

# Onderbouwing TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22k

**Datum: 29-5-2026**

**Koppelen 16 Steensel**

*Foto: Natuurgebied Het Diessens Broek, stroomgebied van de Reusel, N2000- Kempenland-West*





**DATUM** 29 mei 2026

**PROJECTLEIDER** Bas van Doormaal  
**PROJECTNUMMER** EERKOP016

**AUTEUR** Van Doormaal Advies B.V.  
Ontginningsweg 9A  
5089NR HAGHORST  
T: 06-22357862  
info@vandoormaaladvies.nl  
www.vandoormaaladvies.nl



# 1. INHOUDSOPGAVE

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. Inhoudsopgave</b>                                                          | <b>3</b>  |
| <b>2. Inleiding</b>                                                              | <b>6</b>  |
| 2.1 Aanleiding                                                                   | 6         |
| 2.2 Ligging planlocatie                                                          | 8         |
| 2.3 Leeswijzer                                                                   | 9         |
| <b>3. Beschrijving van het project en zijn omgeving</b>                          | <b>10</b> |
| 3.1 Huidige situatie                                                             | 10        |
| 3.1.1 Feitelijk situatie                                                         | 10        |
| 3.1.2 Relevante regels omgevingsplan                                             | 11        |
| 3.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)                              | 13        |
| 3.2 Toekomstige situatie                                                         | 14        |
| 3.2.1 Ontwikkeling                                                               | 14        |
| 3.3 Milieueffectrapportage                                                       | 20        |
| <b>4. Beleidskader en toetsing daaraan</b>                                       | <b>23</b> |
| 4.1 Rijk                                                                         | 23        |
| 4.2 Provincie                                                                    | 23        |
| 4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant                                               | 23        |
| 4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant                                         | 24        |
| 4.3 Regio                                                                        | 39        |
| 4.3.1 Woondeal                                                                   | 39        |
| 4.3.2 Regionale Energiestrategie                                                 | 40        |
| 4.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering                                        | 40        |
| 4.3.4 Kempische Visie op Wonen 2024-2028 Volkshuisvestingsprogramma              | 40        |
| 4.4 Gemeente                                                                     | 41        |
| 4.4.1 Visie Buitengebied 2.0                                                     | 41        |
| 4.4.2 Addendum Visie Buitengebied 2.0 toevoegen van woningen in het buitengebied | 43        |
| 4.4.3 Omgevingsvisie 2.0                                                         | 44        |
| 4.4.4 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen                                        | 46        |
| 4.4.5 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties                                       | 49        |
| 4.4.6 Nota impuls sociale woningbouw                                             | 50        |
| 4.4.7 Omgevingsplan gemeente Eersel                                              | 51        |
| <b>5. Beoordelingsregels waaronder instructieregels</b>                          | <b>52</b> |
| 5.1 Inleiding                                                                    | 52        |
| 5.2 Bodemkwaliteit                                                               | 52        |
| 5.3 Beschermen van de waterbelangen                                              | 53        |
| 5.3.1 Wettelijk kader                                                            | 53        |
| 5.3.2 Waterschapsverordening                                                     | 53        |



|           |                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.3.3     | Gemeentelijk beleid                                                        | 54        |
| 5.3.4     | Watertoets                                                                 | 54        |
| 5.4       | Cultuurhistorie                                                            | 59        |
| 5.5       | Archeologie                                                                | 63        |
| 5.5.1     | Gemeentelijk beleid                                                        | 63        |
| 5.6       | Bedrijven- en milieuzonering                                               | 66        |
| 5.6.1     | Beoordeling omgevingstype                                                  | 66        |
| 5.6.2     | Gevoelig gebouw                                                            | 66        |
| 5.6.3     | Omliggende bedrijvigheid                                                   | 67        |
| 5.6.4     | Woon- en leefklimaat                                                       | 68        |
| 5.6.5     | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven                            | 68        |
| 5.6.6     | Milieubelastende activiteiten                                              | 68        |
| 5.7       | Geur (door veehouderijen)                                                  | 68        |
| 5.7.1     | Gemeentelijk beleid                                                        | 69        |
| 5.7.2     | Geurgevoelige gebouwen                                                     | 69        |
| 5.7.3     | Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven                            | 69        |
| 5.7.4     | Woon- en leefklimaat                                                       | 70        |
| 5.7.5     | Voorgrondbelasting                                                         | 71        |
| 5.7.6     | Achtergrondbelasting                                                       | 71        |
| 5.7.7     | Conclusie                                                                  | 72        |
| 5.8       | Beschermen van de gezondheid en van het milieu                             | 72        |
| 5.8.1     | Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)                               | 72        |
| 5.8.2     | Geitenhouderijen                                                           | 74        |
| 5.8.3     | Spuitzones                                                                 | 74        |
| 5.9       | Kwaliteit van de buitenlucht                                               | 76        |
| 5.9.1     | Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl) | 76        |
| 5.9.2     | Blootstelling aan verontreiniging                                          | 77        |
| 5.10      | Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen                        | 79        |
| 5.11      | Trillingen                                                                 | 80        |
| 5.12      | Ladder voor duurzame verstedelijking                                       | 80        |
| 5.13      | Mobiliteit en parkeren                                                     | 81        |
| 5.14      | Natuur                                                                     | 82        |
| 5.15      | Flora en fauna                                                             | 87        |
| 5.16      | Waarborgen van de veiligheid                                               | 89        |
| 5.17      | Licht en windhinder                                                        | 91        |
| <b>6.</b> | <b>Juridische planopzet</b>                                                | <b>93</b> |
| 6.1       | Algemene opzet                                                             | 93        |
| 6.1.1     | Inleiding                                                                  | 93        |
| 6.1.2     | De onderbouwing                                                            | 93        |
| 6.1.3     | De regels                                                                  | 93        |
| 6.1.4     | De (digitale) verbeelding                                                  | 93        |
| 6.1.5     | De opzet van het plan                                                      | 93        |



|            |                                                                             |           |
|------------|-----------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 6.2        | Toelichting op de regels/verbeelding                                        | 93        |
| <b>7.</b>  | <b>Participatie</b>                                                         | <b>95</b> |
| 7.1        | Verplichte participatie                                                     | 95        |
| 7.2        | Participatie omgeving                                                       | 95        |
| 7.3        | Bestuurlijk overleg                                                         | 95        |
| 7.4        | Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan                                      | 95        |
| 7.5        | Vaststelling omgevingsplan                                                  | 96        |
| <b>8.</b>  | <b>Economische uitvoerbaarheid</b>                                          | <b>97</b> |
| 8.1        | Inleiding                                                                   | 97        |
| 8.2        | Kostenverhaal                                                               | 97        |
| <b>9.</b>  | <b>Evenwichtige toedeling van functies aan locaties</b>                     | <b>98</b> |
| <b>10.</b> | <b>bijlagen</b>                                                             | <b>99</b> |
| 10.1       | Bijlage 1 Landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan incl. beheersplan; | 99        |
| 10.2       | Bijlage 2 Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit;             | 99        |
| 10.3       | Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek;                                        | 99        |
| 10.4       | Bijlage 4 Archeologisch bureau- en veldonderzoek;                           | 99        |
| 10.5       | Bijlage 5 AERIUS-berekening aanlegfase;                                     | 99        |
| 10.6       | Bijlage 6 AERIUS-berekening gebruiksfase;                                   | 99        |
| 10.7       | Bijlage 7 Nota zienswijzen.                                                 | 99        |



## 2. INLEIDING

### 2.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Koppelen 16 te Steensel. De planlocatie betreft een agrarische bedrijfslocatie. De initiatiefnemer heeft ter plaatse in het verleden onder meer een agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een boomkwekerij geëxploiteerd. Na de beëindiging van de boomkwekerij heeft de initiatiefnemer ter plaatse ook nog een bedrijfsmatige alpacahouderij geëxploiteerd onder de naamgeving 'Quality Line Alpacas'. Eerder is reeds een planologische procedure doorlopen die onder meer voorzag in de beëindiging van de boomkwekerij, de sloop van kassen, de herontwikkeling naar een alpacahouderij, de realisatie van een agrarisch bedrijfsgebouw ten behoeve van voornoemde alpacahouderij en de realisatie van twee BiO-woningen.

Na afronding van voornoemde planologische procedure is gebleken dat de beoogde invulling in economisch opzicht een moeilijk te realiseren scenario betrof. Dit werd enerzijds veroorzaakt door de zeer beperkte cijfers in de desbetreffende specifieke bedrijfstak (alpaca's) en anderzijds in de kosten die gemoeid waren met de sloop van de oude kassen, de realisatie van de bouw kavels en de realisatie van een schuur ten behoeve van de alpacahouderij. De beoogde doorontwikkeling naar de agrarische bedrijfsvoering was in financieel opzicht afhankelijk van de realisatie van en de verkoop van de BiO-kavels. De BiO-kavels konden echter pas ontwikkeld worden wanneer de kassen waren gesloopt en de kassen konden pas gesloopt worden als het nieuwe agrarische bedrijfsgebouw was gerealiseerd. Hierdoor is de initiatiefnemer in een impasse gekomen en is tot op heden geen volledige uitvoering gegeven aan de plannen, zoals opgenomen in de eerder doorlopen ruimtelijke procedure. Wel zijn de aanwezige kassen gesloopt en is voorzien in de benodigde landschappelijke inpassing. Vanwege de beperkte omvang van het agrarische bouwvlak binnen het plangebied is het nagenoeg ook onmogelijk om tot een levensvatbare agrarische exploitatie te komen.

Derhalve is de initiatiefnemer gaan nadenken over een alternatieve invulling van het plangebied. De initiatiefnemer is, gelet hierop, voornemens om de agrarische bedrijfsactiviteiten en de bedrijfsmatige alpacahouderij binnen het plangebied definitief te beëindigen en de planlocatie te herontwikkelen naar een woonfunctie. Het huidige agrarische bouwvlak zal, gelet op het principe van zorgvuldig ruimtegebruik, zoveel als mogelijk worden verkleind tot een passende woonfunctie. De huidige bedrijfswoning zal worden herontwikkeld naar reguliere woning en ten westen/zuidwesten van de om te zetten bedrijfswoning zal worden voorzien in de komst van een tweetal wooneenheden (twee-onder-één-kapwoningen) binnen één bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Dit in combinatie met een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing en natuuraanleg grenzend aan de Gender.

