna
5. Formulier omgevingsdialoog
6. Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit provincie Noord-Brabant
7. Sloopkaart
8. Offerte totaalsloop
9. Intrekkingsverzoek milieutoestemming

1. Beschrijving bestaande situatie

1.1. Aanleiding en doel

Voorliggende ruimtelijke motivering is opgesteld omdat de initiatiefnemer voornemens is om de locatie Groenstraat 8 te Wintelre (hierna genoemd: plangebied) te herbestemmen. In het plangebied wordt een varkenshouderij geëxploiteerd. Initiatiefnemer is voornemens om het agrarische bedrijf te beëindigen en om te schakelen naar een bedrijf voor statische opslag. Tevens is initiatiefnemer voornemens om via de beleidsregels maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant een nieuwe woonkavel te ontwikkelen in ruil voor sloop van een deel van de stallen en andere maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap. In onderstaande tabel is de berekening van de investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap weergegeven.

1.2. Ligging en begrenzing

Het plangebied aan de Groenstraat 8 te Wintelre in het buitengebied van de gemeente Eersel. Gelegen op een afstand van circa 110 meter van de komgrens van Wintelre. Kadastraal is het plangebied bekend als gemeente Eersel, sectie O, nummers 397 en 443.



Afbeelding 1 Topografisch kaart

1.3. Vigerend omgevingsplan

In deze paragraaf wordt nader ingegaan op het vigerende omgevingsplan en de relatie hiervan met het te nemen besluit. Het actuele gemeentelijke beleid is opgenomen in paragraaf 3.6. Per 01 januari 2024 is de nieuwe omgevingswet in werking getreden. Dit brengt met zich mee dat er per gemeente slechts één omgevingsplan wordt gehanteerd. Dit omgevingsplan is op gemeentelijk niveau de vervanger van alle vigerende bestemmingsplannen ten tijde van 31 december 2023 en bestaat uit een tijdelijk en een nieuw deel. Op basis van art. 22.1 sub a Omgevingswet worden bestemmingsplannen als tijdelijk deel overgenomen in het omgevingsplan, totdat de gemeente deze tijdelijke regels heeft omgezet naar definitieve regels. Op basis hiervan wordt er in dit principeverzoek gebruik gemaakt van het geldende bestemmingsplan per 31 december 2023 aangezien er nog geen omgevingsplan is opgesteld door de gemeente Eersel.

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel, vastgesteld op 3 juli 2018. Na het oorspronkelijke bestemmingsplan is het nog enkele keren herzien. De laatste, 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', is vastgesteld op 4 juli 2023. Het plangebied kent de volgende bestemmingen en aanduidingen:

Enkelbestemming : Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

Dubbelbestemming : Waarde -Archeologie deels 4.2 en deels 5.2

Functieaanduiding : bedrijfswoning

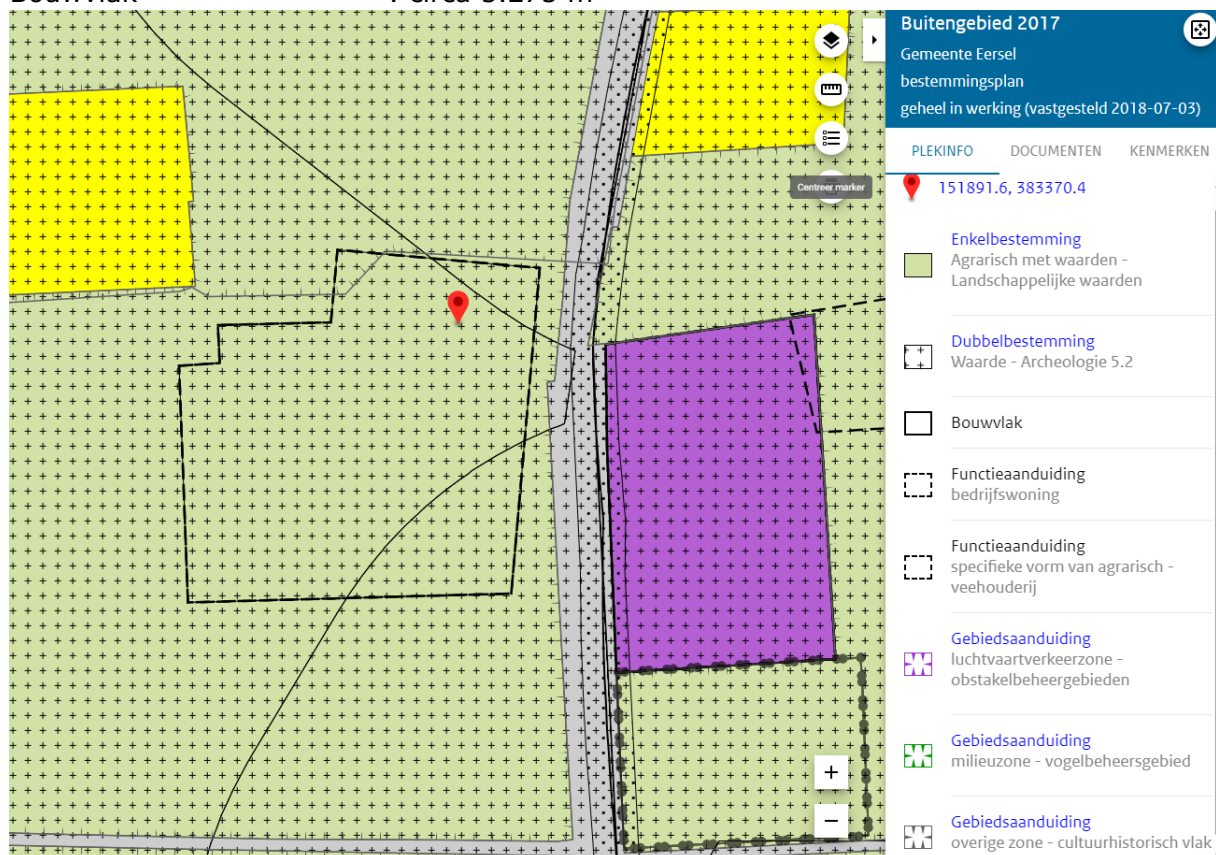
" " : specifieke vorm van agrarisch – veehouderij

Gebiedsaanduiding : luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden

" " : milieuzone – vogelbeheersgebied

" " : overige zone – cultuurhistorisch vlak

Bouwvlak : circa 5.275 m²



Afbeelding 2 Uitsnede vigerend bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling van het bedrijf naar een bedrijfsbestemming voor statische opslag en de ontwikkeling van een nieuwe woonkavel past niet binnen het huidige

omgevingsplan. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verleent te worden. Met onderliggende onderbouwing wordt aangetoond dat de ontwikkeling voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4. Leeswijzer

De onderhavige onderbouwing voorziet in de benodigde motivering van het planvoornemen, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- plan- en gebiedsbeschrijving, hoofdstuk 2;
- het actuele beleid met betrekking tot de milieuwetgeving en ruimtelijke ordening met toetsing aan het ruimtelijke beleid, hoofdstuk 3;
- Toetsing aan milieuwetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (milieuaspecten, ruimtelijke aspecten, flora en fauna, landschappelijke inpassing en waterparagraaf), hoofdstuk 4;
- De economisch uitvoerbaarheid van het planvoornemen, hoofdstuk 5;
- De maatschappelijke uitvoerbaarheid, hoofdstuk 6;
- De bij het plan behorende bijlagen.

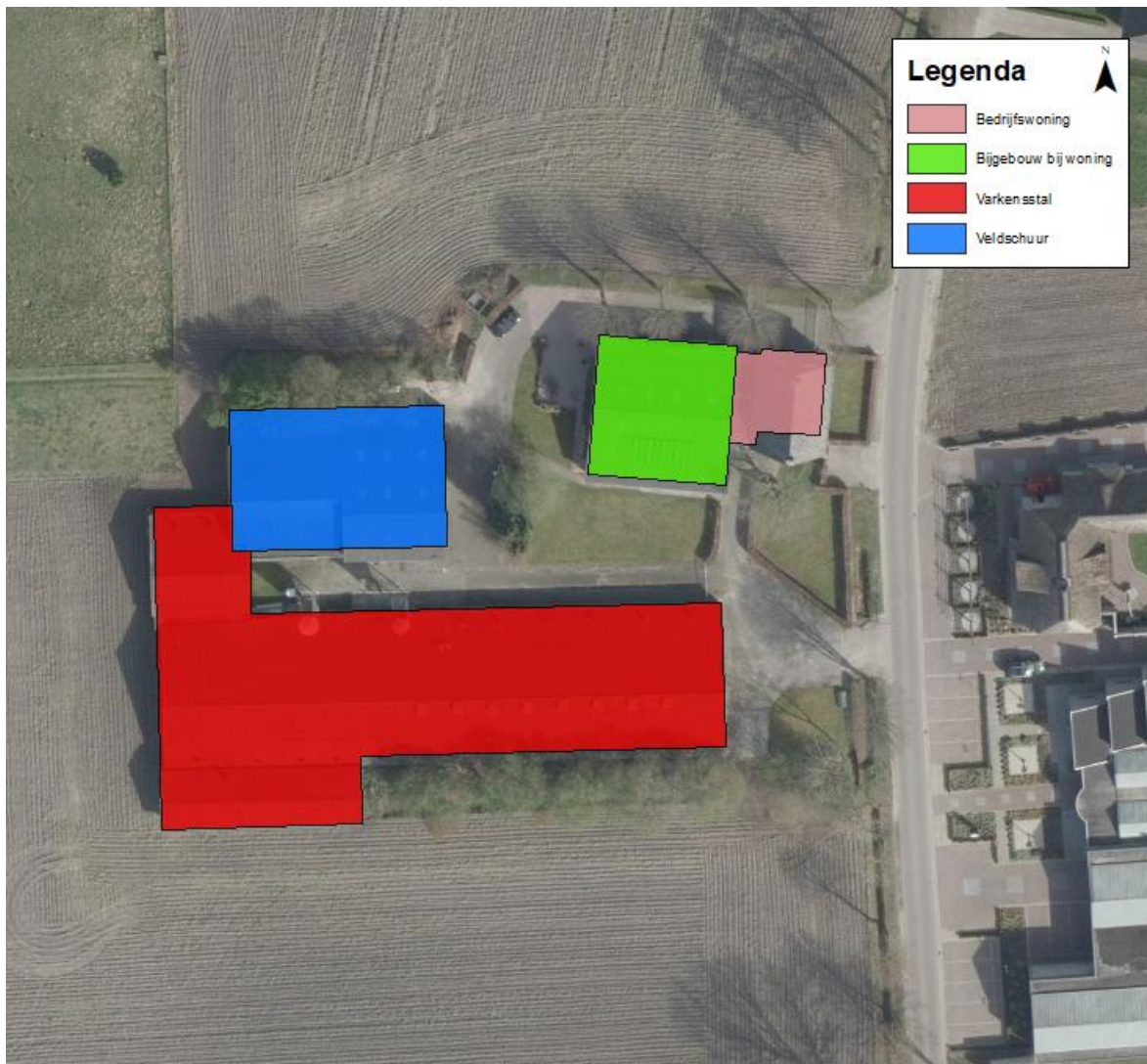
2. Planbeschrijving

In dit hoofdstuk is de beschrijving van het plangebied weergegeven. Zowel voor de huidige als de boogde situatie. Vervolgens zijn de mogelijkheden in het bestemmingsplan beschreven voor de beoogde ontwikkeling.

2.1. Huidige situatie

In de huidige situatie wordt in het plangebied een voormalige varkenshouderij gevestigd. In 2020 is de vergunning voor het houden van varkens ingetrokken. Wel is er nog een vergunning aanwezig voor het houden van 5 paarden.

In het plangebied zijn een bedrijfswoning en diverse gebouwen ten behoeve van het voormalige agrarisch bedrijf aanwezig. De voormalige varkensstal heeft een oppervlakte van circa 1.520 m². Daarnaast is er nog een veldschuur van 400 m² en een aanbouw aan de woning van 315 m² aanwezig. In de aanbouw is een tijdelijke woning aanwezig die in 1986 vergund is.



Afbeelding 3 Luchtfoto huidige situatie plangebied

2.2. Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt de voormalige varkensstal met een oppervlakte van 1.520 m² gesloopt. De veldschuur van circa 400 m² blijft behouden en zal gebruikt worden voor statische opslag. De bedrijfswoning en het aangebouwde bijgebouw van 315 m² wordt ook behouden. Van het aangebouwde bijgebouw zal 115 m² voor privégebruik zijn. De overige oppervlakte van circa 200 m² zal gebruikt worden ter ondersteuning van bedrijfsactiviteit. De locatie krijgt in de nieuwe situatie een bedrijfsbestemming. Voor het bedrijfsgedeelte wordt de bestaande inrit behouden. De totale oppervlakte van de bedrijfsbestemming wordt 2.700 m² waarbij in totaal 600 m² aan oppervlakte in de te behouden gebouwen in gebruik genomen wordt voor het bedrijf.

Grenzend aan de bedrijfsbestemming zal een nieuwe woonkavel gerealiseerd worden. De kavel krijgt een oppervlakte van circa 1.925 m² met de mogelijkheid om een woning van maximaal 1.000 m³ te bouwen. De woning zal gerealiseerd worden op een afstand van circa 10 meter vanaf de weg en 10 meter vanaf de grens van de bedrijfsbestemming. De woning zal bereikbaar zijn via de huidige inrit van de varkenshouderij. Het bestemmingsvlak zal 1.800 m² bedragen. Voor de bouw- en goothoogte wordt het huidige bestemmingsplan aangehouden.

De huidige groensingel die tegen de stal is gelegen wordt verwijderd. De nieuwe woonkavel zal voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing.



Afbeelding 4 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt tevens een perceel van 7.500 m² omgezet naar natuur. Het beoogde perceel om naar natuur om te zetten is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie O, nummer 668. In overleg met het natuurcollectief wordt een passend natuurdoeltype voor de grond bepaald. Op afbeelding 5 is het gedeelte van het perceel waar de natuurontwikkeling wordt beoogd met grijs en blauwe omlijnung gemarkeerd. Het sluit aan op het bestaande NatuurNetwerk Brabant, de natuurontwikkeling is nader uitgewerkt in hoofdstuk 5 van het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1.



Afbeelding 5 Uitsnede kaart Groen Ontwikkelfonds Brabant



Afbeelding 6 Beoogde natuurontwikkeling 7.500 m²

3. Beleidskader

3.1. Inleiding

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het ruimtelijke relevante beleid voor het planvoornemen op Europees, nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk schaalniveau. Het vastgelegde beleid vormt het kader voor deze omgevingsplanactiviteit en geeft de bandbreedte weer waarbinnen de gemeentelijke gebiedsvisie ontwikkeld kan worden.

3.2. Rijksbeleid

3.2.1. Nationale omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) biedt een duurzaam perspectief voor de Nederlandse leefomgeving. Hiermee kunnen we inspelen op de grote uitdagingen die voor ons liggen. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet de Rijksoverheid een proces in gang waarmee keuzes voor onze leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden. Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Die komen samen in vier prioriteiten:

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

De druk op de fysieke leefomgeving in Nederland is zo groot, dat belangen soms botsen. Het streven vanuit de NOVI is combinaties te maken en win-win situaties te creëren. Soms zijn er scherpe keuzes nodig en moeten belangen worden afgewogen. Hiertoe gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies: In het verleden is scheiding van functies vaak te rigide gehanteerd. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van de ruimte;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal: wat de optimale balans is tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere;
- Afwentelen wordt voorkomen: het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie van inwoners zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied en past binnen de prioriteiten van de NOVI.

