

**Ruimtelijke onderbouwing
Wijziging omgevingsplan (TAM-IMRO)**

Hoef 25 te Duizel
Gemeente Eersel



Colofon

Planlocatie: Hoef 25, 5525 KM te Duizel

Datum: 16-12-2025 / 1-7-2026

Opgesteld door: **Van Dun Advies BV**

Raadhuisstraat 32
5126 CJ Gilze
T. 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T. 0493 745 015

E. info@vandunadvies.nl
I. www.vandunadvies.nl

Kenmerk: DdB/96037.AA011U

Inhoudsopgave

1. Inleiding.....	5
1.1. Inleiding & aanduiding plangebied.....	5
1.2. Wijziging Omgevingsplan met TAM-IMRO	6
1.3. Leeswijzer.....	6
2. Huidige en toekomstige situatie	7
2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel.....	7
2.2. Toekomstige situatie	7
2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma.....	8
2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving.....	8
2.3. Participatie.....	10
2.3.1. Bestuurlijk overleg	10
2.3.2. Participatie omgeving.....	10
3. Visie en beleid op locatie.....	11
3.1. Provinciaal beleid.....	11
3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant	11
3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.2. Gemeentelijk beleid	18
3.2.1. Omgevingsvisie 2.0.....	18
3.2.2. Visie Buitengebied 2.0.....	19
3.2.3. Visie Bebouwingsconcentraties.....	20
3.2.4. Woonvisie	20
4. Toetsing aan het Omgevingsplan	22
5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	25
5.1. m.e.r.-beoordeling	25
5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking	25
5.3. Gezondheid	25
5.3.1. Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden.....	26
5.3.2. Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid.....	27
5.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren	28
5.5. Natuur	29
5.5.1. Gebiedsbescherming	29
5.5.2. Soortenbescherming	30
5.6. Activiteiten- en milieuzonering	31
5.7. Luchtkwaliteit.....	32
5.7.1. Toetsing normen luchtkwaliteit	32
5.7.2. Woon- en leefklimaat.....	33
5.8. Geluid.....	35
5.9. Geur	35
5.9.1. Belemmering bedrijvigheid	36
5.9.2. Woon- en leefklimaat.....	36

5.10.	Spuitzones	37
5.11.	Omgevingsveiligheid	38
5.11.1.	Beleid	39
5.11.2.	Toetsing aan beleid	40
5.12.	Welstand.....	40
5.13.	Archeologie, cultuurhistorie en landschap	41
5.13.1.	Archeologie	42
5.13.2.	Cultuurhistorie en landschap.....	42
5.14.	Bodem.....	44
5.15.	Weging van waterbelang	45
5.15.1.	Waterrelevant beleid.....	45
5.15.2.	Bestaande waterhuishoudkundige situatie.....	48
5.15.3.	Beoogde waterhuishoudkundige situatie	48
5.16.	Technische infrastructuur	50
5.16.1.	Ondergrondse leidingen	50
5.16.2.	Hoogspanningslijnen.....	50
5.16.3.	Radarverstoringsgebied.....	51
6.	Juridische planbeschrijving.....	52
6.1.	Toelichting verbeelding	52
6.2.	Wijziging omgevingsplan	52
6.2.1.	Omgevingsplan van rechtswege.....	52
6.2.2.	Toepassing TAM-IMRO.....	52
6.2.3.	Werkingsgebied.....	52
6.2.4.	Opzet van de regels.....	53
6.2.5.	Preambule	53
6.2.6.	Overzicht wijzigingen	53
7.	Planologische afweging	54
7.1.	Financiële uitvoerbaarheid	54
8.	Bijlagen	55

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de inleiding, de aanleiding voor het opstellen van de wijziging van het Omgevingsplan en de procedure aan bod. Daarnaast is in dit hoofdstuk een leeswijzer opgenomen.

1.1. Inleiding & aanduiding plangebied

Initiatiefnemer is voornemens om het bestaande agrarische bedrijf te beëindigen en de agrarische bedrijfslocatie aan de Hoef 25 te Duizel om te zetten naar een woonfunctie. Ook beoogt initiatiefnemer 851 m² agrarische stal te slopen en dit oppervlak, samen met het intrekken van de milieurechten en aankoop van een gedeeltelijke titel, in te zetten voor de realisatie van één woning. In Afbeelding 1 is de beoogde locatie van de nieuwe woning weergegeven.

De woonfuncties worden in de beoogde situatie landschappelijk ingepast en gezien de milieurechten zijn ingetrokken zal het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeteren. Op 08-11-2023 heeft de gemeente Eersel onder kenmerk Z22000601 een positief principebesluit genomen voor de beoogde ontwikkeling. Hierin wordt onder voorwaarden medewerking verleend aan de beoogde ontwikkeling.

Het omgevingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel is vigerend voor de verbeelding en het omgevingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening' is vigerend voor de regels. In het eerstgenoemde omgevingsplan heeft de locatie de volgende functies en aanduidingen, zie Afbeelding 1. In het omgevingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening' is de bebouwingsconcentratie vervallen ter plaatse van de stal en loods.



Afbeelding 1: Uitsnede planlocatie rood omlijnd (tijdelijk) omgevingsplan 'Buitengebied 2017'

Conform het vigerende omgevingsplan is het realiseren van een nieuwe burgerwoning en het omzetten van de agrarische bedrijfslocatie naar wonen niet rechtstreeks mogelijk. Gezien de planologische uitvoering verandert ten opzichte van de huidige vormgeving, wordt er een wijziging van het omgevingsplan voorbereid met behulp van TAM-IMRO.

1.2. Wijziging Omgevingsplan met TAM-IMRO

Voor het gewenste initiatief wordt een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO voorbereid. Door middel van een TAM-omgevingsplan is het mogelijk om middels de bestaande techniek voor planvorming ruimtelijke initiatieven plaats te laten vinden.

Allereerst wordt er een voorontwerp TAM-omgevingsplan opgesteld. Voor een dergelijk plan gelden de beoordelingsregels uit het Bkl. Dat betekent dat vaststelling van het plan wordt behaald:

- a. met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 8.0a, tweede lid van het Bkl);
- b. als daarbij voldaan wordt aan de beoordelingsregels uit artikel 8.0b tot en met 8.0e van het Bkl. Dat betekent dat ook de instructieregels uit hoofdstuk 5 van het Bkl gelden.

Op basis van artikel 16.30 van de Omgevingswet is op de voorbereiding van een omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpplan gedurende 6 weken voor iedereen ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kan eenieder zienswijzen kenbaar maken. Binnen 12 weken nadat het ontwerpplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het omgevingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Na vaststelling van het omgevingsplan geeft het bevoegd gezag kennis van dat besluit tegelijkertijd met, of zo spoedig mogelijk na de bekendmaking. Nadat het besluit bekend is gemaakt kan er gedurende 6 weken bezwaar of beroep aantekenen bij de Raad van State.

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

1.3. Leeswijzer

In deze ruimtelijke onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding van de wijziging is beschreven.

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. Vervolgens wordt de functionele ontwikkeling, ruimtelijke uitstraling en inpassing van de toekomstige situatie beschreven. Tot slot wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingstafel, het vooroverleg en het participatietraject.

In hoofdstuk 3 wordt het geldende beleid uiteengezet waarbij gemotiveerd wordt op welke wijze de ontwikkeling past binnen de geldende kaders en visie/doelen voor het gebied. Daarna wordt in hoofdstuk 4 het voorgenomen plan getoetst aan het geldende omgevingsplan en worden de strijdigheden met het omgevingsplan in beeld gebracht.

In hoofdstuk 5 wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. Hiermee wordt de evenwichtige toedeling van functies aan locaties getoetst.

Hoofdstuk 6 bevat de juridische planbeschrijving van het initiatief waarna in hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de planologische afweging van het initiatief.

2. Huidige en toekomstige situatie

In dit hoofdstuk worden de bestaande en beoogde situatie beschreven. Hierin komt naar voren welke veranderingen er plaatsvinden binnen de planlocatie.

2.1. Huidige situatie – ruimtelijk en functioneel

De locatie aan de Hoef 25 te Duizel is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel. De planlocatie ligt op een afstand van circa 700 meter ten noorden van de bebouwde kom van Duizel. Het perceel met de kadastrale gegevens: gemeente Eersel, sectie H, nummer 984 is in eigendom van initiatiefnemer. In de omgeving van de locatie zijn voornamelijk woningen, agrarische bedrijven en agrarische gronden gelegen. In oostelijke richting, aan de achterzijde van het perceel wordt de omgeving gekenmerkt door een open gebied. Op circa 420 meter ten westen van de locatie is de kleine Beerze gelegen. Op circa 700 meter in zuidoostelijke richting van de planlocatie ligt het bedrijventerrein van Eersel.

Initiatiefnemer exploiteert een agrarisch bedrijf met 40 zoogkoeien ouder dan 2 jaar. In het verleden werden tevens varkens en kippen op de locatie gehouden, doordat er is meegedaan met de stoppersregeling is er gestopt met het houden van varkens en pluimvee. De stallen konden niet meer voldoen aan het besluit voor emissiearme huisvesting. De ammoniakrechten zijn komen te vervallen. De productierechten, rechten om varkens te mogen houden, zijn nog in bezit. Begin 2020 is de milieuv vergunning gedeeltelijk ingetrokken en werden er enkel nog zoogkoeien gehouden. Op de planlocatie zijn momenteel de volgende gebouwen aanwezig, zie Afbeelding 2:

1. Agrarische bedrijfswoning
2. Loods (450 m²)
3. Voormalige stal (851 m²)



Afbeelding 2: Luchtfoto Hoef 25 in Duizel en nabije omgeving, kadastraal perceel met blauw aangeduid.

2.2. Toekomstige situatie

Zoals eerder benoemd is de initiatiefnemer voornemens om het bestaande agrarische bedrijf te beëindigen en de agrarische bedrijfslocatie aan de Hoef 25 te Duizel om te zetten naar een woonfunctie. Ook beoogt initiatiefnemer de agrarische stal van 851 m² in het geheel te slopen, de loods te verkleinen naar 225 m² en de productierechten te verkopen voor de realisatie van één woning.

2.2.1. Functionele ontwikkeling en programma

In de beoogde situatie zal het agrarische bedrijf worden opgeheven, waarbij de agrarische bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning en er een nieuwe woning wordt toegevoegd aan de zuidelijke zijde van het perceel. De beoogde woonfuncties worden landschappelijk ingepast in de beoogde situatie waarbij er verschillende landschapselementen worden toegevoegd aan de locatie. De bestaande stal van 851 m² zal in zijn geheel worden gesloopt en de bestaande loods wordt teruggebracht tot een oppervlak van 225 m². Doordat de milieutoestemming nu in het geheel is ingetrokken zal het woon- en leefklimaat in de omgeving aanzienlijk verbeteren. De ontwikkeling vindt plaats op het perceel kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie H, nummer 984, het grootste deel van dit perceel wordt niet beïnvloedt door de ontwikkeling.

De sloop van de stal van 851 m², het intrekken van milieurechten, de aanleg en het beheer van landschappelijke maatregelen en de aankoop van een gedeeltelijke bouwtitel worden ingezet om een nieuwe woning mogelijk te maken. In de beoogde situatie worden op de planlocatie geen dieren meer gehouden in bedrijfsverband, enkel hobbymatig en voor natuurbeheer wanneer gewenst. Ten tijde van het intrekken van de vergunning voor het houden van varkens en pluimvee, begin 2020, is contact geweest met de gemeente voor het realiseren van de beoogde woonfuncties. De behouden productierechten dienen verkocht te worden. In paragraaf 3.1 wordt aangetoond dat de ontwikkeling passend is binnen het provinciale beleid. Onderstaand is per woning nader toegelicht wat de uitgangspunten van de woning zijn.

Hoef 25

Na het saneren van de agrarische bedrijfslocatie ondergaat de planlocatie een functiewijziging naar wonen. De agrarische bedrijfswoning zal worden omgezet naar een reguliere burgerwoning en de loods van 450 m² zal deels worden gesloopt en worden teruggebracht tot een oppervlakte van 225 m² (15 bij 15 meter). Het te behouden deel van de loods zal gebruikt gaan worden als bijgebouw bij de burgerwoning. De bestaande stal van 851 m² zal in zijn geheel worden gesloopt.

Beoogde woning

De nieuwe woning komt ten zuiden van de woning van Hoef 23 en heeft een inhoud van maximaal 1000 m³ waarbij een bijgebouw van 175 m² op de locatie wordt gerealiseerd, zoals aangegeven in Afbeelding 3. De locatie van de beoogde woning is in navolging van de Visie Bebouwingsconcentratie 2021 gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, waardoor er op deze locatie ontwikkelperspectief is voor het toevoegen van een woning. Het is wenselijker om een nieuwe woning te realiseren binnen de bebouwingsconcentratie dan binnen het bestaande agrarische bouwvlak, achter de bestaande woning, of ten noorden van de bestaande woning. Het toevoegen van de woning langs de weg zorgt ervoor dat de bebouwingsconcentratie niet van vorm zal veranderen ten opzichte van de Visie Bebouwingsconcentratie 2021. Ook zorgt de toevoeging van een woning op de beoogde locatie voor een logische afronding en inbreiding van het bebouwingslint.

2.2.2. Ruimtelijke uitstraling en inpassing in omgeving

Door het saneren van de stal en een deel van de loods achter de woning aan Hoef 25, in combinatie met het toevoegen van een woning ten zuiden van Hoef 23, krijgt de bebouwing aan de Hoef in ruimtelijk opzicht een geclusterd en compacte uitstraling. De aanwezige en beoogde bebouwing heeft geen uitschieters naar het achtererfgebied die kunnen leiden tot verrommeling. De ingekorte loods wordt hierbij aan de noord- en oostzijde omsloten door een haag, waardoor deze bebouwing in ruimtelijk opzicht ook meer bij het bebouwingscluster wordt betrokken.

Zoals te zien in Afbeelding 3 worden er verschillende landschapselementen toegevoegd aan de locatie en worden verschillende elementen van de bestaande groene inrichting behouden. Het merendeel van de opgaande beplanting is aanwezig aan de zuidzijde van het perceel, door het toevoegen van aanvullende groenelementen op dit gedeelte van het perceel en het positioneren van de beoogde woning in de richting van Hoef 23, zal deze beoogde woning zich kunnen nestelen in een compact gedeelte van het bestaande bebouwingscluster.

Rondom het perceel worden landschapsbomen aangelegd waarbij er in de uiterst oostelijke punt van het perceel een amfibieënpool met bloemrijke borders en knotwilgen wordt gerealiseerd. De locatie van de pool sluit aan bij historisch aanwezige natte plekken in het landschap en is, gelet op de bodemopbouw en het lokale water- en grondwatersysteem, geschikt als een duurzaam waterelement. Deze pool wordt zodanig aangelegd dat deze in natte perioden water kan vasthouden en in droge perioden kan droogvallen. In de directe omgeving van de pool wordt de inrichting kleinschalig en landschappelijk passend gehouden,

met een bescheiden rustpunt aan de kavelrand ter versterking van de beleefbaarheid. Door de positionering van de landschapselementen langs randen en in de oostpunt blijft het zicht naar het achterliggende gebied behouden en wordt de openheid juist geaccentueerd.

Binnen de planlocatie dient ook een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van de weg. Er zullen in de beoogde situatie overwegend personenvervoersmiddelen van en naar de woningen bewegen. De locatie Hoef 25 wordt aan de straatzijde ontsloten middels de twee bestaande opritten. De beoogde locatie wordt aan de straatzijde ontsloten middels één brede oprit. Vervolgens kan de weg vervolgd worden over de Hoef richting het zuiden naar het centrum van Duizel of richting het noorden naar het buitengebied van Duizel. De Hoef beschikt over voldoende capaciteit om verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen. Bij beide woningen wordt verzekerd dat er minimaal 2 auto's op de locaties kunnen parkeren. Onderstaande afbeelding geeft de inrichting van de locatie weer. In Bijlage 1 van deze onderbouwing is een analyse van het gebied met deze inrichtingsschets op schaal opgenomen. Hierin is ook de plantsamenstelling opgenomen.



Afbeelding 3: Landschappelijke inpassing beoogde situatie

2.3. Participatie

Voorafgaand aan het indienen van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is overleg gevoerd met de gemeente Eersel in de vorm van een principeverzoek. Onderhavig initiatief is in eerste instantie beknopt beschreven waarna de gemeente een positief standpunt heeft ingenomen op onderhavige ontwikkeling. Het participatietraject is vervolgens verder behandeld waarbij er, vanwege de kleinschaligheid van het initiatief, geen gebruik is gemaakt van de omgevingstafel.

2.3.1. Bestuurlijk overleg

Er is overleg gevoerd over de beoogde ontwikkeling met de gebruikelijke overlegpartners, Waterschap de Dommel, provincie Noord-Brabant en de Veiligheidsregio. Naar aanleiding van dit overleg hebben de overlegpartners verschillende opmerkingen gemaakt. Deze opmerkingen zijn verwerkt in voorliggende motivering.

2.3.2. Participatie omgeving

In de Omgevingswet is opgenomen dat participatie een belangrijk onderdeel is van projecten in de fysieke woon- en leefomgeving. De gemeente Eersel vindt het belangrijk dat inwoners optimaal betrokken worden bij plannen en projecten. Het is namelijk de taak van de gemeente om bij initiatieven te beoordelen hoe de omgeving is betrokken. Door participatie wordt ervoor gezorgd dat alle belangen, meningen, kennis en creativiteit direct op tafel komen. Door bezwaren, maar juist ook goede ideeën met elkaar te bespreken, kan het initiatief beter worden gemaakt en is er meer kans op betrokkenheid.

Het participatiebeleid van de gemeente Eersel staat beschreven in de 'Handreiking participatie' van de gemeente Eersel. Deze handreiking is bedoeld als er plannen zijn voor het aanbrengen van veranderingen aan de woning of omgeving. Er wordt onderscheid gemaakt in drie niveaus, weinig impact, beperkte impact en veel impact. Voor onderhavige ontwikkeling is sprake van een beperkte impact. Voor ontwikkelingen met een beperkte impact wordt verwacht een omgevingsdialoog te houden met burens, omwonenden en, indien van toepassing, wijk-/buurtgenoten, deskundigen en belangenorganisaties.

Voor onderhavige ontwikkeling is een omgevingsdialoog gevoerd met de burens en omwonenden van de locatie aan Hoef 25. Dit betreft de bewoners van Hoef 18, 20, 22, 23 en 24. De participatie van deze personen heeft meerwaarde gezien deze personen aangemerkt kunnen worden als belanghebbende en derhalve een zienswijze op de vergunning kunnen indienen. Het is verstandiger om deze personen in een eerder stadium te betrekken bij de ontwikkeling om te voorkomen dat er later alsnog aanpassingen dienen te komen. De omgevingsdialoog is gehouden door langs de deuren gaan en de bewoners te informeren over de ontwikkeling. Naar aanleiding van deze dialoog heeft het plan verder vorm gekregen.

Omwonenden gaven aan geen problemen te hebben met de ontwikkeling, wel werd door de bewoners van nummer 23 aangegeven dat men het uitzicht het liefst vrij wil houden en de nieuwe woning zo ver mogelijk richting het dorp te plaatsen. De bewoners van nummer 20 willen het uitzicht ook graag vrijhouden. Om de beoogde woning in ruimtelijk opzicht bij de bestaande bebouwing te betrekken en het zicht voor Hoef 20 en 23 vrij te houden, komt de woning dicht op de weg en aan de zijde van nummer 23. Tussen nummer 23 en de beoogde woning komt een dichte haag ten behoeve van privacy. Het volledige verslag is hierbij in bezit van de gemeente.

3. Visie en beleid op locatie

In dit hoofdstuk wordt het beleidskader dat relevant is voor het initiatief toegelicht. Er wordt onderscheid gemaakt tussen enerzijds beleid van hogere overheden waar lagere overheden rekening mee moeten houden, doch gemotiveerd van kunnen afwijken en anderzijds instructieregels van hogere overheden in omgevingsverordeningen en het Besluit kwaliteit leefomgeving (hierna: Bkl). Het initiatief wordt getoetst aan het provinciaal en gemeentelijk beleid. Gezien het initiatief dusdanig klein van aard is dat het geen invloed heeft op nationaal beleid, wordt dit beleidskader niet beschreven.

3.1. Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is omschreven in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.1.1. Omgevingsvisie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. De omgevingsvisie vindt zijn legitimatie in de Omgevingswet. Vanzelfsprekend staan de achterliggende doelen van de Omgevingswet dan ook centraal in de positiebepaling van de Brabantse Omgevingsvisie. Onder het motto 'eenvoudig beter', doelt de Omgevingswet op meer inzichtelijkheid, en een grotere voorspelbaarheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. Het doel van de omgevingsvisie is om de kwaliteit van de leefomgeving voor alle Brabanders te verbeteren.

In de visie is voor verschillende programma's de ambitie geformuleerd hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit moet zien. Daarbij zijn mobiliserende tussendoelen gesteld voor 2030 om het einddoel te kunnen bereiken. De uitwerking in programma's is een opgave die de visie volgt en die in opeenvolgende bestuursperiodes de opdracht en ruimte geeft om dat met eigen accenten in te vullen.

Het belangrijkste programma dat hier een rol speelt is 'omgevingskwaliteit'. Het Brabantse doel voor 2050 in dit programma is: *'Brabant heeft een goede leefomgevingskwaliteit doordat wij op alle aspecten beter presteren dan wettelijk als minimumniveau is bepaald. Brabant staat met zijn TOP-landschap van oude en nieuwe landschappen in de top 5 van Europa. De biodiversiteit binnen en buiten de natuurgebieden is op orde, de lucht- en waterkwaliteit voldoet en de bodem is vitaal.'*

Het tussendoel voor 2030 in dit programma is:

'Brabant heeft een aanvaardbare leefomgevingskwaliteit doordat wij voor alle aspecten voldoen aan de wettelijke normen. Natuurgebieden zijn ingericht, de afname van biodiversiteit is naar een positieve trend omgebogen, waardevolle cultuurhistorische landschappen zijn behouden en er is breed draagvlak voor de nieuwe energie- en klimaatadaptieve landschappen door de ontwerpende aanpak.'