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Eersel. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, waardoor de onderliggende bestemmingsplannen hier nog altijd onderdeel vanuit maken. Gelet hierop wordt de vigerende planologische situatie in hoofdzaak gevormd door het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" en latere herzieningen c.q. reparatieplannen. Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" welke onderdeel is van het Omgevingsplan de bestemmingen "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden", "Groen – Landschappelijke inpassing" en "Water". Verder rust ter plaatse deels de dubbelbestemming "Leiding – Hoogspanningsverbinding" en zijn ter plaatse diverse gebiedsaanduidingen van toepassing. De gronden met een agrarische functie zijn in hoofdzaak bestemd voor een agrarisch gebruik en voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen middels een principeverzoek op 13 januari 2017 kenbaar gemaakt aan de gemeente Eersel. Dit principeverzoek ging uit van het herontwikkelen van de agrarische bedrijfslocatie naar een woonfunctie (omzetting bedrijfswoning naar burgerwoning), het toevoegen van één ruimte-voor-ruimtetwoning en



het verkleinen/amoveren van het huidige agrarische bouwvlak. De gemeente Eersel heeft bij schrijven van 12 juni 2017 kenbaar gemaakt medewerking te willen verlenen aan de gewenste ontwikkeling. In het gemeentelijk schrijven van 12 juni 2017 werd het navolgende aangegeven (*in cursief*):

*Wij verlenen in principe medewerking aan het omzetten van het agrarische bouwvlak in een burgerwoning en het toevoegen van één Ruimte-voor-Ruimtewoning ten westen van de Koppelen 16 onder de voorwaarden dat:*

- *Met een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt aangetoond dat het bebouwingslint een open karakter behoud;*
- *Voldaan wordt aan de landschapsinvesteringsregeling;*
- *De huidige afspraken bij het geldende bestemmingsplan (sloop kassen en aanleg landschapselementen) worden uitgevoerd vóór het nieuwe bestemmingsplan als ontwerp ter visie wordt gelegd.*

Vervolgens zijn per brieven van 29 maart 2024 en 19 december 2024 aanvullingen ingediend ten aanzien van het eerder ingediende principeverzoek en het gemeentelijk principebesluit van 12 juli 2017. Middels deze aanvullingen is onder meer aan de hand een stedenbouwkundig en beeldkwaliteitsplan aangetoond dat het bebouwingslint door de toevoeging van een woning een open karakter behoud. Ook is aangegeven dat de initiatiefnemer in afwijking van het principebesluit in plaats van één ruimte-voor-ruimtewoning middels de provinciale regeling maatwerk met als doel omgevingskwaliteit één woning of een twee-onder-één-kapwoning (1.000 m<sup>3</sup>) wil realiseren. Door het realiseren van nieuwe natuur wenst de initiatiefnemer de bouwtitel te realiseren.

Aan de hand van de ingediende aanvullingen heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel op 18 februari 2025 besloten om in principe medewerking te verlenen aan het wijzigen van de agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van Koppelen 16 in Steensel naar een woonfunctie, waarbij de bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere woning en twee twee-onder-een-kapwoningen (gezamenlijke inhoud max. 1.000 m<sup>3</sup>) worden gerealiseerd, door het doorlopen van een planologische procedure mits:

- De stedenbouwkundige punten, zoals genoemd in de bijlage, verder worden uitgewerkt en/of beantwoord;
- Het plan in en goedgekeurde landschappelijke inpassing voorziet, hetgeen ook juridisch geborgd wordt;
- Het agrarische bedrijf aan Koppelen 16 gesaneerd wordt en er natuurontwikkeling plaatsvindt langs de Gender;
- De kwaliteitsverbetering vindt volledig binnen de gemeente Eersel plaats;
- Er wordt een recreatieve wandelroute aangelegd vanaf de Koppelen richting de Gender;
- De verplaatsbare alpacaschuur wordt gesloopt of verplaatst, zodat deze als bijbehorend bouwwerk bij één van de woningen behoort, binnen de daarbij behorende woonfunctie;
- Er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en de ontwikkeling milieutechnisch inpasbaar is;
- Een omgevingsdialoog wordt gevoerd.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve een ruimtelijke procedure doorlopen te worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, is het vereist om het Omgevingsplan te herzien. De gemeente Eersel beschikt echter op moment van schrijven van onderhavige onderbouwing niet over een compleet permanent Omgevingsplan, maar enkel over een tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege. Hierdoor is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken via een reguliere Omgevingsplanwijziging. In samenspraak met de gemeente Eersel en conform het gemeentelijk schrijven van 19 februari 2025 is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken via de zogenaamde Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Deze TAM-IMRO systematiek biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard en de bestaande voorziening 'ruimtelijke plannen' het Omgevingsplan te wijzigen. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. Onderhavige onderbouwing vormt



tezamen met de regels en de verbeelding de basis voor de herziening van het Omgevingsplan gemeente Eersel via de zogenaamde TAM-IMRO-systematiek.

## 2.2 Ligging planlocatie

Het plangebied aan de Koppelen 16 te Steensel bevindt zich ter plaatse van het buitengebied van de kern Steensel binnen de gemeente Eersel. Het stedelijk gebied van de kern Steensel is op een kortste afstand van circa 150 meter in overwegend oostelijke/zuidoostelijke richting gelegen. Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen.

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie K, nummers 1151, 1152, 1380, 1382, 1384, 1387 en 1421 en kent een grootte van circa 44.684 m<sup>2</sup>.

De planlocatie is aan de overwegend zuidelijke/zuidoostelijke zijde gelegen aan de Koppelen. De Koppelen betreft een lokale weg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Steensel in overwegend zuidwestelijke richting begeeft; onder meer in de richting van het buurtschap Hees, en vice versa.

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van nabijgelegen kernen, alsook een luchtfoto met kadastrale aanduiding.



Figuur 1: Ligging planlocatie nabij nabijgelegen kernen (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



## 2.3 Leeswijzer

9/99



### 3. BESCHRIJVING VAN HET PROJECT EN ZIJN OMGEVING

#### 3.1 Huidige situatie

##### 3.1.1 Feitelijke situatie

###### Bebouwing

Het bouwvlak binnen het plangebied kent een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. Binnen dit bouwvlak is de navolgende bebouwing aanwezig:

- Eén bedrijfswoning met een oppervlakte van circa 185 m<sup>2</sup>;
- één bijgebouw met een oppervlakte van circa 20 m<sup>2</sup>;
- één verplaatsbare alpacaschuur aanwezig met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>.

In het onderstaande zijn enkele afbeeldingen van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied opgenomen, te weten een luchtfoto en een tweetal straatbeelden.



Figuur 3: Luchtfoto met duiding aanwezige bebouwing (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)



*Figuur 4: Straatbeeld vanuit Koppelen (bedrijfswoning)*



*Figuur 5: Straatbeeld vanuit Koppelen (aanpalende agrarische gronden)*

### **3.1.2 Relevante regels omgevingsplan**

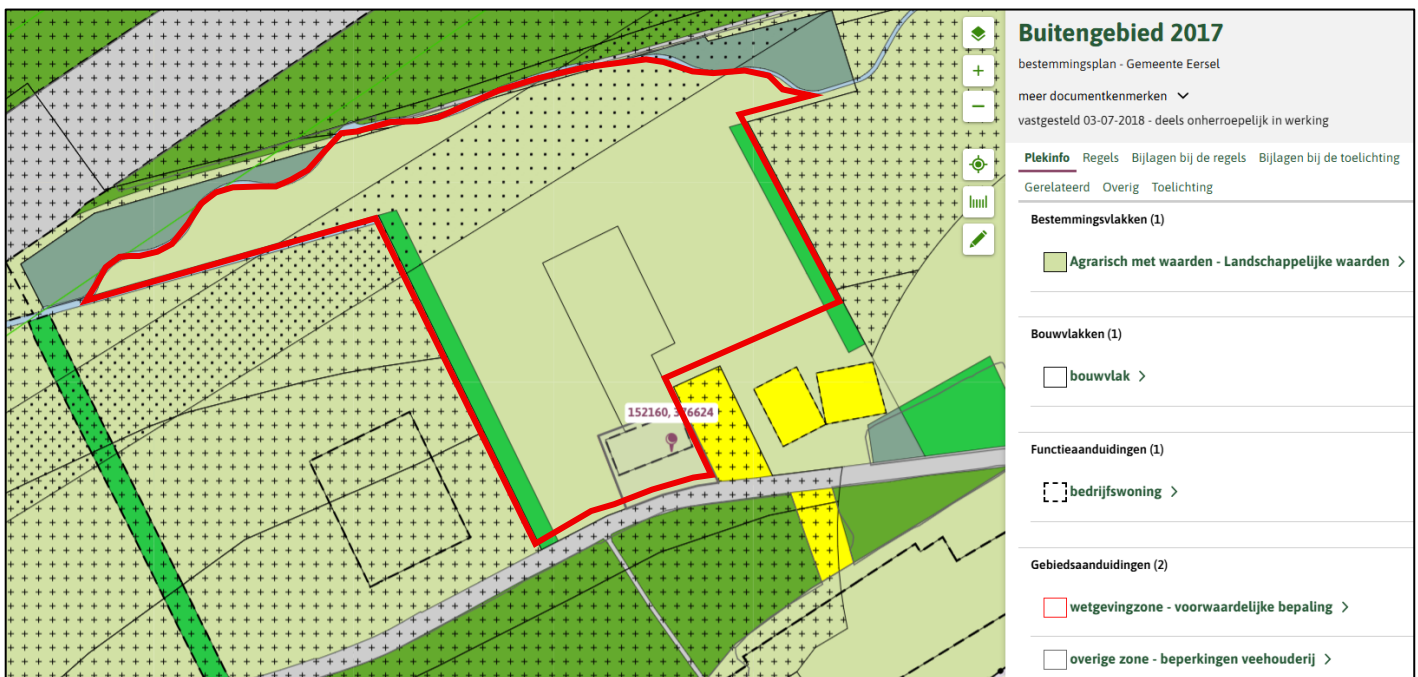
In de huidige planologische situatie is het Omgevingsplan gemeente Eersel van toepassing op het plangebied. Voornoemd Omgevingsplan is op 1 januari 2024 gelijktijdig met de inwerkingtreding van de Omgevingswet in werking getreden, waarbij de gemeente Eersel op 19 augustus 2024 de Bruidsschat technisch in beheer heeft genomen. Een



dergelijk Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, beheersverordeningen en rijksregels over activiteiten (de Bruidsschat). Gelet hierop maken de navolgende bestemmingsplannen onderdeel uit van het Omgevingsplan gemeente Eersel:

- Bestemmingsplan “Buitengebied 2017”, vastgesteld op 3 juli 2018;
- Bestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening”, vastgesteld op 29 januari 2019;
- Bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2e herziening”, vastgesteld op 31 mei 2022;
- Bestemmingsplan “Buitengebied 2017, Reparatieplan 2022”, vastgesteld op 27 september 2022;
- Bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2e herziening” (herstelbesluit), vastgesteld op 4 juli 2023.