3.2.1. Ladder duurzame verstedelijking

In artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving staat de instructieregel dat de Ladder wordt toegepast bij een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.

Het artikel 5.129g legt geen grens vast wat voldoende substantieel is. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn wel lijnen uitgezet. Er is een overzichtsuitspraak over de Ladder duurzame verstedelijking. In deze uitspraak worden geen harde ondergrenzen gesteld, wel worden er 'in beginsel' grenzen.

Voor woningbouwlocaties geldt volgens vaste rechtspraak dat, in beginsel sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als er meer dan 11 woningen gerealiseerd worden. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500m².

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Beoordeeld moet dan worden of sprake is van een nieuw beslag op de ruimte. Daarvan is in het beginsel sprake als het nieuwe ruimtelijke besluit meer bebouwing mogelijk maakt dan er op grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd.

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarbij moet ook het ruimtebeslag betrokken worden.

Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame verstedelijking. De ontwikkeling voorziet namelijk niet in de ontwikkeling van meer dan 11 woningen. De laddertoets is daarom niet noodzakelijk.

3.2.2. M.e.r.-beoordeling

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten.

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage ("m.e.r.") is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Bij nieuwe ontwikkeling moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit is een opsomming van de projecten waarop een mer-beoordeling van toepassing kan zijn weergegeven. In de eerste kolom van de bijlage staat de omschrijving van een project. In de tweede kolom is de projectomvang opgenomen voor de gevallen waarin de milieueffectenrapportage-plicht geldt.

Wanneer een ontwikkeling voorkomt in de eerste kolom geldt dat er een project-mer-beoordeling moet worden uitgevoerd. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde waarde in tweede kolom dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld.

De beoogde ontwikkeling is niet beschreven in de eerste kolom van Bijlage V van het Omgevingsbesluit.

Het beoogde initiatief voor het plangebied voorziet in de omschakeling van agrarisch naar een bedrijf voor statische opslag met de ontwikkeling van een nieuwe woonkavel. Voor de beoogde ontwikkeling zijn er geen verplichtingen met betrekking tot de m.e.r.. In

hoofdstuk 4 bij deze onderbouwing worden de relevante milieuaspecten getoetst waaruit blijkt dat het initiatief geen negatieve invloed heeft op de milieuhygiënische kwaliteit in de omgeving.

3.3. Provinciaal beleid

3.3.1. Brabantse Omgevingsvisie

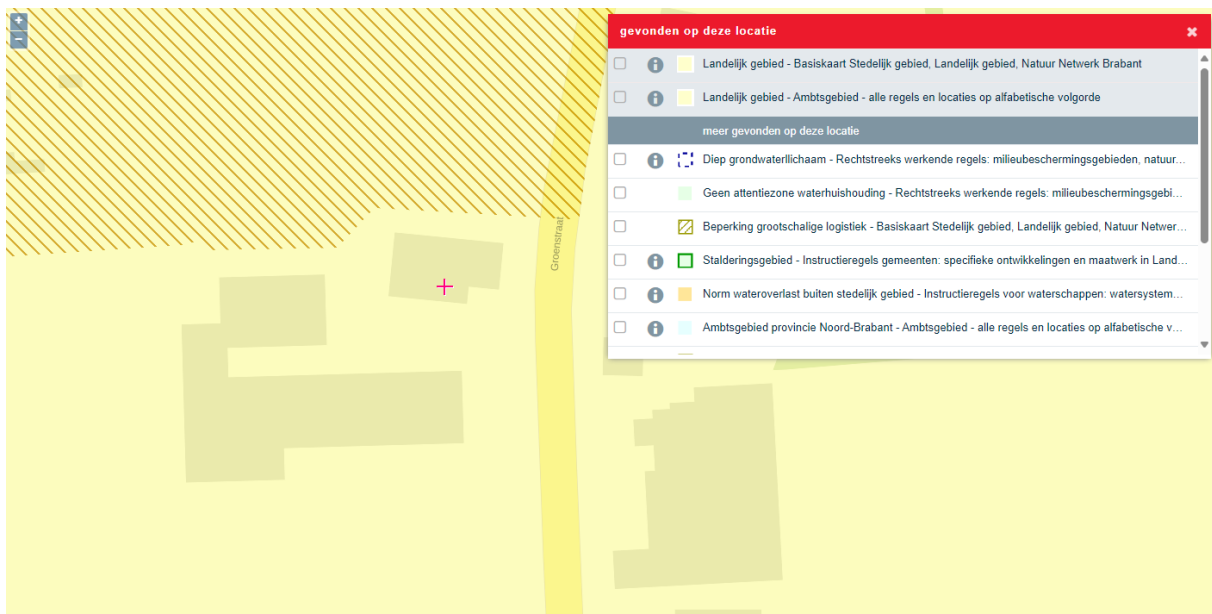
De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaat-proof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpogingen:

1. De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.
5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Brabantse Omgevingsvisie wordt uitgewerkt in de omgevingsverordening Noord-Brabant. In deze omgevingsverordening Noord-Brabant vindt een vertaalslag van de hoofdpogingen in concreet bindende regels plaats. De ontwikkeling wordt in navolgende paragraaf getoetst aan deze verordening.

3.3.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

Sinds 1 januari 2024 geldt voor de Provincie Noord-Brabant de Omgevingsverordening Noord-Brabant, deze vervangt met de invoering van de Omgevingswet de Interim omgevingsverordening. Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.



Afbeelding 7 Uitsnede plangebied Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied ligt binnen het 'Landelijk gebied', zie afbeelding 7. De ontwikkelingen dienen getoetst te worden aan de mogelijkheden die worden geboden binnen deze aanduidingen. Gezien de aard van de ontwikkelingen zijn op grond van de Omgevingsverordening Noord-Brabant de volgende artikelen van toepassing:

- Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
- Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

3.3.2.1. Toets

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Lid 1

Een omgevingsplan kan voor een concreet initiatief een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;

In tabel 1 op de volgende pagina is de berekening van de fysieke tegenprestatie weergegeven, deze is ook ingevuld in de rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit van de provincie Noord-Brabant welke is opgenomen in bijlage 6. De fysieke versterking draagt voldoende bij voor de ontwikkeling van één extra woonkavel. De nadere toelichting van de diverse posten in de maatwerkberekening is opgenomen in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 1.

Tabel 1 Berekening fysieke tegen prestatie

Investering t.b.v. maatwerk omgevingskwaliteit				
Bijdrage	Aantal	Eenheid	Normbedrag per	Investering
Sloop stallen	1520	m2	€ 25,00	€ 38.000,00
Saneren erfverharding	400	m2	€ 5,00	€ 2.000,00
Extra kosten sanering (asbest in gebouw)	1520	m2	€ 2,00	€ 3.040,00
Mestpunten afdichten met zand	1400	m3	€ 5,00	€ 7.000,00
Landschappelijke inpassing (aanleg + beheer)	Zie paragraaf 4.2 landschappelijk inpassingsplan			€ 13.407,44
Natuur afwaardering	7500	m2	€ 8,00	€ 60.000,00
Natuur aanlegkosten	7500	m2	N12.02	€ 950,25
Natuur beheerkosten	7500	m2	N12.02	€ 989,15
Totale investering kwaliteitsverbetering				€ 125.386,84

- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

Niet van toepassing, de versterking van de omgevingskwaliteit is niet op een andere wijze verzekerd.

- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;

De ontwikkeling ziet toe in de beëindiging van een intensieve veehouderij en de daarmee samenhangende emissies. Dit draagt bij aan het algemene belang op het gebied van natuur en woon- en leefklimaat. Daarnaast draagt het voorkomen van leegstand in het buitengebied doormiddel van de sloop van overtollige bebouwing ook bij aan het algemeen belang.

- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaarderecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;

De ontwikkeling draagt op verschillende manieren bij aan het algemene belang. Naast de argumenten benoemd onder c wordt de ontwikkeling ook voorzien van een goede landschappelijke inpassing die bijdraagt aan de biodiversiteit.

- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;

De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals bedoeld in Artikel 5.12. In paragraaf 3.5 is de ontwikkeling getoetst aan het beleid van de gemeente waarin ook de gebiedsgerichte benadering is afgewogen. In hoofdstuk 4 wordt op basis van relevante milieu- en ruimtelijke aspecten aangetoond hoe de ontwikkeling bijdraagt aan aspecten zoals een veilige en gezonde leefomgeving en de in het gebied aanwezige waarden.

- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;

Statische opslag is een duurzame ontwikkeling naar de toekomst. Het betekent dat er op de locatie een inkomen behaald kan blijven worden. Daarnaast is het een functie met een zeer lage impact op de omgeving. Daarnaast is ook de ontwikkeling van de woning zowel uit duurzaam als economisch oogpunt volhoudbaar naar de toekomst. Zeker met het oog op de krappe woningmarkt.

- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en

Zowel de kleinschalige bedrijfsactiviteit in de vorm van statische opslag en de nieuwe woonfunctie passen binnen de uitgangspunten binnen de verordening. Met onderliggend document wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

In het kader van vooroverleg wordt de provincie aan de omgevingstafel betrokken in de planvorming.

Lid 2

In het geval dat de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, omvat de juridische borging in ieder geval dat alle voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken.

Bij het aanvragen van de vergunning worden de huidige toestemmingen ingetrokken. Hiermee wordt het beëindigen van de milieubelastende activiteit juridisch verzekerd.

Lid 3

In aanvulling op het eerste lid worden bij de hierna genoemde gevallen tenminste de volgende aspecten in acht genomen:

- a. als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:
 - 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;

Er is sprake van een passende locatie voor de woning, onder lid 4 is dit nader beschreven.

- 2. staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en

De fysieke tegenprestatie is in verhouding tot de ruimte-voor-ruimte-kavel. De tegenprestatie heeft een waarde van ruim 125.000 euro, zie hiervoor de ingevulde rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit in bijlage 6.

- 3. is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;

Met de ontwikkeling wordt voldoende tegenprestatie geleverd volgens artikel 5.12 van de omgevingsverordening. Overleg met de ontwikkelingsmaatschappij is dan ook niet noodzakelijk, wel is het plan in het kader van het vooroverleg voorgelegd aan de provincie.

- b. als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
 - 1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
 - 2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;
 - 3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
 - 4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
 - 5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;

6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;

Niet van toepassing, er is geen sprake van ontwikkeling van een landgoed.

- c. als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:

1. het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en
2. waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;

Niet van toepassing, er is geen sprake van een bestaand landgoed.

- d. als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.

Niet van toepassing, er is geen sprake van een monument in het plangebied. In paragraaf 4.8 is het aspect cultuurhistorie nader getoetst.

Lid 4

Er is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning als:

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;

Volgens de Visie buitengebied 2.0 van de gemeente is de locatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Er is dus sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning.

- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of

Zie onder a.

- c. de woning in pandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

Niet van toepassing, er is geen sprake van karakteristieke bebouwing in het plangebied.

Lid 5

Bij de toepassing van dit artikel zijn de volgende bepalingen niet van toepassing:

- a. Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;
- b. Artikel 5.11.

Aan deze artikelen wordt niet getoetst.

Artikel 5.78 Niet-agrarische activiteit

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12 ;

De beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied zoals bedoeld in Artikel 5.12. In paragraaf 3.5 is de ontwikkeling getoetst aan het beleid van de gemeente waarin ook de gebiedsgerichte benadering is afgewogen. In hoofdstuk 4 wordt op basis van relevante milieu- en ruimtelijke aspecten aangetoond hoe de ontwikkeling bijdraagt aan aspecten zoals een veilige en gezonde leefomgeving en de in het gebied aanwezige waarden.

- b. aanwezige, overvloedige bebouwing wordt gesloopt; en

De varkensstal van 1.520 m² gesloopt. De te behouden bebouwing is noodzakelijk voor de beoogde ontwikkeling.

c. dit geen betrekking heeft op:

1. een kantoor met baliefunctie;

Niet van toepassing, de ontwikkeling voorziet niet in een kantoor met baliefunctie.

2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport ; en

Niet van toepassing, in de beoogde situatie wordt geen nieuwe lawaaisport ontwikkeld.

3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

Er is geen sprake van mestbehandeling, mestvergisting of mestbewerking binnen het initiatief.

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;

Bij de vaststelling van het omgevingsplan zal de gebruiksactiviteit bedrijf voor statische opslag in het plangebied vastgelegd worden.

b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;

Het plan past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in artikel 5.12. Zie hiervoor ook de toelichting bij lid 1 onder a.

c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;

Statische opslag is een functie met een lage publieksaantrekkende werking. In paragraaf 5.13 is een nadere toelichting gegeven over het aspect verkeer.

d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en

De opslag zal plaatsvinden binnen de aanwezige gebouwen. Er is geen sprake van buitenopslag van voorwerpen of materialen.

e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Initiatiefnemer heeft geen plannen om een grotere oppervlakte voor statische opslag te realiseren dan opgenomen in onderliggend plan. Mochten er in de toekomstplannen zijn om uit te breiden naar een niet op deze locatie passende omvang dan zal gezocht worden naar alternatieve passende locaties.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;

Het gebouw dat wordt ingezet voor de bedrijfsmatige activiteit heeft een oppervlakte van circa 400 m². De relatief kleine omvang in combinatie met de activiteit statische opslag maakt dat het niet doelmatig is om de het te vestigen op een bedrijventerrein.

b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;

Niet van toepassing, er is geen sprake van de ontwikkeling van een detailhandelsvoorziening.

c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Niet van toepassing, het initiatief voorziet niet in de ontwikkeling van een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg.

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Niet van toepassing, er is geen sprake van een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit.

De Omgevingsverordening wil goede initiatieven ondersteunen. Daarvoor sluit de Omgevingsverordening aan bij de nieuwe manier van werken uit de Brabantse Omgevingsvisie en worden mogelijkheden geboden voor maatwerk. Hiertoe zijn in de Omgevingsverordening in plaats van middelvoorschriften, doelvoorschriften opgenomen en wordt uitgegaan van een 'ja, mits – benadering'.

Daarnaast dient het beoogde voornemen te voldoen aan paragraaf 5.1.2 Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hierbij dient rekening gehouden te worden met:

- Artikel 5.7: Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit;
- Artikel 5.8: Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Artikel 5.9: Toepassing van de lagenbenadering;
- Artikel 5.10: Meerwaardecreatie;

Hieronder wordt nader ingegaan op enkele verschillende aspecten. Een toelichting op het toepassen van de lagenbenadering en de meerwaardecreatie blijkt uit voorliggend planvoornemen. Dit leidt tot het waarborgen van de verschillende aspecten zoals hierboven genoemd.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik

Ten behoeve van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit is in de Omgevingsverordening de 'zorgplicht' opgenomen. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling moet bijdragen aan behoud en ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit. Er moet in ieder geval sprake zijn van een goede landschappelijke inpassing en zorgvuldig ruimtegebruik. Zorgvuldig ruimtegebruik is een compacte opzet met een concentratie van bebouwing en gebruik van bestaande bebouwing. Dit betekent dat zoveel mogelijk gebruik gemaakt wordt van bestaande bouwpercelen. Uitbreiding is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het huidige toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Daarnaast moet rekening worden gehouden met de maat en schaal van de ontwikkeling en de impact op de omgeving.

Toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op drie verschillende lagen:

1. De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
2. De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
3. De bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Daarnaast speelt de factor tijd een belangrijke rol. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on-

Omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Meerwaardecreatie omvat daarnaast een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn. Hierdoor ontstaan mogelijkheden om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat. Tevens kan de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Onderhavig initiatief heeft betrekking op de ontwikkeling van een bedrijf voor statische opslag op een voormalig agrarisch bedrijf in combinatie met de ontwikkeling van een nieuwe woonkavel via de regeling 'maatwerk omgevingskwaliteit'. In hoofdstuk 4 worden de verschillende ruimtelijke en milieuaspecten toegelicht welke bij de verschillende lagen van de lagenbenadering horen. Middels de toets aan het relevante beleidskader wordt inzicht gegeven in de meerwaardecreatie van onderhavige initiatief. Dit sluit aan bij de randvoorwaarden zoals opgenomen in het provinciaal (en gemeentelijk) beleid.

Het planvoornemen past binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3.3. Ontwikkelingsrichting van het gebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij en de transformatie naar een kleinschalige niet-agrarische functie in de vorm van statische opslag, gecombineerd met de realisatie van een extra woning. Deze ontwikkeling sluit aan bij de ontwikkelingsrichting van het landelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 5.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant, waarbij zorgvuldig ruimtegebruik, kwaliteitsverbetering en toekomstbestendigheid centraal staan. Daarnaast past de ontwikkeling binnen de gemeentelijke Visie Buitengebied, waarin de locatie Groenstraat 8 is aangeduid als agrarisch overgangsgebied. Binnen dit gebied wordt hergebruik van vrijkomend agrarisch vastgoed (VAB) voor passende niet-agrarische functies, zoals statische opslag, expliciet als wenselijke ontwikkelingsrichting beschouwd.

Toekomstbestendigheid in de tijd

De beoogde functie betreft statische opslag, een gebruiksvorm die zich kenmerkt door een relatief lage dynamiek en een beperkte, stabiele ruimtevraag in de tijd. Anders dan bij productiegerichte of logistieke bedrijven is geen sprake van een autonome groei van activiteiten die leidt tot een toenemende behoefte aan bebouwing.

De beschikbare bedrijfsbebouwing van circa 600 m² biedt voldoende capaciteit voor een doelmatige en langdurige exploitatie. De omvang van de bebouwing sluit aan op de aard en schaal van de activiteiten, waardoor de ruimtevraag structureel begrensd blijft. Hiermee is sprake van een evenwichtige verhouding tussen functie en bebouwingsomvang, waarbij geen noodzaak ontstaat voor toekomstige uitbreiding.

De ontwikkeling kan daarmee worden aangemerkt als toekomstbestendig, omdat de functie ook op langere termijn binnen de aanwezige ruimtelijke kaders kan blijven functioneren zonder aanvullende ruimteclaim.

Duurzaam ruimtegebruik

De ontwikkeling is gericht op het hergebruik van bestaande bebouwing, waarmee invulling wordt gegeven aan een zorgvuldig en efficiënt gebruik van de beschikbare ruimte. Door het benutten van bestaande opstallen wordt nieuw ruimtebeslag voorkomen.

Daarnaast leidt de beëindiging van de intensieve veehouderij tot een structurele vermindering van de milieubelasting, waaronder geur, ammoniakemissie en

verkeersaantrekkende werking. Per saldo is sprake van een verbetering van de omgevingskwaliteit.

De functie statische opslag draagt bij aan een duurzaam gebruik van de locatie, doordat deze:

- weinig milieubelastend is;
- een beperkte verkeersaantrekkende werking kent;
- landschappelijk inpasbaar is;
- een stabiel en extensief ruimtegebruik kent.

Passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied

De transformatie van vrijkomend agrarisch vastgoed naar een passende niet-agrarische functie is in lijn met de ontwikkelingsrichting van het landelijk gebied, waarin hergebruik en functieverandering centraal staan. Dit sluit tevens aan bij de gemeentelijke Visie Buitengebied, waarin het agrarisch overgangsgebied ruimte biedt voor functieverandering van agrarische erven naar kleinschalige, niet-agrarische functies. Statische opslag wordt daarbij expliciet gezien als een passende invulling van vrijkomend agrarisch vastgoed.

De beoogde invulling vormt een kleinschalige economische activiteit die passend is in de omgeving en geen belemmering vormt voor omliggende functies.

De ontwikkeling gaat gepaard met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit, onder meer door het beëindigen van een intensieve veehouderij en het versterken van de landschappelijke inpassing. De toevoeging van een woning draagt daarnaast bij aan de vitaliteit van het landelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling voorziet in een zorgvuldig ruimtegebruik en een duurzame herbestemming van bestaande bebouwing. Door de aard en schaal van de functie blijft de ruimtevrage in de tijd beperkt en is geen sprake van toekomstige uitbreidingsdruk. Daarmee is de ontwikkeling toekomstbestendig en passend binnen de ontwikkelingsrichting van het landelijk gebied, zoals bedoeld in artikel 5.12 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant én de Visie Buitengebied, waarin het agrarisch overgangsgebied ruimte biedt voor functieverandering naar passende niet-agrarische functies zoals statische opslag.

3.4. Regionaal beleid

3.4.1. Landschapsinvesteringsregeling de Kempen

In 2012 hebben de Kempen-gemeenten de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) de Kempen vastgesteld. De LIR is een nadere uitwerking van het beleid van de provincie dat stelt dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied bij moeten dragen aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. Om de mate van kwaliteitsverbetering van het landschap die nodig is bij ontwikkelen te bepalen is in de LIR onderscheid gemaakt in 3 categorieën:

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

Onderhavige ontwikkeling waarbij de aanwezige stallen worden gesloopt en ingezet voor de ontwikkeling van een nieuwe woonkavel heeft primair kwaliteitsverbetering van het landschap als doel. Het initiatief voorziet ook in de ontwikkeling van een stuk natuur. Hierdoor kan het in het kader van de LIR gezien worden als categorie 3 ontwikkeling. Het initiatief is voorzien van een landschappelijke inpassing, in paragraaf 4.10 is deze nader toegelicht. Het landschappelijke inpassingsplan is opgenomen in bijlage 1. Daarnaast is in bijlage 6 de ingevulde rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit opgenomen, de tegenprestatie vertegenwoordigd een waarde van ruim 125.000 euro.

3.5. Gemeentelijk beleid

3.5.1. Omgevingsvisie 2.0

Op 04 juli 2023 heeft de gemeente Eersel de Omgevingsvisie 2.0 opgesteld met als titel 'Kempisch wonen in een wereldregio'. In de omgevingsvisie heeft de gemeente haar visie voor de fysieke leefomgeving in de periode tot 2030 vastgelegd.

De gemeente heeft drie kernambities:

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

De kernambities heeft de gemeente vertaald in drie kaartbeelden:

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

In thema 1 wordt onder andere ingegaan op de woningbouwopgave in de gemeente. Het doel is om woningbouw zo veel mogelijk op inbreidingslocaties te ontwikkelen. Er is echter niet voldoende ruimte om in de totale woningbouwopgave te voldoen op inbreidingslocaties. Daarom wordt aan de randen van de kernen gezocht naar een aantal uitbreidingslocaties. Met het initiatief wordt een nieuwe woning gebouwd aan de rand van de kern van Wintelre. Er is sprake van een bebouwingscluster waar woningbouw passend is.

In thema 2 wordt ingegaan op de invulling van vrijkomende agrarische bebouwing (VAB's). De gemeente heeft de ambitie om verloedering en leegstand tegen te gaan. Daarom moet op zoek gegaan worden naar hoogwaardige invullingen van de VAB's. Ook hecht de gemeente veel waarde aan een goede landschappelijke inpassing van de VAB's. Nieuwe bedrijvigheid wordt toegestaan zolang sprake is van differentiatie en versterking van de economische structuur en als er direct een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk is. Dit is in lijn met de Visie Buitengebied 2.0. Met de ontwikkeling van een bedrijf voor statische opslag van caravans en campers is sprake van differentiatie. Daarnaast wordt de ruimtelijke kwaliteit verbeterd door sloop van de overtollige bebouwing en landschappelijke inpassing van de locatie.

3.5.2. Visie Buitengebied 2.0

Op 2 november 2021 heeft de gemeente Eersel de 'Visie buitengebied 2.0' vastgesteld. Het buitengebied van de gemeente Eersel staat voor een transformatie. Hierbij spelen drie ontwikkelingen een belangrijke rol.

De eerste ontwikkeling betreft veranderingen in de veehouderijsector. In de komende jaren zal het aantal agrarische ondernemers afnemen. Hierdoor ontstaat een overschot aan agrarische bebouwing. Veel van de bedrijfsgebouwen zijn na 1965 gebouwd en niet karakteristiek of visueel aantrekkelijk. Indien er niets met de gebouwen gebeurt dreigt leegstand en daarmee verrommeling van het buitengebied. Daarbij zal in sommige delen

van het buitengebied de landbouw/veehouderij verdwijnen als economische drager. Om de vitaliteit van deze gebieden te versterken is het van belang om onderzoek te gaan naar nieuwe economische dragers.

De tweede ontwikkeling heeft te maken met klimaatverandering en het streven van de gemeente naar een duurzame en energieneutrale gemeente. Dit betekent dat er in de toekomst meer ruimte nodig is voor waterberging en voor het duurzaam opwekken van energie.

Ten slot zal ook de woningbouwopgave ruimte vergen. Een deel van deze opgave is te realiseren binnen de bebouwde kom. Het is echter niet mogelijk om de totale opgave binnen de bebouwde kom te realiseren. Daarom wordt ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

In de Visie buitengebied worden de ambities van de gemeente Eersel op het buitengebied vastgelegd. Daarnaast wordt antwoord gegeven op de volgende vragen. Welke functies zijn wenselijk en welke niet? En welke functies moeten in een bepaald gebied prevaleren boven andere functies?

Onder voorwaarden is bedrijvigheid in het buitengebied mogelijk. Een agrarische bedrijfslocatie kan omschakelen naar een andere vorm van bedrijvigheid, mits een dergelijke ontwikkeling leidt tot kwaliteitswinst en ruimtelijk aanvaardbaar is. Statische opslag is onder voorwaarden mogelijk. Hoewel dit niet het ideaalbeeld is voor de invulling van vrijkomende agrarische bedrijfsbebouwing in het buitengebied, is het wel een kans voor een kwaliteitsverbetering op de locatie waarbij bebouwing verdwijnt en de locatie landschappelijk wordt ingepast. De gemeente Eersel heeft kaders voor statische opslag opgesteld:

- het bouwperceel bedraagt ten hoogste 5.000 m²;
het bouwperceel van het initiatief bedraagt 2.700 m².
- de milieucategorie is maximaal categorie 2;
de milieucategorie voor de statische opslag bedraagt maximaal categorie 2.
- buitenopslag is niet toegestaan;
voor het initiatief zal enkel de aanwezige gebouwen gebruikt worden voor statische opslag.
- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing conform de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling de Kempen d.d. 24 augustus 2012;
Voor de landschappelijke inpassing zie paragraaf 4.10.
- voor de statische opslag wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en overtollige bestaande bebouwing wordt gesloopt;
Er wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en de overtollige bestaande bebouwing wordt gesloopt.
- voor de statische opslag hoeft de bestaande bebouwing niet ingrijpend gewijzigd te worden (bijvoorbeeld verhogen/verbreden van de bebouwing) om de statische opslag mogelijk te maken;
De bestaande bebouwing hoeft niet ingrijpend gewijzigd te worden om statische opslag mogelijk te maken.
- de aanwezige woning bij een agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een bedrijfswoning;
De bijbehorende woning wordt bij dit initiatief omgezet naar een bedrijfswoning.
- op de locatie moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering te plaatse (bijvoorbeeld door het stoppen van een veehouderij, landschappelijke inpassing, sloop van overtollige bebouwing). De toetsing hiervan betreft maatwerk en is afhankelijk van de lokale situatie;

het initiatief omvat het beëindigen van de varkenshouderij op de locatie. Hierbij wordt de overtollige bedrijfsbebouwing gesloopt.

- aangetoond moet worden dat de statische opslag niet mag leiden tot negatieve effecten op de omgeving;
zie Hoofdstuk 4 voor de toetsing aan de effecten op de omgeving.
- indien nog sprake is van een bestemming veehouderij moet deze middels een bestemmingsplanwijziging verwijderd worden.

Het initiatief bedraagt het wijzigen van de bestemming van agrarisch naar bedrijfsbestemming waardoor de bestemming veehouderij verwijderd zal worden.

Woningbouw in het buitengebied is mogelijk door middel van Ruimte voor Ruimtetitels. Echter dient hierbij een nieuwe werkwijze toegepast te worden omdat iedereen met stedenbouwkundig geschikte grond een Ruimte voor Ruimtewoning kan bouwen nadat een titel is aangekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Waardoor er op ieder weiland op een ruimtelijk geschikte plek gebouwd kon worden en het buitengebied verder versteend raakte zonder dat er een kwaliteitsverbetering van het buitengebied tegenover staat. De gemeente Eersel wil dit voorkomen door Ruimte voor Ruimte alleen toe te staan wanneer dit direct toepasbaar is wanneer een intensieve veehouderij wordt beëindigd, bij het saneren van een niet intensieve veehouderij of wanneer een probleemlocatie wordt beëindigd. In bebouwingsconcentraties of in kernrandzones kan op kwalitatief geschikte locaties een Ruimte voor Ruimtewoning gerealiseerd worden. De gemeente zet hierbij in op kwaliteitsverbetering. De beëindiging van de veehouderij of de probleemlocatie maakt hier onderdeel uit.

Zowel de ontwikkeling van een nieuwe woonkavel als het herbestemmen van de locatie naar een bedrijf voor statische opslag past in het gemeentelijk beleid in de Visie buitengebied 2.0.

3.5.3. Kempische visie op wonen

Net als in de rest van Nederland, heeft ook de Kempen op dit moment een groeiend woningtekort. De Brainportregio heeft een stevige groeiambitie van in totaal 100.000 woningen uitgesproken. Met de ligging nabij Eindhoven en Veldhoven zijn de groene kempische dorpen aantrekkelijk voor woningzoekenden uit een brede regio. Hierdoor staat de woningmarkt onder druk. Aan de ene kant vraagt dit om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing, maar ook om een transitie naar betaalbaar bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen vinden binnen de gemeenten.

De vraag die vanuit de schaa sprong in de Brainportregio op de gemeente afkomt, is anders van aard dan de lokale woningvraag. Vestigers uit de Brainportregio richten zich meer op ruime en duurdere gezinswoningen (zoals 2-1-kap- of vrijstaande huizen). Voor veel lokale starters zijn deze woningen te duur. Als er gekeken wordt naar de lokale woningvraag is er weinig behoefte om dit segment uit te breiden. Bij een grote groei van de Brainportregio ligt dit anders. Er is dan sprake van een grotere groep potentiële nieuwe bewoners die vaker op zoek zijn naar exclusieve en hoogwaardige woningen. Met de toenemende vraagdruk in de regio is het essentieel dat het woningaanbod in de Kempen zich onderscheidt door een uniek en aantrekkelijk aanbod te bieden. Deels volstaat de bestaande voorraad, maar deels zullen er nieuwe woningen gerealiseerd moeten worden in bijzondere en aantrekkelijke woonmilieus zoals grotere woningen in het groen.