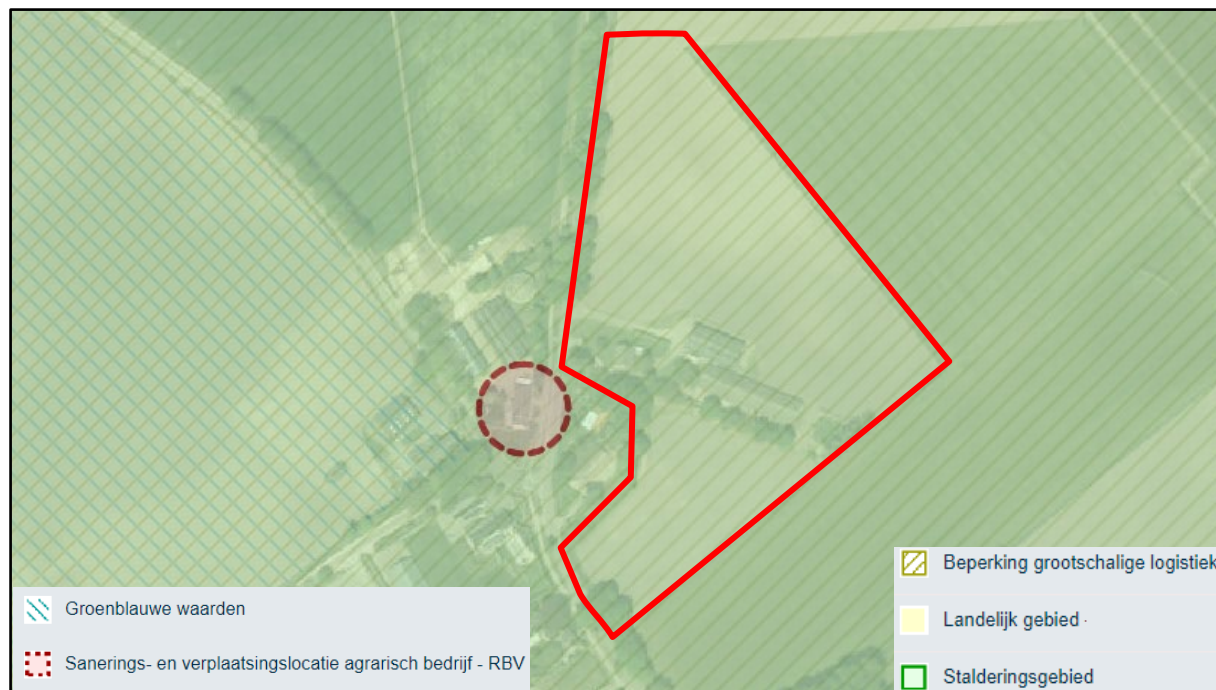
Deze basisopgave is veelomvattend en gaat over milieuaspecten zoals een schone bodem, schoon water (ondergrond) en schone lucht. Maar ook om landschappelijke- en cultuurhistorische aantrekkelijkheid, een goede woon- en werkomgeving met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen, stilte en een natuurrijke omgeving, waarin biodiversiteit en recreatie hand in hand gaan.

Het initiatief voldoet aan het tussendoel voor 2030 omdat aan alle wet- en regelgeving wordt voldaan. Door een zorgvuldige landschappelijke inpassing van de planlocatie wordt ook een positieve bijdrage geleverd aan de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past dus binnen de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

3.1.2. Omgevingsverordening Noord-Brabant

De Omgevingsverordening (Ov) betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De Ov is opgesteld vanuit een doelgroepenbenadering. Dit is ook het systeem dat de Omgevingswet, en de daaronder liggende wetgeving, hanteert. Dit betekent dat de regels in de Ov zijn gegroepeerd in hoofdstukken waarbij de doelgroep van de regel, de zogenaamde normadressaat, leidend is. Regels waar gemeenten bij vaststelling van een omgevingsplan rekening mee moeten houden zijn opgenomen in hoofdstuk 5. Deze regels zijn in de vorm van instructieregels opgenomen waarbij de verschillende niveaus zijn opgedeeld in meerdere

afdelingen. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 5.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waarin de planlocatie ligt. In dit geval ligt de planlocatie in de werkingsgebieden 'Beperking grootschalige logistiek', 'Landelijk gebied' en 'Stalderingsgebied'. Overige werkingsgebieden in de omgeving, waar niet aan wordt getoetst zijn 'Groenblauwe waarden' en 'Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf – RBV', zie Afbeelding 4.



Afbeelding 4: Uitsnede kaart Omgevingsverordening Noord-Brabant, plannlocatie rood omlijnd

De voorwaarden behorende bij deze aanduidingen die van toepassing zijn op onderhavige ontwikkeling zijn opgenomen in de volgende artikelen:

- 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit
- 5.31 Externe werking Natuur Netwerk Brabant
- 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling
- 5.77 Wonen

De locatie is gelegen op 420 meter van het werkingsgebied Natuur Netwerk Brabant (NNB). De concrete ambities voor het NNB staan in het Natuurbeheerplan Noord-Brabant. Men wil in 2027 alle gaten in het netwerk hebben gedicht met nieuwe natuur. Aangezien de planlocatie op minder dan één kilometer van NNB is gelegen wordt later in deze paragraaf getoetst aan artikel 5.31 Ov met betrekking tot de externe werking op het NNB. Hierna wordt achtereenvolgens aan de relevante artikelen van de Ov getoetst.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Onder een evenwichtige toedeling van functies wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing van de lagenbenadering;
- meerwaardecreatie.

Deze aspecten zijn in de Ov nader uitgewerkt in de artikel 5.8 t/m 5.10. Daarnaast geldt voor ontwikkelingen in het landelijk gebied ook dat er sprake moet zijn van kwaliteitsverbetering (zie artikel 5.11). Deze artikelen worden hieronder nader toegelicht.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Conform artikel 5.8 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat in beginsel gebruik wordt gemaakt van een bestaand ruimtebeslag. Een bestaand ruimtebeslag ligt binnen het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of

een bestaand bouwperceel. Wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 5.129 g, onder 2 van het Bkl (ladder voor duurzame verstedelijking). Alle gebouwen, bijbehorende bouwwerken en ander permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

In paragraaf 5.2 ladder duurzame verstedelijking wordt onderbouwd dat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling betreft. In de beoogde situatie wordt aan de Hoef 25 het agrarisch bedrijf beëindigd en wordt de agrarische stal van 851 m² gesaneerd. Ook wordt 225 m² van de bestaande loods gesaneerd. Hierna is er een burgerwoning met bijgebouw van 225 m² aanwezig waarvoor het bouwperceel wordt verkleind. De beoogde woning wordt gerealiseerd middels het verkrijgen van een maatwerktitel, door onder andere de sloop van de agrarische stal van 851 m², het intrekken van de milieutoestemming, het aanleggen van een landschappelijke inpassing en de aankoop van een gedeeltelijke bouwtitel. De beoogde woning met bijgebouw hoeft op basis van artikel 5.14, lid 5 onder a, niet binnen bestaand ruimtebeslag te liggen. De nieuwe woonfuncties krijgen een bouwvlak op maat, welk aanzienlijk kleiner is dan het bestaande bouwvlak. Ook worden beide locaties landschappelijk ingepast. In de beoogde situatie is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

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

- de ondergrond
- de netwerklaag
- de bovenste laag

Met het effect op de ondergrond worden o.a. de aspecten bodem, grondwater en archeologische waarden bedoeld. De netwerklaag omvat aspecten zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer. In de beschouwing van de bovenste laag dienen aspecten zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu aan bod te komen.

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

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

In onderhavige ontwikkeling wordt meerwaarde gecreëerd door de beoogde burgerwoningen te combineren met een goede landschappelijke inpassing. Daarnaast is er sprake van een afname van de emissies door de beëindiging van het agrarisch bedrijf waardoor ook het leefmilieu in de omgeving wordt verbeterd. De realisatie van een woning is zeer gewenst in de huidige maatschappij, door dit te combineren met een zorgvuldige landschappelijke inpassing ontstaat er meerwaarde voor de locatie.

Kwaliteitsverbetering (artikel 5.11)

Een omgevingsplan in landelijk gebied moet gepaard gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Daarnaast moet worden aangetoond hoe deze fysieke verbetering financieel, juridisch en feitelijk wordt verzekerd. Een verbetering kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het slopen van bebouwing of aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden. Deze vormen van kwaliteitsverbetering moeten worden geborgd in het omgevingsplan.

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeente en provincie afspraken gemaakt. Voor de gemeente Eersel is Landschapsinvesteringsregeling (LIR) de Kempen van toepassing. In overleg met de gemeente is de ontwikkeling (omzetting agrarisch

bouwvlak naar wonen) aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling. Dit betekent dat er voorzien dient te worden in een goede landschappelijke inpassing. De beoogde inpassing is reeds toegelicht in paragraaf 2.2.2 van voorgaand hoofdstuk. In Bijlage 1 is daarnaast inzichtelijk gemaakt welke landschappelijke aanleg- en beheermaatregelen financieel worden opgevoerd in het kader van de kwaliteitsverbetering. De aanvullende kwaliteitsbijdrage in verband met het grotere oppervlak aan bijgebouwen wordt buiten de maatwerktitel gehouden, zodat de berekening van de landschappelijke maatregelen zuiver en herleidbaar blijft. De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van voorwaarden in de regels bij voorliggend omgevingsplan. De landschappelijke inpassing dient binnen twee jaar na vaststelling gerealiseerd te zijn.

Voor het overige geldt dat de omzetting van de bestaande woning naar een reguliere woonfunctie en het toevoegen van de beoogde woning worden gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14. In het vervolg van deze onderbouwing wordt aan artikel 5.14 getoetst en wordt toegelicht hoe de maatwerktitel is opgebouwd. De beoogde ontwikkeling is daarmee in overeenstemming met artikel 5.11 van de Ov.

Externe werking Natuur Netwerk Brabant (artikel 5.31)

Een ontwikkeling die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, bepaalt dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt een veehouderij gesaneerd wat gepaard gaat met een daling van de emissie van onder andere ammoniak. De dichtstbijzijnde NNB ligt op een afstand van 420 meter van de planlocatie. Op deze afstand zullen overige aspecten (verstoring door licht, geluid, verdroging etc.) niet leiden tot merkbare veranderingen binnen NNB. Daarbij wordt met de beoogde ontwikkeling een landschappelijke inpassing gerealiseerd. De beoogde ontwikkeling zal de ecologische waarden en kenmerken in het NNB niet aantasten. Aangezien de ecologische waarden niet worden aangetast, behoeven er ook geen negatieve effecten gecompenseerd te worden door de beoogde ontwikkeling.

Hoef 25 Duizel

Onderstaand worden de artikelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant (Ov) benoemt welke van toepassing zijn voor de beoogde ontwikkeling aan de Hoef 25 te Duizel.

Wonen (artikel 5.77)

In de Ov is in het eerste lid, onder a, van artikel 5.77 opgenomen dat een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden. Hierbij is in het tweede lid opgenomen dat, in afwijking van het eerste lid, onder a, een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk is als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en indien deze wordt gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14 of afdeling 5.5 of het de omzetting van een voormalige bedrijfswooning naar burgerwooning betreft waarbij is verzekerd dat:

1. *er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*

In de beoogde situatie vindt er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaats.

2. *overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

Het agrarisch bedrijf aan de Hoef 25 wordt beëindigd. De agrarische stal van 851 m² wordt gesaneerd en een deel van de bestaande loods wordt met 225 m² gesaneerd. Hierna blijft de bestaande woning met een bijgebouw van circa 225 m² bestaan.

Toe te voegen woning

Onderstaand worden de artikelen uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant benoemd die van toepassing zijn voor de beoogde woning. In navolging van het tweede lid, onder a, van artikel 5.77 kan er sprake zijn van een toename van het aantal burgerwoningen als deze wordt gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14. Derhalve is onderstaand getoetst aan dit artikel.

Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (artikel 5.14)

In artikel 5.14 van de Ov zijn voorwaarden opgenomen met betrekking tot het mogelijk maken van een bouw- of gebruiksactiviteit van een concreet initiatief. In het eerste lid is opgenomen dat de bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk gemaakt kan worden indien:

- 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;

De beoogde woning en om te zetten woning worden gerealiseerd met behulp van het saneren van de overtollige bebouwing aan de Hoef 25 te Duizel, het aanleggen van landschapselementen en extensieve recreatie, het staken van veehouderijactiviteiten en de aankoop van een gedeeltelijke bouwtitel. De landschappelijke aanleg- en beheermaatregelen die in dit kader financieel worden opgevoerd, zijn gespecificeerd in Bijlage 1 en worden daarnaast verwerkt in de provinciale rekenmodule voor maatwerk omgevingskwaliteit. De aanvullende kwaliteitsbijdrage die samenhangt met het grotere oppervlak aan bijgebouwen wordt niet als afzonderlijke landschappelijke maatregel in deze rekenmodule opgenomen, maar maakt onderdeel uit van de bredere LIR-afweging bij de maatwerktitel. Om tot een volledige titel te komen is aanvullend een gedeeltelijke titel gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte, zie Bijlage 9. In het tweede lid van artikel 5.14 is opgenomen dat *indien de fysieke versterking van omgevingskwaliteit is gericht op sanering van een milieubelastende activiteit, de juridische borging in ieder geval omvat dat alle, voor die activiteit op de locatie rustende rechten en toestemmingen, waaronder verleende vergunningen, zijn ingetrokken*. Op de locatie was een varkenshouderij gevestigd die reeds gestopt is, er werden nog enkele zoogkoeien op de locatie gehouden. De milieutoestemming voor het houden van deze dieren is beëindigd, zie Bijlage 10. Door het stoppen met houden van zoogkoeien zal het woon- en leefklimaat in de omgeving verbeterd worden. De beoogde woning en om te zetten woning worden landschappelijk ingepast in de omgeving. Hierdoor draagt de beoogde ontwikkeling aantoonbaar bij aan de fysieke versterking van de omgevingskwaliteit.

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

De versterking van de omgevingskwaliteit is niet op een andere wijze verzekerd. Initiatiefnemer heeft niet op andere wijze al subsidie of vergoeding ontvangen voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen. Er is dus niet op andere wijze voorzien in de beëindiging van de veehouderij.

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

De bedoelde versterking wordt geborgd middels onderhavig plan.

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

Voor nieuw te bouwen woningen geldt sinds 1 juli 2018 een aardgasverbod. Dit betekent dat de nieuwe woning niet op het aardgas mag worden aangesloten. De woning zal derhalve worden voorzien van een toekomstbestendige energievoorziening. Voor de bouw van de nieuwe woning zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen en grondstoffen met een hoge levensverwachting. In de toetsing aan artikel 5.10 is aangetoond dat de beoogde ontwikkeling zorgt voor meerwaardecreatie.

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

Voor het gebied is geen ontwikkelingsrichting vastgesteld, derhalve is navolgend getoetst aan artikel 5.12, de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting.

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

Op de locatie aan de Hoef 25 wordt het bedrijfsmatig houden van vee uitgesloten door het gebruiken van de locatie als woonfunctie. Hiermee is uitgesloten dat er op bedrijfsmatige wijze vee gehouden wordt op de locatie. Een groter bijgebouw bij deze woning is ook verantwoord doordat de omliggende gronden die landschappelijk worden ingepast beheerd dienen te worden, waarvoor machines nodig zijn. De activiteiten van wonen (extra woning en omzetten bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning) zijn volhoudbaar, gezien vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt. Uit navolgende toetsing aan de woonvisie van de gemeente Eersel blijkt dat de beoogde burgerwoningen noodzakelijk zijn en in de toekomst ook nodig blijven.

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

Door toetsing aan de artikelen die behoren bij de werkingsgebieden binnen de planlocatie wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen van de Verordening.

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

Door middel van het bestuurlijke vooroverleg is de provincie betrokken bij voorliggend plan.

In het derde lid van artikel 5.14, onder a, is opgenomen dat, in aanvulling op het eerste lid, indien de activiteit het toevoegen van een woning betreft, de volgende aspecten in acht genomen dienen te worden:

- 1. wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;*

In het vierde lid is opgenomen dat er sprake is van een passende locatie voor het toevoegen van een woning als *de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt, de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie, of de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.*

Uit de toetsing aan de gemeentelijke visie Bebouwingsconcentraties blijkt dat de beoogde nieuwe woonlocatie is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Uit jurisprudentie van de Raad van State (17 januari 2018, ECLI:NL:RVS:2018:117, r.o. 5.4) blijkt dat het ook moet gaan om een feitelijke aanwezige bebouwingsconcentratie. Hetgeen in gemeentelijk beleid is bepaald over bebouwingsconcentraties is zodoende niet volledig bepalend. In de Omgevingsverordening Noord-Brabant is bepaald dat een bebouwingsconcentratie kan voorkomen in drie vormen: Kernrandzone, bebouwingscluster en bebouwingslint. Onder bebouwingslint wordt het volgende verstaan: 'min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg in Landelijk gebied'. Onder bebouwingscluster wordt verstaan: 'vlakvormige verzameling van bebouwing die geheel of gedeeltelijk in Landelijk gebied ligt'. Langs de Hoef zijn verschillende bouwpercelen gelegen van woonfuncties en agrarische functies, waarbij deze bebouwing ook in de richting van de Dukesvoort en de Weege is gelegen, zie Afbeelding 5. Hierdoor is sprake van een min of meer aaneengesloten lijnvormige reeks van bebouwing langs een weg en een vlakvormige verzameling van bebouwing. Daarmee is er sprake van een combinatie van bebouwingslint en bebouwingscluster, ofwel een bebouwingsconcentratie.



Afbeelding 5: Omliggende bouwpercelen, beoogde locatie nieuwe woning zwart omkaderd

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

De beoogde woning en om te zetten woning worden mogelijk gemaakt met behulp van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit waarbij beide woningen een groter oppervlak aan bijgebouwen krijgen. In Bijlage 2 is hiervoor een berekening opgenomen, waarin de sloop van gebouwen, het verwijderen van

verharding, het afvoeren van grond, de aanleg en het beheer van landschappelijke inpassing en de intrekking van ammoniakemissie van de zoogkoeien zijn meegenomen. Voor het verkrijgen van een groter oppervlak aan bijgebouwen (75 m² extra bij Hoef 25 en 25 m² extra bij de beoogde woning) wordt, in navolging van gemeentelijk beleid, per extra m² bijgebouw een investering gedaan van 40 euro. Deze aanvullende kwaliteitsbijdrage van € 4.000,- wordt buiten de provinciale rekenmodule gehouden en is in Bijlage 1 nader toegelicht. Het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning is ook meegenomen in deze berekening. De aanleg van verschillende landschapselementen, intrekking van ammoniak en verwijderen van verhardingen leveren gezamenlijk 0,46 maatwerktitel op. Het overige aandeel van de titel wordt bereikt door middel van een aangekochte titel bij de ontwikkelingsmaatschappij, bijgevoegd in Bijlage 9. Een bewijs van beëindiging van de milieutoestemming is bijgevoegd in Bijlage 10. De complete titel die wordt vergaard door de maatregelen en aangekochte titel staat in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel.

De beoogde maatregelen bestaan uit de sloop van overtollige agrarische bebouwing, het verwijderen van verharding, de aanleg van kruiden- en faunairijk grasland, de aanplant van landschapsbomen, de aanleg van een poel met natuurvriendelijke oever en het meerjarig beheer van deze elementen. Daarnaast worden een kleinschalige wandelroute langs de perceelsrand en enkele rustpunten aangelegd als onderdeel van de inrichting en het beheer. Met dit samenhangende pakket wordt de omgevingskwaliteit versterkt doordat versterking afneemt, de landschappelijke structuur en erfbeplanting worden hersteld, de biodiversiteit toeneemt en waterberging en ecologische kwaliteit worden verbeterd. De maatregelen zijn passend in het landschap omdat zij zijn gebaseerd op de landschappelijke analyse en het inpassingsplan: de poel is gesitueerd op een locatie die aansluit bij historisch aanwezige waterstructuren en die, gelet op bodem- en watersysteem, geschikt is voor een duurzaam waterelement; de beplanting en graslanden sluiten aan op de bestaande kavelstructuur en het gebiedseigen beplantingsbeeld; en de wandelroute volgt de kavelrand en versterkt de beleefbaarheid van het landschap zonder afbreuk te doen aan het open karakter.

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

De beoogde woning wordt deels mogelijk gemaakt door een aangekochte titel; het overige deel van de titel wordt bereikt door de sloop van aanwezige bebouwing, het inleveren van milieurechten, de aanleg van landschappelijke inpassing en het beheer hiervan.

In navolging van het bepaalde onder e van het eerste lid van artikel 5.14 en het bepaalde in het tweede lid van artikel 5.77 van de Ov wordt onderstaand getoetst aan artikel 5.12 met betrekking tot de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

In het eerste lid van artikel 5.12 is opgenomen dat *een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:*

a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;

In de omgeving van de planlocatie zijn agrarische-, bedrijfs- en woonfuncties gelegen, het beoogde initiatief betreft het beëindigen van het agrarisch bedrijf aan de Hoef 25 te Duizel en het toevoegen van een nieuwe woning ten zuiden van Hoef 23. Op de locatie wordt de agrarische stal van 851 m² gesaneerd, ook wordt 225 m² van de bestaande loods gesaneerd. De sloop van de agrarische stal en het intrekken van de milieurechten worden op basis van artikel 5.14 Ov gedeeltelijk ingezet voor het realiseren van een nieuwe woning. Aan de Hoef te Duizel zijn meerdere woonfuncties aanwezig. Het agrarische bedrijf is gelegen in een bebouwingsconcentratie, naast een woonfunctie, waardoor de locatie niet geschikt is voor de uitoefening van een veehouderij. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een zorgvuldige landschappelijke inpassing welk zal passen bij de natuur in de omgeving. In navolgende paragraaf wordt getoetst aan het gemeentelijk beleid. Uit deze toetsing aan de omgevingsvisie 2.0 van de gemeente Eersel, de vitalisering buitengebied 2.0, de woonvisie en de visie bebouwingsconcentratie blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;*

De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de genoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van onderhavige onderbouwing. Wat betreft de beoogde ontwikkeling in relatie tot leegstand en de te beschermen waarden is in de onderbouwing van de artikelen 5.8, 5.9, 5.10 en 5.31 van de Ov in onderhavige toelichting aangegeven dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt voor een van deze aspecten.

- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap ;*

Nieuwe groenstructuren in het landschap zorgen voor een versterking van de omgevingskwaliteit van het gebied. Het initiatief zal begeleid worden door de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing. De landschapselementen zorgen voor meer biodiversiteit, schuil- en broedmogelijkheden. Hierdoor zal de ontwikkeling gepaard gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en van de landschappelijke waarden en kenmerken.

- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.*

In de beoogde situatie wordt het agrarisch bedrijf aan de Hoef 25 beëindigd en wordt de agrarische stal van 851 m² gesaneerd. Ook wordt 225 m² van de bestaande loods van 450 m² gesaneerd. Hierna blijft een burgerwoning met bijgebouw van 225 m² aanwezig aan de Hoef 25. De beoogde woning wordt gerealiseerd op basis van artikel 5.14 van de Ov. De sloop van de bebouwing wordt vastgelegd in de regels bij voorliggend plan.

In het tweede lid van artikel 5.12 is opgenomen dat *bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.*

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

Uit bovenstaande toetsing aan de Ov blijkt dat wordt voldaan aan de voorwaarden die gesteld zijn aan het realiseren van een nieuwe woning in het landelijk gebied en het wijzigen van een bedrijfswoning naar burgerwoning. In deze is getoetst aan artikel 5.12, 5.14 en artikel 5.77 van de Ov.

3.2. Gemeentelijk beleid

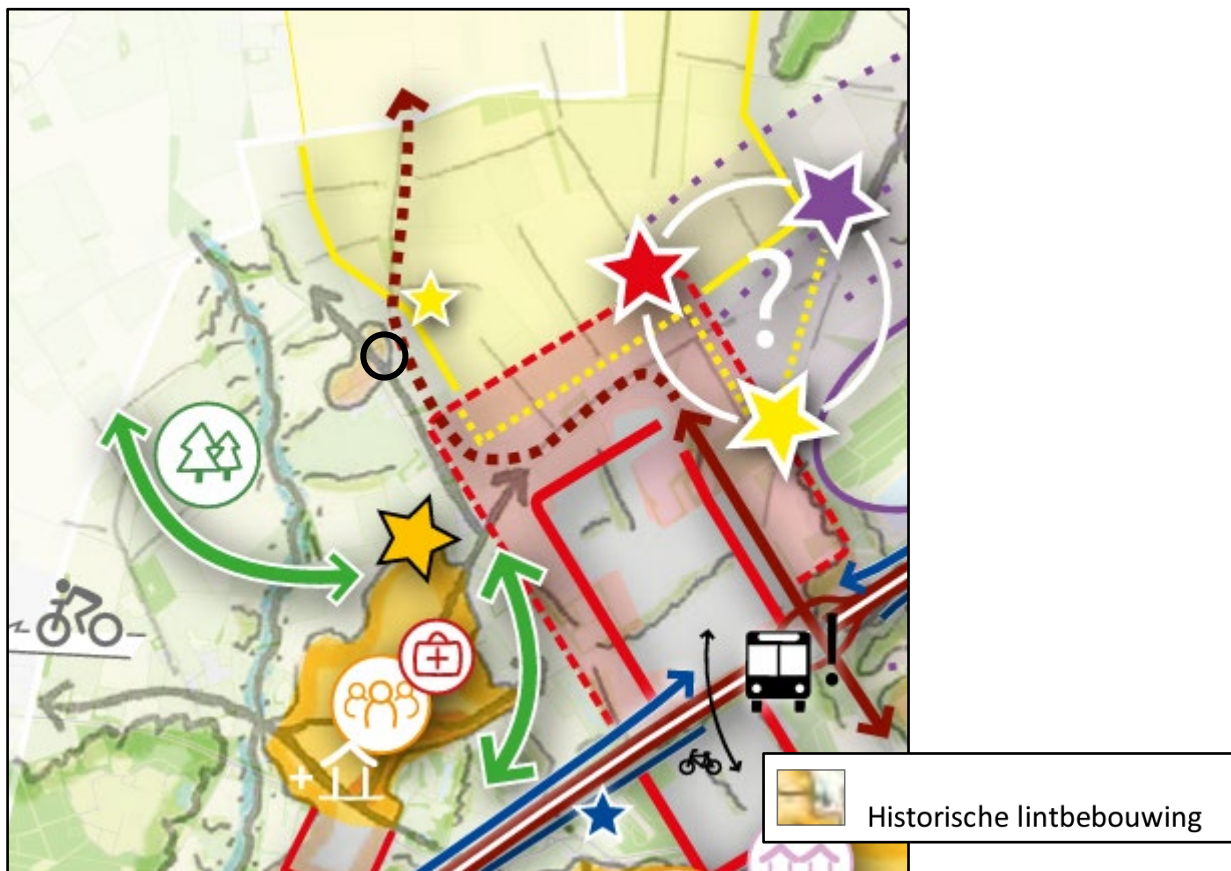
Het gemeentelijk beleid is omschreven in de gemeentelijke Omgevingsvisie 2.0, de visie Buitengebied 2.0, de visie bebouwingsconcentraties en de woonvisie.

3.2.1. Omgevingsvisie 2.0

Op 28 januari 2020 is de omgevingsvisie van de gemeente Eersel vastgesteld. In 2021 is in het kader van het werken met en het klaar zijn voor de Omgevingswet gestart met de Omgevingsvisie 2.0. Hierbij komen thema's aan bod, die nog niet in de Omgevingsvisie 1.0 opgenomen waren en er is een participatietraject opgestart. In de omgevingsvisie is opgenomen dat de gemeente de komende jaren voor een flinke woningbouwopgave staat. Er is veel vraag naar woningen in de gemeente. Er wordt gekozen voor de ambitie 'hoogwaardig Kempisch wonen', hierbij wordt, waar mogelijk conform de wensen van de bewoners van de gemeente Eersel, gebouwd. Om de genoemde ambitie waar te maken staan de groene, landschappelijke kwaliteiten die Eersel kenmerkt centraal, waarbij deze kenmerken maatgevend zijn voor toekomstige ontwikkelingen. Uit Afbeelding 6 blijkt dat de locatie aan de Hoef 25 te Duizel is gelegen binnen 'historische lintbebouwing'. Uit de concrete algemene vraag naar de woningen uit de omgevingsvisie blijkt dat het beoogde woningbouwinitiatief aansluit bij de behoefte van de inwoners. Het realiseren van woonfuncties past binnen lintbebouwing.

In de omgevingsvisie is opgenomen dat woningbouw zoveel mogelijk binnen bestaande stedelijke contouren gewenst is, mits de woningbouw niet ten koste gaat van de leefbaarheid en het groene, landelijke karakter van de kernen. De gemeente Eersel benut de kansen die herstructurering en transformatie van bestaande bebouwing bieden. Nieuwe woningen dienen bij te dragen aan het aantrekkelijke en groene karakter van het buitengebied. De beoogde woonfuncties zijn gelegen in het buitengebied. Er wordt één agrarische bedrijfswoning omgezet naar een reguliere burgerwoning en er wordt een reguliere burgerwoning gerealiseerd. De woningen zijn mogelijk als gevolg van het saneren van

een veehouderij. Het beoogde woninginitiatief wordt gecombineerd met een zorgvuldige landschappelijke inpassing. De landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied worden derhalve behouden en versterkt. Bovendien wordt het omzetten van de (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning en het realiseren van een nieuwe woning mogelijk gemaakt binnen historische lintbebouwing. De inbreiding van het historisch bebouwingslint zorgt voor een grotere zichtbaarheid van dit historisch lint.



Afbeelding 6: Uitsnede omgevingsvisie 2.0, planlocatie zwart omcirkeld

Het beoogde initiatief sluit derhalve aan bij de uitgangspunten die zijn gesteld in Omgevingsvisie 2.0 van de gemeente Eersel.

3.2.2. Visie Buitengebied 2.0

De gemeenteraad heeft eind 2021 de Visie Buitengebied 2.0 vastgesteld. Hierin is opgenomen dat er ruimte is voor verschillende planconcepten, waaronder het omzetten van de agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning en de ontwikkeling van een ruimte voor ruimte woning op stedenbouwkundig geschikte gronden. Het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een burgerwoning past derhalve binnen de Visie Buitengebied 2.0. Omtrent de realisatie van een nieuwe woning is in de visie opgenomen dat dit alleen toegestaan is wanneer een intensieve veehouderij wordt beëindigd, bij het saneren van een niet intensieve veehouderij (waarbij een titel wordt gekocht bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte) of wanneer een probleemlocatie wordt beëindigd. Er wordt ingezet op lokale kwaliteitsverbetering, waarbij binnen de gemeentegrenzen sprake is van een kwaliteitsverbetering en dat niet onnodig bebouwing toegevoegd wordt aan het buitengebied, terwijl lokaal geen sprake is van kwaliteitsverbetering. Het is mogelijk om op basis van een meerwaardetraject een nieuwe woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken moet sprake zijn van een fysieke kwaliteitsverbetering ter waarde van een Ruimte voor Ruimtetitel (dit staat gelijk aan een bedrag van € 125.000,00 (peiljaar 2021)). Fysieke kwaliteitsverbetering kan in de vorm van het saneren van (agrarische) bedrijfsbebouwing of de aanleg van natuur. Voor de realisatie van nieuwe woningen op basis van het meerwaardetraject geldt dat deze in of aansluitend op een bebouwingsconcentratie of in een kernrandzone moeten liggen.

Door de sloop van de stal en een deel van de loods, het inleveren van milieurechten en de aanleg van landschappelijke inpassing zal sprake zijn van een fysieke kwaliteitsverbetering waarmee een maatwerktitel wordt verkregen. De beoogde ontwikkeling draagt bij aan meerwaardecreatie door de inzet

op lokale kwaliteitsverbetering. In de toetsing aan artikel 5.14 van de provinciale omgevingsverordening in voorgaande paragraaf is aangetoond dat de benodigde maatwerktitel wordt verkregen. Uit de toetsing aan de Visie bebouwingsconcentraties (zie hieronder) blijkt dat de beoogde nieuwe woonkavel ligt in een bebouwingsconcentratie, welk aan te merken is als stedenbouwkundig geschikt. Het realiseren van de nieuwe reguliere burgerwoning ten zuiden van de Hoef 25 te Duizel sluit derhalve aan bij de Visie Buitengebied 2.0.

3.2.3. Visie Bebouwingsconcentraties

De gemeente heeft in de nieuwe visie 'Bebouwingsconcentraties 2021' de locatie van de beoogde woning als bebouwingsconcentratie aangewezen, zie Afbeelding 7. De Visie bebouwingsconcentraties is een aanvulling op de Visie Buitengebied 2.0 van de gemeente Eersel en richt zich specifiek op de bestaande bebouwingsclusters, bebouwingslinten en buurtschappen in relatie tot hun directe omgeving. De bebouwingsconcentraties die in de visie zijn opgenomen betreffen vooral concentraties waarbij ontwikkeling ruimte c.q. ontwikkelperspectief is voorzien in relatie tot de genoemde ambities in de Visie Buitengebied. Bij de Hoef is behoud van de landelijk sfeer en de afwisseling van een open en dicht landschap door het behoud van zichtlijnen van belang. Bovendien is het wenselijk om het landschap beleefbaar te maken door het aanleggen van wandelpaden en mogelijkheden voor ommetjes aansluitend op de bestaande paden. De nieuwe woning is gelegen in een bebouwingsconcentratie. Bovendien zal de beoogde ontwikkeling gecombineerd worden met de aanleg van landschappelijke inpassing en recreatieve voorzieningen. Het genoemde doorzicht ten zuiden van de locatie aan de Hoef 25 te Duizel ligt ten zuiden van de beoogde nieuwe woning. Een afwisseling van een open en dicht landschap en de zichtlijnen blijven dus behouden. Door de sloop van de voormalige agrarische bebouwing zullen de zichten op landschap versterkt worden. In de landschappelijke inpassing wordt de gewenste perceel rand beplanting aangelegd en behouden. De beoogde ontwikkeling sluit derhalve aan bij de Visie Bebouwingsconcentraties van de gemeente Eersel.



Afbeelding 7: Uitsnede bebouwingsconcentratie conform visie Bebouwingsconcentratie 2021, beoogde woonlocatie zwart omkaderd

3.2.4. Woonvisie

Op 12 maart 2019 heeft de gemeenteraad van Eersel de Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. In deze visie worden vijf speerpunten genoemd voor de regionale woningmarkt:

- Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier
- Behoud voor betaalbaar wonen
- Zorg voor elkaar faciliteren
- Klaar voor de toekomst
- Werken en wonen

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er behoefte aan nieuwe woningen. Er is voornamelijk behoefte naar nieuwe woningen in het goedkopere segment. In navolging van de woonvisie is er op basis van provinciale prognoses is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028. In basis wordt er gestreefd om nieuwe woningen primair binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Het blijft onder voorwaarden wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen. Dit kan als het een woningbouwinitiatief betreft nabij een kern waar geen inbreidingslocaties meer voorhanden zijn of door met uitbreiding beeldbepalend openbaar groen binnen de bebouwde kom te beschermen. Wanneer er woningen gebouwd worden op een uitbreidingslocatie, moet de initiatiefnemer aantonen dat er daadwerkelijk behoefte is aan nieuwe woningen. Het voorgestelde woningbouwplan draagt bij aan de transformatie van een agrarische bedrijfslocatie en helpt het landschap te beschermen en te versterken, waardoor uitbreiding verantwoord is. Ook is sprake van een bebouwingsconcentratie waardoor het initiatief aangemerkt kan worden als inbreiding van de bebouwing in het buitengebied.

Middels onderhavige wijziging van het omgevingsplan wordt tegemoetgekomen aan de vraag naar extra woningen, daarmee past het plan binnen de Kempische visie op wonen 2019-2023.

4. Toetsing aan het Omgevingsplan

Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, de verordeningen en de bruidsschat. Hierna wordt per aspect de ontwikkeling getoetst op strijdigheden.

Het plan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel is vigerend voor de verbeelding en het plan 'Buitengebied 2017 2^e herziening' is vigerend voor de regels. In het eerstgenoemde plan heeft de locatie de volgende functies en aanduidingen, zie Afbeelding 8. In het plan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is de bebouwingsconcentratie vervallen ter plaatse van de stal en loods.



Afbeelding 8: Uitsnede planlocatie rood omlijnd (tijdelijk) omgevingsplan 'Buitengebied 2017'

In de principemedewerking is aangegeven dat de ontwikkeling dient te voldoen aan de voorwaarden zoals deze zijn opgenomen in artikel 49.1 van het plan. Hierin is opgenomen dat er een wijziging van gronden die zijn aangewezen als Agrarisch naar Wonen kan plaatsvinden onder verschillende voorwaarden. Onderstaand is aan de relevante voorwaarden uit dit artikel getoetst.

49.1 Wijziging naar Wonen

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

Op de locatie werden voorheen varkens gehouden, gezien de nabijheid tot woningen is een veehouderij op de locatie ongewenst. Er zijn te grote belemmeringen door omliggende functies waardoor er geen ontwikkelingsmogelijkheden zijn om een reëel agrarisch bedrijf te exploiteren.

b. het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;

In 2020 zijn de milieurechten voor het houden van varkens en pluimvee ingetrokken, waarbij de productierechten zijn behouden. Op de locatie werden daarna enkel nog zoogkoeien gehouden. Voor het beëindigen van de veehouderijactiviteiten is verzocht om te verklaren dat de melding voor de exploitatie

van de veehouderij niet meer van toepassing is. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft bevestigd dat het bedrijf niet vergunningplichtig is en dat voor het beëindigen van de activiteiten bij dit niet-vergunningplichtige bedrijf geen informatie- of meldingsplicht geldt. De informatie wordt verwerkt in de Kernregistratie Dierenverblijven. In de beoogde situatie zal het agrarisch bedrijf volledig zijn beëindigd en kunnen op de locatie enkel nog hobbymatig dieren worden gehouden.

c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;

In navolgend hoofdstuk wordt in paragraaf 5.12 uitgebreid getoetst aan de archeologische en cultuurhistorische waarden van de locatie. De wijziging van de functie naar Wonen zal niet leiden tot een onevenredige aantasting van de waarden in de omgeving.

d. er moet sprake zijn van een milieuhygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;

In navolgend hoofdstuk wordt getoetst aan de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu. In de toetsing aan de verschillende aspecten wordt aangetoond dat er sprake is van een verantwoord woon- en leefklimaat.

e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;

f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;

De percelen in de directe omgeving van Hoef 25 en de nieuw te bouwen woning hebben overwegend een woonfunctie. Het agrarisch bedrijf aan Hoef 24 ligt aan de overzijde van de straat van de nieuw te vergunnen woonfunctie van Hoef 25. Gezien de locatie aan de Hoef 25 een voormalige veehouderijlocatie betreft en de bestaande woning wordt omgezet in burgerwoning, zal de ontwikkeling het bedrijf niet méér beperken dan in de huidige situatie reeds gebeurt. In paragraaf 5.6 wordt aan de activiteiten en milieuzonering getoetst waarin aangetoond wordt dat de beoogde ontwikkeling het woon- en leefmilieu van de omgeving niet onevenredig aantast.

g. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing die dient te worden aangetoond door het overleggen van een door het bevoegd gezag goedgekeurd landschappelijk inpassingsplan. De landschappelijke inpassing dient in het wijzigingsplan te worden vastgelegd door het opnemen van de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing in combinatie met een voorwaardelijke verplichting die aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing borgt;

h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document; indien gekozen wordt voor aanvullende landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd overeenkomstig het bepaalde onder g;

In Bijlage 1 van onderhavige toelichting is een landschappelijk inpassingsplan opgenomen, dit plan is nader toegelicht in paragraaf 2.2.2 van onderhavige motivering. In de regels bij het omgevingsplan worden de verplichtingen opgenomen die van toepassing zijn op de instandhouding van de landschappelijke inpassing. Voor de toetsing aan de LIR de Kempen wordt verwezen naar de toetsing aan artikel 5.11 van de Ov Noord-Brabant. Derhalve is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en wordt er voldaan aan de voorwaarden uit de afstemmingsnotitie.

i. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;

De woning aan de Hoef 25 heeft geen aanduiding van cultuurhistorische waarden.

j. voor splitsing gelden verschillende voorwaarden:

De woning aan Hoef 25 wordt niet gesplitst. Er wordt een extra bouwvlak toegevoegd ten behoeve van de nieuw te bouwen woning middels de maatwerkregeling.

k. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;

1. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,

De te slopen stal en gedeelte van de loods hebben geen cultuurhistorische waarde.

2. *er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², als:*

- i. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- ii. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*

Bij de beoogde nieuwe woning komt een bijgebouw van maximaal 175 m². De locatie wordt in het geheel landschappelijk ingepast. In de toetsing aan artikel 5.11 van de Ov is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de afstemmingsnotitie.

3. *er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m², als:*

- i. er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
- ii. er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*
- iii. er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.*

Bij de voormalige agrarische bedrijfswoning komt in totaal een oppervlak van 225 m² aan bijbehorende bouwwerken. De locatie wordt in het geheel landschappelijk ingepast. In de toetsing aan artikel 5.11 van de Ov is aangetoond dat de ontwikkeling voldoet aan de afstemmingsnotitie. Bij de woning aan Hoef 25 worden een stal van 851 m² en een gedeelte van de loods (225 m²) gesloopt.

Op basis van bovenstaande toetsing aan artikel 49.1 van het (tijdelijk) omgevingsplan van de gemeente Eersel, in combinatie met de toetsing aan de verschillende aspecten in navolgend hoofdstuk, kan worden geconcludeerd dat het wijzigen naar wonen passend is binnen het beleid. Gezien de ontwikkeling ook het toevoegen van een woning betreft kan onderhavige ontwikkeling niet volledig voldoen aan het beleid van de gemeente.

Om de ontwikkeling planologisch mogelijk te maken wordt er gekozen voor een wijziging van het omgevingsplan door middel van een TAM-IMRO.

5. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

Op grond van het bepaalde in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dient te worden aangetoond of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten wordt in dit hoofdstuk beschreven of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.1. m.e.r.-beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming over plannen. Het gaat hierbij enkel om plannen die kunnen leiden tot initiatieven waardoor het milieu mogelijk nadelig wordt beïnvloed.

De wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de SMB-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG (Strategische milieubeoordeling)), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing.

Voor dergelijke activiteiten moet worden beoordeeld of deze aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben. Indien een plan aanzienlijke milieueffecten kan hebben, dient bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport te worden opgesteld. In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de activiteiten zoals bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet, opgenomen. Voor deze activiteiten moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit indien het initiatief is opgenomen in kolom 1 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Indien de waarden in kolom 2 van de Bijlage V van het Omgevingsbesluit worden overschreden dient er een milieueffectrapport te worden opgesteld. Indien de waarden in kolom 2 niet overschreden worden dient er een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het wijzigen van de functie van agrarisch naar wonen, met als doel de realisatie van een nieuwe woning. Door sanering van een agrarische stal, de aanleg van landschapselementen, het intrekken van milieurechten van Hoef 25 te Duizel en het combineren met een gedeeltelijke titel van de ontwikkelingsmaatschappij ruimte-voor-ruimte, ontstaat de mogelijkheid om de woning te realiseren. De beoogde ontwikkeling is geen stedelijk ontwikkelingsproject zoals bedoeld onder categorie J11 van Bijlage V van het omgevingsbesluit. Het opstellen van een m.e.r. beoordeling is daarom niet noodzakelijk.

5.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

In geval van stedelijke ontwikkeling moet de Ladder voor duurzame verstedelijking worden toegepast. Deze is wettelijk vastgelegd in artikel 5.129 g, Bkl. Toepassing van de ladder is verplicht voor opgaven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op een regionale behoefte, mogelijk moeten maken.

Het eerste lid van artikel 5.129 g is een nadere omschrijving van het begrip stedelijke ontwikkeling vastgelegd. Als stedelijke ontwikkeling wordt genoemd: *'ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.'*

De beoogde ontwikkeling betreft de ruimtelijke ontwikkeling van een woningbouwlocatie. In navolging van jurisprudentie (uitspraak ECLI:NL:RVS:2015:953) is de ontwikkeling van 12 woningen of meer aan te merken als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Met de beoogde ontwikkeling wordt er één nieuwe woning gerealiseerd en wordt een bestaande woning omgezet naar burgerwoning op de locatie. Derhalve is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

5.3. Gezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerkers een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch (bijv. ziekteverwekkende bacteriën), chemisch

(bijv. diergeneesmiddelen of bestrijdingsmiddelen) of fysisch (zoals elektriciteit of ter plaatse gewond raken). Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Er zijn al diverse onderzoeken uitgevoerd naar de mogelijke relatie tussen (intensieve) veehouderij en volksgezondheid. De laatste onderzoeken dateren van 16 juni 2017 en 1 september 2018 en zijn vervolgonderzoeken op het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO), dat op 7 juli 2016 is gepubliceerd. In dit onderzoek is endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen een relevante component gebleken voor luchtwegklachten. Gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. Uit de vervolgonderzoeken is o.a. gebleken dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt.