In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” (nu onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Eersel).



Figuur 6: Uitsnede verbeelding voormalig bestemmingsplan “Buitengebied 2017” (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande afbeelding in combinatie met de verbeeldingen van latere herzieningen en reparatieplannen laten zien dat ter plaatse van de planlocatie de bestemmingen “Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden”, “Groen – Landschappelijke inpassing” en “Water” van toepassing zijn. Verder rust ter plaatse deels de dubbelbestemming “Leiding – Hoogspanningsverbinding” en zijn ter plaatse diverse gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten ‘wetgevingszone – voorwaardelijke bepaling’, ‘overige zone – beperkingen veehouderij’, ‘overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak’ en ‘overige zone – bebouwingsconcentraties’.

De gronden met een agrarische functie zijn in hoofdzaak bestemd voor een agrarisch gebruik en voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden. Ter plaatse is een bouwvlak van toepassing met een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup>. Agrarische bedrijven zijn enkel binnen een bouwvlak toegestaan in de hoedanigheid van (vollegronds)teeltbedrijven en overige agrarische bedrijven. Gebouwen dienen te worden opgericht binnen het bouwvlak. Zo geldt voor bedrijfsgebouwen een maximale goot- en bouwhoogte van 5,5 meter, respectievelijk 11 meter, mag de bedrijfswoning een inhoud bereiken van ten hoogste 750 m<sup>3</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van 4,5 meter, respectievelijk 9 meter en tot slot geldt voor bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning een maximale oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> en een maximale goot- en bouwhoogte van 3,2 meter, respectievelijk 6 meter.



De gronden voorzien van de functie “Groen – Landschappelijke inpassing” bevinden zich aan de uiterst zuidwestelijke/westelijke en noordoostelijke/oostelijke zijde van het plangebied. De onderhavige gronden zijn onder meer bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen. Hierbinnen zijn enkele erfafscheidingen toegestaan van maximaal 1 meter hoog.

Het resterende deel van het plangebied kent op grond van het huidige planologische kader een waterfunctie. De onderhavige gronden bevinden zich aan de overwegend noordwestelijke zijde van het plangebied. Hierbinnen is onder meer een gebruik ten behoeve water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan en wordt uitsluitend voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, van maximaal 8 meter hoog.

De dubbelfunctie “Leiding – Hoogspanningsverbinding” doorkruist het plangebied aan de overwegend noordwestelijke zijde. De als zodanig aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies, mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een bovengrondse hoogspanningsverbinding.

De beoogde herontwikkeling van het plangebied naar een woonfunctie, de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning en de komst van een tweetal wooneenheden (één bouwvolume/twee-onder-een-kapwoningen) is niet rechtstreeks passend binnen het huidige planologische kader. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve het Omgevingsplan gemeente Eersel te worden herzien middels de TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

### **3.1.3 Functionele gebiedsbeschrijving (en historie)**

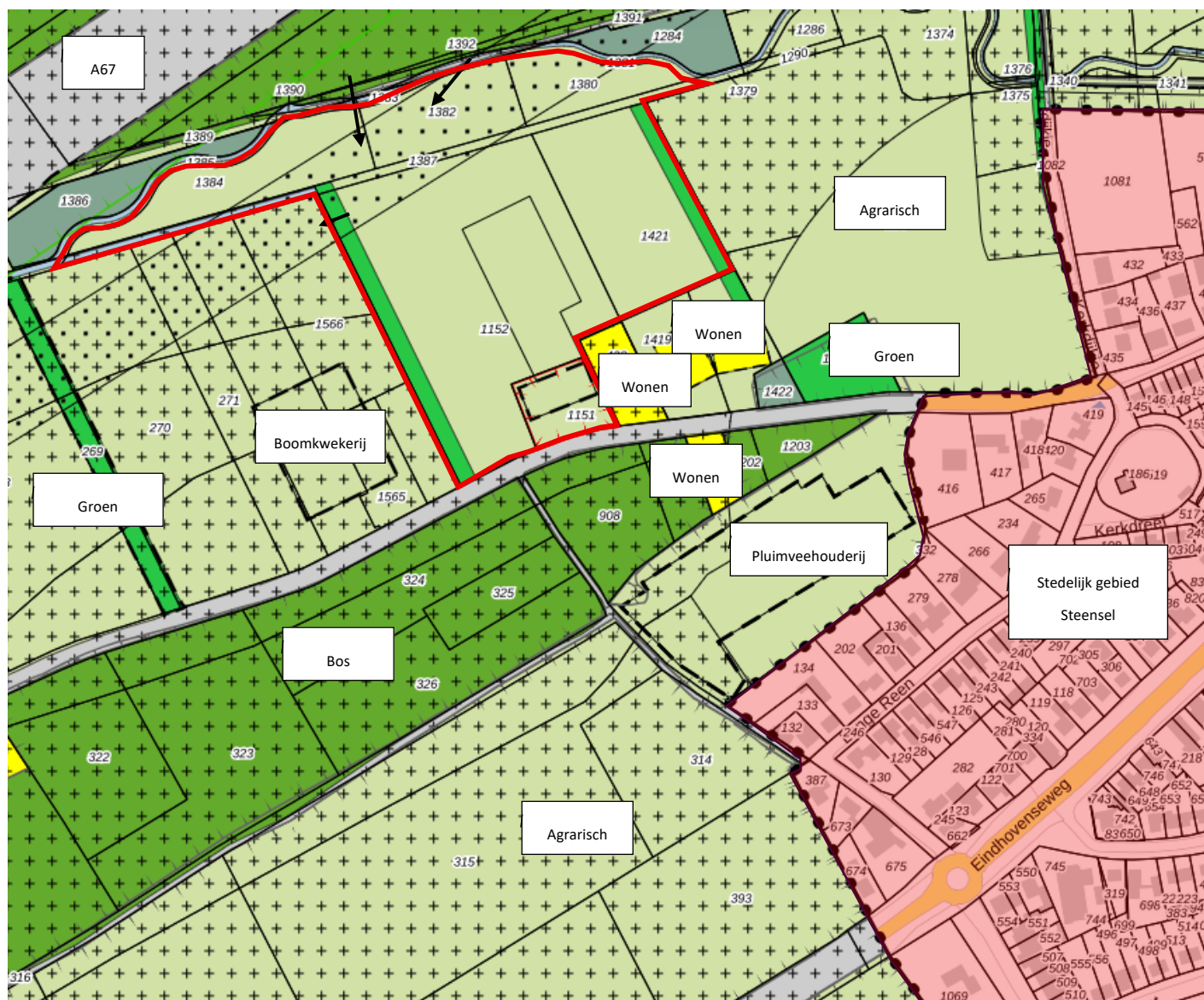
De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen in het buitengebied van de kern Steensel binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen. Het plangebied bevindt zich op een kortste afstand van circa 150 meter ten westen/noordwesten van het stedelijk gebied van de kern Steensel.

De bebouwingsconcentratie Koppelen betreft een kleine bebouwingsconcentratie die ten noordwesten van de kern Steensel ligt aan de verbindingsweg naar het buurtschap Hees. De bebouwingsconcentratie Koppelen wordt door een aantal bospercelen gescheiden van de kern Steensel. Door de ligging en de afscheiding met enkele bospercelen heeft de bebouwingsconcentratie geen directe ligging met de kern Steensel en is er sprake van een onopvallende plek met weinig reuring. De bebouwingsconcentratie Koppelen is geen historisch gegroeid lint, maar is pas laat in de 20<sup>e</sup> eeuw ontstaan. Na ruilverkaveling en drooglegging van de gronden langs de Gelder hebben enkele agrariërs zich hier aan de straat de Koppelen gevestigd. De straat Koppelen betreft een oude historische weg die zich bevindt tussen de van oorsprong natte beekdalgronden langs de Gender en de hogere en drogere gronden aan de zuidkant van de weg. De hogere gronden zijn hierbij bebost. Het beekdal was ooit kleinschalig verkaveld en voorzien van kavelgrensbeplanting. Bij normalisatie van de beek zijn die verdwenen. Een aantal jaar terug is de beek weer ‘hersteld’, waarbij het beekdal zelf zijn oude vorm niet heeft teruggekregen.