De ontwikkeling voorziet van een nieuwe woning op de rand van het buitengebied in een groene omgeving. Hiermee draagt de ontwikkeling bij aan de doelen in de kempische visie op wonen.

3.5.4. Nota impuls Sociale Woningbouw

De gemeente Eersel wil dat iedereen betaalbaar kan wonen. Initiatiefnemers van woningbouwplannen worden door de gemeente Eersel gestimuleerd om gemiddeld 37% sociaal te bouwen. Daarvoor werkt de gemeente Eersel nauw samen met de Woningstichting de Zaligheden om voldoende sociale huurwoningen te bouwen.

In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de minimumeis van 37% sociale woningbouw en toestaan dat er op een locatie een lager percentage of helemaal geen sociale woningbouw realiseert. Voor een aantal locaties geldt standaard een uitzonderingspositie: plannen in het buitengebied (Ruimte voor Ruimte, ontwikkeling van landgoederen), CPO-projecten, herbouw van individuele woningen, en de omzetting van bedrijfswoningen naar reguliere woningen. Bij dergelijke ontwikkelingen staat kwaliteitsverbetering centraal en is het toevoegen van sociale woningbouw ruimtelijk gezien niet gewenst.

De ontwikkeling heeft betrekking tot het realiseren van een woonkavel welke ontwikkeld wordt via de regeling Maatwerk omgevingskwaliteit (voormalige ruimte voor ruimte). Hierdoor kan gebruik gemaakt worden van de uitzonderingspositie met betrekking tot de realisatie van sociale woningbouw. Vanuit de Nota impuls Sociale Woningbouw zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

4. Omgevingsaspecten

Bij dergelijke aanpassingen dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de diverse milieu- en planologische aspecten wordt in de volgende paragrafen beschreven.

4.1. Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem regels opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Bij een nieuw ruimtelijk plan waarmee nieuwe bouw mogelijkheden mogelijk worden gemaakt, dient aangegeven te worden of de bodemkwaliteit geschikt is voor de nieuwe functie. Er is een bodemonderzoek noodzakelijk indien er een bodemgevoelig gebouw wordt opgericht. Een bodemgevoelig gebouw betreft een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat de bodem raakt, voor zover het aannemelijk is dat personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn.

Met de woning wordt een gebouw opgericht waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn, er is dus sprake van een bodemgevoelig gebouw. Om de bodemkwaliteit ter plaatse van de nieuwe woonkavel inzichtelijk te maken is door Verhoeven Milieutechniek een bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied. Met het onderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem voldoende vastgelegd, er zijn geen belemmeringen voor de ontwikkeling.

Op de daken van de te slopen stal en het bijgebouw dat in de beoogde situatie gebruikt gaat worden voor statische opslag is asbesthoudende dakbedekking aanwezig, bij de sloop zal dit gesaneerd worden. De stallen zijn niet overal voorzien geweest van dakgoten, ter plaatse van de druppelzones is de bodem tevens onderzocht worden op de aanwezigheid van asbestdeeltjes. Uit het onderzoek blijkt op enkele deellocaties sprake is van een sterk verhoogd gehalte aan asbest in de bovengrond/contactlaag tot minimaal 0,1 m-mv. Geadviseerd wordt om de aanwezige asbestverontreiniging zo spoedig mogelijk te saneren. De sanering van de asbestverontreiniging dient, zoals in de rapportage van Verhoeven Milieutechniek, uitgevoerd te worden voordat de sloopwerkzaamheden van de onderbouw (putten en funderingen) worden uitgevoerd. Dit om te voorkomen dat tijdens de sloop van de onderbouw onbedoeld of abusievelijk in de verontreinigde grond wordt gegraven. Het graven in de verontreinigde grond dient ten alle tijden te worden voorkomen. Dit wordt tevens als voorschrift in de vergunning opgenomen.

Het volledige bodemonderzoek is opgenomen in bijlage 2.

4.2. Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering beperkt zich tot milieuaspecten met een ruimtelijke dimensie, te weten: geluid, geur, stof en gevaar. De mate waarin de milieuaspecten gelden en waaraan de milieucontour wordt vastgesteld, is voor elk type bedrijvigheid verschillend. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft sinds 1986 de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' uit. In deze publicatie is een lijst opgenomen met daarin de aan te houden richtafstanden tussen een gevoelige bestemming en bedrijven. Indien van deze richtafstand afgeweken wordt dient een nadere motivatie gegeven te worden waarom dat wordt gedaan. Het zo scheiden van milieubelastende en -gevoelige functies dient twee doelen:

- het reeds in het ruimtelijk spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij gevoelige functies (bijvoorbeeld woningen);

- het bieden van voldoende zekerheid aan de milieubelastende activiteiten (bijvoorbeeld bedrijven) zodat zij de activiteiten duurzaam, en binnen aanvaardbare voorwaarden, kunnen uitoefenen.

De opgenomen richtafstanden betreffen de indicatief aan te houden afstand tussen hinderveroorzakende en milieugevoelige functies. Indien dit voldoende gemotiveerd wordt, kan hiervan afgeweken worden. De locatie aan de Groenstraat 8 te Wintelre wordt ingedeeld in de categorie "Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)". Per categorie worden de bijbehorende richtafstanden en indices weergegeven.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kortere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Een 'gemengd gebied' wordt gedefinieerd als: "Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied." In zo'n geval is het ruimtelijke aanvaardbaar dat de richtafstanden met één stap worden verlaagd. Het plangebied is gelegen in gemengd gebied, de Groenstraat kan namelijk als lintbebouwing in het buitengebied met een menging van verschillende functies naast de overwegend agrarische functie worden aangemerkt. De richtafstanden kunnen met één stap worden verlaagd.

In onderstaande tabel zijn de milieucategorieën met bijbehorende richtafstanden opgenomen. Het dichtstbijzijnde gevoelige object is de woning aan De Nie 1 op een afstand van 10 meter van het plangebied. Daarbij zal ook de nieuwe woonkavel op relatief korte afstand van het plangebied komen te liggen.

Tabel 2 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden Categorie(m)	Feitelijke afstand tot dichtstbijzijnde gevoelige object (m)
Groenstraat 8	Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	2	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 30 Gevaar: 10	10

Zoals wordt aangetoond in tabel 1 wordt voldaan aan de richtafstanden voor de aspecten stof, geur en gevaar. Omdat de richtafstanden door de ligging van het plangebied met één stap mogen worden verlaagd kan de richtafstand voor geluid worden verlaagd naar 10 meter. Voor het aspect geluid wordt daarmee ook voldaan aan de richtafstand.

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verschillende (agrarische) bedrijven gevestigd, zie tabel 2.

Tabel 3 Uitwerking richtafstanden bedrijven en milieuzonering in omgeving plangebied

Bedrijven en milieuzonering				
Locatie	Functie	Milieucategorie	Afstanden (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Groenstraat 5-A1	Warenhuis	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 10	13
Veneind 5	Golfbaan	1	Geur: 0 Stof: 0 Geluid: 10 Gevaar: 0	200
Groenstraat 16A	Varkenshouderij	4.1	Geur: 200 Stof: 30 Geluid: 50 Gevaar: 0	480
Groenstraat 18	Rundveehouderij	3.2	Geur: 100 Stof: 30 Geluid: 30 Gevaar: 0	600

Zoals blijkt uit tabel 2 is het plangebied buiten de richtafstanden gelegen voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.3. Geur

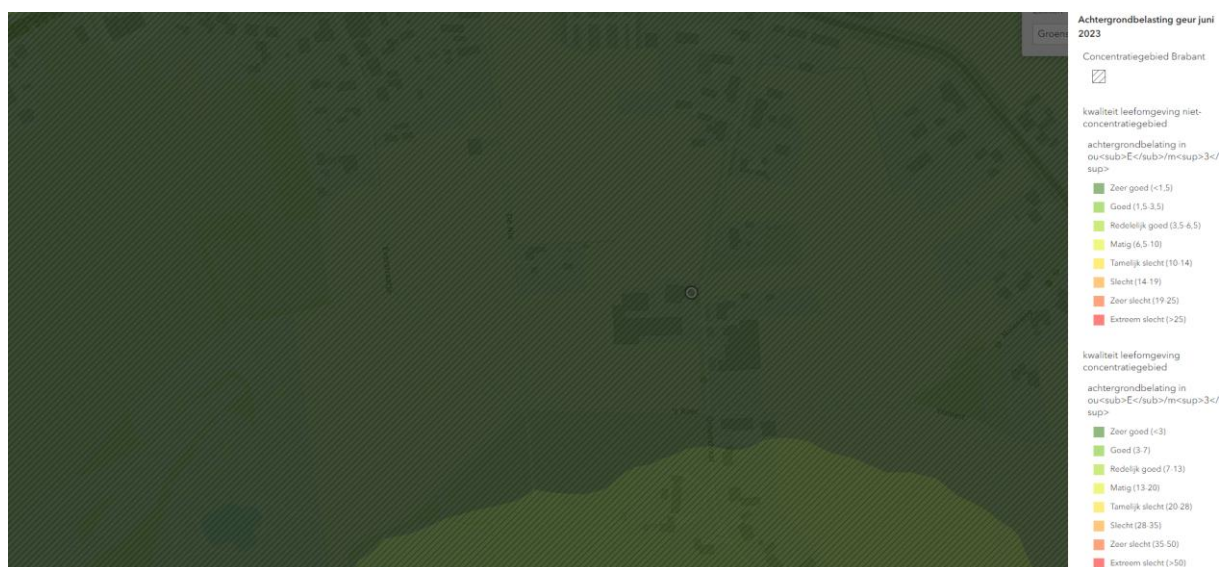
Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen te worden getoetst aan de normen uit de per 1 januari 2024 in werking getreden Omgevingswet. Gemeentes kunnen geurregels opnemen voor veehouderijen in het omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staat met instructieregels voor gemeenten beschreven hoe ze de geurregels in het omgevingsplan moeten opnemen. Deze instructieregels staan in paragraaf 5.1.4.6.3 'Geur door het houden van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf'.

In Artikel 22.3.6 van het Omgevingsplan heeft de gemeente regels omtrent geur vastgelegd. Voor het bepalen van de toe te passen normen is het eveneens van belang of het gebied is gelegen binnen een concentratiegebied als bedoeld in bijlage I van de Meststoffenwet, hetgeen voor de gemeente Eersel van toepassing is. Dit betekent dat de onderstaande wettelijke normen en afstanden van toepassing zijn binnen het grondgebied van de gemeente:

Wettelijke normen en afstanden					
Locatie	Gebied	Maximale voorgrond belasting in ou_e/m^3	Maximale achtergrondbelasting in ou_e/m^3	Minimum afstand emissiepunt in meters	Minimum afstand Gevel-tot-gevel in meters
Groenstraat 8	Buitengebied binnen concentratiegebied	14,0	20,0	50	25

Tabel 4 Uitwerking wettelijke normen en afstanden voor het plangebied

Om de geursituatie ter plaatse inzichtelijk te maken is de achtergrondgeurkaart van de ODZOB geraadpleegd. Op basis van de kaart blijkt dat er ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat op het gebied van achtergrondgeurbelasting.



Afbeelding 8 Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur ODZOB

Belang van veehouderij

Nabijgelegen veehouderijen mogen niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt als gevolg van de ontwikkeling. De meest nabijgelegen veehouderijen zijn de Groenstraat 16A (varkenshouderij) en Groenstraat 18 (rundveehouderij). Beide veehouderijen zijn gelegen op relatief grote afstand van het plangebied, respectievelijk 480 en 600 meter. Daarnaast zijn in de directe omgeving van deze bedrijven meerdere gevoelige objecten gelegen waardoor de bedrijven al zijn beperkt in hun ontwikkelmogelijkheden. De ontwikkeling van de nieuwe woning heeft daarom geen gevolgen voor de ontwikkelmogelijkheden van de twee bedrijven.

Belang omwonenden

Voor omwonenden is het van belang dat er als gevolg van het initiatief geen overbelaste situatie ontstaat op het gebied van geur. Het initiatief voorziet in de beëindiging van een intensieve veehouderij. Met het beëindigen van het bedrijf stopt ook de geuremissie van het bedrijf. De nieuwe activiteit op de locatie veroorzaakt geen geuremissie. Het initiatief leidt daarmee tot een verbetering van het woon- en leefklimaat in de omgeving op het gebied van geur.

4.4. Luchtkwaliteit

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt eisen aan de concentratie van emissie van verontreinigende stoffen vanuit bedrijven naar de lucht: de emissiegrenswaarden. Er geldt een waarde en ondergrens per stofklasse. Voor kleine bronnen met een jaarlijkse emissie beneden de ondergrens gelden de emissiegrenswaarden niet.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan rijksomgevingswaarden voor lucht. Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de lucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl.

Voor fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) zijn er aparte aandachtsgebieden. Daar zijn de concentraties relatief hoog. Draagt een activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging dan is het niet nodig om de omgevingswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide te toetsten.

Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bedraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Als de 3 % grens voor fijn stof of stikstofdioxide niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden. In artikel 5.54 van het Bkl is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen een plan altijd NIBM is. Indien een plan boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een plan in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. De beoogde ontwikkeling is wat betreft aard en omvang van een kleinschaligere omvang dan een ontwikkeling van 1.500 woningen (grenswaarde nibm). Hierdoor draagt het plan naar verwachting niet in betekenende mate bij aan de verslechtering van de luchtkwaliteit.

Op het plangebied zal het aantal voertuigbewegingen afnemen. Er is geen sprake meer van aan- en afvoerbewegingen ten behoeve van de intensieve veehouderij. De nieuwe activiteiten hebben een weekdaggemiddelde van 40 lichte verkeersbewegingen op basis van CROW publicatie 381. De bedrijfswoning en nieuwe woning hebben een verkeersgeneratie van 8,6 bewegingen per woning per etmaal. De statische opslag een verkeersgeneratie van 5,7 bewegingen per 100 m² bedrijfsploeroppervlakte. De statische opslag heeft een vloeroppervlakte van 400 m².