De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de beoogde woning ligt aan Hoef 24, op een afstand van circa 75 meter, de afstand van de bestaande woning tot deze veehouderij is circa 40 meter. Deze veehouderij betreft een melkveehouderij. Voor rundveehouderijen geldt dat de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt zijn vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. In de omgeving zijn ook enkele intensieve veehouderijen gelegen.

Bovendien moet iedere veehouderij voldoen aan wet- en regelgeving voor diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de Wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen.

5.3.1. Onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden

Op 7 juli 2016 is het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) gepubliceerd, dat in opdracht van de Ministeries van Volksgezondheid, Welzijn en Sport (VWS) en Economische Zaken (EZ), op advies van de Gezondheidsraad, was uitgevoerd. Uit dit onderzoek wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. Als positief wordt beschouwd dat mensen die rondom veehouderijen wonen minder astma en allergieën hebben. Voor melkvee- en varkenshouderijen zijn de effecten op de volksgezondheid naar de omgeving zeer beperkt vanwege de beperkte emissies van met name fijnstof. Bedrijven waar paarden of schapen gehouden worden, zijn in de onderzoeken niet meegenomen.

Endotoxine in de (fijn)stof emissie uit intensieve veehouderijen is wel een relevant component gebleken voor luchtwegklachten. Dit resulteert in de volgende negatieve effecten:

- Een verhoging van het risico op pneumonie (longontsteking), met name in de nabijheid van pluimveehouderijen;
- Verhoogd voorkomen van luchtwegklachten en een verminderde longfunctie in relatie tot dichtheid van veehouderijbedrijven rond de woning, ongeacht het type bedrijf;
- Een verlaagde longfunctie na dagen en weken van verhoogde ammoniakconcentraties. De effecten worden waarschijnlijk niet door ammoniak zelf veroorzaakt maar zijn mogelijk het gevolg van omzetting in secundair fijnstof.

Het VGO-onderzoek maakt duidelijk dat gezondheidseffecten worden veroorzaakt door de combinatie van emissies van fijnstof, aan stofdeeltjes gebonden endotoxine en ammoniak-secundair fijnstof uit de veehouderijen. Endotoxine wordt gezien als een goede indicator voor blootstelling van omwonenden aan stoffen uit stallen die een negatieve invloed hebben op de luchtwegen. Derhalve wordt een maximale endotoxinewaarde van 30 EU/m³ geadviseerd. De emissie van stofdeeltjes met endotoxine is in zes veel voorkomende stalsystemen met vleesvarkens, leghennen en vleeskuikens gemeten. Met een verspreidingsmodel is berekend of de voorgestelde endotoxinewaarde van 30 EU/m³ werd overschreden. De onderzoekers concludeerden dat bij individuele pluimveestallen de geur en fijnstof norm niet kunnen voorkomen dat de door de Gezondheidsraad geadviseerde endotoxinegrenswaarde, onder lokale omstandigheden, wordt overschreden.

Op 16 juni 2017 is het eerste vervolgonderzoek van dit VGO-onderzoek gepubliceerd. Dit rapport bevat een nadere analyse van de gegevens met krachtige statistische technieken wat de conclusies uit het hoofdonderzoek bevestigt en steviger onderbouwd. Er zijn sterke aanwijzingen dat (componenten van) fijnstof van geitenhouderijen mensen gevoeliger maken voor luchtweginfecties. Specifieke ziekteverwekkers afkomstig van dieren kunnen daarbij niet uitgesloten worden. Deze associatie is ook voor pluimveehouderijen gevonden, hetzij aanzienlijk zwakker. Uit luchtwegmetingen in de woonomgeving blijkt dat de concentratie endotoxinen in de lucht toeneemt naarmate de afstand tot een intensieve veehouderij kleiner wordt of de dichtheid toeneemt. Wat betreft fijnstof is de bijdrage van de veehouderij niet te onderscheiden van de bijdrage van vele andere bronnen, zoals verkeer en (buitenlandse) industrie.

In de eerste twee onderzoeken zijn de gezondheidsrisico's onderzocht aan de hand van gegevens uit huisartsenpraktijken over de periode 2007 t/m 2013. Op 1 september 2018 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden III' gepubliceerd. Hierin is de actualisering voor de jaren 2014 t/m 2016 gepubliceerd. Er is daarbij specifiek gekeken naar de associatie tussen diverse luchtwegaandoeningen en de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen. De associatie tussen het voorkomen van longontsteking en het wonen in de nabijheid van pluimveehouderijen zou namelijk mogelijk verklaard kunnen worden door de uitstoot van fijnstof en endotoxinen door deze bedrijven, al dan niet in combinatie met de al aanwezige achtergrondblootstelling. Deze veronderstelling lijkt voor geitenhouderijen echter minder voor de hand liggend, omdat de emissie van fijnstof en endotoxinen beperkt is.

Uit de onderzoeksresultaten van deze tweede vervolgstudie blijft dezelfde verhoging voor het aantal longontstekingen bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van geitenhouderijen zichtbaar als in de jaren daarvoor. Voor legpluimveehouderijen kan deze verhoging niet (meer) statistisch significant worden aangetoond. Voor vleeskuikenbedrijven alleen in 2014, ondanks dat de emissie van fijnstof hier relatief gezien hoger is dan van legpluimveehouderijen. Conclusie uit deze vervolgstudie is dan ook dat er meer onderzoek zal moeten plaats vinden naar de oorzaak van de associatie tussen longontsteking en het wonen in de nabijheid van geitenhouderijen.

5.3.2. Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid

Naar aanleiding van het eerste VGO-onderzoek wordt momenteel door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, een landelijk toetsingskader ontwikkeld voor endotoxine. In afwachting hierop is door het ondersteuningsteam van bestuurders van gemeenten in Brabant in 2016 de notitie 'Handelingsperspectieven veehouderij en volksgezondheid: endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Aan de hand van deze notitie kan het risico van de verspreiding van endotoxinen van uitbreidende veehouderijen beoordeeld worden. Gemeenten en provincie willen uit voorzorg voorkomen dat door lopende en nieuwe aanvragen de endotoxine advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt overschreden. Daar waar de advieswaarde al wordt overschreden willen ze voorkomen dat de overschrijding toeneemt. Een standstil van de emissie fijnstof-endotoxine is dus gewenst. Bij voorkeur wordt er een reductie van de emissie bereikt.

Omdat endotoxinen zich met (fijn)stofdeeltjes naar de omgeving verspreiden zijn in het Toetsingskader endotoxinen op basis van de fijnstofemissie afstanden bepaald die een te hoge blootstelling aan endotoxinen zullen voorkomen. Voor vleeskuikens, legkippen en vleesvarkens zijn afstandsgrafieken opgesteld.

Het dichtstbijzijnde intensieve veehouderijbedrijf heeft een fijnstofemissie (PM_{10}) van 1034 kg PM_{10} per jaar. Dit betreft een pluimveehouderij en is gelegen aan de Hoef 31. Met behulp van het Endotoxine toetsingskader 1.0 is de minimale afstand berekend van de veehouderij tot aan het locatie. Deze richtafstand bedraagt 197 meter. Het bouwvlak van de pluimveehouderij aan Hoef 31 ligt op circa 350 meter van de locatie van de beoogde woning en op circa 250 meter van de bestaande woning. Hieruit kan worden geconcludeerd dat ter plaatse van de planlocatie voldaan kan worden aan de adviesgrenswaarde voor endotoxinen van 30 EU/m³.

Naar aanleiding van het VGO-onderzoek heeft de provincie Noord-Brabant op 7 juli 2018 een tijdelijk geitenmoratorium ingesteld om te voorkomen dat rond geitenhouderijen de gezondheidslast toeneemt en (nieuwe) knelpunten ontstaan. Hieruit reist in het kader van een goede ruimtelijke ordening de vraag of er bij het ontwikkelen van nieuwe gevoelige functies, zoals woningen, dan ook rekening gehouden moet worden met de omgekeerde werking. Hoe kan immers een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor (toekomstige) bewoners geborgd worden en is het vanwege de risico's voor de volksgezondheid wel

wenselijk om nieuwe gevoelige functies op te richten nabij geitenhouderijen? Om die reden is er door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant een memo opgesteld voor de gemeente Bergeijk waarin is in gegaan op de omgekeerde werking van het geitenmoratorium. In de omgeving van de locatie, aan Knegselsedijk 13, ligt een geitenhouderij. Ten behoeve van het initiatief wordt de omgekeerde werking van het geitenmoratorium derhalve getoetst aan de hand van de memo van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant.

De eerste reactie is doorgaans dat het (gemeente)beleid consequent moet zijn. Een stop op de uitbreiding van geitenhouderijen moet andersom ook doorwerken voor woningbouwprojecten. Dit zou betekenen dat het (uit voorzorg) niet wenselijk is om nieuwe gevoelige functies op te richten binnen 2 km van geitenhouderijen. Het is echter aan het gemeentebestuur om bij de besluitvorming over ruimtelijke plannen een afweging te maken. Hierbij kan in ogenschouw worden genomen dat:

- In Nederland 3,5% van de ziektelast gerelateerd is aan milieufactoren. Van deze milieufactoren veroorzaakt blootstelling aan luchtverontreiniging veruit de meeste ziektelast. De in de VGO-onderzoeken geconstateerde ziektelast valt in principe onder de bestaande ziektelast door milieufactoren. Er is dus geen verhoging van de ziektelast. Wel zullen er door het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij meer mensen blootgesteld worden aan stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken.
- Vanwege het moratorium kan het woon- en leefklimaat als gevolg van stoffen uit de geitenhouderij die de longontsteking mogelijk veroorzaken niet verslechteren en in de toekomst wellicht verbeteren. Het moratorium houdt namelijk in dat de bestaande geitenhouderijen mogen blijven en daarmee de huidige gezondheidslast voorlopig aanvaard wordt. Tegelijk wordt onderzoek uitgevoerd naar de oorzaak om over enkele jaren de risico's te kunnen verminderen of voorkomen.
- Welke stoffen (bron/emissie) de oorzaak zijn van de verhoogde kans op longontsteking rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers nog niet worden aangegeven. Er worden ook geen uitspraken gedaan over de aanvaardbaarheid van het verhoogde risico op longontsteking. Het gevolg hiervan is dat er nog geen verband kan worden gelegd tussen een maximale blootstelling en de al dan niet aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat. Er is dus geen wettelijk toetsingskader met normen die beschermen tegen het risico op longontsteking vanwege de geitenhouderij en daarom is formeel geen normoverschrijding in het geding. Dit concludeert ook de Raad van State in de uitspraak ABRvS 200906655/1/R3 (2 maart 2011): ondanks dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat er gezondheidsschade kan optreden, hoeft een gemeente daar niet aan te toetsen als dat niet in de regelgeving is verwerkt.
- Hieruit kan nog een parallel worden getrokken met het landelijk beleid. Deze kent de regel 'niet-in-betekenende-mate (nibm)', welke een kleine toename van de concentratie fijnstof in de buitenlucht toelaatbaar acht. Er is wel sprake van een kleine verslechtering van het woon- en leefklimaat, maar deze wordt acceptabel geacht in de wetenschap dat de beperkte verhoging van concentraties fijnstof in de buitenlucht door nationaal generieke maatregelen op termijn worden gecompenseerd.

Gebruikmakend van voorgaande overwegingen kan een gemeente de afweging maken om toch medewerking te verlenen aan de ontwikkeling van enkele woningen of een kleine woonwijk in de nabijheid van een geitenhouderij. Deze woningen mogen dan niet dicht bij de geitenhouderij gebouwd worden dan de al bestaande woningen (alleen inbreiding toestaan). De huidige gezondheidsrisico's voor bestaande woningen worden immers vooralsnog aanvaard. Door niet dichterbij te bouwen wordt voorkomen dat eventuele toekomstige maatregelen om de gezondheidseffecten van geitenhouderijen te verminderen minder effectief worden of dat een grotere inspanning moet worden gedaan om te voldoen aan toekomstige eisen voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De kortste afstand tussen het bouwvlak van de geitenhouderij aan Knegselsedijk 13 en de beoogde woning bedraagt circa 810 meter. Binnen deze straal van 810 meter liggen echter reeds meerdere bestaande woningen aan de Hoef en Knegselsedijk. Op basis hiervan kan de gemeente overwegen om medewerking te verlenen aan het initiatief.

5.4. Verkeersgeneratie, -afwikkeling & parkeren

Binnen de locatie dient ook een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur. Er zullen in de beoogde situatie voornamelijk lichte vervoersbewegingen van en naar de woningen plaatsvinden en de zware verkeersbewegingen van de momenteel aanwezige veehouderij zullen niet meer nodig zijn. De locatie Hoef 25 wordt aan de straatzijde ontsloten door de twee bestaande opritten. De beoogde nieuwe woning wordt aan de straatzijde ontsloten middels een brede oprit. De locaties liggen langs de Hoef, een verharde weg

die dient als ontsluiting van Duizel in de richting van Hoogeloon en Vessem. De Hoef beschikt over voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen met voornamelijk lichte motorvoertuigen af te wikkelen.

Voor het aspect parkeren wordt aangesloten bij het parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel. Hierin wordt de locatie geclassificeerd als liggend in het buitengebied van weinig stedelijk gebied. De ontwikkeling betreft de realisatie van twee koopwoningen, vrijstaand. De norm bij dit type woning in het buitengebied is 2,6 parkeerplaats per woning. De locatie aan de Hoef 25 heeft twee lange opritten, een van deze opritten loopt naar de woning en maakt parkeren hierlangs mogelijk, de ander loopt naar de loods. Hierdoor is er de mogelijkheid voor het parkeren van minimaal 3 auto's. Bij de beoogde woning komt een lange dubbele oprit met garage waardoor er voldoende ruimte is voor het parkeren van minimaal 3 voertuigen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ruim voldoende parkeergelegenheid aanwezig is op beide locaties.

Er kan worden geconcludeerd dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen zullen ontstaan in het kader van parkeren of voor de afwikkeling van personen- en goederenvervoer.

5.5. Natuur

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Voorafgaand aan de beoogde wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

5.5.1. Gebiedsbescherming

De Omgevingswet voorziet met het oog op behoud van biodiversiteit, in regels ter bescherming van Natura 2000-gebieden zoals de aanwijzing en beheer van Natura 2000-gebieden. Daarnaast verplicht de wet dat voor bepaalde projecten, plannen en handelingen die invloed hebben op Natura 2000-gebieden sprake is van een vergunningsplicht op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De gebiedsbescherming is beperkt tot de Natura 2000-gebieden en eventueel buiten het Natuur Netwerk liggende bijzondere provinciale natuurgebieden. De bescherming van het Natuur Netwerk Nederland is beschermd middels regel in de Bkl. In paragraaf 7.3.1 van het Bkl zijn regels opgenomen dat provincies deze beschermingsregels in de Omgevingsverordening dienen op te nemen. Het gaat hier met name om het aanwijzen en geometrische begrenzing vastleggen van de natuurgebieden. Daarnaast worden in de Omgevingsverordening regels gesteld in het belang van de bescherming, instandhouding, verbetering en ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNN. Hierbij worden de doelstellingen van het gebied in acht genomen. In Nederland zijn 161 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden van de Natura 2000-gebieden zijn Kempenland-West, Leenderbos, Groote Heide & de Plateaux, Strabrechtse Heide & Beuven en Kampina & Oisterwijkse Vennen. De provincie Noord-Brabant heeft geen bijzondere provinciale natuurgebieden vastgesteld.

Per Natura 2000-gebied zijn instandhoudingsdoelstellingen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een omgevingsvergunning voor de activiteit natuur wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden. Het dichtstbij liggende Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West, dat op een afstand van circa 1,8 kilometer ligt.

De beoogde ontwikkeling betreft het bouwen van een nieuwe woning en het slopen van een stal en deel van de loods. De gebruiksfase bestaat uit vervoersbewegingen van en naar beide woningen, de koude start van deze voertuigen en de stookinstallatie van de bestaande woning. Deze gegevens zijn ook terug te vinden in de toelichting op de bouwfase.

In Natura 2000-gebieden zijn habitattypen aanwezig die gevoelig zijn voor de verzurende en vermestende werking van stikstofdepositie. Middels het rekenprogramma AERIUS kan de stikstofdepositie op omliggende Natura 2000-gebieden worden berekend. Hiermee wordt het effect op verzuring en vermesting in beeld gebracht. Wanneer met het rekenprogramma AERIUS kan worden aangetoond dat een initiatief geen toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft, kan de ontwikkeling

doorgang vinden. Indien er wel sprake is van een toename in stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden moet onderbouwd worden hoe deze toename in depositie ongedaan wordt gemaakt (door het treffen van maatregelen of extern salderen).

Om het effect van de beoogde ontwikkeling op de Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken zijn berekeningen van de aanleg- en gebruiksfase gemaakt. Hieruit blijkt dat voor deze fasen geen toename van stikstofdepositie plaatsvindt op Natura2000 gebieden. De toelichting op de invoergegevens van de bouwfase zijn terug te vinden in Bijlage 3, in het kader van de gebruiksfase worden dezelfde gegevens gebruikt voor de bestaande woning als in de bouwfase, de gegevens voor de nieuwe woning zijn hiermee vergelijkbaar. De nieuwbouwwoning wordt echter niet op het gas aangesloten. De berekeningen zijn te vinden in Bijlage 4 en Bijlage 11.

Daarnaast kunnen andere factoren eveneens leiden tot een verstoring van habitattypen en soorten, indien een ontwikkeling op korte afstand van een gebied plaatsvindt. Vanwege de ruime afstand van de planlocatie tot het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Kempenland-West leidt het initiatief verder niet tot andere voorkomende storende factoren op omliggende Natura 2000-gebieden zoals oppervlakteverlies, versnippering, verontreiniging, verdroging, verstoring door geluid, optische verstoring, verstoring door mechanische effecten en bewuste verandering soortensamenstelling.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat negatieve effecten op soorten en habitattypen in beschermde Natura 2000-gebieden zijn uitgesloten. Er is derhalve geen omgevingsvergunning in het kader van gebiedsbescherming noodzakelijk.

5.5.2. Soortenbescherming

De soortenbeschermende werking is rechtstreeks opgenomen in het Bal. In afdeling 11.2 van het Bal zijn de beschermingsregimes in drie aparte paragrafen neergelegd. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing of vrijstelling kan worden verleend door het bevoegd gezag. Hieronder zijn de drie beschermingsregimes weergegeven:

1. Beschermingsregime soorten Vogelrichtlijn; Dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn).
2. Beschermingsregime soorten Habitatrichtlijn; Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd.
3. Beschermingsregime andere soorten. Dit zijn soorten die genoemd zijn in Bijlage IX onder A en B bij het Bal. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Het Bal regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren.

In het Bal is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in de planlocatie voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Gelet op de aard van het initiatief aan de Hoef 25, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren woning en te slopen stal, beschermde natuurwaarden voorkomen, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten is zonder ontheffing niet toegestaan. Gezien het huidige intensieve gebruik van het bouwvlak en de landbouwgronden grenzend aan het bouwvlak is de aanwezigheid van beschermde of bijzondere soorten echter niet te verwachten in de stal. Ter plaatse van de beoogde woning zijn de gronden ook gebruikt voor agrarische doeleinden, de woning is wel beoogd langs een bosje. Om aan te

tonen dat de beoogde ontwikkeling geen effect heeft op soorten is een quickscan Flora en Fauna uitgevoerd door Brabant Eco, het volledige rapport is terug te vinden in Bijlage 5.

Op basis van het veldonderzoek en de analyse van de bestaande situatie kan het voorkomen van beschermde flora en fauna worden uitgesloten. Hierdoor wordt dan ook niet aanbevolen om een nadere inventarisatie door middel van extra veldonderzoek uit te voeren. Wel wordt aanbevolen om te werken tijdens daglicht in de voor vleermuizen actieve periode. Mocht er toch worden gewerkt tijdens schemering of in het donker, wordt sterk geadviseerd het licht naar beneden te richten en zeker niet te richten op het woonhuis of de houtwal. Er bestaat ook aangepast licht wat door vleermuizen minder bedreigend wordt ervaren. Volgens onderzoek is oranje/rood licht minder verstorend dan wit licht omdat UV en andere korte golflengte eruit gefilterd zijn, echter is geen licht de beste optie.

De ingreep zal naar verwachting niet leiden tot verlies van leefgebied van beschermde soorten. De ingreep heeft geen invloed op de gunstige staat van instandhouding. Een ontheffing van de Omgevingswet is daarom niet noodzakelijk. Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Omgevingswet een verbod op handelingen die nesten, vaste rust-of verblijfplaatsen of eieren beschadigen of verstoren. In de praktijk betekent dit dat verstorende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden (15 maart - 15 juli). Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien vooraf door een deskundig ecooloog is vastgesteld dat er met de werkzaamheden geen nesten van broedvogels worden verstoord. In het kader van de zorgplicht dient men tijdens de uitvoering van werkzaamheden alert te zijn op aanwezige fauna en daarbij, indien noodzakelijk, mitigerende maatregelen te treffen. Bij onvoorziene omstandigheden dient er direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.

Diverse fauna soorten staan onder druk door steeds verder afnemende broed- en nestgelegenheid. Natuurinclusief bouwen is een verzamelterm voor tal van maatregelen en manieren om natuur te integreren bij de bouw van woningen, kantoren en andere gebouwen. Natuurinclusief bouwen bevordert de biodiversiteit en ons leefklimaat. Voor de ontwikkeling van het plangebied Hoef 25 wordt aangeraden om de volgende natuur inclusieve maatregelen te nemen. Bij de aanleg van groenstructuren in het plangebied worden bij voorkeur inheems (streekeigen) groen aangeplant. Groei en bloei van deze planten en de momenten waarop rupsen, bijen of vogels sterk van hun blad, nectar en stuifmeel afhankelijk zijn, zijn op elkaar afgestemd. Dit is een belangrijk verschil met uitheemse soorten, die vaak eerder en te vroeg uitlopen/bloeien. De voorkeur gaat uit naar en bes- en nootdragende struiken zoals sporek hout (vuilboom), Gelderse roos, wilde kardinaalsmuts, lijsterbes, hondsroos, sleedoorn of hazelaar. Deze zijn ten gunste van foerageerfuncties voor vogels, maar ook kleine knaagdieren, insecten en insecteneters zoals vleermuizen zullen hiervan profiteren. Huismussen zullen schuilgelegenheid vinden in stekelige struiken zoals bijv. (groenblijvende) hult of meidoorn. Lindebomen trekken tijdens hun relatief lange bloeitijd grote aantallen insecten aan, en dus ook eerdergenoemde insecteneters.