Wanneer nader wordt gekeken naar functies binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen laat een en ander zich hoofdzakelijk kernschetsen als een agrarisch gebied met natuur inmenging van woonfuncties. Binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen en de directe omgeving van het plangebied komen namelijk in hoofdzaak agrarische gronden en agrarische bedrijven, waaronder een boomkwekerij en een pluimveehouderij, voor en diverse woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat overwegend ten oosten van het plangebied sprake is van een concentratie van een viertal woonfuncties. Overige woningen bevinden zich in hoofdzaak aan de noordzijde van de route tussen de kern Steensel en het buurtschap Hees. Wanneer op enigszins groter schaalniveau naar directe omgeving van het plangebied wordt gekeken, wordt tot de conclusie gekomen dat het plangebied zich ten noordwesten van de kern Steensel bevindt. Het plangebied ligt hierbij als ware ingeklemd tussen de kern Steensel en een bosgebied ten zuiden van de Koppelen



en de Gender met verder in noordelijke/noordwestelijke richting de A67. In het onderstaande is een uitsnede van het voormalige bestemmingsplan “Buitengebied 2017” (nu onderdeel van het Omgevingsplan gemeente Eersel) opgenomen waarop enkele omliggende functies in de directe omgeving zijn aangeduid.



Figuur 7 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)

## 3.2 Toekomstige situatie

### 3.2.1 Ontwikkeling

#### Beëindiging bedrijfsmatige alpacahouderij

Zoals in de inleiding reeds is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de agrarische bedrijfsvoering binnen het plangebied definitief te beëindigen. Onder de naamgeving ‘Quality Line Alpacas’ heeft de initiatiefnemer binnen het plangebied een alpacahouderij geëxploiteerd. ‘Quality Line Alpacas’ betrof een fokkerij van hoogwaardige al-



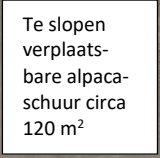
paca's uit wereldbekende gerenommeerde bloedlijnen. De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsmatige alpacahouderij binnen het plangebied definitief te beëindigen. Er is geen sprake van een vigerende milieuvergunning voor het houden van alpaca's. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



*Figuur 8: Alpaca's binnen alpacahouderij 'Quality Line Alpacas'*

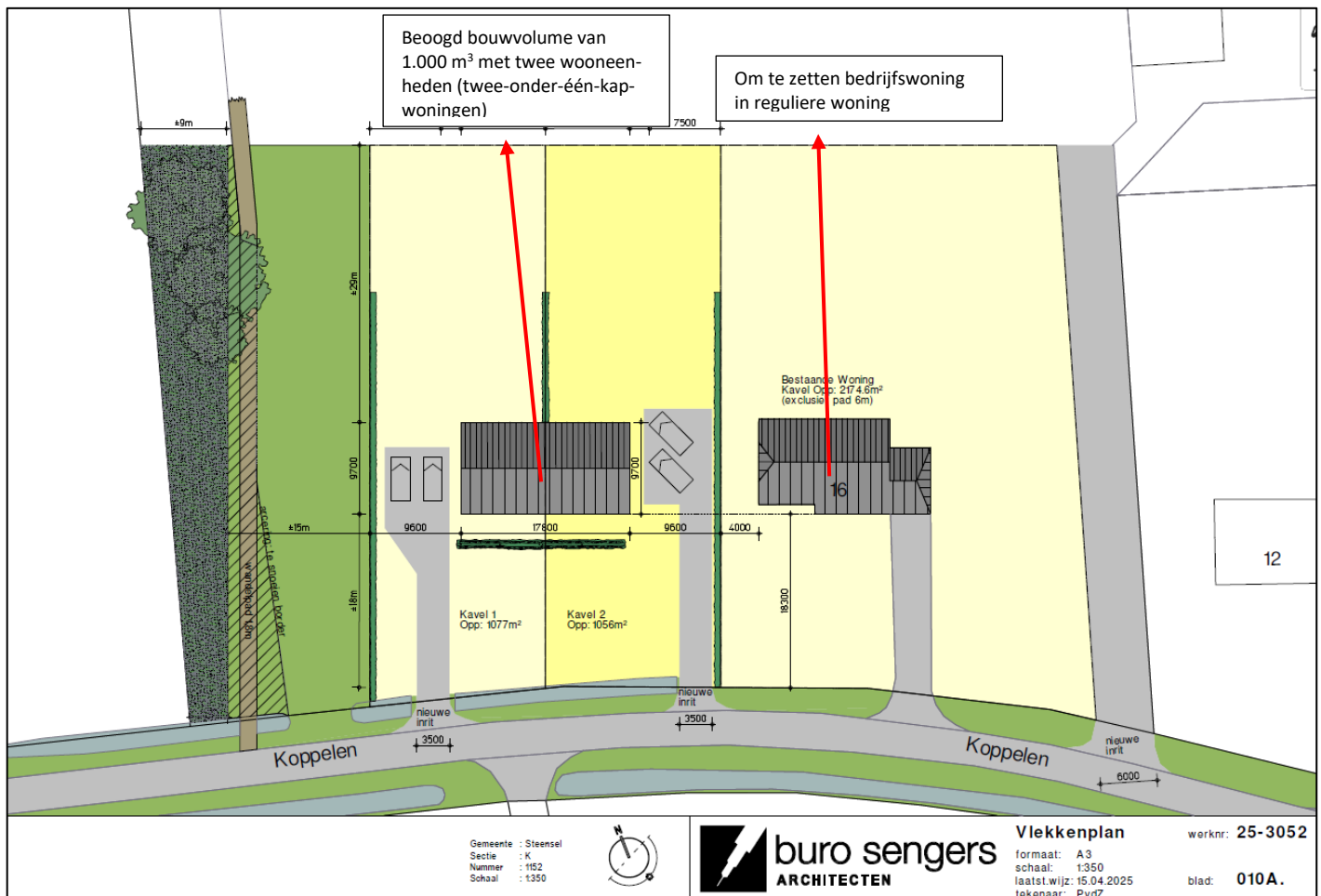
Het vervallen van de mogelijkheid om binnen het plangebied een bedrijfsmatige alpacahouderij te exploiteren heeft een afname van de stikstofvracht op omliggende kwetsbare natuurgebieden tot gevolg, waaronder op het Natura 2000-gebied Kempenland-West. Ook heeft het vervallen van de mogelijkheid om binnen het plangebied een intensief agrarisch bedrijf, waaronder een boomkwekerij ((vollegronds)teeltbedrijf) en een bedrijfsmatige alpacahouderij (overige agrarisch bedrijf) te exploiteren, een positief effect op de leefomgevingskwaliteit binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen. Dit onder meer vanwege een afname van geur- en fijnstofemissie. Ook leidt het vervallen van de mogelijkheid om binnen het plangebied een boomkwekerij ((vollegronds)teeltbedrijf) te exploiteren tot een definitieve beëindiging van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen.

Verder wordt overtollige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het gaat hierbij in casu enkel om een verplaatsbare alpacaschuur met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>. In onderstaande afbeelding is aangeduid welke bebouwing/voorzieningen worden gesloopt/verwijderd.



### Herontwikkeling naar woonfuncties

16/99



Figuur 10: Uitsnede vlekkenplan beoogde situatie

### Landschappelijke inpassing en natuuraanleg

Verder wordt binnen de planlocatie voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing/kwaliteitsverbetering van het landschap en natuuraanleg grenzend aan de Gender en aldaar gesitueerde gronden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. De beoogde woningen worden gesitueerd aan de Koppelen. Deze worden landschappelijk ingepast middels knip- en scheerhagen en de aanplant van een hoogstamfruitboomgaard in combinatie met bloemenrijk grasland en zijn passend binnen het bebouwingslint. Verder blijven bestaande houtwallen aan de overwegend westelijke en oostelijke zijde van het plangebied behouden, alsook diverse verspreid gelegen landschapsbomen.

Aan de noordzijde van het plangebied is de beek de Gender gelegen. Deze is op delen al landschappelijk ingepast en biedt hier ruimte voor extra kwaliteit. Aan de west- en oostzijde wordt daarom droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos aangeplant. De desbetreffende gronden zijn weliswaar gelegen in het beekdal van en grenzend aan de Gender. Echter, de grondwaterstand is onvoldoende laag om de nattere natuurdoeltypen (rivier- en beekbegeleidend bos) na te kunnen streven. Gelet op een Gemiddelde Hoogste Grondwaterstand (GHG) van circa 80-100 cm beneden maaiveld evenwijdig aan de Gender kan daardoor een droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos als beter passend en na te streven natuurdoeltype worden aangemerkt dan de nattere natuurdoeltypen, zoals rivier- en beekbegeleidend bos. Met de komst van droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos wordt bovendien aansluiting gevonden bij bestaande natuur (Natuur Netwerk Brabant) in de directe omgeving. Rondom de planlocatie zijn namelijk meerdere natuurgebieden gele-



gen met het beheertype 'dennen-, eiken- en beukenbos'. Deze gronden sluiten daarnaast aan op de waterloop 'Gender'. Dennen-, eiken-, en beukenbos omvat bossen en struwelen gedomineerd door eiken, dennen, beuken, berken, lijsterbes, ratelpopulier of vuilboom. Veel van deze bossen komen voor op zure, droge en zandige bodems. Hier wordt met onderhavig landschaps- en natuurplan aansluiting gezocht door aan de overzijde van de waterloop op twee plaatsen een droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos te realiseren bestaande uit streekeigen loofbomen met een totale oppervlakte van 6.030 m<sup>2</sup>.

Onder de hoogspanningsverbinding en aan de noordoostzijde wordt een kruiden- en faunarijk grasland aangeplant, hetgeen passend is binnen de landelijke en natuurlijke omgeving. Hierdoor ontstaat ruimte voor flora en fauna en draagt de ontwikkeling bij aan de biodiversiteit van de beek en de omgeving. In zijn totaliteit wordt circa 8.701 m<sup>2</sup> aan kruidenrijk grasland aangelegd/gerealiseerd. Verder wordt in zijn totaliteit 6.030 m<sup>2</sup> aan droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos aangeplant. Daarnaast blijven bestaande houtsingels aan de overwegend westelijke/zuidwestelijke en oostelijke/noordoostelijke zijde van het plangebied conform de eerder doorlopen ruimtelijke procedure behouden. Tot slot is in het landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan tevens rekening gehouden met de realisatie van een recreatieve wandelroute vanuit de Koppelen richting de Gender.