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2023
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	40
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,02
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig	

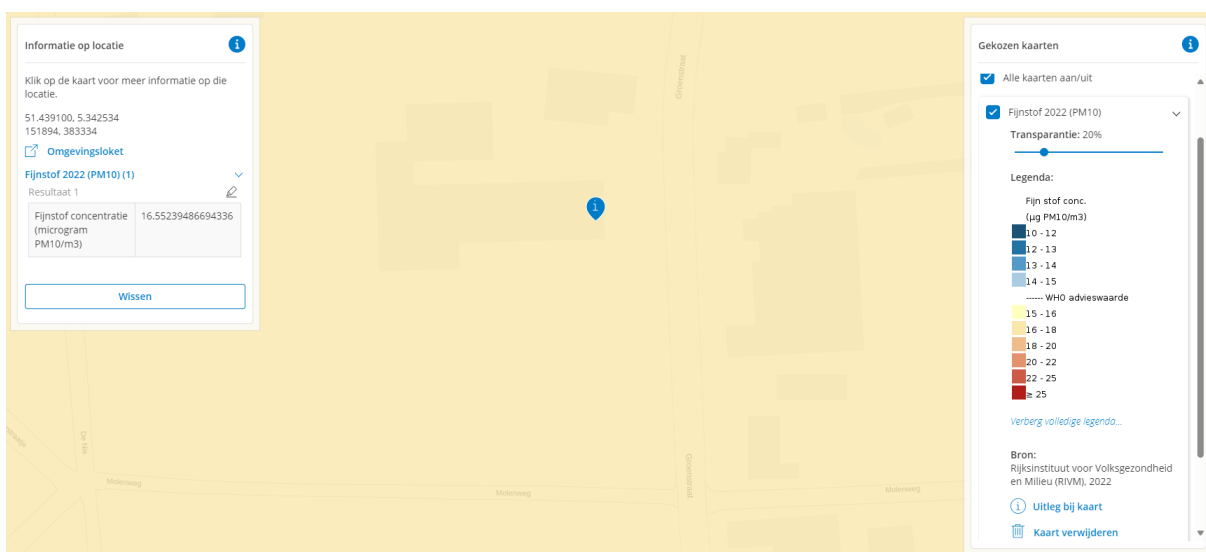
Tabel 5 NIBM-tool

Het planvoornemen betreft daarmee een project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht. Er is geen nader onderzoek nodig

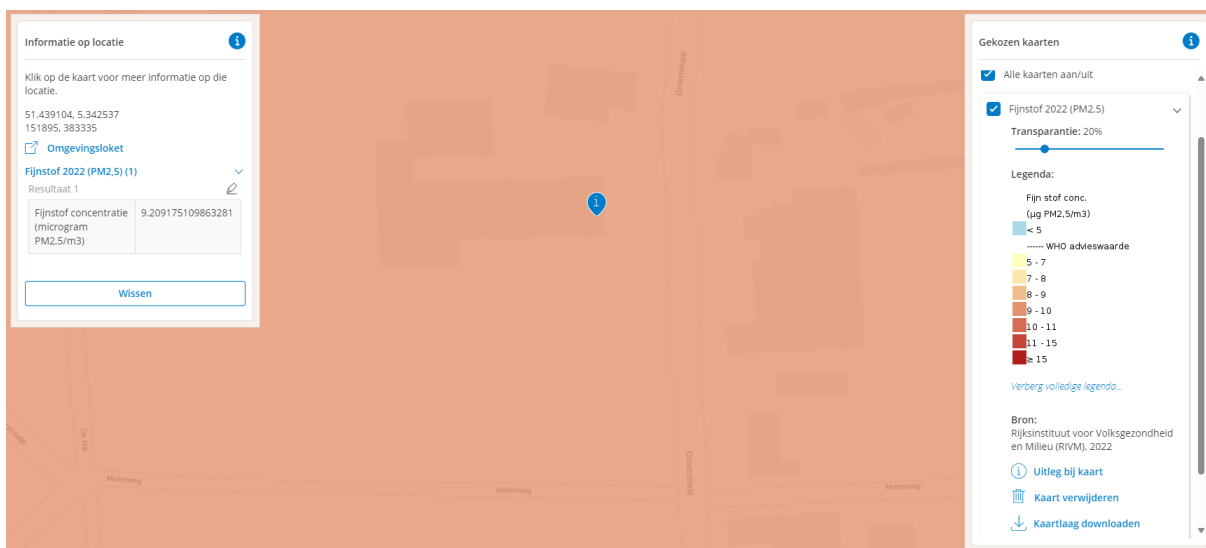
Achtergrond

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN 2022) ligt de concentratie PM₁₀ ter plaatse op 16,5 µg/m³ en de PM_{2,5} op 9,2 µg/m³, zie afbeelding 9 en 10. Daarnaast ligt de concentratie NO₂ ter plaatse op 11,5 µg/m³, zie afbeelding 11. In het BKL is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM₁₀ 40 µg/m³ en voor

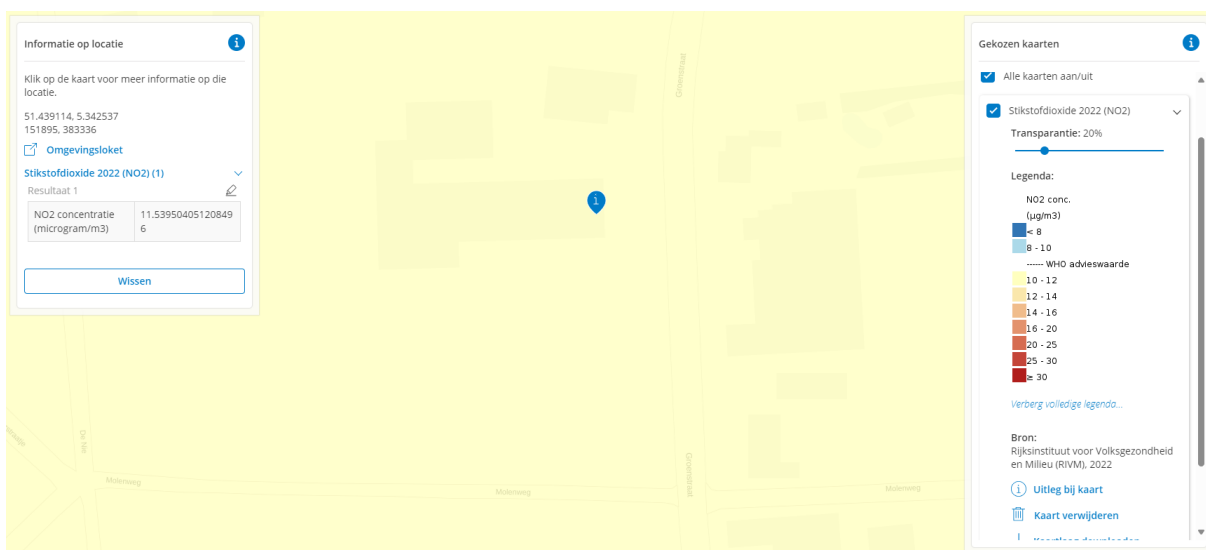
PM_{2,5} 25 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten is de luchtkwaliteit ter plaatse dan ook voldoende.



Afbeelding 9 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM10)



Afbeelding 10 Uitsnede plangebied kaart fijnstof (PM2,5).



Afbeelding 11 Uitsnede plangebied kaart stikstofoxide (NO2)

4.5. Gezondheid

Veehouderijen stoten (fijn)stof uit naar de omgeving. Pluimveehouderijen stoten meer (fijn) stof uit dan varkenshouderijen. Varkenshouderijen stoten weer meer uit dan andere veehouderijtakken. Endotoxine is een van de stoffen die wordt verspreid in de omgeving van veehouderijen. Het Endotoxinerapport en het gezondheidsonderzoek van het RIVM (VGO) tonen aan dat gezondheidsrisico's kleven aan de verspreiding van stoffen uit stallen. Op grond van het onderzoek Intensieve-veehouderij en Gezondheid (IVG: de voorloper van het VGO-onderzoek) ziet de Gezondheidsraad endotoxine als een goede indicator voor de blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op luchtwegen.

Dit inzicht was voor de Gezondheidsraad aanleiding om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van maximaal 30 EU/m³ (Endotoxin Units) vast te stellen. De Gezondheidsraad is het adviesorgaan voor het Rijk aangaande complexe gezondheidsvraagstukken.

Binnen gemeente Eersel worden ruimtelijke ontwikkelingen tevens getoetst aan het endotoxine toetsingskader. Uitgangspunt hierbij is het voorkomen dat bestaande overschrijdingen groter worden en het voorkomen van nieuwe overschrijdingen. Van de endotoxinen-norm gaat ook een omgekeerde werking uit. Dit betekent concreet dat voor de ontwikkeling aan de Groenstraat 8 te Wintelre bij de beoordeling van het woon- en leefklimaat endotoxines moeten worden meegewogen en dat wordt gemotiveerd of deze ontwikkeling geen extra belemmeringen oplevert voor omliggende veehouderijen i.v.m. hun endotoxines-uitstoot.

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat geitenhouderijen de grootste bron voor endotoxine uitstoot zijn en dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Niet onomstotelijk is aangetoond dat de verhoging van het aantal gevallen van longontsteking een direct gevolg is van de aanwezigheid van geitenhouderij bedrijven, echter is het vanuit het voorzorgsprincipe wenselijk om hieraan te toetsen. In een omtrek van 2 kilometer rond het plangebied zijn geen geitenhouderijen gelegen, hiervoor is de kernregistratie dierverblijven van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. De dichtstbijzijnde geitenhouderij is gelegen op een afstand van ruim 5 kilometer. Op basis hiervan is aan te nemen dat de aanwezigheid van geitenhouderijen geen belemmeringen vormen voor het initiatief.

In de omgeving is een varkenshouderij gelegen welke endotoxine uitstoot. Dit betreft de varkenshouderijen aan Groenstraat 16A. Daarnaast is er een vleesrundveehouderij gevestigd aan de Groenstraat 18 waar niet endotoxine gerelateerde dieren worden gehouden. Zoals hieronder wordt aangegeven wordt voldaan aan de minimale afstanden. Hierdoor vormt de beoogde ontwikkeling zowel voor het plangebied als voor de omliggende veehouderijen geen belemmering.

Veehouderijen met endotoxine-uitstoot				
Locatie	Functie	PM10 kg/jaar	Minimale afstanden tot plangebied (m)	Feitelijke afstand tot plangebied (m)
Groenstraat 16a	Varkenshouderij	336.146	30	480
Groenstraat 18	Vleesrundveehouderij	16.835	30	600

Tabel 6 Uitwerking bedrijven met endotoxine-uitstoot

Vanuit het aspect gezondheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.6. Geluid

In de fysieke leefomgeving hebben veel functies te maken met geluid. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door (spoor)wegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidsgevoelige gebouwen en functies. In het omgevingsplan is het aspect geluid opgenomen in paragraaf 22.3.4. Hierin zijn de regels opgenomen voor geluid door een activiteit op of in een geluidgevoelig gebouw die op een locatie is toegestaan.

In afdeling 3.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn de instructieregels van toepassing op beheersing van geluid een weg, spoorweg of industrieterrein (artikel 3.18 lid 1 van Bkl). Er wordt onderscheid tussen geluidbronnen met een geluidsproductieplafond als omgevingswaarden en bronnen met een basisgeluidsemissie. Geluid afkomstig van wegen, spoorwegen en industrieterreinen heeft invloed omgeving. Het geluid van deze bronnen moet worden beoordeeld bij geluidsgevoelige gebouwen. Voor een aantal geluidsgevoelige gebouwen heeft het rijk specifieke regels gesteld. De regels voor geluid zijn gericht op aangewezen geluidsgevoelige gebouwen (artikel 3.20 Bkl) en stiltegebieden. Bij de aanwijzing is de functie bepalend, de instructieregels zijn onder andere geldend voor functies zoals wonen, onderwijs en zorg.

In het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met het geluid door wegen, spoorwegen, luchtvaart en industrieterreinen op geluidgevoelige gebouwen in een geluidaandachtsgebied (of geluidzone). Een geluidaandachtsgebied is het gebied langs een weg, spoorweg of rond een vliegveld of industrieterrein waar het geluid hoger kan zijn dan de standaardwaarde. Voor het bepalen van de omvang van het geluidaandachtsgebied gelden de regels uit bijlage IV van de Omgevingsregeling. Binnen deze aandachtsgebieden moet bij realisatie van nieuwe geluidgevoelige bestemmingen getoetst worden aan de geluidwaarden die voor dat aandachtsgebied gelden.

Bij een lokale (spoor)weg, zoals de Groenstraat in deze situatie, is het geluidaandachtsgebied tot een bij koninklijk besluit te bepalen tijdstip begrensd door vaste afstanden (artikel 17.5 Omgevingsregeling). Hierbij geldt dat voor gemeentewegen en waterschapswegen de etmaalintensiteit minimaal 1000 mtv/etmaal moet zijn om een geluidaandachtsgebied te hebben.

In voorliggende situatie is de Groenstraat de meest nabij gelegen (lokale) weg. Uit de door de provincie Noord-Brabant verstrekte verkeersgegevens (BBMA peiljaar 2030 en 2040) blijkt dat de verkeersintensiteit op de Groenstraat in het uiterste geval (peiljaar 2040) 920 motorvoertuigen per etmaal bedraagt. Deze verkeersintensiteit ligt dus onder de 1000 mvt/etmaal, waarmee deze weg conform Omgevingswet geen geluidaandachtsgebied heeft. De planlocatie ligt ook niet binnen het geluidaandachtsgebied van andere (spoor)wegen. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï wordt zodoende niet noodzakelijk geacht.

Bovendien geldt voor deze planlocatie, dat uit de regels op de kaart van het Omgevingsloket blijkt dat de planlocatie niet binnen de geluidzone van Vliegveld Eindhoven (luchtvaartlawaaï) of een industrieterrein (industrialawaai) ligt, alleen binnen obstakelbeheergebied van de luchtvaartverkeerszone, hetgeen inhoudt dat er op basis daarvan een maximale bouwhoogte geldt. Akoestisch onderzoek naar luchtvaart- of industrialawaai wordt dus ook niet noodzakelijk geacht.

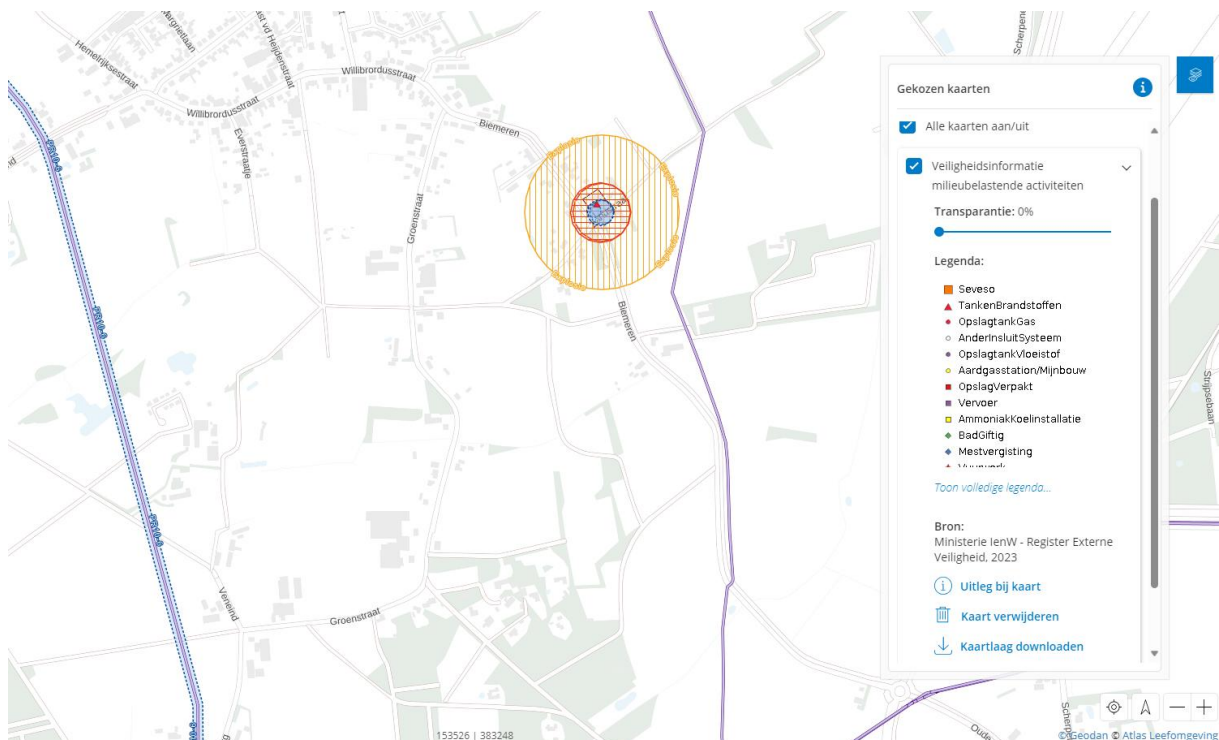
Vanuit het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7. Externe veiligheid

Externe veiligheid richt zich op het beheersen van activiteiten die een risico voor de omgeving kunnen opleveren, zoals milieurisico's, transportrisico's en risico's die kunnen optreden bij de productie, het vervoer en de opslag van gevaarlijke stoffen in inrichtingen. Bij de (her)inrichting van een gebied bepaalt de externe veiligheidssituatie mede de ruimtelijke mogelijkheden.