Gezien het voorstaande kan geconcludeerd worden dat het aantreffen van beschermde natuurwaarden niet aan de orde is. Een omgevingsvergunning in het kader van de bescherming van soorten derhalve niet noodzakelijk.

5.6. Activiteiten- en milieuzonering

Het omgevingsplan van een gemeente bevat de regels voor de fysieke leefomgeving op gemeentelijk niveau. In het omgevingsplan worden regels gesteld over activiteiten die gevolgen hebben of kunnen hebben voor de fysieke leefomgeving. Voor het gehele grondgebied van de gemeente bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Deze regels kunnen dus onder andere worden gesteld voor activiteiten.

De handreiking 'Activiteiten en Milieuzonering' is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een passende locatie ten opzichte van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het al in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de milieuwwaarden en bijbehorende contouren in beeld te brengen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk milieuaspecten geur en geluid. De handreiking geeft voor beide aspecten de milieuwwaarden voor verschillende activiteiten. Aan deze milieuwwaarden kunnen contouren worden gekoppeld. Deze contouren zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

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

De planlocatie ligt in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door een matige tot sterke functiemenging. In de omgeving bevinden zich direct naast woningen andere functies zoals o.a. agrarische-, bedrijfs- en woonfuncties. Er is sprake van historische lintbebouwing binnen een bebouwingscluster en de Hoef betreft een hoofd ontsluitingsweg waardoor er sprake is van een verhoogde belasting door geluid.

Wat betreft veehouderijen wordt in paragraaf 5.9 getoetst aan de wetgeving die specifiek van toepassing is voor veehouderijen met betrekking tot het aspect geur. De dichtstbijzijnde niet-agrarische bedrijvigheid is een houtbewerkingsbedrijf (timmerwerkfabriek), wat behoort tot milieuwaaarde 3 voor het aspect geluid en milieuwaaarde FM voor het aspect geur. Conform de handreiking geldt voor een bedrijf in deze milieuwwaarden, liggend in gemengd gebied, een milieuc contour van 50 meter. Het bedrijf ligt op circa 200 m van de beoogde woning. De planlocatie ligt dus buiten de milieuc contour van de bedrijvigheid. Voor wat betreft de bestaande woning dient al voldaan te worden aan de richtafstanden.

Er kan worden geconcludeerd dat er op grond van de activiteiten- en milieuzonering een evenwichtige toedeling van de functie op de locatie is.

5.7. Luchtkwaliteit

In het Bkl is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl omgevingswaarden voor de buitenlucht opgenomen. Deze waarden betreffen grenswaarden van concentraties voor onder andere zwaveldioxide, stikstofdioxiden (NO_x als NO_2) zwevende deeltjes (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$), lood, koolmonoxide en benzeen.

Om een evenwichtige toedeling van de nieuwe functie op de locatie te waarborgen dient voor het aspect luchtkwaliteit enerzijds onderzocht te worden of de ontwikkeling voldoet aan de wettelijke grenswaarden. Anderzijds moet worden beoordeeld of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Er dient te worden aangetoond dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van deze stoffen ter plaatse aanvaardbaar is en als gevolg van de beoogde ontwikkeling in de omgeving aanvaardbaar blijft.

5.7.1. Toetsing normen luchtkwaliteit

Op grond van het Bkl (paragraaf 2.2.1.1) zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM_{10}). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Vanaf 1 januari 2015 geldt daarnaast een grenswaarde voor $\text{PM}_{2,5}$ waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ voor de jaargemiddelde concentratie. Voor de gemiddelde jaarconcentratie van NO_2 geldt een grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan het Bkl in beeld te worden gebracht. Met name de stoffen stikstofdioxide (NO_2) en fijnstof (PM_{10} en $\text{PM}_{2,5}$) worden beleidsmatig relevant geacht.

Indien ontwikkelingen binnen de planlocatie gevolgen kunnen hebben voor de luchtkwaliteit moet aandacht worden besteed aan de gevolgen voor de milieukwaliteitseisen. Onderzoek moet worden verricht naar de gevolgen voor de in paragraaf 2.2.1.1 van het Bkl genoemde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht. Volgens de Regeling beoordeling luchtkwaliteit 2007 moeten de concentraties worden bepaald vanaf de grens van het terrein van de inrichting. Dit onderzoek kan echter achterwege blijven indien de nieuwe functie betrekking heeft op één of meer categorieën van gevallen die, als genoemd in artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl, niet in betekenende mate bijdragen. In die gevallen wordt aangenomen dat de toename van de concentratie in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM₁₀) als stikstofdioxide de 3% grens van de jaargemiddelde concentratie niet overschrijdt.

Als sprake is van een beperkte toename van de luchtverontreiniging die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdraagt aan de concentratie PM₁₀ in de buitenlucht, hoeft een plan niet langer meer getoetst te worden. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl. Voor de volgende categorieën kan getoetst worden of een plan NIBM bijdraagt:

- Categorie woningbouwlocaties;
- Categorie kantoorlocaties;
- Combinatie van woningbouw en kantoren;
- Categorie inrichtingen.

Het initiatief betreft het realiseren van een nieuwe woning en de functieverandering van een agrarische bedrijfswoning naar burgerwoning. De ontwikkeling behoort derhalve tot de categorie woningbouwlocaties. Voor woningbouwlocaties geldt dat deze NIBM zijn wanneer het netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, in geval van één ontsluitingsweg (artikel 5.54, onder b, onder 1, Bkl). Aangezien met het initiatief slechts één nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, wordt dus ruimschoots voldaan aan de NIBM-grens. Daarbij neemt het aantal zware vervoersbewegingen, ten gevolge van het stoppen van het agrarische bedrijf, af. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving. Er kan worden geconcludeerd dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het initiatief.

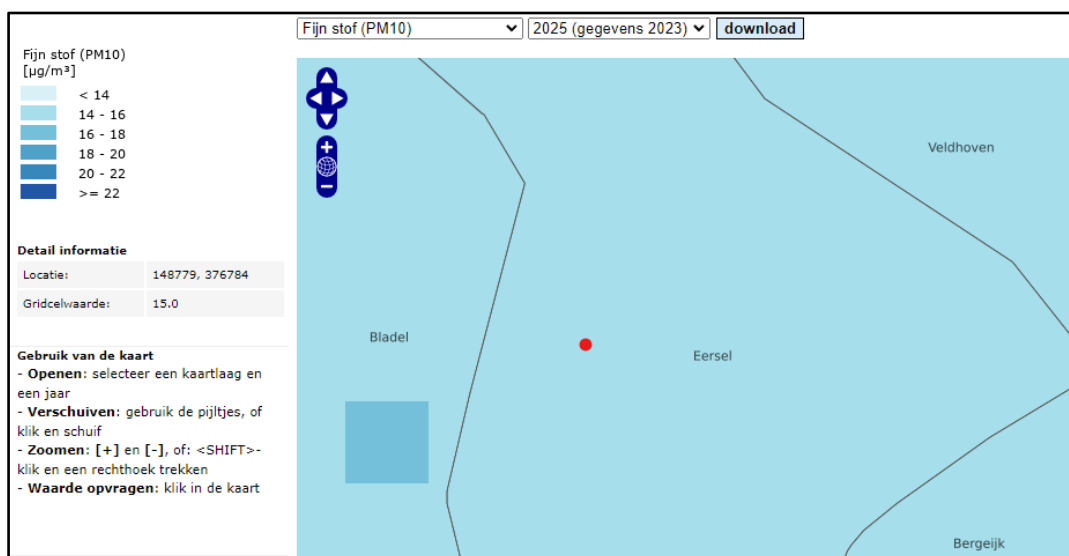
5.7.2. Woon- en leefklimaat

Indien aan deze grenswaarden wordt voldaan, mag worden aangenomen dat het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect luchtkwaliteit aanvaardbaar is.

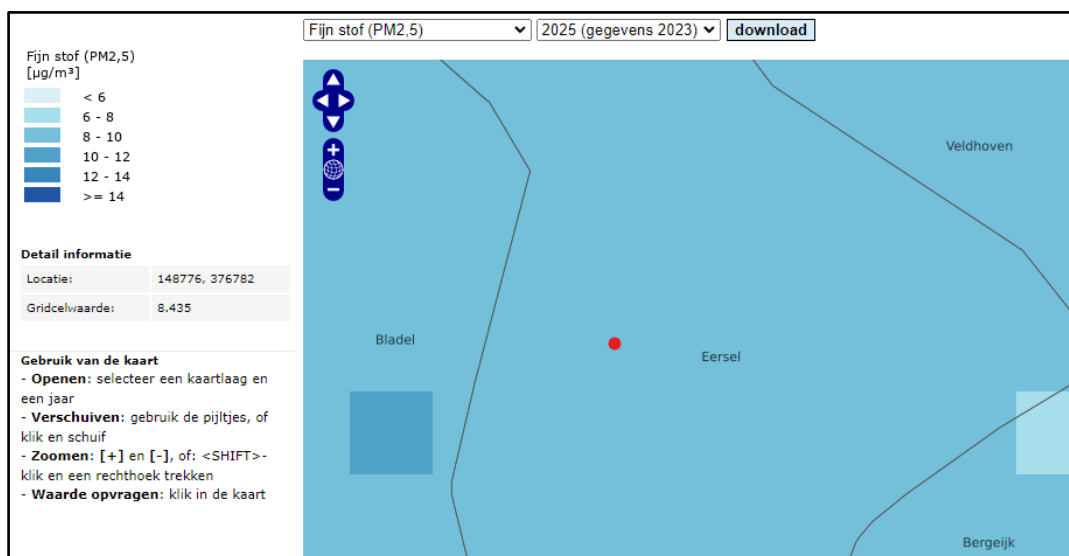
Jaarlijks wordt door RIVM onderzocht wat de achtergrondconcentratie is van verschillende stoffen. Het ruimtelijke patroon van de berekende jaargemiddelde concentraties PM₁₀ toont in het noorden van Nederland en in Zeeland lagere waarden dan in de rest van Nederland. De hogere bijdrage van buurlanden, de bijdrage van lokale bronnen (zoals industrie en intensieve veehouderij) en de hogere aandelen van secundair fijnstof zorgen voor hogere fijnstof concentraties in zuiden en oosten van Nederland. Secundair fijnstof is fijnstof dat in de lucht wordt gevormd uit bijvoorbeeld ammoniak en stikstofoxiden.

De waarden van de verschillende stoffen worden door het Landelijk Meetnet Luchtkwaliteit gebruikt om Grootschalige Concentratiekaarten Nederland (GCN) te maken. Volgens deze kaarten wordt in Nederland bijna overal aan de wettelijke grenswaarden voldaan. Lokaal kan de grenswaarde voor fijnstof wel overschreden worden op grote industrieterreinen zoals de Maasvlakte en TataSteel. Ook bij gebieden met een hoge concentratie aan pluimveehouderijen kan lokaal sprake zijn van een overschrijding van de wettelijke grenswaarden.

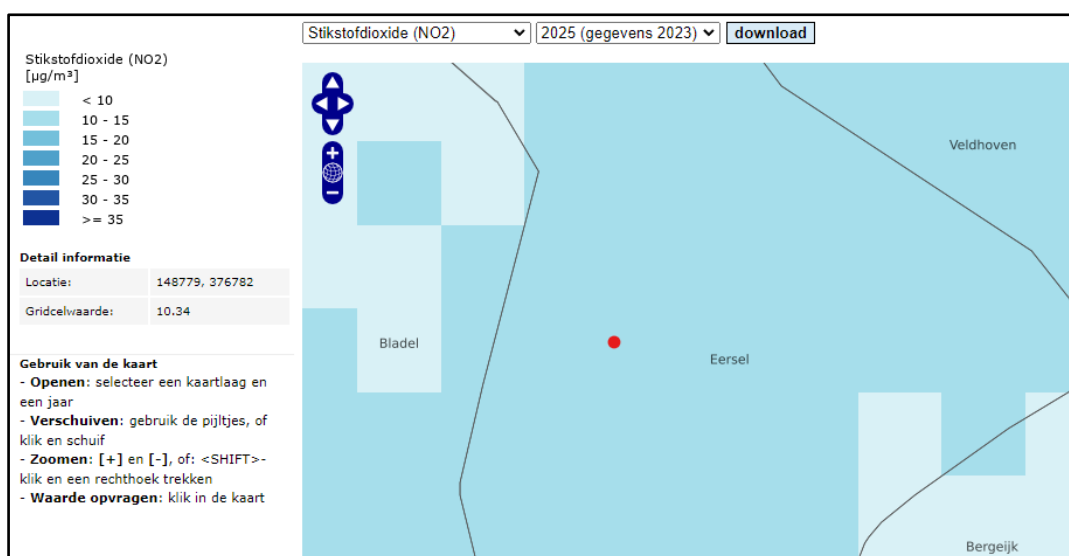
In de omgeving is een pluimveehouderij gelegen, derhalve zijn de GCN kaarten geraadpleegd. De jaargemiddelde fijnstofconcentratie binnen de planlocatie is conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,0 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,435 µg/m³ en voor NO₂ 10,34 µg/m³, zie Afbeelding 9, Afbeelding 10 en Afbeelding 11.



Abbeelding 9: Uitsnede GCN kaart PM_{10} locatie globaal met stip aangegeven



Abbeelding 10: Uitsnede GCN kaart $PM_{2.5}$ locatie globaal met stip aangegeven



Abbeelding 11: Uitsnede GCN kaart NO_2 locatie globaal met stip aangegeven

Ten aanzien van de luchtkwaliteit zijn er dus geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.8. Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. De instructieregels uit afdeling 3.5 (Bkl) zijn van toepassing op de beheersing van geluid door een weg, spoorweg of industrieterrein. Hierbij wordt o.a. gebruik gemaakt van zonering en geluidsnormen. Ook zijn direct werkende regels in het (tijdelijk) omgevingsplan opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

In de omgeving van de planlocatie liggen geen spoorwegen, het industrieterrein van Eersel ligt op circa 675 meter afstand. De planlocatie ligt binnen de geluidszone van de Hoef, de Weege en Dukesvoort. Met de beoogde ontwikkeling wordt één nieuw geluidsgevoelig gebouw opgericht. De vrijkomende bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geluidsgevoelig object. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet. Binnen de geluidszone van bovenstaande wegen is aandacht vereist voor de geluidsbelasting op de gevel van nieuwe geluidsgevoelige objecten. Met het initiatief wordt een nieuw geluidsgevoelig object opgericht in de vorm van een woning. In tegenstelling tot het begrip geluidszone is de reikwijdte van een geluidaandachtsgebied afhankelijk van de geluidsemissie van de bron en niet van het aantal rijstroken, zoals onder de Wet geluidhinder het geval was. Met betrekking tot wegverkeerslawaaï dient de gevelbelasting op dit object derhalve in beeld gebracht te worden. Er dient getoetst te worden aan de normstelling van paragraaf 5.1.4.2a.4 van het Bkl. De standaardwaarde voor een Rijks- of provinciale weg bedraagt 50 L_{den} , wanneer het een gemeentelijke of Waterschapsweg betreft is de standaardwaarde 53 L_{den} . Indien de standaardwaarde wordt overschreden en er maatregelen worden getroffen kan dit worden verruimd tot een grenswaarde van 60 L_{den} wanneer er sprake is van Rijks- of provinciale wegen en 70 L_{den} wanneer er sprake is van gemeentelijke of Waterschapswegen.

Er is daarom een akoestisch onderzoek naar de geluidbelasting vanwege wegverkeerslawaaï uitgevoerd door Gbs milieuadvies, zie Bijlage 6. Uit de rekenresultaten blijkt dat de waarde van geluid vanwege het wegverkeer op de gemeentelijke/Waterschapswegen ten hoogste 57 dB L_{den} bedraagt ter plaatse van de bestaande woning en ten hoogste 58 dB L_{den} ter plaatse van de nieuw te realiseren woning. De standaardwaarde van 53 dB L_{den} conform art. 5.87t uit het Bkl wordt derhalve overschreden. Aan de grenswaarde van 70 dB L_{den} conform art. 5.87u uit het Bkl wordt wel voldaan.

Omdat de standaardwaarde wordt overschreden is onderzoek naar de gecumuleerde geluidbelasting noodzakelijk. Hierbij wordt rekening gehouden met de hinderlijkheid van geluid (gewogen geluid) van verschillende geluidbronsoorten meegenomen. Bij de gecumuleerde geluidbelasting worden in dit geval alle wegen betrokken. Voor het beoordelen van het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de te realiseren woning wordt gebruik gemaakt van de 'kwaliteitsindicatie geluid' van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu (RIVM). De gecumuleerde geluidbelasting bedraagt variërend van 41 – 57 dB L_{den} voor de bestaande woning aan de Hoef 25 en 30 – 58 dB L_{den} voor de nieuw te realiseren woning. Op basis van de classificering is de milieukwaliteit als zeer goed tot matig te beschouwen.

Uit de rekenresultaten is gebleken dat het wegverkeer op de Hoef maatgevend is voor de geluidbelasting. Er zijn verschillende maatregelen die genomen kunnen worden om de geluidsbelasting te reduceren, zoals het vervangen van het wegdek of het plaatsen van een geluidsscherm. Dergelijke maatregelen zijn echter vanuit financieel of ruimtelijk oogpunt niet wenselijk. In de beoogde situatie wordt de nieuwe woning met een geluidsluwe voorgevel uitgevoerd en is de bestaande woning reeds met een geluidsluwe gevel uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd ter plaatse van de woning. Het bevoegd gezag dient te beoordelen of een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels noodzakelijk is.

Er kan worden geconcludeerd dat er voor wat betreft het aspect geluid geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.9. Geur

In het omgevingsplan zijn regels opgenomen met betrekking tot geurhinder van dierenverblijven. De wetgeving heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen of vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen (ten opzichte van de bruidsschat) vaststelt in het Omgevingsplan. Deze regels zijn afkomstig van de beoordelingsregels zoals opgenomen in het Bkl. De gemeente Eersel heeft in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015', welk onderdeel uitmaakt van het tijdelijk omgevingsplan, afwijkende geurnormen vastgesteld ten opzichte van de normen zoals opgenomen

in de bruidsschat. Ten opzichte van de waarden die zijn opgenomen in tabel 22.3.10 van het omgevingsplan wordt een waarde van 10 OU_E/m³ gehanteerd voor objecten gelegen buiten de bebouwde kom.

Indirect heeft de wetgeving ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt 'omgekeerde werking' genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

1. Wordt er een onevenredige inbreuk gemaakt op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabij gelegen veehouderijen?
2. Is ter plaatse van de planlocatie een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

Met de beoogde ontwikkeling wordt één nieuw geurgevoelig gebouw opgericht. De vrijkomende bedrijfswoning betreft een reeds bestaand geurgevoelig object. Dit verandert met de beoogde ontwikkeling niet.

5.9.1. Belemmering bedrijvigheid

Met de beoogde ontwikkeling is voor het omzetten van de bestaande bedrijfswoning naar burgerwoning geen sprake van het oprichten van een nieuw geurgevoelig object. De bestaande afstand tussen de woning en veehouderijen in de omgeving wordt niet verkleind. Daarom zal de gebruikswijziging met zekerheid geen onevenredige belemmering vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabij gelegen veehouderijen. De toetsingsafstand voor die veehouderijen verandert immers niet. Voor de bestaande woning geldt dat op grond van artikel 5.110 van het Bkl de afstand tussen het emissiepunt van een veehouderij en een geurgevoelig object dat onderdeel uitmaakt van een andere veehouderij, of een geurgevoelig object dat op of na 19 maart 2000 heeft opgehouden deel uit te maken van een veehouderij, ten minste 50 meter dient te bedragen indien het geurgevoelige object buiten de bebouwde kom ligt. Deze afstand moeten veehouderijen in de omgeving in de bestaande situatie dus al in acht nemen en dat blijft in de beoogde situatie het geval. Daar de burgerwoning met het initiatief niet dicht bij veehouderijen in de omgeving wordt gesitueerd, verandert de toetsingsafstand voor die veehouderijen niet. De afstand tussen de bouwvlakken is 40 meter, de afstand tot het emissiepunt is meer dan 50 meter.

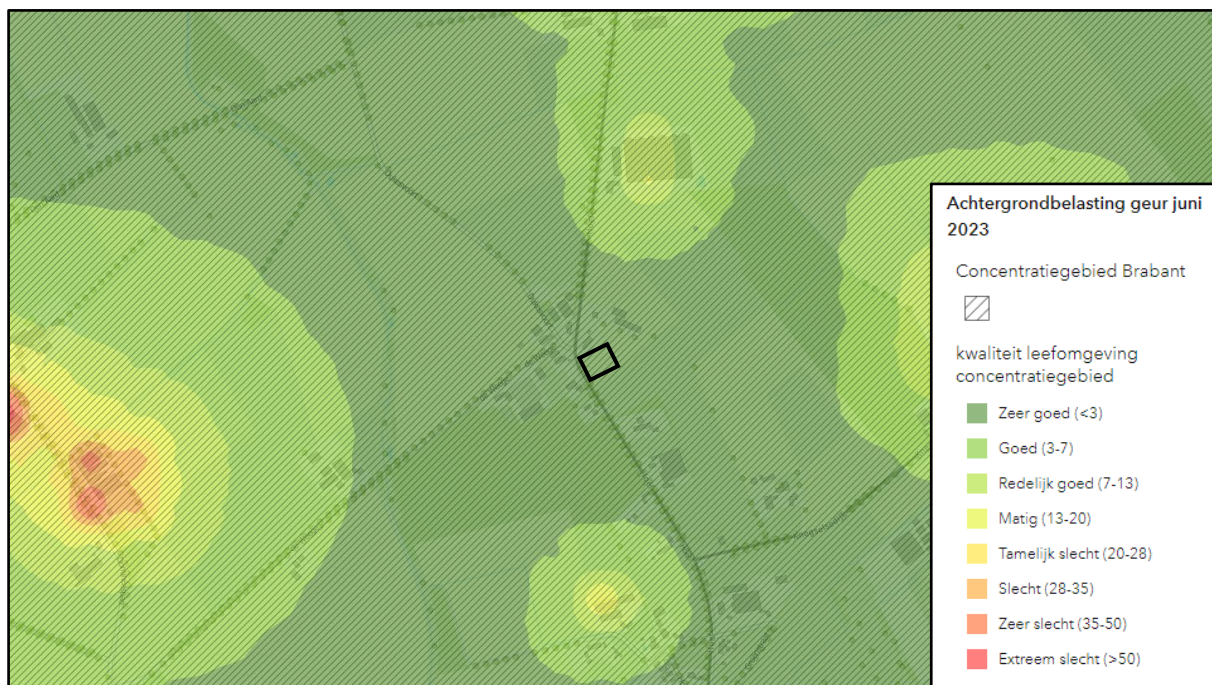
Voor de beoogde woning, welk met behulp van een maatwerktitel wordt gerealiseerd, geldt dat, op grond van artikel 5.111 van het Bkl, veehouderijen buiten de bebouwde kom een vaste afstand van 50 meter in acht moeten nemen ten opzichte van woningen die op of na 19 maart 2000 zijn gebouwd in samenhang met de sloop van dierenverblijven of bedrijfsgebouwen voor functioneel ondersteunende activiteiten. Deze vaste afstand geldt voor veehouderijen met dieren met en zonder geuremissie tot woningen. Wanneer er een nieuw geurgevoelig object in de vorm van een woning wordt opgericht binnen de vaste afstand van een veehouderij kan dat de ontwikkelingsmogelijkheden van die veehouderij belemmeren. In dit geval liggen er reeds bestaande geurgevoelige objecten dicht bij de omliggende veehouderijen dan de beoogde woning. Die objecten zijn dan ook maatgevend voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende veehouderijen, niet de nieuwe woning. Hierdoor zullen bestaande geurgevoelige objecten de veehouderijen ook altijd meer belemmeren dan de beoogde geurgevoelige objecten binnen de planlocatie zullen doen.