Het complete landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan inclusief beplantingsplan en beheersplan is als bijlage aan onderhavige onderbouwing opgenomen. In voornoemd inrichtings- en inpassingsplan is tevens een uitsplitsing van landschappelijke maatregelen ten behoeve van landschappelijke inpassing, ten behoeve van de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 11 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

### Verbeelding

Aan de planlocatie worden diverse functies toegekend, te weten “Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden”, “Groen – Landschappelijke inpassing”, “Natuur” en “Wonen”. Hieronder wordt een beknopte beschrijving gegeven van de functies, zoals weergegeven op de verbeelding:

#### Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

De gronden met een agrarische functie bevinden zich direct ten noorden van de beoogde woonfuncties. Ter plaatse wordt in hoofdzaak een gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden, waaronder agrarische bodemexploitatie, toegestaan en zal onder meer begrazing door hobbymatig gehouden alpaca's plaatsvinden.

#### Groen – Landschappelijke inpassing

De gronden voorzien van de functie Groen – Landschappelijke inpassing betreffen de gronden waar wordt voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Ook zijn de bestaande houtwallen aan de overwegend westelijke en oostelijke zijde van het plangebied als zodanig aangeduid.

#### Natuur

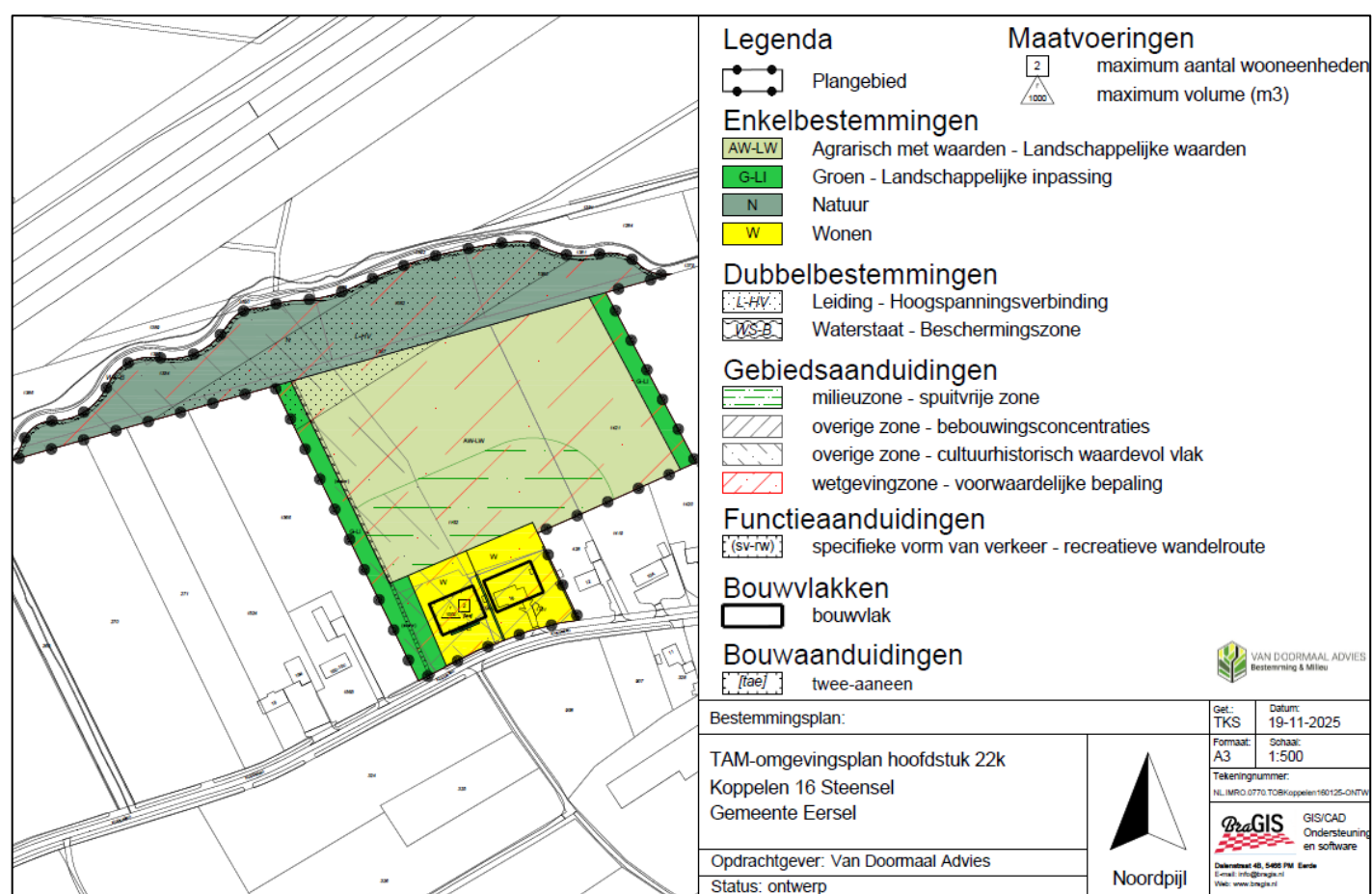
De gronden voorzien van een natuurfunctie betreffen de gronden behorende tot het plangebied waar wordt voorzien in diverse natuurlijke- en landschappelijke elementen conform het landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan ten behoeve van natuuraanleg grenzend aan de Gender.



## Wonen

Ter plaatse van de gronden waar sprake is van de aanwezigheid van de om te zetten bedrijfswoning in burgerwoning en waar wordt voorzien in de komst van een tweetal woonfuncties binnen één bouwvolume met bijbehorende erven, komt een woonfunctie te rusten. De beoogde woonfunctie kent een oppervlakte van circa 4.796 m<sup>2</sup>. Ter plaatse komen een tweetal bouwvlakken te rusten. Binnen het meest noordoostelijk gesitueerde bouwvlak bevindt zich de om te zetten bedrijfswoning. Binnen het zuidwestelijk gesitueerde bouwvlak wordt voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw bouwvolume. Hierbij komt expliciet vast te liggen dat ter plaatse een maximale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> is toegestaan, alsook een tweetal wooneenheden.

In deze paragraaf is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 12 Verbeelding

## 3.3 Milieueffectrapportage

### Toetsingskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de projectmer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die projectmer(-beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.



Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:
  - a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
  - b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

#### Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject. Hier is in casu geen sprake van. Immers, zoals bij de toetsing aan de Ladder voor duurzame verstedelijking naar voren is gekomen, is van een stedelijke ontwikkeling geen sprake. Dit onder meer omdat de beoogde ontwikkeling slechts gepaard gaat met de planologische toevoeging van een tweetal wooneenheden en de ondergrens om te kunnen spreken over een stedelijke ontwikkeling conform relevante jurisprudentie bij 12 woningen ligt. Bovendien wordt bij de afweging of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsprojecten de concrete omstandigheden afgewogen, waarbij onder meer aspecten als de aard en omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen, alsook de toename van bebouwd oppervlak en of sprake is van een functiewijziging. Gelet op de aard en schaal van de beoogde ontwikkeling is van een stedelijke ontwikkeling tevens geen sprake. Immers, de beoogde ontwikkeling behelst de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen, waarbij een bestaande bedrijfswoning wordt herontwikkeld tot burgerwoning en wordt voorzien in de komst van twee wooneenheden binnen één bouwvolume. De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met een afname van bestaand ruimtebeslag nu het huidige agrarische bouwvlak met een oppervlakte van circa 5.000 m<sup>2</sup> zoveel als mogelijk wordt verkleind tot een passende woonfunctie met een oppervlakte van circa 4.796 m<sup>2</sup>. Gelet hierop is geen sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Dit maakt dat zowel geen mer-plicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet geldt als geen mer-beoordelingsplicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

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

#### Conclusie



Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de mer-procedure.



## 4. BELEIDSKADER EN TOETSING DAARAAN

### 4.1 Rijk

#### *Nationale Omgevingsvisie (NOVI)*

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

#### *Doorwerking planvoornemen*

Met de onderhavige ontwikkeling zijn, gelet op diens aard en omvang, geen nationale belangen in het geding.

### 4.2 Provincie

#### 4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

##### *Toetsingskader*

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant



- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

Voor de opgaven zijn doelen gesteld en is aangegeven welke stappen de provincie wil zetten om deze doelen te bereiken.

#### *Beoordeling*

Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande alpacahouderij beëindigd en gesaneerd. Hiermee wordt een agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar een woonfunctie waarbinnen in zijn totaliteit drie wooneenheden zijn toegestaan. Het gaat hierbij om de omzetting van de bedrijfswoning in reguliere woning en twee wooneenheden binnen een nieuw te realiseren bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende invulling gevonden voor een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie aan de hand waarvan leegstand en verrommeling wordt voorkomen. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling op een passende locatie in het buitengebied een nieuwe economische drager toegevoegd en een bijdrage geleverd aan een gemengde plattelandseconomie en daarmee aan de leefbaarheid van Steensel. Daarnaast gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke versterking van de omgevingskwaliteit. Dit onder meer door de afname van bestaand ruimtebeslag. Verder heeft de beëindiging van de alpacahouderij en het vervallen van de mogelijkheid om binnen het plangebied een (vollegronds) teeltbedrijf, waaronder een boomkwekerij, en een overig agrarisch bedrijf te exploiteren een afname van de emissie van onder meer geur, fijnstof en stikstof tot gevolg. Een en ander leidt tot een verbetering van de leefomgevingskwaliteit binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen en heeft daarmee ook een positief effect op omringende kwetsbare natuurgebieden en aldaar voorkomende flora en fauna. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen het plangebied tevens een aanmerkelijke versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten plaatsvindt, alsook een versterking van de biodiversiteit. Dit doordat binnen de planlocatie wordt voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing en natuuraanleg grenzend aan de Gender aan de hand van een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan.

#### *Conclusie*

Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke verbetering van de leefomgevingskwaliteit. Hiermee wordt een eerste stap gezet richting het einddoel van 2050. Het initiatief past derhalve binnen beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie voor Noord-Brabant.