De regels voor externe veiligheid zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 zijn van toepassing op het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit als bedoeld in die paragrafen die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water), hoogspanningslijnen en (ondergrondse) buisleidingen.



Afbeelding 12 Uitsnede plangebied Veilige omgeving

Inrichtingen

Op een afstand van circa 400 meter van het plangebied is een tankstation gelegen. Het plangebied ligt buiten het risicogebied voor explosies. Op basis van het Bevi zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Transportroutes

In de direct omgeving van het plangebied zijn geen transportroutes gelegen waarvan de invloedssfeer reikt tot aan het plangebied. Op basis van aanwezige transportroutes zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Buisleidingen

Zowel aan de oost- als westzijde van het plangebied zijn buisleidingen gelegen. Beide buisleidingen zijn gelegen op een afstand van ruim 500 meter. Het plangebied is gelegen buiten de PR10-6 risicocontour. De aanwezige buisleidingen leiden niet tot belemmeringen voor het initiatief.

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

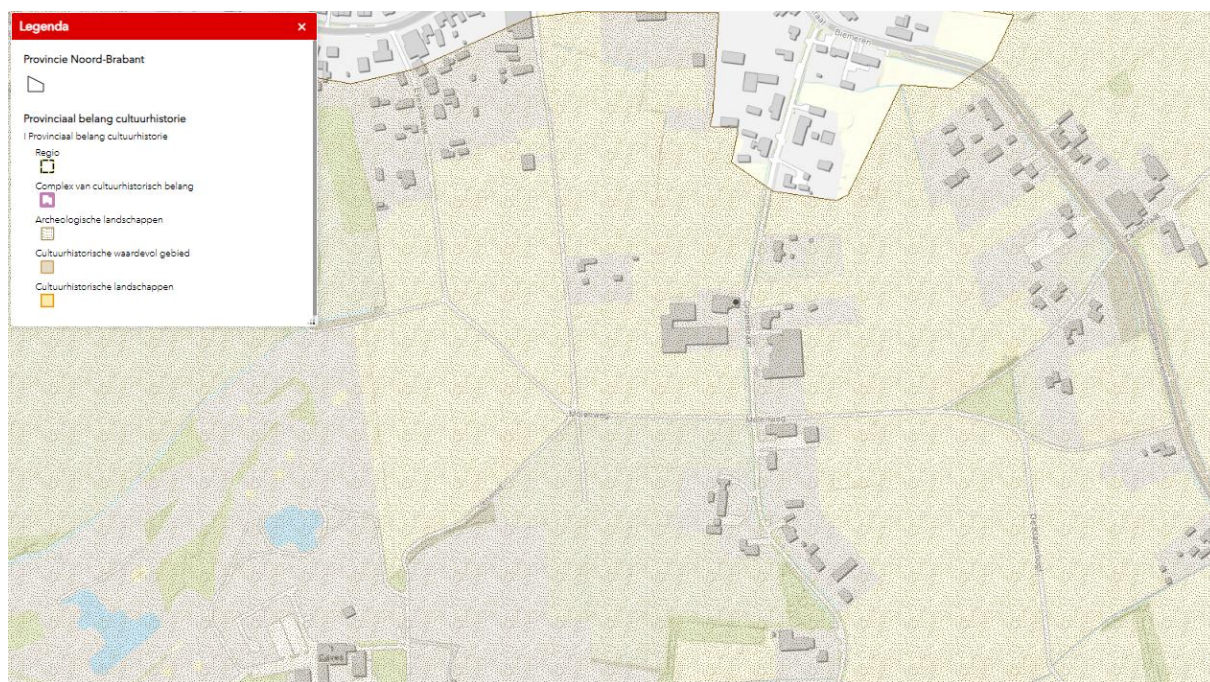
4.8. Cultuurhistorie en archeologie

4.8.1. Cultuurhistorie

Gemeenten moeten voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het omgevingsplan. In artikel 5.130 lid 2 van het Bkl zijn hiervoor instructieregels opgenomen. Deze regels gaan over:

- Ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten
- Verplaatsen van beschermde monumenten
- Gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand
- Aantasting van de omgeving van een beschermd monument
- Aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen
- Conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

De locatie is gelegen in cultuurhistorische regio de Kempen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het landschap wordt gevormd door contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De kernen en bebouwingconcentraties liggen van oudsher op de rand van de beekdalén. In het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle elementen gelegen die als gevolg van het initiatief beschadigd worden. Ten noorden van het plangebied bevinden zich zichtlijnen naar de kerk welke open dienen te blijven, echter heeft het initiatief hier geen invloed op. Er gelden geen cultuurhistorische waarden voor het gebied waarin de initiatiefnemers natuurontwikkeling willen toepassen.



Afbeelding 13 Uitsnede plangebied cultuurhistorische waardevol gebied en cultuurhistorische landschappen

Vanuit het aspect cultuurhistorie zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.8.2. Archeologie

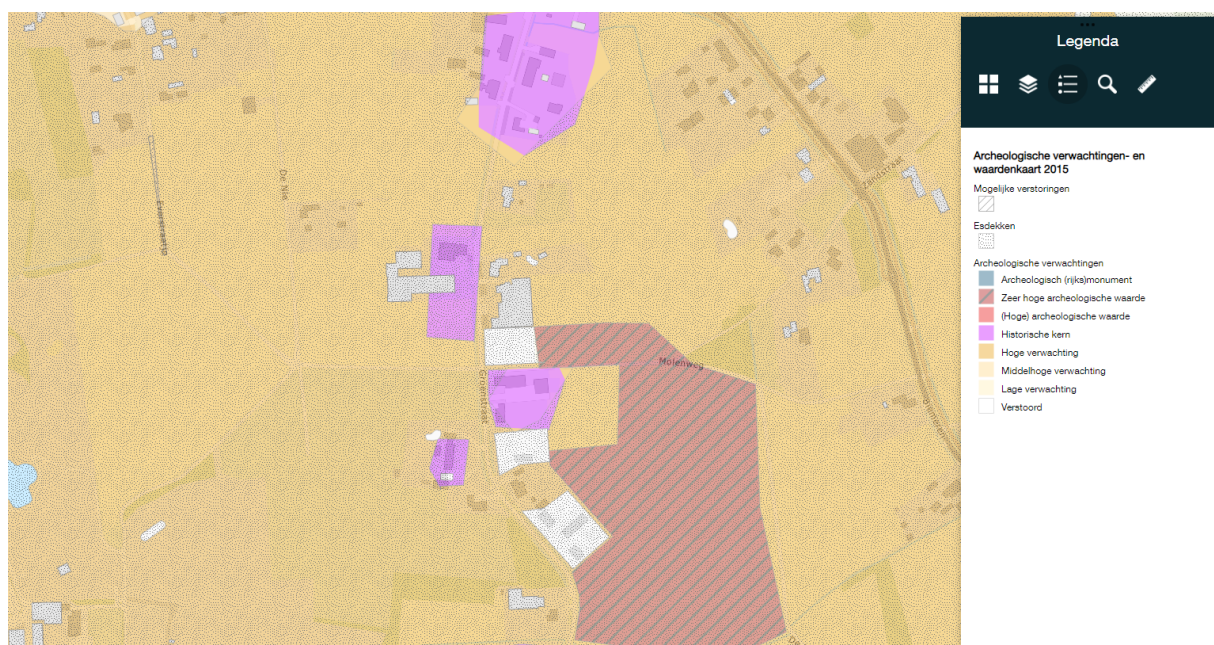
De basis van de bescherming van archeologisch erfgoed in de Omgevingswet is het verdrag van Valletta. De bescherming heeft als doel om archeologisch erfgoed zoveel mogelijk in situ, dus in de grond, te behouden. Gemeenten spelen een belangrijke rol in het archeologische stelsel. Bij het opstellen van het Omgevingsplan houdt de gemeente rekening met archeologische waarden. Ook maakt de gemeente meestal de afweging of archeologische waarden in situ behouden moeten blijven of kunnen worden opgegraven.

In het belang van de archeologische monumentenzorg kunnen in een omgevingsplan ook:

- Regels worden gesteld over eisen aan onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of aan de wijze van het verrichten van opgravingen of archeologische begeleiding van andere activiteiten die tot bodemverstoring leiden; en
- Gevallen worden aangewezen waarin kan worden afgezien van onderzoek naar de archeologische waarde van een locatie of het opleggen van plichten met die strekking.

De wet bepaalt tevens dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. De gemeente is dus het bevoegde gezag indien het gaat om het toetsen van de archeologische onderzoeken en Programma's van Eisen.

De gemeente Eersel heeft voor haar grondgebied de 'Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015' vastgesteld. Volgens de kaart is er ter plaatse van het plangebied een hoge verwachtingswaarde voor archeologische vondsten. Daarnaast is een gedeelte van het plangebied ook aangemerkt als 'historische kern'



Afbeelding 14 Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2015

In het bestemmingsplan heeft de locatie daarbij de deels dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' en deels dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2'. De woning zal voor het grootste gedeelte gerealiseerd worden in 'Waarde – Archeologie 4.2'. Hiervoor geldt dat er voor 'Waarde – Archeologie 4.2' een archeologisch onderzoek plaats dient te vinden als de oppervlakte van het projectgebied groter is dan 500 m² en de diepte van

de ingreep meer dan 0,5 meter is. Het totale plangebied is groter dan 500 m². Er worden echter geen bodemingrepen gedaan op een oppervlakte groter dan 500 m², de bodemingrepen vinden enkel plaats voor de nieuwe woning met een eventueel bijgebouw van maximaal . Voor 'Waarde – Archeologie 5.2' geldt dat er een archeologisch onderzoek plaats dient te vinden als de oppervlakte van het projectgebied groter is dan 2.500 m² en de diepte van de ingreep meer dan 0,5 meter is. Het totale plangebied is niet groter dan 2.500 m². Er worden echter geen bodemingrepen gedaan op een oppervlakte groter dan 2.500 m², de bodemingrepen vinden enkel plaats voor de nieuwe woning. Het bestemmingsvlak wordt circa 1.800 m². De regels omtrent archeologie blijven gehandhaafd. Indien er graaf- of andere bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte van groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 meter worden uitgevoerd zal een archeologisch onderzoek uitgevoerd moeten worden.

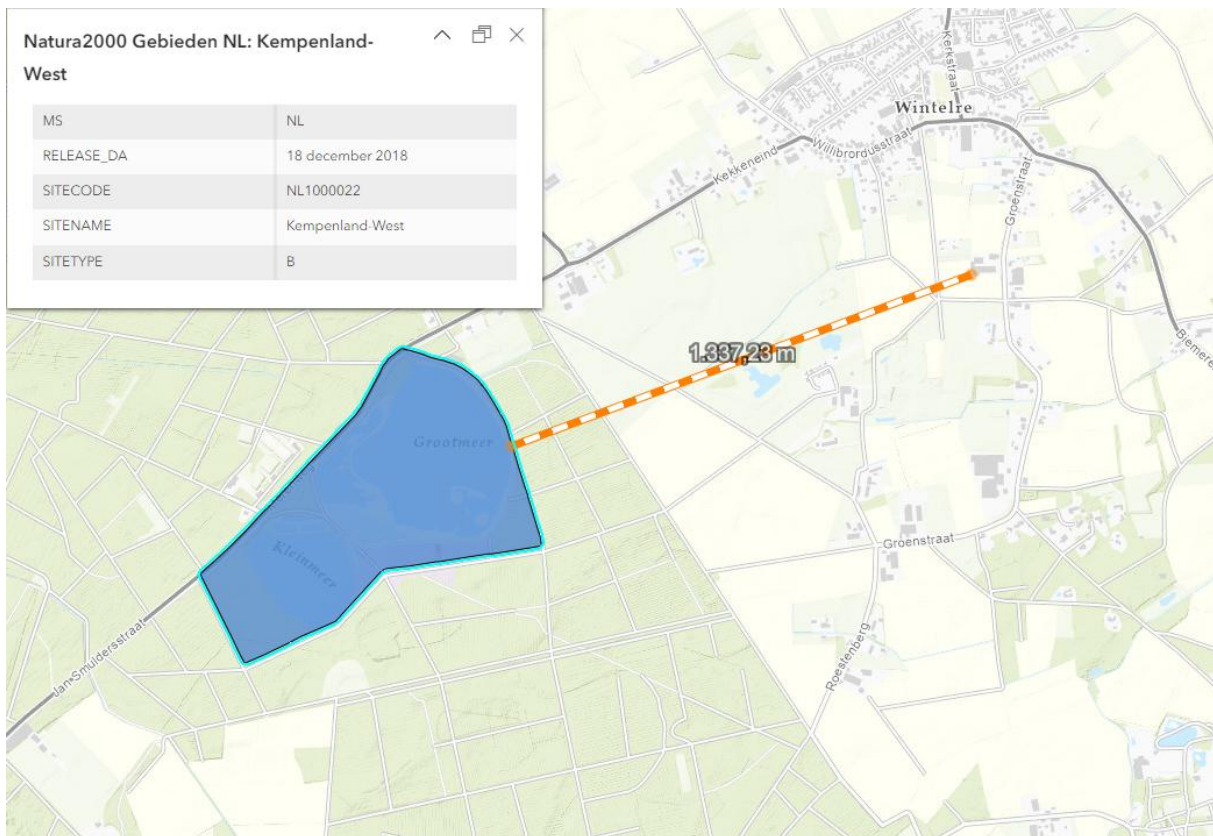
initiatiefnemers zijn voornemens een perceel (gemeente Eersel, sectie O, nummer 668) van circa 5.100 m² om te zetten naar natuur. Voor dit perceel geldt 'Waarde – Archeologie 4.1'. Hiervoor geldt dat er voor 'Waarde – Archeologie 4.1' een archeologisch onderzoek plaats dient te vinden als de oppervlakte van het projectgebied groter is dan 500 m² en de diepte van de ingreep meer dan 0,3 meter bedraagt. Het totale plangebied is groter dan 500 m² en de bodemingrepen ten behoeve van de aanplant van natuurtype N16.03 Droog bos zullen dieper zijn dan 0,3 meter, waardoor er voor aanplant een archeologisch onderzoek gedaan dient te worden. Deze voorwaarde wordt opgenomen in de regels bij het plan.