Hieruit kan worden geconcludeerd dat de ontwikkeling met zekerheid niet zorgt voor een onevenredige belemmering voor de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijen in de omgeving.

5.9.2. Woon- en leefklimaat

Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties is het van belang dat er ter plaatse van de planlocatie sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur. Om dit te kunnen beoordelen is in eerste instantie aangesloten bij de richtafstanden die zijn gesteld in de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. De dichtstbijzijnde veehouderij ten opzichte van de planlocatie ligt aan de Hoef 24, dit betreft een rundveehouderij. Hiervoor geldt op grond van de VNG-handreiking een richtafstand van 100 meter in het kader van geur. De rundveehouderij ligt op een afstand van circa 110 meter ten opzichte van de beoogde woning. De dichtstbijzijnde intensieve veehouderij ligt aan de Hoef 31 op een afstand van circa 375 meter van de beoogde woning en betreft een pluimveehouderij. Voor dit bedrijfstype geldt een richtafstand van 100 meter in het kader van geur. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de richtafstanden ten opzichte van (intensieve) veehouderijen in de omgeving.

Om het woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur ter plaatse van de planlocatie nader te beschouwen, wordt gebruik gemaakt van de Achtergrond geurbelastingkaart, opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB). Als bronnenbestand van deze kaart is een export van het Bestand Veehouderijen Brabant opgenomen, met als peildatum juni 2023, en kan daartoe als vrij recentelijk en accuraat worden beschouwd, zie Afbeelding 12. Hieruit blijkt de kwaliteit van de leefomgeving zeer goed is en 0 – 3 OUE bedraagt.



Afbeelding 12: Uitsnede achtergrondkaart geur, ODZOB. Locatie beoogde woning zwart omkaderd

Ten aanzien van het aspect geur kan daarom worden gesteld dat er een aanvaardbaar woon- en leefklimaat heerst in de beoogde situatie.

5.10. Spuitzones

In de vollegronds- en sierteelt is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen tegen schimmels, luizen, onkruiden en andere vormen van plaagdruk veelal onvermijdelijk. In relatie tot omliggende gronden kan de projectlocatie daarom te maken hebben met zogenoemde spuitzones. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient een zorgvuldige afweging plaats te vinden tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de bescherming van de volksgezondheid. Uit jurisprudentie blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische percelen waar gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast in het algemeen niet onredelijk acht. Kortere afstanden kunnen volgens vaste rechtspraak echter ook aanvaardbaar zijn, mits deze goed worden onderbouwd. Daarbij kunnen aanvullende overdrachtsmaatregelen, zoals bijvoorbeeld een dichte haag, nodig zijn om drift te beperken. Opgemerkt wordt dat deze richtafstand voornamelijk is bedoeld voor teelten waarbij zijwaarts wordt gespoten, zoals in boomgaarden. Voor gewassen die laag bij de grond groeien, vindt de bespuiting doorgaans neerwaarts plaats, wat de (mogelijke) drift aanzienlijk beperkt.

De Handreiking 'Aanpak spuitvrije zone bij nieuwbouwprojecten' beschrijft dat in situaties waarin de afstand van 50 meter niet volledig kan worden gerealiseerd, een locatiespecifieke afweging moet worden gemaakt. Daarbij kan worden gewerkt met een combinatie van maatregelen, zoals het realiseren van een spuitvrije zone binnen het plangebied, het treffen van fysieke driftreducerende voorzieningen en het juridisch borgen van gebruiksbepalingen. Het doel hiervan is om zowel het woon- en leefklimaat te beschermen als te voorkomen dat bestaande agrarische bedrijfsvoering onevenredig wordt beperkt. Voor de onderhavige ontwikkeling geldt dat de gronden direct rondom zowel de om te zetten woning aan De Hoef 25 als de beoogde nieuwe woning grotendeels in eigendom zijn van aanvrager. Agrarische gronden van derden liggen op meer dan 50 meter van de bestaande woning en op circa 30 meter van de beoogde woning. Daarmee wordt de in de jurisprudentie gehanteerde vuistregel niet overal gehaald, maar is wel sprake van een substantiële afstand.

Binnen het plangebied wordt een spuitvrije zone gerealiseerd op gronden die in eigendom zijn van aanvrager. Voor deze gronden is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen planologisch uitgesloten, waardoor agrarische teelten waarbij bespuiting plaatsvindt hier niet zijn toegestaan. Hiermee wordt voorkomen dat direct grenzend aan de woningen sprake kan zijn van blootstelling aan spuitdrift. De planologische regeling is hiermee bepalend voor het toegestane gebruik en begrenst bewust de theoretisch maximale agrarische gebruiksmogelijkheden, waardoor sprake is van een juridisch vastgelegde en blijvende inrichting als bufferzone.

Daarnaast wordt voorzien in een landschappelijke inrichting die mede is gericht op het beperken van eventuele drift vanuit verderop gelegen agrarische percelen. In de paragraaf over de landschappelijke inpassing is uitgewerkt dat wordt gewerkt met gebiedseigen erfbeplanting en groenstructuren. Dergelijke beplanting heeft niet alleen een landschappelijke en visuele functie, maar werkt ook als fysieke barrière die de verspreiding van spuitnevel kan reduceren. In de handreiking wordt expliciet benoemd dat groene erfafscheidingen en windhagen onderdeel kunnen uitmaken van een effectief maatregelenpakket. Van belang is verder dat de agrarische gronden van derden niet direct aansluiten op de woningen, maar zijn gescheiden door deze bufferzone. Voor deze percelen geldt dat geen aanvullende planologische beperkingen worden opgelegd. De gekozen oplossing is er daarmee op gericht om eventuele risico's primair binnen het eigen plangebied te ondervangen, zonder de bedrijfsvoering van derden te beïnvloeden. Dit sluit aan bij de uitgangspunten uit de handreiking, waarin wordt aangegeven dat het treffen van maatregelen binnen het projectgebied de voorkeur heeft boven het beperken van gebruiksmogelijkheden buiten het plangebied. In samenhang bezien zorgen de planologisch geborgde spuitvrije zone, de landschappelijke inrichting met driftreducerende werking en de afstand tot agrarische percelen van derden ervoor dat de kans op blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse van de woningen aanzienlijk wordt beperkt. Deze benadering sluit aan bij de inzichten die mede ten grondslag liggen aan de handreiking, waaruit volgt dat bij het toepassen van driftreducerende maatregelen en het realiseren van fysieke scheidingen de concentraties van gewasbeschermingsmiddelen op gevoelige locaties sterk afnemen en doorgaans beneden gezondheidskundige grenswaarden blijven. Tegen deze achtergrond is het aannemelijk dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op het voorgaande is sprake van een zorgvuldig samengesteld en samenhangend maatregelenpakket, waarbij zowel ruimtelijke als gebruiksgerichte maatregelen zijn getroffen en deze bovendien juridisch zijn geborgd in het TAM-omgevingsplan. Door het planologisch uitsluiten van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen binnen de direct aangrenzende gronden, het realiseren en in stand houden van een landschappelijke buffer met een driftreducerende werking en het situeren van de woningen op afstand van agrarische percelen van derden, wordt de kans op blootstelling aan spuitdrift tot een minimum beperkt. Deze aanpak sluit aan bij de systematiek van de Handreiking 'Aanpak spuitvrije zone bij nieuwbouwprojecten', waarin wordt uitgegaan van een locatiespecifieke afweging en het treffen van een combinatie van maatregelen wanneer de standaardafstand niet volledig kan worden gerealiseerd.

De gekozen benadering waarborgt dat ter plaatse van de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, waarbij geen onaanvaardbare gezondheidsrisico's voor toekomstige bewoners zijn te verwachten. Tegelijkertijd blijft de agrarische bedrijfsvoering op omliggende percelen van derden planologisch en feitelijk mogelijk, nu aan deze gronden geen aanvullende beperkingen worden opgelegd. Daarmee is voldaan aan de eisen van zorgvuldigheid en evenwichtige belangenafweging zoals bedoeld onder de Omgevingswet, waarbij de belangen van wonen en agrarisch gebruik op een proportionele wijze tegen elkaar zijn afgewogen.

5.11. Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet een afweging gemaakt worden of de beoogde ontwikkeling passend dan wel gewenst is binnen de locatie. Als de ontwikkeling afwijkt van het beleid maar toch wenselijk is, kan het bevoegd gezag ook instemmen met de ontwikkeling. Er is dan wel een goede motivering nodig om van het beleid af te wijken.

Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit op een locatie. In bijlage VII zijn de milieubelastende activiteiten die relevant zijn voor het aspect veiligheid omschreven.

5.11.1. Beleid

Binnen het aspect omgevingsveiligheid zijn verschillende begrippen relevant. Onderstaand worden de belangrijkste begrippen toegelicht.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Deze persoon bevindt zich onafgebroken (24 uur per dag) en onbeschermd op één bepaalde plaats. Het plaatsgebonden risicocontour geldt niet voor werknemers of bezoekers van de milieubelastende activiteit. De grens- en standaardwaarden voor het plaatsgebonden risico zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving. Deze waarden worden ruimtelijk vertaald in afstanden die tot gebouwen en locaties in acht genomen moeten worden of waarmee rekening gehouden moet worden. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties zijn (artikel 5.7 in het Bkl) grenswaarden opgenomen voor het plaatsgebonden risico van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). Deze grenswaarden (harde norm) moeten in acht genomen worden. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR- 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Kwetsbare gebouwen en locaties kunnen hier tijdelijk afwijken gedurende een periode van ten hoogste drie jaar (artikel 5.10 van het Bkl.) Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties geldt de PR- 10^{-6} -contour als standaardwaarde. In basis moet aan de norm van PR- 10^{-6} -contour voldaan worden, tenzij er (goede) redenen zijn om af te wijken. De redenen en de afweging van de risico's moeten nader gemotiveerd worden.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de maatschappelijke ontwrichting door een ongeluk met gevaarlijke stoffen. Door te kijken naar het gebied waar dan een groep van ≥ 10 personen tegelijk kan overlijden als er iets fout gaat. Het groepsrisico is geen harde norm, het bevoegd gezag moet er rekening mee houden bij het toestaan van bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen. In het omgevingsplan en bij de vergunningverlening.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Dat betekent dat zich binnen dat gebied bij een ongeval met gevaarlijke stoffen levensbedreigende gevaren voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Ook al is de kans daarop klein. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig bepaald conform bijlage VII van het Bkl. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl).

Voorschriftengebied

De gemeente kan binnen aandachtsgebied voorschriftengebieden aanwijzen. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. De gemeente wijst in dat geval een locatie binnen een (brand- of explosie)aandachtsgebied als (brand- of explosie)voorschriftengebied aan in het omgevingsplan (art. 5.14 Bkl). In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouwweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouwweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). De aanvullende bouwweisen gelden niet voor bestaande gebouwen die binnen een voorschriftengebied liggen. Locaties voor nieuwe zeer kwetsbare gebouwen in een brand- of explosieaandachtsgebied moeten altijd worden aangewezen als voorschriftengebied.

Register Externe Veiligheidsrisico's

In het Register Externe Veiligheidsrisico's (REV) zijn de risico's met gevaarlijke stoffen vastgelegd. De afstanden met betrekking tot het plaatsgebonden risico, brand-, explosie- en gifwolkaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied vuurwerk, civiele of militaire explosieaandachtsgebied wordt visueel weergegeven via geografische kaarten zoals de kaart van Atlas Leefomgeving en EV signaleringskaart. Op deze kaart zijn onder andere de PR- 10^{-6} -contour en aandachtsgebieden visueel weergegeven.

Transportroutes

De afstand van PR- 10^{-6} en aandachtsgebieden voor transportroutes als bedoeld in artikel 1 van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, over het basisnet zijn opgenomen in Bijlage VII, onder C, van BKL. Bijlage VII, onder C verwijst naar bij ministeriële regeling aangewezen afstanden voor het plaatsgebonden risico.

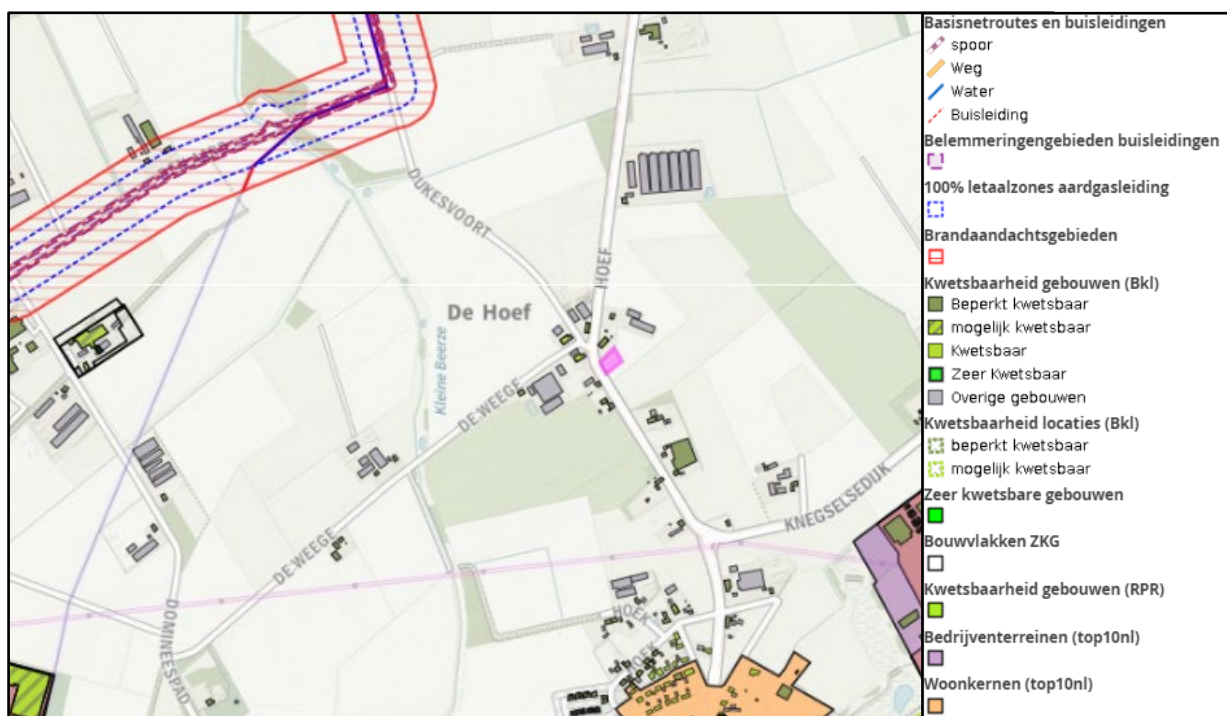
Conform artikel 2.23 (aandachtsgebieden) van de Omgevingsregeling betreffen dit de afstanden zoals opgenomen in Bijlage 1 van de Regeling basisnet voor wegen en Bijlage 2 van de Regeling Basisnet voor spoorwegen. In Bijlage VII, onder C zijn voor brandaandachtsgebieden een afstand van 30 meter en voor een explosie aandachtgebied 200 meter opgenomen.

Buisleidingen

De afstand van PR-10⁻⁶ en aandachtsgebieden voor buisleidingen (als bedoeld in artikel 3.101, eerste lid, onder a tot en met d, van het Besluit activiteiten leefomgeving) zijn berekend (zie Bijlage VII, onder D, onder 2 van BKL. Deze afstand is geregistreerd in het REV en weergegeven op de geografische kaarten.

5.11.2. Toetsing aan beleid

Met onderhavige ontwikkeling wordt een nieuw kwetsbaar object gerealiseerd in de vorm van een nieuwe woning. De bestaande woning is een bestaand kwetsbaar object en wordt niet nader beschouwd. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan normen vermeld in bovengenoemde regelgeving. Een ontwikkeling is niet toegestaan indien deze leidt tot een overschrijding van de grenswaarden. Van de richtwaarden kan gemotiveerd worden afgeweken. Toetsing aan het beleid begint met de inventarisatie van de omgeving van de planlocatie. Dit is inzichtelijk gemaakt middels onderstaande uitsnede van de EV-signaleringskaart, zie Afbeelding 13.



Afbeelding 13: Uitsnede EV-Signaleringskaart, locatie beoogde woning in roze

Uit de signaleringskaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de planlocatie. Het plan voorziet wel in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Aangezien de planlocatie niet binnen de plaatsgebonden risico contour of binnen een aandachtsgebied ligt zijn geen risico's aanwezig voor de voorgenomen ontwikkelingen. Het aspect omgevingsveiligheid leidt niet tot een belemmering voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Op basis van het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de planlocatie zijn in het kader van omgevingsveiligheid.

5.12. Welstand

Welstand gaat over hoe de uiterlijke kenmerken van een bouwwerk in de omgeving passen, denk aan vorm, kleur of gebruikte materialen. De redelijke eisen van welstand zijn uitgewerkt in de welstandsnota van de gemeente. In het omgevingsplan zijn ook regels opgenomen met betrekking tot de beoordeling van een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerk (art. 22.29).

Artikel 22.29, lid 1, onder b bepaalt dat een omgevingsvergunning met betrekking tot een bouwactiviteit en het in stand houden en gebruiken van het te bouwen bouwwerken alleen wordt verleend als het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk niet in strijd is met de redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota.

In de gemeente Eersel is de welstandsnota 'Welstandsnota 2013' van toepassing. Het welstandsbeleid levert een bijdrage aan het verhogen van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwing binnen de gemeente. In deze welstandsnota wordt voor ontwikkelingen in het buitengebied in basis het toetsingsniveau 'kritisch' gehanteerd. Het toetsingsniveau 'licht' is van toepassing op ontwikkelingen waarbij er een overeenkomst is getekend die de goede inplanting van de locatie borgt. Een lichte toets houdt in dat er een marginale toets plaatsvindt van de uitgangspunten waarbij een basiskwaliteit wordt gevraagd. Afwijking van deze uitgangspunten is hierbij mogelijk indien dit bijdraagt aan de beeldkwaliteit van het plan en de directe omgeving. Een kritische toets houdt in dat er een inhoudelijke toets plaatsvindt met een zorgvuldige afweging. Afwijken van de criteria is slechts mogelijk indien dit goed wordt gemotiveerd en er geen afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van de omgeving. Door middel van onderhavige vergunning wordt de landschappelijke inpassing vastgelegd en geborgd, er is dus sprake van een lichte toets. Onderstaand wordt getoetst aan de uitgangspunten van de welstandtoets, hier wordt niet van afgeweken.

Voor ontwikkelingen in het buitengebied zijn criteria opgenomen voor de ligging, massa, architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik. Gezien de beoogde woning in detail pas wordt ontworpen na verlening van onderhavige vergunning, wordt in de voorschriften opgenomen dat bij het ontwerp van de beoogde woning rekening wordt gehouden met de regels met betrekking tot de architectonische uitwerking en het materiaal- en kleurgebruik. Onderstaand worden de criteria met betrekking tot de ligging en massa nader uitgewerkt.

Met betrekking tot de ligging is in de welstandsnota opgenomen dat hoofdbebouwing aan de straatzijde staat, waarbij bijgebouwen een ondergeschikte, terug liggende positie hebben. De rooilijnen van de hoofdmassa's dienen te verspringen ten opzichte van elkaar, waarbij de woning is georiënteerd op de weg. Bebouwing in het buitengebied vormt een harmonisch ensemble met de omgeving, waarbij deze robuust is ingepast met singels en/of bosjes in het landschap en grootschalige verharding van voorerven is ongewenst. De beoogde woning wordt gepositioneerd aan de straatzijde waarbij het bijgebouw hierachter komt te staan. De beoogde woning ligt in de kromming van de weg met een verspringende rooilijn ten opzichte van de naastgelegen bebouwing. Tezamen met de beoogde woning vindt er landschappelijke inpassing plaats. Zoals te zien in Afbeelding 3 komt er een bosje met poel op het achtererf en vormt de beoogde woning met bijgebouw een harmonisch ensemble met de omgeving. De inrit bij de beoogde woning is geen grootschalige verharding, er blijft op het voorerf voldoende ruimte voor groenelementen.

Met betrekking tot de massa is in de welstandsnota opgenomen dat gebouwen individueel en afwisselend zijn en bestaan uit een onderbouw van één laag met een flauw hellend zadeldak. Woningen bestaan overwegend uit één bouwlaag met kap, waarbij op-, aan- en uitbouwen ondergeschikt zijn en worden vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa. Tot slot is opgenomen dat bijgebouwen ondergeschikt zijn aan de hoofdmassa en een eenvoudige vorm hebben. De beoogde woning betreft een losstaand gebouw met één bouwlaag met kap, hier zijn in basis geen op-, aan- of uitbouwen aan gekoppeld. Het bijgebouw bij de beoogde woning heeft een oppervlak van maximaal 175 m² met een eenvoudige vorm en is ondergeschikt aan de woning. Bij de bouwaanvraag van de woning zullen de tekeningen aanwezig zijn en zal de nieuwe woning volledig aan welstand worden getoetst.

Op basis hiervan kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van de functie aan de locatie voor het onderdeel welstand.