### **4.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant**

#### *Toetsingskader*

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel



Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

### Beoordeling

In het onderstaande is een uitsnede van de basiskaart 'Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant' opgenomen. Hieruit komt naar voren dat de planlocatie binnen de structuren 'Landelijk gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek' is gelegen. Verder laat de kaart 'specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' zien dat de planlocatie eveneens is gelegen binnen de structuren 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'.



Figuur 13: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant: basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant (gronden behorende tot het plangebied zijn indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) en 'versterken van omgevingskwaliteit' (paragraaf 5.1.3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor 'Wonen' (artikel 5.77) en 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (artikel 5.14).

Wegens de toekenning van de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' gelden er beperkingen aan de van (intensieve) veehouderijen en mestbewerkingsactiviteiten. Verder gelden er vanwege de toekenning van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' beperkingen voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Nu met onderhavig planvoornemen een alpacahouderij wordt beëindigd, gesaneerd en herontwikkeld naar wonen, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gebleven.



#### *Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies*

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

##### *4.2.2.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)*

In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
- c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

##### *4.2.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel ; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

#### *Beoordeling*

De beoogde herontwikkeling van een alpacahouderij met aanhorigheden naar wonen, waarbij een bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere woning en waarbij wordt voorzien in de komst van een tweetal woonfuncties binnen één bouwvolume, is aan de orde ter plaatse van een bestaand bouwperceel. Verder wordt het huidige agrarische bouwvlak zoveel als mogelijk verkleind tot een passende woonfunctie, waardoor de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een afname van bestaand ruimtebeslag. Daarnaast is van een stedelijke ontwikkeling geen sprake, vindt er geen splitsing van het bouwperceel plaats en worden gebouwen en andere voorzieningen geconcentreerd binnen het bouwperceel. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

##### *4.2.2.3 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)*

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en



- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden , de omvang van de functie en de bebouwing , de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

#### *Beoordeling*

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.

#### *4.2.2.4 Meerwaardecreatie (artikel 5.10)*

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

#### *Beoordeling*

Het planinitiatief beoogt op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande alpacahouderij beëindigd en gesaneerd. Hiermee wordt een agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar een woonfunctie waarbinnen in zijn totaliteit drie wooneenheden zijn toegestaan. Het gaat hierbij om de omzetting van de bedrijfswoning in reguliere woning en twee wooneenheden binnen een nieuw te realiseren bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup>. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een passende invulling gevonden voor een vrijkomende agrarische bedrijfslocatie aan de hand waarvan leegstand en verrommeling wordt voorkomen. Ook wordt met de beoogde ontwikkeling op een passende locatie in het buitengebied een nieuwe economische drager toegevoegd en een bijdrage geleverd aan een gemengde plattelandseconomie en daarmee aan de leefbaarheid van Steensel. Daarnaast gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een aanmerkelijke versterking van de omgevingskwaliteit. Dit onder meer door de afname van bestaand ruimtebeslag. Verder heeft de beëindiging van de alpacahouderij en het vervallen van de mogelijkheid om binnen het plangebied een (vollegronds) teeltbedrijf, waaronder een boomkwekerij, en een overig agrarisch bedrijf te exploiteren een afname van de emissie van onder meer geur, fijnstof en stikstof tot gevolg. Een en ander leidt tot een verbetering van de leefomgevingskwaliteit binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen en heeft daarmee ook een positief effect op omringende kwetsbare natuurgebieden en aldaar voorkomende flora en fauna. Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen het plangebied tevens een aanmerkelijke versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten plaatsvindt, alsook een versterking van de biodiversiteit. Dit doordat binnen de planlocatie wordt voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing en natuuraanleg grenzend aan de Gender aan de hand van een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan.

#### *4.2.2.5 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)*

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.



Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing ;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone ; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eersel heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Binnen de Kempen wordt het wenselijk geacht dat elke ruimtelijke ontwikkeling, die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving, gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De invloed die een ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving, wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- Nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- De aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- Het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- De 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

In dit afsprakenkader is een categorisering uitgewerkt, waarbij al naar gelang de categorie-indeling de mate van inspanning wordt bepaald. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

#### *Beoordeling*

Op voorhand dient opgemerkt te worden dat het aspect kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing is op de beoogde realisatie van één bouwvolume met daarin twee wooneenheden. Dit aangezien deze woningen worden gerealiseerd met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Artikel 5.14, lid 5 schrijft namelijk voor dat bij toepassing van de beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit artikel 5.11 niet van toepassing is.

Hetgeen resteert is de beoogde omzetting van de bestaande bedrijfswoning in burgerwoning. De herontwikkeling van een agrarisch bouwvlak in een woonfunctie wordt conform de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' en op aangeven van de gemeente Eersel als een categorie 2 ontwikkeling bestempeld. Dit betekent dat enkel landschappelijke



inpassing is vereist. Aan de hand van een landschappelijke inrichtings- en inpassingsplan wordt voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Het complete landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan inclusief beplantings- en beheersplan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Volledigheidshalve is in het onderstaande een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 14 Uitsnede landschappelijk inpassingsplan

#### 4.2.2.6 Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

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:

- Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- 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;
- op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

#### Beoordeling

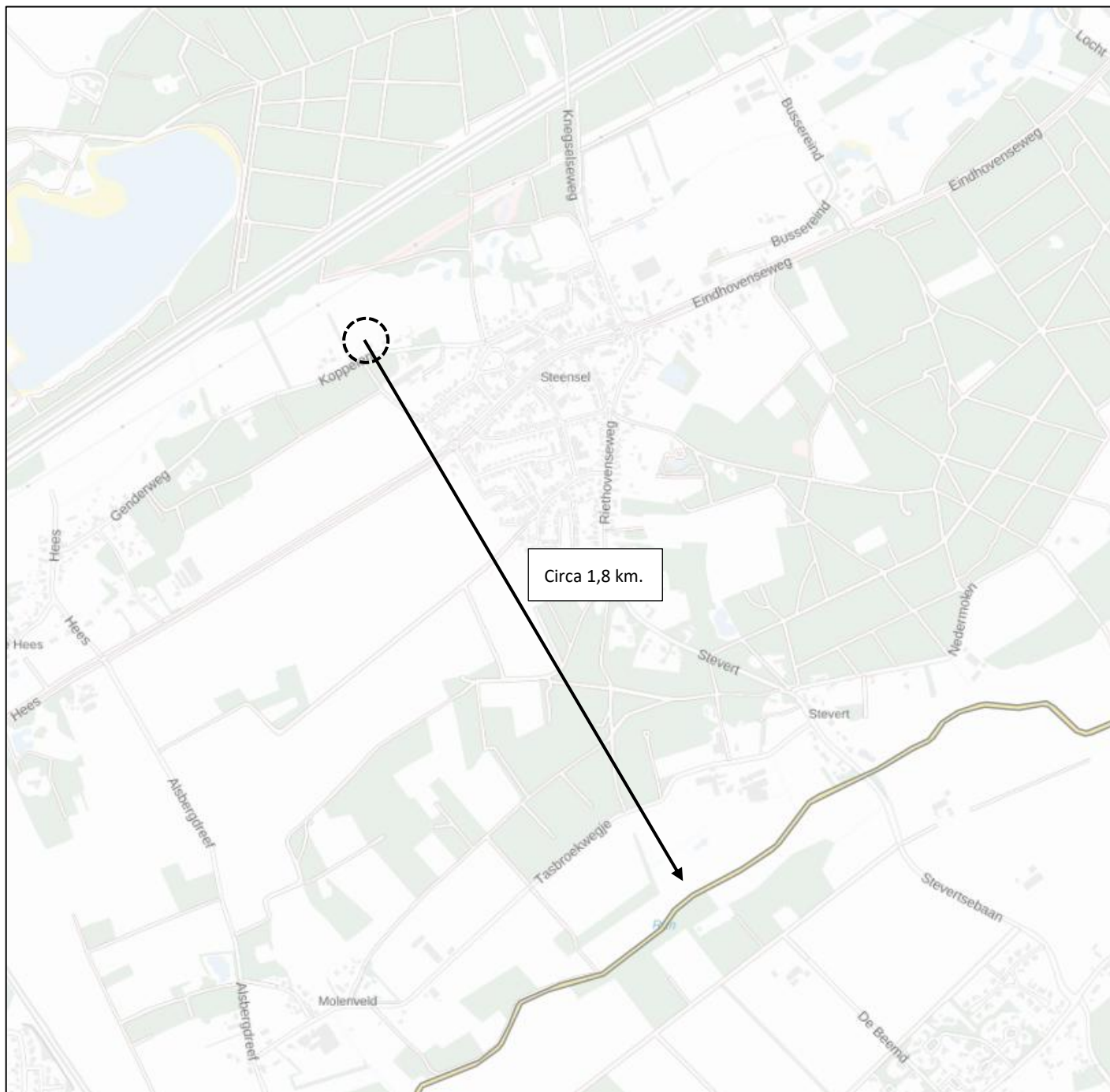


### Ruimtelijke structuur

Met betrekking tot de ontwikkelingsrichting van het gebied dient ten eerste opgemerkt te worden dat het plangebied is gelegen in het buitengebied van de kern Steensel binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen. Het plangebied bevindt zich op een kortste afstand van circa 150 meter ten westen/noordwesten van het stedelijk gebied van de kern Steensel. De ligging van het plangebied laat zich hiermee omschrijven als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie ten noordwesten van de kern Steensel, waarbij het plangebied als ware ingeklemd wordt tussen de kern Steensel en een bosgebied ten zuiden van de Koppelen en de Gender met verder in noordelijke/noordwestelijke richting de A67. Wanneer nader wordt gekeken naar functies binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen laat een en ander zich hoofdzakelijk kernschetsen als een agrarisch gebied met natuur en inmenging van woonfuncties. Binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen en de directe omgeving van het plangebied komen namelijk in hoofdzaak agrarische gronden en agrarische bedrijven, waaronder een boomkwekerij en een pluimveehouderij, voor en diverse woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat overwegend ten oosten van het plangebied sprake is van een concentratie van een viertal woonfuncties. Overige woningen bevinden zich in hoofdzaak aan de noordzijde van de route tussen de kern Steensel en het buurtschap Hees. Gelet hierop kan de beoogde herontwikkeling naar wonen in combinatie met natuurontwikkeling als passend binnen de ruimtelijke structuur en de heersende omgevingskarakteristiek worden gezien.