4.9. Flora en Fauna

4.9.1. Gebiedsbescherming

De Europese Vogel- en Habitatrichtlijn beschermt Natura 2000- gebieden. Op grond van artikel 2.43 van de Omgevingswet zijn de instandhoudingsdoelstelling vastgelegd. Gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, de kwaliteit van de natuurlijke habitats en de habitats van soorten in een Natura 2000-gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op soorten waarvoor een gebied is aangewezen (artikel 2.7, tweede lid Wnb). De effecten van stikstof zijn een belangrijk aspect.

Met betrekking tot gebiedsbescherming is de situering ten opzichte van beschermde gebieden (Natura2000 gebieden en beschermde natuurmonumenten) van belang. Ten westen van de initiatieflocatie zijn het Kleinmeer en Grootmeer gelegen welke onderdeel zijn van het Natura2000 gebied Kempenland-West. De afstand tussen het plangebied en dit Natura 2000-gebied bedraagt ruim 1,3 kilometer.



Afbeelding 15: Afstand tot nabijgelegen Natura2000 gebied

Beoordeeld moet worden of het planvoornemen significante gevolgen heeft voor natuurgebieden die in het kader van de Wet natuurbescherming beschermd moeten worden. Gezien de afstand tot het natura2000-gebied is het niet te verwachten dat de ontwikkeling leidt tot effecten zoals verstoring, oppervlakteverlies, verstoring of verandering van de soortensamenstelling. Een ander belangrijk aspect dat getoetst moet worden is de depositie van stikstof als gevolg van het initiatief. Met de ontwikkeling wordt een intensieve veehouderij beëindigd, dit leidt tot een significante vermindering van de ammoniakemissie ter plaatse. Om de effecten van de ontwikkeling op de stikstofdepositie op relevante Natura2000-gebieden in beeld te brengen zijn AERIUS-berekeningen gemaakt. Als eerste is een verschilberekening gemaakt waarin het verschil in stikstofdepositie tussen het huidige en beoogde gebruik in beeld is gebracht. Daarnaast is ook een AERIUS-berekening voor de tijdelijke situatie in de sloop- en bouwphase van de bebouwing gemaakt. De AERIUS-berekeningen met een onderbouwing van de invoergegevens is opgenomen in bijlage 3.

Vanuit het aspect gebiedsbescherming zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.9.2. Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Omgevingswet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden.

In afdeling 11.2 van het Bal zijn regels opgenomen voor activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild. Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn met name de regels de paragrafen 11.2.2 tot en met 11.2.4 van belang.

- Paragraaf 11.2.2 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten vogelrichtlijn. Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels van soorten als bedoeld in artikel 1 van de vogelrichtlijn.
- Paragraaf 11.2.3 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning soorten habitatrichtlijn. Dit zijn soorten, genoemd in bijlage IV, onder a, bij de habitatrichtlijn, bijlage II bij het verdrag van Bern of bijlage I bij het verdrag van Bonn.
- Paragraaf 11.2.4 Flora- en fauna-activiteiten: omgevingsvergunning andere soorten. Dit zijn alle in Nederland in het wild levende soorten waaronder zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten zoals genoemd in het Bal, bijlage IX.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een planvoornemen waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Met de te slopen stal en het verwijderen van het aanwezige groen wordt potentieel leefgebied van beschermde soorten verstoord. Om inzichtelijk te maken of er beschermde soorten worden belemmerd als gevolg van het initiatief is door BNL-advies een Quicksan flora & fauna uitgevoerd. Uit de Quicksan blijkt dat er aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van de volgende soorten:

- Gebouwbewonende vleermuizen
- Steenmarter, bunzing, hermelijn en wezel

In verband met de aanwezigheid van marterachtigen en de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen worden voorafgaand aan de werkzaamheden mitigerende maatregelen toegepast. In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het uitvoeren van mitigerende maatregelen. In overleg met een ecooloog zal bij de omgevingsvergunning voor de bouw- en slooffase een werkprotocol worden opgesteld en aangeleverd ten behoeve van de potentieel aanwezige soorten.

Voor kleine marterachtigen zullen de volgende mitigerende maatregelen worden toegepast:

- Het plangebied zal voorafgaand aan de werkzaamheden ongeschikt gemaakt worden, dit zal gedaan worden buiten de kwetsbare periode tussen maart en augustus.
- Aanpassen werkwijze of werkvolgorde door het in stand houden van bepaalde elementen waaronder:
 - o Lijnvormige elementen zoals bermen, greppels en beplantingsstructuren;
 - o Schuilgelegenheid voor vegetatie, schuurtjes, stapels houtblokken of takken;
 - o Stenen muurtjes voor voedselaanbod en als verblijfplaats.
- Faseren activiteiten in ruimte en tijd, door:
 - o Werkzaamheden uit te voeren buiten kwetsbare periode (maart-augustus);
 - o Werkzaamheden directe omgeving van potentieel geschikte verblijfplaatsen in zo kort mogelijke tijd af te ronden;
 - o Werkzaamheden voor zonsondergang uit te voeren zodat het leefgebied weer toegankelijk is;
 - o Afval opruimen en gebruikte machines en materialen uit het leefgebied verwijderen;
 - o Vooraf aan graafwerkzaamheden het terrein kort maaien zodat er geen dieren meer aanwezig zijn tijdens de werkzaamheden.

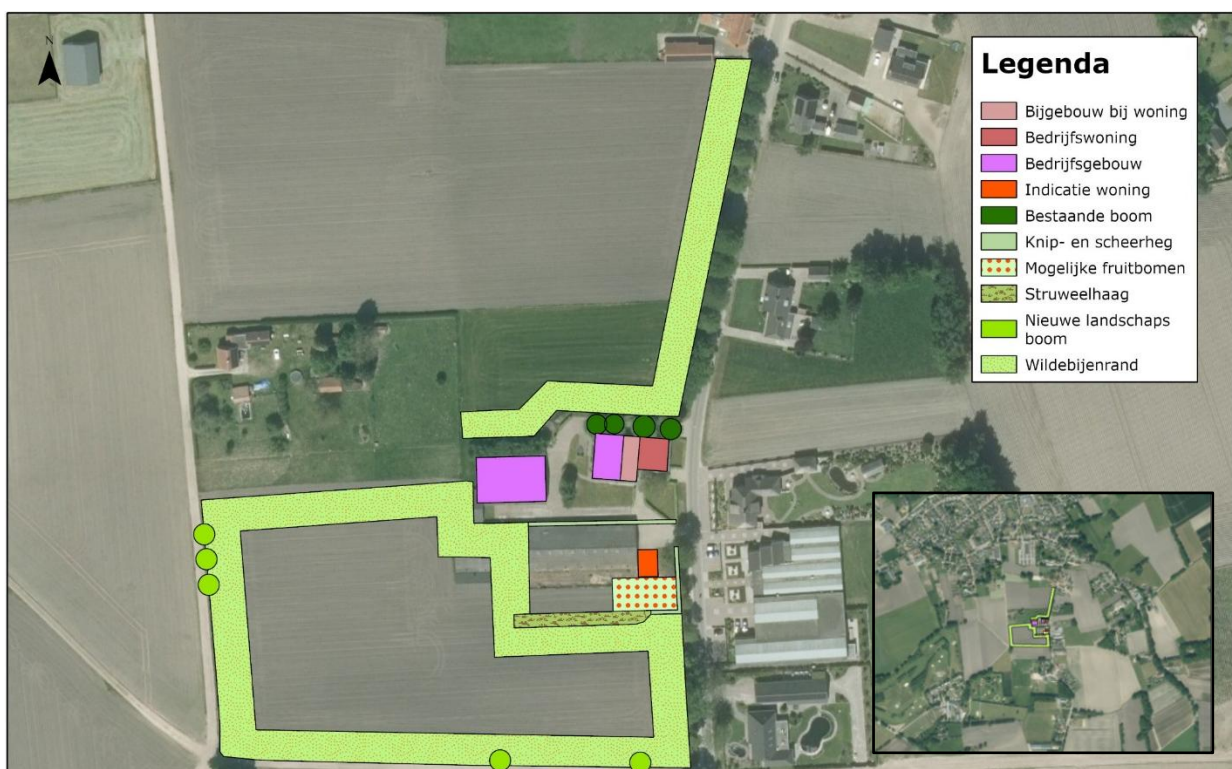
- Verbeteren leefgebied in bestaand leefgebied
 - o Middels de landschappelijke inpassing zullen landschapselementen aangeplant worden die tevens zorgen voor een kwaliteitsimpuls van het leefgebied.

Ten behoeve van mogelijk aanwezige vleermuizen zal voorafgaand aan de werkzaamheden worden gezorgd dat de bebouwing natuurvrij is door het plaatsen van exclusion flaps, weringsborstels of een vergelijkbare maatregel. Daarnaast worden vleermuizenkasten opgehangen zodat de eventueel aanwezige vleermuizen een veilige plek hebben tijdens de werkzaamheden. Verder worden werkzaamheden tijdens de kwetsbare periode (15 mei t/m 31 juli en 15 oktober t/m 1 april) zoveel mogelijk voorkomen.

In het plangebied is ook de algemene zorgplicht van toepassing. In de Quicksan zijn enkele algemene maatregelen opgenomen die toegepast zullen worden in de sloop- en bouwphase. De volledige Quicksan is opgenomen in bijlage 4.

4.10. Landschappelijke inpassing

Zoals aangegeven in paragraaf 3.4 betreft de beoogde ontwikkeling een categorie 3 ontwikkeling. De landschappelijke inpassing van het beoogde initiatief is afgestemd op de kwaliteiten en kenmerken van het landschap in de omgeving van het plangebied. Tevens is in het plan een berekening van fysieke tegenprestatie op basis van de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit opgenomen. Met het landschappelijk inpassingsplan wordt daarmee voldaan aan de eisen voor kwaliteitsverbetering vanuit de provincie en gemeente. In afbeelding 16 is het beplantingsplan weergegeven, voor het volledige landschappelijke inpassingsplan wordt verwezen naar bijlage 1.



Afbeelding 16 Landschappelijk inpassingsplan

4.11. Waterparagraaf

4.11.1. Relevant waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. Per 18 maart 2022 is het Nationaal Waterprogramma 2022-2027 vastgesteld. Het NWP beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en het beheer van rijkswateren en rijkswaarswegen. Voor het waterbeleid is het NWP een uitwerking van de Nationale Omgevingsvisie. Belangrijke onderdelen van het NWP zijn de Stroomgebiedbeheerplannen, het overstromingsrisicobeheerplan en het Programma Noordzee. De wateropgaven waar Nederland voor staat, de uitdagingen richting de toekomst en de noodzaak van een integrale aanpak vormen de basis voor de 3 hoofddambities van het NWP:

- Een veilige en klimaatbestendige delta;
- Een concurrerende, duurzame en circulaire delta;
- Een schone en gezonde delta met hoogwaardige natuur.

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op het Regionaal Water en Bodem programma (RWP) 2022-2027 vastgesteld. Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) is de opvolger van het Provinciaal Milieu en Waterplan. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven:

- wonen en werken;
- infrastructuur en mobiliteit;
- landbouw en voedsel;
- natuur en biodiversiteit;
- erfgoed;
- een concurrerende en duurzame economie;
- de energietransitie.

Een belangrijke rode draad in het programma is het herstellen van de systeemwerking. Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we beter en is het duidelijk geworden dat het roer om moet: we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem, en het wateren bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden.

4.11.2. Waterschap De Dommel

Voor Waterschap De Dommel is een WBP van kracht: Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving.

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

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

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

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

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

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

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

4.11.3. Waterschapsverordening en Legger

De Waterschapsverordening is van toepassing op de rivieren, beken, sloten, grondwater en dijken (waterkeringen) die in beheer zijn bij het waterschap. Maar ook op alle sloten en watergangen die eigendom zijn van anderen, zoals burgers, agrariërs en tuinders.

De voorschriften in de Waterschapsverordening geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Bijvoorbeeld voor het lozen van water in sloten en beken (oppervlaktewater), grondwater onttrekken, een sloot dempen, een duiker of brug plaatsen.

Vanuit de Waterschapsverordening wordt regelmatig verbinding gelegd met de 'legger'. Een legger is een door het waterschap vastgesteld register en geeft een overzicht van:

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

het plangebied is niet aangeduid als beschermd gebied in de Waterschapverordening. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen A of B watergangen gelegen die in de legger zijn opgenomen. De dichtstbijzijnde A en B watergangen liggen op een afstand van ruim 300 meter. Het initiatief heeft gezien de afstand geen negatieve invloed op deze watergangen.

Het plangebied voor de inrichting van de natuur op perceel O 668 is deels gelegen in de regionale waterberging en reservering waterbergingsgebied zoals aangegeven in de Omgevingsverordening van de Provincie. Voor het grootste deel wordt er kruiden- en faunairijk grasland gerealiseerd. Het droog bos met productie sluit aan bij een al bestaand bos aan de oostkant en valt nagenoeg volledig buiten het reserveringsgebied waterberging en geheel buiten het huidige overstromingsgebied. De gemiddelde hoogste grondwaterstanden liggen onder een meter waardoor het natuurbeheertype hier haalbaar is. In de regionale waterberging en reservering waterbergingsgebieden is het niet toegestaan om gronden op te hogen. Omdat de gronden niet opgehoogd hoeven te worden voor het beoogde beheertype zijn er geen belemmeringen voor de natuurontwikkeling vanuit de waterschapsverordening.

4.11.4. Toekomstige waterhuishoudkundige situatie

Het initiatief heeft betrekking op de herontwikkeling van de planlocatie. Er wordt meer oppervlakte gesloopt dan dat er nieuw gebouwd wordt. De hoeveelheid verhard oppervlakte neemt af als gevolg van het initiatief. Dit betekent dat er sprake is van een hydrologisch neutrale ontwikkeling.

Voor de te behouden bebouwing en verharding kan de bestaande wijze van opvangen en infiltreren in stand blijven. Zo kan voldoende water geborgen worden op de omliggende in eigendom zijnde gronden. De woning blijft onveranderd aangesloten op het riool. De nieuwbouwlocatie kan, voor afvalwater, aangesloten worden op het riool. Echter geldt voor het regenwater dat er een waterberging/wadi, met een inhoud van 60 mm van het verharde oppervlak (daken en verharding), gecreëerd moet worden. Daarna mag er een overloop naar de gemeentelijke sloot worden gemaakt.

4.11.5. Hemelwaterinfiltratie

De doorlatendheid van de bodem is bepalend voor de infiltratiecapaciteit hiervan. Bij een goede bodemdoorlatendheid kan het water sneller infiltreren in de bodem. Er is sprake van zandgronden met een goede waterdoorlatendheid. Daarnaast voorziet het initiatief in een afname van verhard oppervlak. Het hemelwater kan uitlopen op de omliggende gronden waar het voldoende ruimte heeft om te infiltreren in het grondwater. Het is niet te verwachten dat er problemen optreden met wateroverlast ter plaatse.