5.13. Archeologie, cultuurhistorie en landschap

De essentie van het Europees beleid is dat voorafgaand aan de uitvoering van plannen onderzoek moet worden gedaan naar de aanwezigheid van waarden en daar in de ontwikkeling van plannen zoveel mogelijk rekening mee te houden. De essentie van deze wetgeving is behoud van archeologische resten zoveel mogelijk in de bodem en de bescherming van het cultureel erfgoed en landschap. In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming van cultureel erfgoed een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Het gemeentelijk beleid over archeologie en

cultuurhistorie is vooruitlopend op de Omgevingswet opgenomen op de archeologische beleidskaart en de cultuurhistorische waardenkaart. Deze archeologische waarden en verwachtingen en de cultuurhistorische waarden zijn veelal doorvertaald in archeologische aanduidingen en cultuurhistorische aanduidingen in het omgevingsplan.

5.13.1. Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe omgevingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aantoonbaar, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan een omgevingsvergunning voor activiteiten waar grondwerkzaamheden worden uitgevoerd.

In het omgevingsplan liggen de beoogde woning en de te slopen stal binnen de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4.2'. In het omgevingsplan is opgenomen dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd dient te worden wanneer er grondwerkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 500 m² plaatsvinden en grondwerkzaamheden dieper dan 50 centimeter plaatsvinden binnen de aanduiding 'Waarde – Archeologie 4.2'. Met de beoogde ontwikkeling vinden er werkzaamheden plaats over een oppervlak van meer dan 500 m² met een diepte van meer dan 50 cm ten behoeve van de bouw van de nieuwe woning, aanleggen verharding, fundering en bouw bijgebouw. De activiteiten van de te slopen stal vinden ook plaats over een oppervlak van meer dan 500 m² met een diepte van meer dan 50 cm.

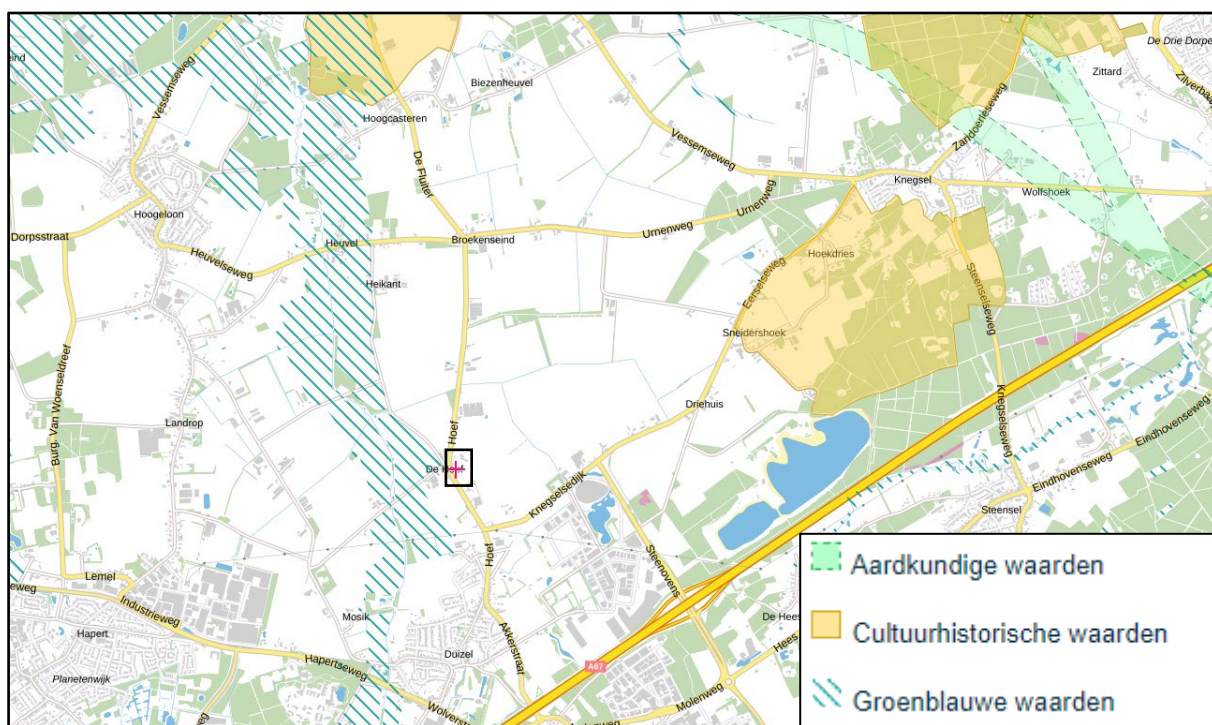
Derhalve is door ArcheoPro een archeologisch onderzoek uitgevoerd naar de aanwezige waarden in de omgeving. Uit dit archeologisch onderzoek is gebleken dat er een middelhoge verwachting is voor het vinden van resten. Ter hoogte van het zuidelijk deel van de locatie is er een middelhoge tot hoge verwachting. Om deze verwachtingen te toetsen zijn over de locatie 20 boringen gezet en is een oppervlaktekartering uitgevoerd op het zuidelijk deel. Aan de hand van de resultaten van deze boringen kan worden geconcludeerd dat het gebied bestaat uit verschillende typen lagen, sterk variërend in dikte. De bodem is verder overal verstoord geweest waarbij er slechts op enkele punten ook veen is gevonden. Gezien de natte staat van de ondergrond is de aanwezigheid van behoudenswaardige archeologische resten niet te verwachten, dergelijke bewoningssporen dienen eerder verwacht te worden op de hogere delen van het deklandschap.

Voor de locaties waarop bodemingrepen zijn gepland geven de resultaten van het onderzoek derhalve geen aanleiding om archeologisch vervolgonderzoek te adviseren. Op de overige delen van het plangebied zullen geen bodemingrepen plaatsvinden die dieper reiken dan de huidige bouwvoor. Voor de locatie is ook een selectiebesluit afgegeven. Het plangebied kan daarom ook archeologisch worden vrijgegeven. Dit betekend dat er zowel voor de geplande werkzaamheden, als toekomstige werkzaamheden binnen dit plangebied geen archeologisch onderzoek meer hoeft plaats te vinden. In Bijlage 7 is het volledige rapport terug te vinden.

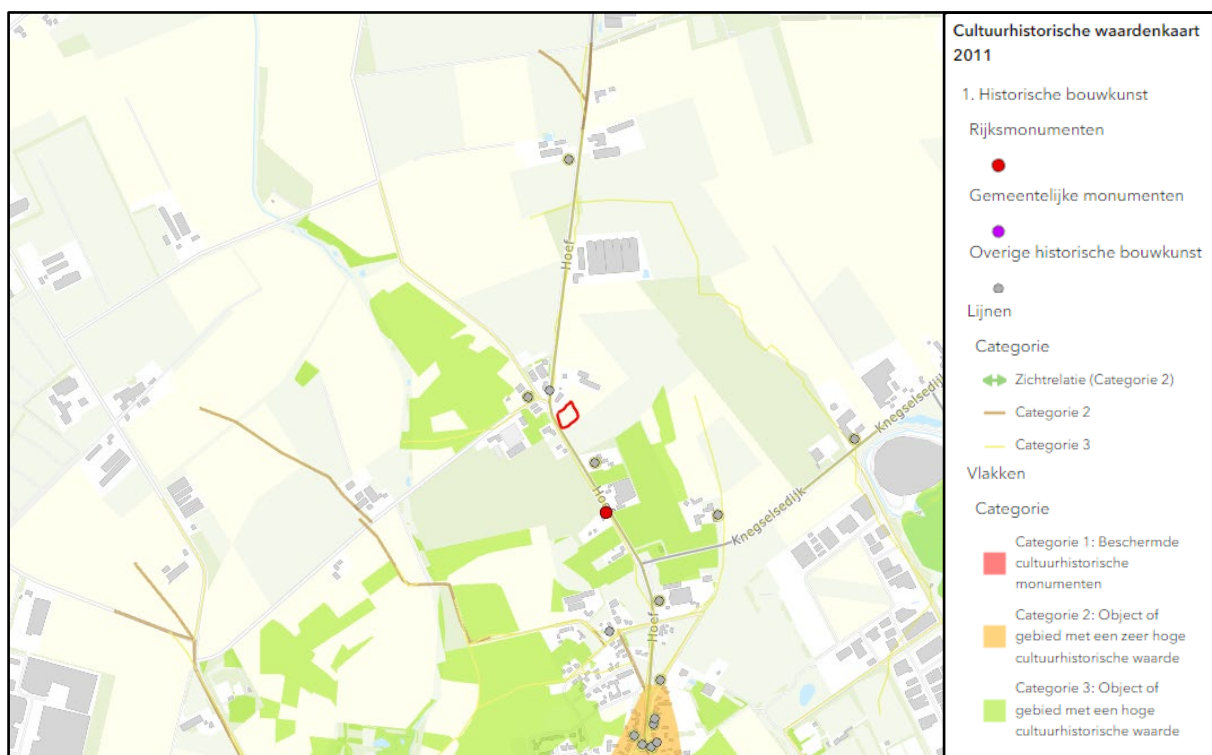
5.13.2. Cultuurhistorie en landschap

Uit de cultuurhistoriekaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant blijkt dat de planlocatie niet in gebied ligt met landschappelijke of cultuurhistorische waarden ligt, zie Afbeelding 14. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of landschappelijk waardevol gebied.

De omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant (ODZOB) heeft een interactieve erfgoedkaart opgesteld, onder andere voor de gemeente Eersel. Hierin is de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie opgenomen. Prominent onderdeel van deze kaart is het provinciaal cultuurhistorisch belang, met name erfgoed dat van belang is voor de regionale identiteit. De CHW-kaart bevat tevens de meest recente erfgoed informatie van het Rijk inclusief archeologische en bouwkundige monumenten, archeologische verwachtingswaarden en beschermde stads- en dorpsgezichten. Op onderstaande afbeelding is een uitsnede van de interactieve erfgoedkaart weergegeven.



Afbeelding 14: Uitsnede Ov aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden, locatie zwart omkaderd



Afbeelding 15: Uitsnede interactieve erfgoedkaart, locatie beoogde woning rood omlijnd

Uit bovenstaande afbeelding blijkt dat de planlocatie is gelegen langs een categorie 3 lijn, in de omgeving zijn ook enkele overige historische bouwkunsten aanwezig, evenals vlakken van hoge cultuurhistorische waarde. Lijnen en vlakken van categorie 3 vormen belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De beoogde woning zorgt ervoor dat de cultuurhistorische waarden van de omgeving behouden worden en het ensemble versterkt wordt doordat er invulling gegeven wordt aan het lint.

5.14. Bodem

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde in art. 5.89i van het Bkl is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4)
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Een historisch en verkennend bodemonderzoek dient te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of het gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen 2 uur of langer gaan verblijven. In de beoogde situatie wordt een agrarische bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt er op een locatie in de nabijheid een nieuwe woning gerealiseerd.

Wanneer er een ruimtelijke onderbouwing geschreven wordt om van de bestemming Agrarisch bedrijf naar de bestemming Wonen te gaan is een eindsituatie bodemonderzoek noodzakelijk. Dit om te borgen dat de grond ter plaatse niet verontreinigd is door de agrarische activiteiten. Bij de nieuwvestiging van woningen is een verkennend bodemonderzoek noodzakelijk. Een verkennend bodemonderzoek is noodzakelijk omdat de gronden een nieuwe functie krijgen, er is nog niet eerder op deze locatie een woning aanwezig geweest. Uit dit verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er een nader bodemonderzoek noodzakelijk wanneer er schadelijke stoffen gevonden worden. Uit dit nader bodemonderzoek kan komen dat er grond gesaneerd moet worden.

Door Silt Milieu B.V. is een verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd naar de milieuhygiënische bodemkwaliteit ter plaatse van Hoef 25 te Duizel. De aanleiding voor het onderzoek is de voorgenomen beëindiging van de agrarische activiteiten en de wijziging van de functie van de locatie. Met het onderzoek is de kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd en is beoordeeld of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 3,30 m-mv overwegend bestaat uit matig fijn tot matig grof, zwak tot matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Lokaal zijn in de uitkomende grond bijmengingen aangetroffen, waaronder baksteen, stabilisator en puinstof. Deze bijmengingen duiden plaatselijk op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen.

Ter plaatse van de bestaande/nieuwe loods is in meerdere grondmonsters een sterke verontreiniging met PAK aangetoond. Deze verontreiniging wordt in verband gebracht met in het verleden opgebrachte grond en bevindt zich buiten de locatie van de beoogde nieuwe woning. In overleg met de gemeente is bepaald dat de aangetoonde PAK-verontreiniging buiten de bebouwing wordt gesaneerd. Voor zover de verontreiniging zich onder bestaande bebouwing bevindt, vindt sanering plaats zodra dit redelijkerwijs mogelijk is. De PAK-verontreiniging vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde woonontwikkeling, maar wordt betrokken bij de verdere uitvoering en eventuele toekomstige grondroerende werkzaamheden op de betreffende deellocatie.

Voor deellocatie B, de locatie van de toekomstige woning, zijn in de onderzochte grondmengmonsters geen verhoogde gehalten boven de interventiewaarde aangetoond. De boven- en ondergrond zijn beoordeeld als kwaliteitsklasse Landbouw/Natuur dan wel Wonen. Ook uit het grondwateronderzoek volgen geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling; in het grondwater zijn uitsluitend licht verhoogde concentraties aan barium en zink aangetoond, die de interventiewaarde niet overschrijden.

Ten aanzien van asbest is ter plaatse van de druppelzones onderzoek uitgevoerd. In het verkennend onderzoek is in één mengmonster een gehalte aan asbest boven de interventiewaarde aangetoond. Naar aanleiding daarvan is nader asbestonderzoek uitgevoerd. Bij de nadere inspectiegaten zijn geen verhoogde gehalten aan asbest aangetoond die de detectiegrens overschrijden. Wel is voorzien dat de verontreiniging ter plaatse van de betreffende druppelzone wordt gesaneerd. Bij civieltechnische ingrepen in deze zone dient, afhankelijk van de aard en diepte van de werkzaamheden, een melding via het Omgevingsloket te worden gedaan in het kader van het Bal.

Op basis van het uitgevoerde onderzoek kan worden geconcludeerd dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de beoogde nieuwe woning voldoende is onderzocht en geen milieuhygiënische belemmering vormt voor het gebruik als woonfunctie. De aangetroffen verontreinigingen met PAK, koper/zink en asbest bevinden zich op andere delen van het perceel en worden, voor zover noodzakelijk, gesaneerd of betrokken bij werkzaamheden op de betreffende deellocaties. Daarmee is het aspect bodem voldoende onderzocht en vormt dit aspect geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Het volledige verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek is opgenomen in Bijlage 8 bij deze motivering.

5.15. Weging van waterbelang

In een wijziging van het omgevingsplan dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Voor de beoogde ontwikkeling is het daarom van belang om te toetsen aan een evenwichtige toedeling van functies met betrekking tot het watersysteem. In deze waterparagraaf worden het waterrelevant beleid, de bestaande waterhuishoudkundige situatie en de Beoogde waterhuishoudkundige situatie beschreven.

5.15.1. Waterrelevant beleid

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels, als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels met betrekking tot:

1. het voorkomen van belemmeringen voor primaire waterkeringen;
2. het bouwen binnen kustfundamenten buiten stedelijk gebied; en
3. het ontplooiën van activiteiten in en nabij grote rivieren en het IJsselmeergebied.

Ten slotte zijn de regels van art. 5.165 Bkl en paragraaf 22.3.8 uit het (tijdelijke) omgevingsplan van belang met betrekking tot het lozen van (industriële) afvalwater in het openbaar vuilwaterriool. Artikel 5.165 Bkl schrijft voor in welke gevallen het omgevingsplan lozingen van industrieel afvalwater mag toestaan. Gemeenten kunnen voor sommige lozingen specifieke regels stellen. In het algemeen is de specifieke zorgplicht voor milieubelastende activiteiten die in de bruidsschat zijn opgenomen voldoende. Met de bevoegdheid tot het stellen van maatwerkvoorschriften kan de gemeente voor specifieke bedrijven zo nodige aanvullende eisen stellen die passen bij de bedrijfssituatie.

Provincie

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De belangrijkste aspecten zijn:

- Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- Een betere waterveiligheid door preventie;
- Koppeling van waterberging en droogtebestrijding.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn ook instructieregels opgenomen voor waterschappen. Op de kaart behorende bij deze instructieregels ligt de planlocatie in geen van de werkingsgebieden. De wijze waarop de provincie omgaat met water is beschreven in het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027). Provinciale Staten hebben op 3 december 2021 het Regionaal Water en Bodem Programma (2022-2027) vastgesteld (RWP). Het RWP is op 22 december 2021 inwerking getreden. Door middel van het RWP wordt beleid vastgesteld om te komen tot een klimaat robuust water en bodemsysteem in 2050 en zorg te dragen voor veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem in de provincie Noord-Brabant. Belangrijk uitgangspunt van het RWP is de Europese Kader Richtlijn Water (KRW) als een mijlpaal op weg naar een klimaatrobuust en veerkrachtig water- en bodemsysteem in 2050. In dit programma ligt de focus op zuinig zijn op water en de bodem, en het water- en bodemsysteem moet toegerust zijn op natte én droge tijden (systeemgericht). Vele generaties lang had het waterbeleid als doel wateroverlast te voorkomen en water zo snel mogelijk af te voeren. Inmiddels weten we dat het moet worden gewijzigd; we moeten zuinig zijn op ons water en de bodem. Doel van RWP:

- Voldoende water
- Schoon water
- Veilig water
- Vitale bodem
- Klimaatadaptatie

Gemeenten en waterschappen dienen hun waterbeleid te baseren op de uitgangspunten die de provincie in haar RWP stelt. De RWP is enkel voor de provincie Noord-Brabant zelf bindend.

Waterschap de Dommel

Waterschap de Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van de planlocatie. Het waterschap de Dommel hanteert verschillende beleidsstukken bestaande uit onder andere het Waterbeheerprogramma 2022-2027, de Keur 2015 en de legger waterstaatswerken 2021. De keur en de legger van het waterschap zijn te vinden in het DSO in de waterschapsverordening.

Waterbeheerprogramma 2022-2027 waterschap de Dommel

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 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. Er worden drie principes gehanteerd 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

Het waterschap moet zich, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan worden er oplossingen gevonden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe dit bereikt wordt. Hierbij wordt door het waterschap een omschakeling gemaakt;

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

Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024

In de 'Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024' staan regels (met name geboden en verboden) die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen en bijbehorende kunstwerken. Ook zijn er regels voor het onderhoud van sloten, beken en andere waterlopen om de waterafvoer in dit oppervlaktewater te waarborgen. Daarnaast kent de Waterschapsverordening beleidsregels voor het beschermen van bepaalde deelgebieden met elk een eigen beschermingsbeleid. Het gaat hierbij om beschermde gebieden zoals waterhuishouding, beekdalen en attentiegebieden. Met deze beleidsregels wordt aangegeven op welke wijze gebiedsgericht wordt omgegaan met waterbelangen.

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

Legger waterstaatswerken 2021

Het dagelijks bestuur van waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. Het waterschap heeft ervoor gekozen de drie bestaande leggerbesluiten samen te voegen. Dit is gedaan met het oog op de nieuwe waterschapsverordening en het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De samenvoeging is beleidsneutraal met een vernieuwing van de bestaande drie leggers.

Waterschap De Dommel neemt in de legger alle waterstaatswerken op die van belang zijn voor het functioneren van het watersysteem in het beheergebied van de Dommel. Er zijn vele soorten waterstaatswerken, die onderverdeeld zijn in vier categorieën, te weten: oppervlaktewaterlichamen, bergingsgebieden, waterkeringen of ondersteunende kunstwerken. De legger vormt daarmee een uitstekend hulpmiddel bij de toetsing welke regels van de Keur op en nabij waterstaatswerken van toepassing zijn.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan Eersel 2023-2027

In het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (vGRP) beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens van riolering en stedelijk water van de gemeente Eersel voor de vijfjarige periode 2023-2027. De speerpunten voor deze periode zijn:

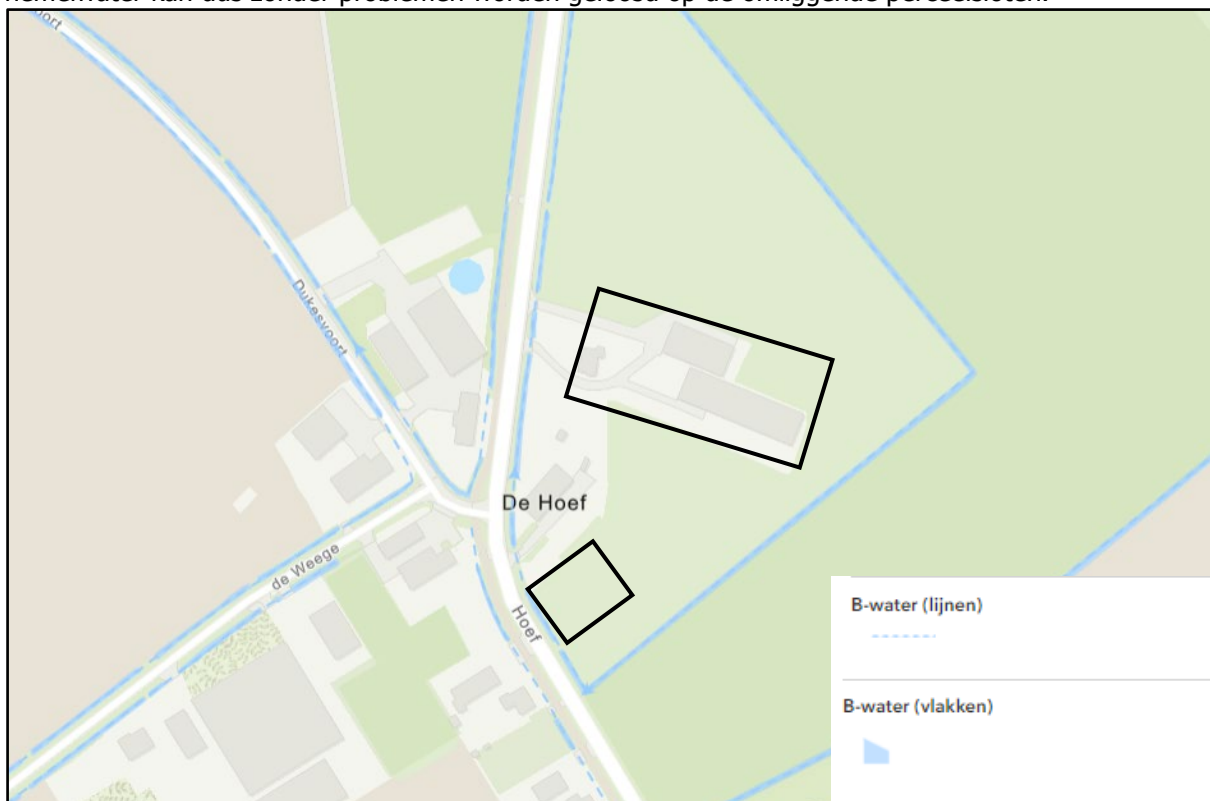
- **Klimaatadaptatie:** De gemeente heeft inzicht in de knelpunten voor wat betreft wateroverlast. De komende planperiode richt de gemeente zich op het voeren van risicodialogen voor het bepalen van het handelingsperspectief. Voor de 20 knelpuntlocaties wordt een uitvoeringsagenda gemaakt en wordt er gestart met het uitvoeren van de maatregelen
- **Particulier afkoppelen en communicatie:** de gemeente realiseert zich dat voor het bereiken van een klimaatbestendig Eersel het belangrijk is dat niet alleen de gemeente in actie komt, maar ook de particulieren en bedrijven zelf. De komende planperiode richt de gemeente zich op het stimuleren van het verwerken van hemelwater op eigen terrein bij particulieren en bedrijven in bestaand gebied. Er wordt overwogen om dit over 10 jaar af te dwingen via het omgevingsplan, voor nieuwbouw is het reeds verplicht via de hemelwaterverordening
- **Samenwerking:** de gemeente blijft actief deelnemen aan het samenwerkingsverband Klimaatportaal Zuidoost Brabant. Er wordt hierbij deelgenomen aan de gezamenlijke onderzoeksprojecten.