### Natuurlijke omgeving

Naast de ligging van het plangebied binnen een bebouwingsconcentratie en op korte afstand van het stedelijk gebied van Steensel, is het plangebied tevens gelegen binnen een natuurlijke omgeving. In de directe omgeving van het plangebied komen namelijk diverse gronden voor die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Het gaat hierbij onder meer om het bosgebied ten zuiden van het plangebied en gronden nabij de Gender ten noorden van het plangebied. Ook bevindt het plangebied zich op betrekkelijk korte afstand van Natura-2000 gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied betreft Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux op een kortste afstand van circa 1,8 kilometer in overwegend zuidoostelijke richting. Vanwege de ligging nabij kwetsbare natuur kan de beoogde beëindiging van een bedrijfsmatige alpaca-houderij en de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen als passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied worden beschouwd. Te meer vanwege de ligging van het plangebied binnen het voormalig extensiveringsgebied (nu beperkingen veehouderij). In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 15: Ligging planlocatie ten opzichte van Natura 2000-gebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met zwarte cirkel)

#### Gemeentelijk beleid

Het plangebied is op grond van de gemeentelijke Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, alsook op grond van het geldende Omgevingsplan gemeente Eersel aangewezen als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie. Binnen de gemeentelijke Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties wordt expliciet aangegeven dat mogelijkheden liggen voor een woonontwikkeling ter plaatse van het vlak tussen Koppelen 18-16. Hieruit kan worden opgemaakt dat zowel de beoogde herontwikkeling van de bedrijfswoning naar reguliere woning als de beoogde komst van één bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met daarbinnen een tweetal wooneenheden passend is de ontwikkelingsrichting van het gebied.



#### 4.2.2.7 'Wonen' (artikel 5.77)

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
  1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12
  2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
  3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.

##### Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
  1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
  2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

##### Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond.

*Gelet op het vorenstaande wordt voorgeschreven dat een toename van het aantal woningen in het landelijk gebied in beginsel is verboden. In afwijking van voornoemde regel is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de woning wordt gerealiseerd met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit. Met betrekking tot de beoogde komst van twee wooneenheden binnen één bouwvolume, dient opgemerkt te worden dat deze worden gerealiseerd met toepassing van artikel 5.14 maatwerk met als doel omgevingskwaliteit van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Hier wordt in het onderstaande aan getoetst. Verder is een en ander passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de toetsing aan artikel 5.12.*

*Betreffende de om te zetten bedrijfswoning naar burgerwoning dient opgemerkt te worden dat geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt. Verder wordt overtollige bebouwing gesloopt. Het gaat hierbij onder meer om een agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>.*

#### 4.2.2.8 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' (artikel 5.14)

##### Lid 1

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

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

*Hier is in casu sprake van. Met de beoogde ontwikkeling vindt op meerdere manieren een versterking van de omgevingskwaliteit plaats. Ten eerste worden overtollige agrarische bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup> gesloopt. Gelet hierop wordt een bijdrage geleverd aan ontstening van het buitengebied. Ten tweede vervalt met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid om binnen het plangebied een intensief*



*agrarisch bedrijf te exploiteren, waaronder een bedrijfsmatige alpacahouderij of een boomkwekerij. Een en ander heeft vanwege een afname van onder meer geur- en fijnstofemissie een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van diverse omliggende gevoelige functies binnen de bebouwingsconcentratie Stokkelen. Ten derde heeft de beoogde ontwikkeling een afname van de stikstofvracht op kwetsbare Natura 2000-gebieden tot gevolg. Aan de hand hiervan wordt een bijdrage geleverd aan de landelijke doelstelling om de stikstofvracht te verminderen en de staat van natuur te verbeteren. Ten vierde vindt binnen de planlocatie tevens een versterking van de omgevingskwaliteit aangezien aan de hand van een landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan wordt voorzien in een de aanleg en instandhouding van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen ten behoeve van een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Ook wordt voorzien in natuuraanleg grenzend aan de Gender.*

*Ten behoeve van het beoogde bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met daarbinnen een tweetal wooneenheden dient een versterking van de omgevingskwaliteit ten bedrage van € 125.000,00 plaats te vinden. Met de beoogde ontwikkeling wordt op de navolgende manier invulling aan gegeven aan de benodigde versterking van de omgevingskwaliteit:*

- *Afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur met een totale omvang van 17.376 m<sup>2</sup> minus de gronden die reeds de bestemming "Groen – Landschappelijke inpassing" kennen (3.140 m<sup>2</sup>) = 14.236 m<sup>2</sup>;*
  - *Sloop agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>. Aangezien niet voldaan kan worden aan de basisinspanning voor de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning wordt de sloop van dit agrarisch bedrijfsgebouw niet ingebracht;*
  - *Kosten voor aanleg en onderhoud van diverse landschappelijke elementen ten behoeve van natuuraanleg (aanvullend op landschappelijke inpassing en waterberging):*
    - *Kruidenrijk grasland;*
    - *Wandelpad;*
    - *Droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos.*
- 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. Immers, enkel worden landschappelijke maatregelen ten behoeve van landschappelijke inpassing en natuuraanleg meegenomen voor zover in het geval van de uitgevoerde LIR-berekening sprake is van een overinvestering.*

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

*Hier wordt in casu aan voldaan. Verder zal een en ander juridisch worden geborgd in de regels van het Omgevingsplan.*

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

*Voor een uitvoerige motivatie aan het aspect meerwaardecreatie wordt verwezen aan de toetsing aan artikel 5.10.*

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



*De beoogde herontwikkeling naar wonen en de beoogde komst van een tweetal wooneenheden binnen één bouwvolume, alsook de versterking van de omgevingskwaliteit, zijn passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de toetsing aan artikel 5.12 in vorenstaande passages.*

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

*De beoogde ontwikkeling voorziet, voor zover het gaat om de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit, in de komst van twee wooneenheden binnen één bouwvolume. Dit onder meer in combinatie met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en natuuraanleg grenzend aan de Gender, hetgeen deels wordt ingebracht als versterking van de omgevingskwaliteit. Het beoogde gebruik is vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt volhoudbaar naar de toekomst.*

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

*In onderhavige onderbouwing is uitvoerig getoetst aan relevante uitgangspunten uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De conclusie luidt dat de beoogde ontwikkeling hierbinnen passend is.*

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

*Een deskundige van de provincie Noord-Brabant zal in een vroegtijdig stadium worden betrokken.*

## Lid 2

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

*Met de beoogde ontwikkeling is de fysieke versterking van de omgevingskwaliteit niet gericht op de sanering van een milieubelastende activiteit. Wel zal de bedrijfsmatige alpacahouderij binnen het plangebied definitief worden beëindigd.*

## Lid 3

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

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

*Het plangebied is op grond van de gemeentelijke Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties aangeduid als gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen. De bebouwingsconcentratie Koppelen betreft een kleine bebouwingsconcentratie die ten noordwesten van de kern Steensel ligt aan de verbindingsweg naar het buurtschap Hees. De bebouwingsconcentratie Koppelen wordt door een aantal bospercelen gescheiden van de kern Steensel. De bebouwingsconcentratie Koppelen is geen historisch gegroeid lint, maar is pas laat in de 20e eeuw ontstaan. Na ruilverkaveling en drooglegging van de gronden langs de Gelder hebben enkele agrariërs zich hier aan de straat de Koppelen gevestigd. De straat Koppelen betreft een oude historische*



weg die zich bevindt tussen de van oorsprong natte beekdalgronden langs de Gender en de hogere en drogere gronden aan de zuidkant van de weg. De hogere gronden zijn hierbij bebost.

In de gemeentelijke Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties wordt expliciet aangegeven dat mogelijkheden liggen voor een woonontwikkeling ter plaatse van het vlak tussen Koppelen 18-16. Een en ander is in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie aangeduid als maatwerk en betreffen de gronden waar het nieuwe bouwvolume met daarbinnen twee wooneenheden zijn beoogd. Ter illustratie zie onderstaande uitsnede van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.



Figuur 16: Uitsnede Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning, gronden waar bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> met daarbinnen twee wooneenheden is beoogd, is indicatief voorzien van een blauwe omlijning)

De ligging binnen een bebouwingsconcentratie wordt tevens bevestigd middels de gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' die van toepassing is ter plaatse van een gedeelte van het plangebied op grond van het Omgevingsplan gemeente Eersel. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 17: Gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentraties' in Omgevingsplan gemeente Eersel

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

*Hier is in casu sprake van. Met de beoogde ontwikkeling wordt in zijn totaliteit tot een versterking van de omgevingskwaliteit ten bedrage van € 154.893,85 gekomen. Hiermee wordt toegekomen aan de vereiste versterking van de omgevingskwaliteit ten bedrage van € 125.000,00. Dit middels:*

- Afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur met een totale omvang van 17.376 m<sup>2</sup> minus de gronden die reeds de bestemming "Groen – Landschappelijke inpassing" kennen (3.140 m<sup>2</sup>) = 14.236 m<sup>2</sup>, hetgeen resulteert in een bedrag van € 113.888,00;
- Sloop agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>. Aangezien niet voldaan kan worden aan de basisinspanning voor de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning wordt de sloop van dit agrarisch bedrijfsgebouw niet ingebracht;
- Kosten voor aanleg en onderhoud van diverse landschappelijke elementen bovenop maatregelen ten behoeve van een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing:
  - Kruidenrijk grasland;
  - Wandelpad;
  - Droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos.