4.12. Spuitzone

Bij de teelt van gewassen op landbouwgrond is de toepassing van gewasbeschermingsmiddelen niet ongebruikelijk. Met name bij het telen van fruit en in boomgaarden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen vaak noodzakelijk. Om de middelen op gewassen te brengen wordt gebruik gemaakt van mobiele spuitinrichtingen die via de lucht de middelen op de gewassen brengen. Met het in de lucht brengen van middelen worden deze bloot gesteld aan de wind en daarmee ontstaat het risico dat middelen meer bereiken dan het gewas alleen. Dit proces wordt 'drift' genoemd. Gewasbeschermingsmiddelen vormen een potentieel risico voor de gezondheid van omwonenden, om die reden is het bij ruimtelijke ontwikkelingen inmiddels gebruikelijk om spuitzones en middelengebruik mee te nemen in de verantwoording bij planologische besluitvorming zodat het eventuele risico beoordeeld wordt voor gevoelige locaties.

In de vollegronds- en sierteelt ontkomt men niet aan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen en andere vormen van ongedierte. In relatie tot omliggende gronden heeft de projectlocatie derhalve mogelijk te maken met spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. 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 hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste (overdrachts)maatregelen genomen moeten worden om drift te voorkomen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

De projectlocatie ligt direct aansluitend aan landbouwgronden. Er wordt dus niet voldaan aan de richtafstand van 50 meter. Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor open gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals boomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. In de omgeving van de projectlocatie komen geen boomgaarden voor.

Daarnaast wordt in Nederland doorgaans gebruik gemaakt van driftarme doppen om mogelijke drift die ontstaat bij de bespuiting tot een minimum te beperken. De spuitdruk gecombineerd met het type dop bepaalt de druppelgrootte. Zo geven driftarme doppen meer grove druppels, die minder snel verwaaien. Hiermee worden reductiepercentages van 50-95% gehaald, afhankelijk van het type dop en de spuitdruk. Deze spuitdoppen worden getest op windsnelheden waaronder geen sprake meer is van een gevaar voor de volksgezondheid (door de Technische Commissie Techniekbeoordeling, versie 19 feb 2016). Deze maximale windsnelheid is vastgesteld op 5 m/s. Hiervan uitgaande zal in de beoogde situatie niet gespoten worden bij een windsnelheid van 5 m/s op spuithoogte. Daarbij wordt opgemerkt dat het gebruik bij een hogere windsnelheid ook een negatief effect heeft op de werking van de te gebruiken bestrijdingsmiddelen waardoor de ondernemer gebaat is bij gebruik bij een lage windsnelheid. De werking van bovengenoemde maatregelen wordt bevestigd uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2023:269) waarvoor een onderzoek is uitgevoerd door het RIVM. Uit het onderzoek komt als conclusie dat er geen gezondheidsproblemen naar voren zijn gekomen die samenhangen met het wonen in de nabijheid van bollenteelt waarbij neerwaartse bespuiting wordt toegepast. Dit is tevens bevestigd door het College voor de toelating van gewasbeschermingsmiddelen. Dit heeft er mede mee te maken dat telers zich houden aan bovengenoemde afspraken.

Bovendien wordt de projectlocatie aan de randen voorzien van landschappelijke inpassing. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan de gewenste woning reikt. Uit jurisprudentie (uitspraak Raad van State: ECLI:NL:RVS:2022:3160) blijkt dat het vastleggen van een landschappelijke inpassing en het onderhoud hiervan voldoende onderbouwing is om af te wijken van spuitzones. Wetende dat er op circa 15 meter van de beoogde woning pas landbouwgrond is gelegen, dat deze grond verticaal bespoten wordt en niet met windsnelheden van hoger dan 5 m/s bespoten mag worden, dat driftarme doppen een reductie percentage van 95% kunnen behalen en dat groenstructuren in de beoogde situatie de verspreiding van drift zullen voorkomen, valt uit te sluiten dat de projectlocatie in relatie tot omliggende gronden een negatief effect van spuitdrift ondervindt.

Ten slotte dient gewezen te worden op het feit dat initiatiefnemer eigenaar is van de aangrenzende landbouwgrond. Hierdoor heeft initiatiefnemer het eigen zeggen over het spuiten van de gronden. De projectlocatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

4.13. Mobiliteit en parkeren

Het plangebied is gelegen aan de Groenstraat. Dit is een lokale erftoegangsweg in het buitengebied waar een maximumsnelheid van 60 km/uur geldt. Het wegdek bestaat uit asfalt met grasbermen. Uit de door de provincie Noord-Brabant verstrekte verkeersgegevens (BBMA peiljaar 2030 en 2040) blijkt dat de verkeersintensiteit op de Groenstraat in het uiterste geval (peiljaar 2040) 920 motorvoertuigen per etmaal bedraagt.

De ontwikkeling zal niet leiden tot een grote toename in het aantal verkeersbewegingen ter plaatse. Door beëindigen van de varkenshouderij zal het vrachtverkeer voor het bedrijf verdwijnen. Ook verkeersbewegingen door overige erfbetreders zoals veearts, vertegenwoordigers en dergelijke zullen verdwijnen. In de beoogde situatie zullen de verkeersbewegingen ter plaatse bestaan uit het verkeer ten behoeve van de bedrijfswoning en het statische opslagbedrijf. Ook zal de nieuwe woning tot enkele verkeersbewegingen leiden. Op basis van CROW-publicatie 744 wordt uitgegaan van de volgende verkeersgeneratie per activiteit.

Tabel 7 Kencijfers verkeersgeneratie per functie in plangebied

Functie	Verkeersgeneratie			
	Type gebied	Norm	Aantal	Aantal verkeersbewegingen per etmaal
Bedrijfswoning (koop, vrijstaand)	Buitengebied	8,6 per woning	1	8,6
Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief	Buitengebied	5,7 per 100m ² bvo	400 m ²	22,8
Nieuwe woning (koop, vrijstaand)	Buitengebied	8,6 per woning	1	8,6

In totaal leidt het initiatief tot circa 40 (lichte) verkeersbewegingen per etmaal. Het is niet te verwachten dat het verkeer in de Groenstraat en de omgeving hinder ondervindt van het initiatief.

Voor het initiatief is het van belang dat er voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd op het terrein. Hiervoor zijn de parkeernormen uit CROW-publicatie 744 aangehouden, in onderstaande tabel zijn de normen opgenomen.

Tabel 8 parkeernormen per functie in het plangebied

Parkeernorm				
Functie	Type gebied	Parkeernorm	Aantal	Aantal parkeerplaatsen
Bedrijfswoning (koop, vrijstaand)	Buitengebied	1,6-2,4 per woning	1	2,0
Bedrijf arbeidsextensief/ bezoekersextensief	Buitengebied	0,8-1,3 per 100m ² bvo	600 m ²	6,0
Nieuwe woning (koop, vrijstaand)	Buitengebied	1,6-2,4 per woning	1	2,0

Op basis van het gemiddelde van de parkeernormen zullen bij het bedrijf 8 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Er is voldoende erfverharding aanwezig op het terrein om in een worst-case scenario extra auto's te kunnen parkeren. Van parkeren op de openbare weg is geen sprake als gevolg van het initiatief. Op afbeelding 17 zijn de beoogde vaste parkeerplaatsen voor het bedrijf en de bedrijfswoning ingetekend.



Afbeelding 17 Beoogde indeling parkeerplaatsen

Bij de nieuwe woonkavel wordt in het ontwerp rekening gehouden met het worst-case scenario en worden 3 parkeerplaatsen opgenomen.

Mobiliteit en parkeren vormen geen belemmeringen voor het initiatief.

5. Economische uitvoerbaarheid

5.1. Financieel economische haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplan activiteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

5.2. Kostenverhaal en nadeelcompensatie

Daar waar nodig zal op basis van artikel 13.18 het publiekrechtelijke kostenverhaal worden verrekend door middel van een kostenverhaalsbeschikking (artikel 13.18 Ow).

Initiatiefnemer heeft een anterieure overeenkomst met de gemeente getekend waarin belangrijke zaken met betrekking tot het kostenverhaal en nadeelcompensatie zijn vastgelegd.

6. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De uitgangspunten voor het beleid, zijn terug te vinden in het vigerende Omgevingsplan. Over het beleid is reeds consensus bereikt. Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eersel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met de voorgenomen ontwikkelingen.

Bij de voorbereiding van een ruimtelijk besluit moeten burgemeester en wethouders overleg plegen met het waterschap, met andere gemeenten van wie de belangen bij het plan betrokken zijn en met de betrokken rijks- en provinciale diensten. Van het vooroverleg kan worden afgezien indien de betrokken diensten aangeven dat overleg niet noodzakelijk is.

6.1. Participatie

Participatie is het betrekken van de samenleving bij de aanvraag. Het doel is het inwinnen van opvattingen en het verkrijgen van inzicht in relevante feiten en omstandigheden en in andere belangen over een voorgenomen project. Door dit vroegtijdig te doen, kan dit de kwaliteit van het project zelf en het besluitvormingsproces erover verbeteren.

In artikel 7.4 van de Omgevingsregeling staat een plicht voor de aanvrager van een omgevingsvergunning

- of de aanvrager aan participatie heeft gedaan
- zo ja: hoe de aanvrager aan participatie heeft gedaan en wat de resultaten zijn

De gemeenteraad kan gevallen aanwijzen waarin participatie verplicht is. Dit kan alleen bij een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (artikel 16.55, lid 7, Omgevingswet).

De gemeente Eersel hecht veel waarde aan betrokkenheid van inwoners bij plannen die impact hebben op de omgeving. Hierbij wordt de mate waarin participatie plaats moet vinden gekoppeld aan de impact van het initiatief op de omgeving. De gemeente onderscheid hierin 3 niveaus. De ontwikkeling in het initiatief kan aangeduid worden als niveau 2 'beperkte impact'. Binnen dit niveau verwacht de gemeente dat je een omgevingsdialoog uitvoert. Bij de omgevingsdialoog worden de belanghebbenden in de omgeving geïnformeerd over de plannen. Daarnaast krijgen ze de mogelijkheid om hun mening te delen, waar mogelijk wordt de mening van belanghebbenden meegenomen in de verdere planvorming.

Initiatiefnemer heeft voor onderliggende plannen een omgevingsdialoog uitgevoerd. Voordat initiatiefnemer formeel langs is geweest waren de meeste buurtbewoners al op de hoogte van de plannen. Tijdens de omgevingsdialoog heeft initiatiefnemer zijn plannen nogmaals kenbaar gemaakt via met een toelichting en een situatietekening van de beoogde situatie. Tijdens de dialoog zijn geen opmerkingen gemaakt door de buurt, iedereen wenste initiatiefnemer succes. In bijlage 5 is het formulier van de omgevingsdialoog toegevoegd waarop ook de bezochte adressen inclusief handtekening van de bewoner zijn opgenomen als bewijs voor de uitvoering.

6.2. Bestuurlijk vooroverleg

In deze paragraaf beschreven hoe hogere overheden en andere stakeholders zijn meegenomen bij de plannen.

De provincie Noord-Brabant is in het voortraject bij de planvorming betrokken. Naar aanleiding van het ontwerp heeft de provincie een zienswijze ingediend met het verzoek om onderdelen nader te onderbouwen en toe te lichten. De zienswijze heeft geleid tot aanpassing van de ruimtelijke motivering en de bijbehorende stukken. Over deze aanpassingen heeft afstemming met de provincie plaatsgevonden. De provincie heeft aangegeven hiermee te kunnen instemmen. Voor de inhoudelijke behandeling van de provinciale reactie en de doorgevoerde wijzigingen wordt verwezen naar de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

Waterschap is betrokken in het voortraject. De adviezen van het waterschap zijn verwerkt in de plannen.

6.3. Bindend adviesrecht gemeenteraad

Voorliggende ontwikkeling is mogelijk gemaakt met een wijziging van het omgevingsplan. De gemeenteraad is bevoegd om deze wijziging vast te stellen. De ontwerpwijziging is voorafgaand aan de besluitvorming behandeld in de commissievergadering van 8 september 2026. Vervolgens heeft de gemeenteraad het voorstel in de openbare vergadering van 22 september 2026 behandeld. De raad heeft besloten de ontvangen zienswijze ontvankelijk te verklaren en over te nemen conform de nota van zienswijzen. Daarnaast heeft de raad het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22f Groenstraat 8 te Wintelre' gewijzigd vastgesteld. Daarmee heeft de gemeenteraad ingestemd met de ontwikkeling en de daarbij behorende onderbouwing en planregeling.

6.4. Vaststellingsprocedure

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan heeft van 17 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is één zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk verklaard en heeft aanleiding gegeven om het plan op onderdelen nader te onderbouwen, toe te lichten en gewijzigd vast te stellen. De beantwoording en de wijzigingen zijn opgenomen in de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen.

De gemeenteraad heeft de wijziging van het omgevingsplan op 22 september 2026 vastgesteld met de wijzigingen uit deze nota. Omdat het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst is geregeld, heeft de raad tevens besloten geen publiekrechtelijk kostenverhaal vast te stellen. Het vaststellingsbesluit en de vastgestelde wijziging worden op de gebruikelijke en wettelijk voorgeschreven wijze bekendgemaakt en ter inzage gelegd. Gedurende zes weken kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

In dit hoofdstuk wordt een algehele conclusie getrokken. Gemotiveerd wordt of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen. Indien het initiatief in strijd is met de omgevingsvisie, provinciale verordening of rijksbeleid is er geen sprake van een evenwichtige toedeling van functie aan de locatie en is het niet mogelijk om dit met een BOPA te vergunnen.

De hoofdstukken 3 en 4 van onderhavige toelichting voorzien in een uitgebreide motivering van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Hiermee wordt aangetoond dat in onderhavig planvoornemen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie.

8. Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan.

artikel 4.17 van de Omgevingswet bepaalt dat de gemeente een voortdurende omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) verwerkt in het omgevingsplan. Dit gebeurt binnen 5 jaar na het onherroepelijk worden van de BOPA.

De verplichting uit artikel 4.17 Omgevingswet geldt vanaf 1 januari 2032. Dit betekent dat omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten:

- die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt;
- die na 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, binnen 5 jaar na de datum van onherroepelijkheid in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Dit geldt voor een voortdurende omgevingsplanactiviteit, waaraan geen termijn is verbonden als bedoeld in artikel 5.36, eerste lid Omgevingswet. Onderhavige BOPA is een voortdurende omgevingsplanactiviteit.

De gemeente draagt er zorg voor dat de onherroepelijke BOPA met een wijziging van het omgevingsplan wordt opgenomen.

Bijlagen

1. Landschappelijke inpassing
2. Bodemonderzoek (incl. asbest)
3. AERIUS-berekeningen
4. Quicksan Flora & Fauna
5. Formulier omgevingsdialoog
6. Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit provincie Noord-Brabant
7. Sloopkaart
8. Offerte totaalsloop
9. Intrekkingsverzoek milieutoestemming



Arvalis Roermond

Steegstraat 5
6041 EA Roermond
+31 (0)475 355 700
info@arvalis.nl

Arvalis Den Bosch

Onderwijsboulevard 225
5223 DE 's Hertogenbosch
+31 (0)732173580
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Venlo

Villafloraweg 1
5928 SZ Venlo
+31 (0)478 578 257
info@arvalis.nl

Arvalis Colijnsplaat

Noordlangeweg 42-B
4486 PR Colijnsplaat
+31 (0)113247747
infozbg@arvalis.nl

Arvalis Maastricht Airport

Europalaan 24
6199 AB Maastricht Airport
+31 (0)43 450 5100
info@arvalis.nl

Arvalis Deurne

Heuvelstraat 12
5751 HN Deurne
+31 (0)493 242 133
info@arvalis.nl