Wat betreft hemelwater is het volgende opgenomen voor het buitengebied: "In gebieden waar een druk- of persriool aanwezig is (vooral buiten de bebouwde kom) bedoeld voor de inzameling van alleen stedelijk afvalwater, is het niet toegestaan om regenwater op de riolering aan te sluiten. De pompcapaciteiten en de afmetingen van de drukleidingen zijn niet berekend op de afvoer van regenwater. Perceeleigenaren moeten het hemelwater op eigen terrein verwerken of zorgen voor een aansluiting op het oppervlaktewater." Dit is eveneens vastgelegd in de hemelwater- en grondwaterverordening. Voor een uitwerking hiervan wordt verwezen naar de waterschapsverordening.

5.15.2. Bestaande waterhuishoudkundige situatie

Rondom de planlocatie is een B-watergang aanwezig, zie onderstaande uitsnede van de legger.

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelsloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelsloten.



Afbeelding 16: Uitsnede Legger waterschap de Dommel, beoogde woning en bestaand bedrijf zwart omkaderd

5.15.3. Beoogde waterhuishoudkundige situatie

Bij de nieuwbouw van de beoogde woning zal gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en niet van uitlogende bouwmaterialen, zoals lood, koper, zink en zacht PVC. Deze stoffen kunnen zich ophopen in het water(bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie. De beoogde poel wordt in de punt van het perceel gerealiseerd, nabij de watergang, en vormt hierdoor een aanvulling op de ecologische waarden van de waterhuishoudkundige situatie.

De beoogde situatie zal over het geheel genomen een positief effect hebben op de waterhuishouding. Door het saneren van overtollige agrarische bedrijfsbebouwing en erfverhardingen ontstaat er een afname in puntlozing op de locatie. Neerslag kan op deze gronden dus direct infiltreren in de bodem. Wel wordt er een nieuwe woning met bijgebouw en oprit gerealiseerd. Deze woning, bijgebouw en oprit hebben een gezamenlijk oppervlak van circa 650 m² aan verharding. In het kader van 'iedere druppel telt' wordt deze toename in verhard oppervlak op een andere locatie dan de te slopen bebouwing gecompenseerd.

Zoals aangegeven is waterschap de Dommel de beheerder van de kwaliteit en kwantiteit van het grond- en oppervlaktewater binnen de planlocatie. Op basis van afdeling 2.6 van de Waterschapsverordening van waterschap de Dommel wordt bepaald in welke gevallen er een compenserende maatregel getroffen dient te worden. Dit om versnelde afvoer van hemelwater op het watersysteem te voorkomen. Bij voorkeur

wordt ervoor gezorgd dat het hemelwater alsnog kan infiltreren in de bodem, eventueel via mitigerende maatregelen zoals een retentievoorziening. De Waterschapsverordening schrijft voor dat compenserende maatregelen nodig zijn indien sprake is van een toename van het verhard oppervlak met meer dan 500 m². De grootte van de retentievoorziening moet in dat geval worden berekend conform de rekenregel zoals opgenomen artikel 2.31, lid 4, onder b. Deze rekenregel luidt als volgt:

Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (m²) x 'gevoeligheidsfactor' x 0,06 (m)

In de beoogde situatie is ter plaatse van de beoogde woning een toename van circa 650 m² verhard oppervlak. In het kader van iedere druppel telt dient er ter plaatse van de beoogde woning een compenserende maatregel getroffen te worden om het hemelwater op te vangen. De grootte van de bergingsvoorziening wordt berekend conform de rekenregel.

De gevoeligheidsfactor is af te leiden uit de kaart gevoeligheidsfactor welk te vinden is op de website van het waterschap. Hierbij is het grondgebied van het desbetreffende waterschap, in dit geval de Dommel, verdeeld in drie categorieën. Naarmate de gevoeligheid van een oppervlaktewatersysteem of gebied voor de gevolgen van piekafvoeren lager is, is minder compensatie nodig. Er worden drie waarden voor de gevoeligheidsfactor gehanteerd: 1/4 (Laag), 1/2 (Gemiddeld) en 1 (Hoog).

Zoals uit Afbeelding 17 blijkt is er voor de locatie aan de Hoef een gevoeligheidsfactor van 1/2 (Gemiddeld) van toepassing.

De factor 0,06 (m) vertegenwoordigt een waterschijf van 60 mm (600 m³/ha) die de hoeveelheid water aangeeft die onder maatgevende omstandigheden daadwerkelijk op het watersysteem terecht zou komen als er geen voorziening wordt aangelegd. Deze is door het waterschap vastgelegd op basis van eigen onderzoek en toekomstscenario's. Dit is een vast gegeven in de formule. Alle onderdelen van de rekenregel zijn bekend. Dit betekent dat de rekensom gemaakt kan worden.

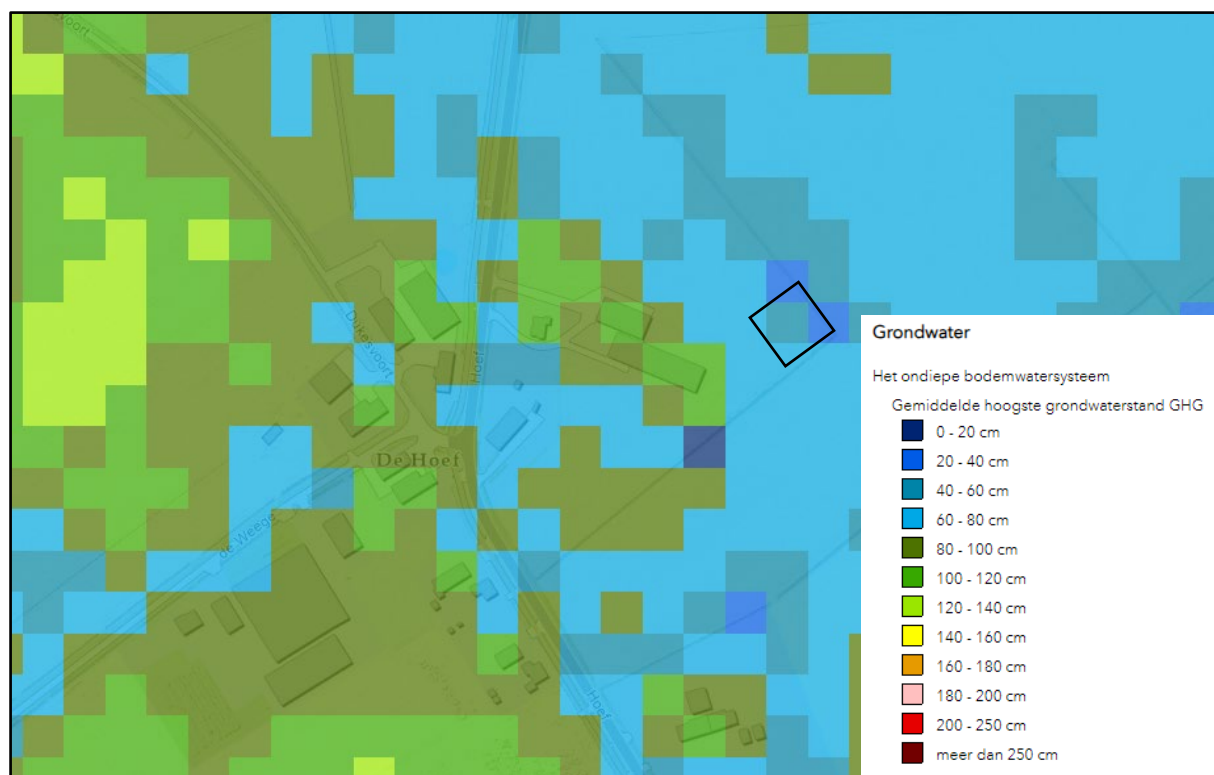


Afbeelding 17: Uitsnede kaart gevoeligheidsfactor, locatie beoogde woning zwart omkaderd

Benodigde compensatie = 650 m² x 0,5 x 0,06 = 19,5 m³

Zonder rekening te houden met de gevoeligheidsfactor dient er 39 m³ aan water geborgen te worden. Bij de uitwerking van de compenserende maatregelen zal ook rekening gehouden moeten worden met de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG). De bergende schijf mag namelijk niet dieper zijn dan de GHG ter plaatse. De gemiddelde hoogste grondwaterstand is af te leiden uit de gedetailleerde bodematlas

van de provincie Noord-Brabant. Zoals uit Afbeelding 18 blijkt ligt de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse van de beoogde voorziening tussen 40 en 60 cm beneden maaiveld.



Afbeelding 18: Uitsnede gemiddelde hoogste grondwaterstand, locatie beoogde retentie zwart omkaderd

In de beoogde situatie dient er minimaal 19,5 m³ geborgen te worden om de toename in verhard oppervlak op te vangen. De berging van dit water vindt plaats in de bovenste waterschijf van 50 cm van de beoogde amfibieënpool. Deze pool heeft een oppervlak van circa 550 m² en kan derhalve de benodigde 19,5 m³ gemakkelijk bergen (550 m² x 50 cm = 275 m³ berging). Vanaf de nieuwe woning wordt een afvoer aangelegd waarmee het hemelwater wordt afgevoerd naar de pool. De pool wordt zodanig vormgegeven dat deze als landschappelijk en ecologisch element functioneert en daarnaast voldoende bergingscapaciteit biedt voor de benodigde watercompensatie. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het aspect water geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

5.16. Technische infrastructuur

5.16.1. Ondergrondse leidingen

Binnen of nabij de planlocatie zijn geen relevante (buis)leidingen aanwezig. Derhalve zijn in het omgevingsplan geen beperkingen opgenomen binnen de bouwregels. Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen binnen en nabij de planlocatie in beeld te brengen.

5.16.2. Hoogspanningslijnen

Elektriciteit wordt in Nederland vanuit een energiecentrale d.m.v. (bovengrondse) hoogspanningslijnen verplaatst. Bij het transport van elektriciteit door (bovengrondse) hoogspanningslijnen ontstaan magnetische velden, welke mogelijk effect kunnen hebben op de gezondheid van mensen. In het kader van onderhavige procedure zal gemotiveerd moeten worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties met de beoogde ontwikkeling. Conform de EV-signaleringskaart is er een hoogspanningslijn op circa 450m van de beoogde woning aanwezig, zie Afbeelding 19. De beoogde ontwikkeling zal niet zorgen voor een nieuw gevoelig object binnen een magneetveld, derhalve zullen de hoogspanningslijnen geen negatief effect hebben op het woon- en leefklimaat.



Afbeelding 19: Uitsnede EV-signaleringskaart 'hoogspanningslijnen', locatie beoogde woning zwart omkaderd

5.16.3. Radarverstoringsgebied

In Nederland staan verschillende radarposten die dienen voor de vliegveiligheid en de nationale veiligheid. Om zeker te stellen dat de defensieradars niet in onaanvaardbare mate worden verstoord door hoge objecten, zijn in het Bkl bepalingen opgenomen om de defensieradars te beschermen. In artikel 5.155 en 5.161a van het Bkl zijn regels opgenomen met betrekking tot een maximale bouwhoogte van bouwwerken binnen 15 km, dan wel 75 km van een radarverstoringsgebied. In bijlage XIV, onder e van het Bkl zijn de maximale bouwhoogtes opgenomen binnen radarverstoringsgebieden. De laagste maximale bouwhoogte zoals opgenomen in deze bijlage bedraagt 24 meter. Er wordt geen bebouwing van hoger dan 24 meter gerealiseerd. Derhalve voldoet het initiatief aan eisen zoals opgenomen in het Bkl.

6. Juridische planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt een toelichting gegeven op de juridische regeling van deze wijziging van het Omgevingsplan.

6.1. Toelichting verbeelding

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

- Agrarisch
- Wonen
- Waarde – archeologie 3
- Waarde – archeologie 4.2
- Luchtvaartverkeerzone - obstakelbeheergebieden
- Overige zone – bebouwingsconcentraties
- Overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak
- Specifieke vorm van agrarisch – spuitzone
-

6.2. Wijziging omgevingsplan

6.2.1. *Omgevingsplan van rechtswege*

Op 1 januari 2024 is het omgevingsplan van rechtswege ontstaan. Dit omgevingsplan bestaat uit alle ruimtelijke plannen, waaronder bestemmingsplannen en wijzigingsplannen, en uit de Bruidsschat die de gemeente van het Rijk heeft ontvangen. In de Bruidsschat zitten onder andere regels voor milieubelastende activiteiten en bouwactiviteiten. Ook twee bodemkaarten en de hogere waarde besluiten maken deel uit van het omgevingsplan van rechtswege. Gemeenten krijgen tot 1 januari 2032 de tijd om het omgevingsplan van rechtswege en andere regels over de fysieke leefomgeving om te zetten naar een nieuw omgevingsplan. Op grond van artikel 2.4 en 22.6 van de Omgevingswet kan de gemeenteraad het omgevingsplan van rechtswege (laten) wijzigen.

6.2.2. *Toepassing TAM-IMRO*

Deze wijziging van het omgevingsplan betreft een TAM-Omgevingsplan. TAM-IMRO is bedoeld voor gemeenten die nog geen gebruik kunnen maken van het planvormingsdeel van het DSO. Bijvoorbeeld doordat de plansoftware nog niet alle daarvoor benodigde functies biedt. De Omgevingswet integreert wetgeving en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur en water. Het DSO ondersteunt bij de uitvoering van de wet en bestaat uit lokale systemen van overheden en de landelijke voorziening (DSO-LV), zoals Regels op de kaart en het Omgevingsloket. Er zijn tijdelijke alternatieve maatregelen (TAMs) ontwikkeld voor organisaties die nog geen gebruik kunnen maken van lokale of landelijke onderdelen van het DSO. Een van deze TAMs is TAM-IMRO. Met TAM-IMRO kunnen gemeenten toch hun omgevingsplan wijzigen. Kort gezegd houdt TAM-IMRO in dat de huidige techniek voor planvorming tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen. IMRO is een bekende en functionerende techniek. De TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. De regels en verbeelding van voorliggend TAM-Omgevingsplan zijn dan ook opgesteld conform de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP). De SVBP geeft normen voor de opbouw van de planregels en voor de digitale verbeelding van het bestemmingsplan. Dit TAM-Omgevingsplan is opgesteld conform de normen van de SVBP2012.

Het gebruik van TAM-IMRO is toegestaan tot en met 31 december 2025. Als het ontwerp van een TAM-IMRO omgevingsplan uiterlijk 31 december 2025 ter inzage is gelegd, mag het ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt met TAM-IMRO. Het ministerie van Binnenlandse Zaken en Klimaat geeft aan dat TAM-IMRO plannen uiterlijk voor 1 januari 2032 moeten worden omgezet naar de nieuwe Standaard officiële publicaties (STOP) met de bijbehorende Toepassingsprofielen omgevingsdocumenten (TPOD).

6.2.3. *Werkingsgebied*

De regels in dit TAM-IMRO omgevingsplan zijn van toepassing op het kadastrale perceel van Hoef 25, 5525 KM te Eersel, bekend onder Eersel, sectie H, nummer 984, waarvan de geometrische bepaalde planobjecten zijn vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0770.TOBHoef250118-ONTW zoals vastgelegd op DSO (omgevingsloket).

6.2.4. Opzet van de regels

Het juridisch bindend gedeelte van het TAM-Omgevingsplan bestaat uit planregels en bijbehorende verbeelding waarop de functies zijn aangegeven. Deze verbeelding kan zowel digitaal als analoog worden verbeeld. De verbeelding en de planregels dienen in samenhang te worden bekeken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken:

1. Inleidende regels (begripsbepalingen en wijze van meten);
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels (o.a. afwijkingsregels);
4. Overgangs- en slotregels.

6.2.5. Preambule

De IMRO-standaarden maken het niet mogelijk om een regeling te beginnen met een ander hoofdstuk dan hoofdstuk 1. De naamgeving van het hoofdstuk kan worden gewijzigd, maar hoofdstuk 1 blijft altijd zichtbaar. De IMRO-standaarden bieden ook geen mogelijkheid tot het gebruik van paragrafen. Ook voor de artikelen geldt dat deze in IMRO automatisch worden genummerd en dat de nummering dus bij 'artikel 1' begint. Voor het TAM-IMRO omgevingsplan is de IMRO hoofdstuk- en artikelnummering onhoudbaar, omdat het omgevingsplan van rechtswege al een hoofdstuk 1 en een artikel 1 kent. Deze nummers zijn dus al bezet.

Om duidelijk te maken hoe dit TAM-IMRO omgevingsplan zich verhoudt tot de rest van het omgevingsplan, is een preambule opgenomen. De preambule geeft aan hoe het TAM-IMRO omgevingsplan in samenhang met de rest van het omgevingsplan gelezen moeten worden. Hieronder is de preambule weergegeven.

Dit TAM-Omgevingsplan is gericht op het faciliteren van het toestaan van een nieuwe woning en het beëindigen van de veehouderij aan de Hoef 25 en is als een nieuw hoofdstuk (hoofdstuk 22d) opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel. Dit hoofdstuk is bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

De in dit op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl> uitgegeven deel van het omgevingsplan (hierna: dit deel) weergegeven hoofdstukken moeten gelezen worden als paragrafen van hoofdstuk 22d van het omgevingsplan van de gemeente Eersel. In de artikelkop van de in dit deel weergegeven artikelen moet na het woord 'Artikel', na de spatie en direct voor het artikelnummer '22d' gelezen worden. In de kop van de bijlagen bij het in dit deel weergegeven hoofdstuk moet na het woord 'Bijlage', na de spatie en direct voor het nummer van de bijlage '22d' gelezen worden.

Als het TAM-IMRO omgevingsplan wordt geraadpleegd, is de preambule direct zichtbaar boven de regels.

6.2.6. Overzicht wijzigingen

Voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan wordt vastgehouden aan de regels van het plan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', voor zover deze relevant zijn. Er worden aanvullend voorschriften opgenomen teneinde de landschappelijke inpassing, sloop, sanering van de bodem en het niet gebruiken van gewasbeschermingsmiddelen te borgen.

Op de verbeelding wordt het agrarische bouwvlak verwijderd en komt er een woonfunctie op de locatie van de Hoef 25. Ook wordt er een woonfunctie toegevoegd aan de zuidzijde van het perceel. Voor het overige behoudt de locatie de agrarische functie, zonder bouwvlak. De gronden ten behoeve van de landschappelijke inpassing, de vijver en het wandelpad met bomen, worden aangeduid als groen – landschappelijke inpassing.

Ter plaatse van de te slopen schuur zal een aanduiding opgenomen worden dat deze grond enkel nog ingezet mag worden als blijvend grasland, dit in verband met de verontreiniging van deze gronden. Op het functiegebied wonen voor de Hoef 25 wordt ook een maatvoering opgenomen dat hier maximaal 225 m² aan bijgebouwen aanwezig mag zijn, bij de nieuwe woning is een maatvoering opgenomen dat er een bijgebouw van 175 m² mogelijk is. Voor de nieuwe woning is ook opgenomen dat deze een maximale inhoud van 1000 m³ mag hebben.

7. Planologische afweging

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor de functieverandering van de agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning en de bouw van een nieuwe woning in combinatie met de sloop van een stal en gedeelte van een loods aan de Hoef 25.

De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het omgevingsplan. Door het wijzigen van het omgevingsplan is de ontwikkeling van een woning toch mogelijk.

Door middel van deze motivering is aangetoond dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op geen van deze niveaus vormt een belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Omgevingsvisie Noord-Brabant en Omgevingsverordening Noord-Brabant en de gemeentelijke Omgevingsvisie, visie buitengebied, visie bebouwingsconcentraties en de woonvisie.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met het initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. De onderzoeken naar geluid, bodem en luchtkwaliteit tonen aan dat het initiatief milieu-hygiënisch aanvaardbaar is. Door de onderzoeken van natuur, archeologie, externe veiligheid en de waterparagraaf wordt aangetoond dat het initiatief planologisch aanvaardbaar is. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering van het landschap door toepassing van een zorgvuldige landschappelijke inpassing met verschillende landschapselementen, zoals uiteengezet in paragraaf 2.2.2 van onderhavige onderbouwing.

Samenvattend kan worden geconcludeerd dat het initiatief leidt tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarom kunnen de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie aan de Hoef 25 te Duizel doorgang vinden.

7.1. Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Hoef 25 te Duizel betreft een particulier initiatief. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden dan ook gedragen door de desbetreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit kan worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarbij de eventuele planschade voor rekening komt van de initiatiefnemer. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

8. Bijlagen

Bijlage 1: Landschapsanalyse met inpassingsplan op schaal

Bijlage 2: Berekening maatwerktitel

Bijlage 3: Toelichting invoergegevens AERIUS

Bijlage 4: AERIUS berekening bouw- en sloopfase

Bijlage 5: Quicksan flora en fauna

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek

Bijlage 7: Archeologisch onderzoek

Bijlage 8: Bodemonderzoek

Bijlage 9: Certificaat bouwtitel

Bijlage 10: Bewijs intrekking milieuvergunning

Bijlage 11: AERIUS berekening gebruiksfase



www.ontwerp-planologie.nl