*Dit resulteert in een bedrag van € 41.005,85. Ter onderbouwing zie onderstaande afbeelding.*



| Landschappelijk inpassingsplan Koppelen 16                                                      | Aantal | m/m2  | Aanplant                          |             | Beheer      |             |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-------|-----------------------------------|-------------|-------------|-------------|
| Minimale basisinspanning landschappelijke inpassing                                             |        |       | Geen normering = basis inspanning |             |             |             |
| 1. Aanplant knip- en scheerhaag als groene erfafscheiding woonkavels                            |        | 170   |                                   |             |             |             |
| Aanleg knip-scheerhaag 5 st per m1                                                              | 850    |       |                                   |             |             |             |
| Beheer knip- en scheerhaag (tweemaal scheren/knippen in contractperiode)                        |        |       |                                   |             |             |             |
| 2. Aanplant hoogstamfruitboomgaard (inclusief kruidenrijk grasland)                             |        |       |                                   |             |             |             |
| Plantmateriaal                                                                                  | 6      |       |                                   |             |             |             |
| Cyclisch beheer / 1 keer per 6 jaar                                                             | 1      |       |                                   |             |             |             |
| Aanschaf en inzaaien kruidenmengsel (0,0675 ha)                                                 |        | 675   |                                   |             |             |             |
| Beheerkosten (0,0675 ha) - Per 6 jaar (cyclisch beheer)                                         |        |       |                                   |             |             |             |
| Maatwerk omgevingskwaliteit                                                                     |        |       |                                   |             |             |             |
| 3. Aanplant kruidenrijk grasland                                                                |        | 8.206 |                                   |             |             |             |
| Aanschaf en inzaaien kruidenmengsel (0,8206 ha)                                                 |        |       | € 1.626,24                        | € 1.334,49  |             |             |
| Beheerkosten (0,8206 ha) - Per 6 jaar (cyclisch beheer)                                         |        |       |                                   |             | € 1.615,33  | € 7.953,24  |
| 4/5. Aanplant droog natuurbos: dennen-, eiken- en beukenbos                                     |        | 6.030 |                                   |             |             |             |
| Plantmateriaal struweelvormers                                                                  | 1809   |       | € 2,97                            | € 5.372,73  |             |             |
| Plantmateriaal boomvormers                                                                      | 4221   |       | € 2,97                            | € 12.536,37 |             |             |
| Bossingel (0,603 ha) - cyclisch beheer (1 keer in de eerste 6 jaar cyclisch beheer)             |        |       |                                   |             | € 22.028,88 | € 13.283,41 |
| 6. Aanleg wandelpad over boerenland                                                             |        | 180   |                                   |             |             |             |
| Wandelpad over boerenland - jaarlijks beheer met inkomstenderving (2.92 p/m) - lengte 180 meter |        |       | € 2,92                            | € 525,60    |             |             |
| Totaal subinvesteringen                                                                         |        |       |                                   | € 19.769,19 |             | € 21.236,65 |
| Totaal investeringen                                                                            |        |       |                                   | € 41.005,85 |             |             |

Figuur 18: Landschappelijke maatregelen

De complete ingevulde rekenmodule is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing bijgevoegd. Volledigheidshalve dient hierbij opgemerkt te worden dat bij de ingevulde rekenmodule is ingevuld dat geen bedrijfswoning wordt omgezet naar burgerwoning. Dit omdat niet voldaan kan worden aan de basisinspanning aangezien binnen het plangebied niet voorzien kan worden in de verplichting om 250 m<sup>2</sup> aan bedrijfsgebouwen te slopen.

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

*Dit is niet meer mogelijk.*

- als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:
  - heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
  - is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;
  - bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
  - wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
  - is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
  - zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg; en
  - is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;

*In casu is geen sprake van de ontwikkeling van een nieuw landgoed.*

- als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:
  - het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex; en
  - waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde onder b;



*Van de toevoeging van een woning of een andere gebruiksactiviteit op een bestaand landgoed is met de beoogde ontwikkeling geen sprake.*

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

*Hier is in casu geen sprake van.*

#### Lid 4

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

- a. de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;
- b. de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of
- c. de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.

*In casu is sprake van een passende locatie voor de toevoeging van een woning aangezien de planlocatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen, zoals aangegeven in de gemeentelijke Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. In voornoemde gebiedsvisie wordt bovendien expliciet benoemd dat binnen het plangebied kansen liggen voor een woonontwikkeling. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar vorenstaande onderbouwing onder lid a.*

#### Lid 5

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

Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;

Artikel 5.11.

*Bij de toetsing aan artikel 5.8, eerste lid, onder a en e en aan artikel 5.11 is reeds rekening gehouden met de omstandigheid dat een en ander niet van toepassing is voor de onderhavige ontwikkeling, nu sprake is van een nieuwe ontwikkeling met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit.*

In de 'Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 5 december 2023 houdende regels omtrent de uitoefening van bevoegdheden op grond van de Omgevingswet (Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant)' is een nadere uitwerking opgenomen van artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. In deze beleidsregel is de fysieke tegenprestatie voor het toevoegen van woningen onder de noemer maatwerk omgevingskwaliteit opgenomen. Voor het realiseren van meerdere woningen in één bouwmassa geldt:

1. is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit €125.000 per 1000 m<sup>3</sup> bouwvolume

*Met de beoogde ontwikkeling wordt één bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> gerealiseerd waarbinnen een tweetal wooneenheden wordt gerealiseerd. Gelet hierop dient de versterking van de omgevingskwaliteit € 125.000,00 te bedragen. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling aan voldaan. De compleet ingevulde rekenmodule is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.*

2. de wooneenheden worden opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, waarbij als uitgangspunt een omvang van 1000 m<sup>3</sup> per gebouw geldt;



*De beoogde twee wooneenheden worden binnen één bouwvolume van ten hoogste 1.000 m<sup>3</sup> gerealiseerd. Dit bouwvolume is passend binnen de omgeving en het heersende straatbeeld.*

3. Geldt bij het realiseren van twee wooneenheden binnen één bouwvolume van 1000 m<sup>3</sup> als absoluut maximum;

*Een bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> geldt als absoluut maximum. Dit wordt tevens geborgd in de regels van onderhavig TAM-Omgevingsplan.*

4. is bij het realiseren van meer dan twee wooneenheden bij uitzondering een groter bouwvolume dan 1000 m<sup>3</sup> mogelijk als dit past in de omgeving en waarbij voor iedere 200 m<sup>3</sup>, of een gedeelte daarvan, een inspanning ter hoogte van € 25.000 geldt;

*Dit is niet van toepassing.*

5. bestaat een gebouw uit maximaal twee bouwlagen, exclusief kap;

*Hier wordt met de beoogde bebouwing aan voldaan.*

6. worden kwaliteit en karakter van het gebouw juridisch en planologisch geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningvrije aanbouwen wordt uitgesloten;

*Een en ander wordt geborgd in de regels van onderhavig TAM-Omgevingsplan.*

7. is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;

*Hier wordt in casu aan voldaan. Er is geen sprake van stedelijke ontwikkeling.*

8. worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6;

*De fysieke tegenprestatie wordt in casu geleverd door het afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur en het toevoegen van landschapselementen ten behoeve van een zorgvuldige landschappelijke inpassing en natuuraanleg voor het deel een overinvestering betreft conform de uitgevoerde LIR-berekening.*

#### 5.2.2.9 Conclusie

Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen de beleidskaders zoals zijn verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

## 4.3 Regio

### 4.3.1 Woondeal

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK. In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt. Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen. Voor de gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 een netto toevoeging van 505 woningen omvat.



Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht. De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regio-indeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

#### *Beoordeling*

Met de beoogde ontwikkeling vindt de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen plaats. Hiermee wordt onder meer voorzien in de komst van een twee woningen binnen een nieuw te realiseren bouwvolume. Met de beoogde ontwikkeling wordt, gelet hierop, op kleinschalig niveau een bijdrage geleverd aan de enorme kwantitatieve woningbouwopgave.

Verder kan, gelet op de omstandigheid dat sprake is van een kleinschalig initiatief en gelet op de heersende omgevingskarakteristiek, niet voorzien worden in sociale huur en kan niet worden voldaan aan de 30/40/30 verhouding uit de woondeal. Echter, op gemeentelijk niveau zal hier aan worden voldaan. Een en ander zal met andere woningbouwplannen binnen de gemeente Eersel gecompenseerd worden.

#### **4.3.2 Regionale Energiestrategie**

Gelet op de aard van het planvoornemen is de Regionale Energie- en Klimaatstrategie in casu niet relevant. Een toetsing hieraan kan dan ook achterwege blijven.

#### **4.3.3 Werkafspraken kwaliteitsverbetering**

Regionaal zijn binnen de provincie werkafspraken gemaakt over kwaliteitsverbetering van het landschap. Hier wordt het plan aan getoetst onder het kopje 'provincie'.

#### **4.3.4 Kempische Visie op Wonen 2024-2028 Volkshuisvestingsprogramma**

Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Eersel de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Hiermee is de eerdere Kempische visie op Wonen 2019-2023 ingetrokken. De belangrijkste punten uit de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma zijn:

- In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (+2.000 woningen extra in de Kempen).
- Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties tot maximaal 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen verder uit.
- We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij de nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% een betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
- Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
- Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2024-2031 (als lokale invulling van het Kempisch woningbouwprogramma) is hiermee als volgt herzien:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen;
- Minimaal 37% betaalbare woningen;
- 33% van de woningen vrij in te vullen.



Verder wordt in de Kempische visie op wonen onder meer benoemd dat om te kunnen voorzien in de woningbouw-opgave ook ingezet moet worden op nieuwe uitbreidingslocaties. Dit omdat inbreiding alleen onvoldoende mogelijkheden biedt om de benodigde woningbouwaantallen te kunnen opvangen.

#### *Beoordeling*

Met de beoogde ontwikkeling vindt de herontwikkeling van een agrarische bedrijfslocatie naar wonen plaats. Hiermee wordt onder meer voorzien in de komst van een twee woningen binnen een nieuw te realiseren bouwvolume. Met de beoogde ontwikkeling wordt, gelet hierop, op kleinschalig niveau een bijdrage geleverd aan de enorme kwantitatieve woningbouwopgave waar de gemeente Eersel voor aan de lat staat de komende jaren conform de Kempische woonvisie.

Verder kan, gelet op de omstandigheid dat sprake is van een kleinschalig initiatief en gelet op de heersende omgevingskarakteristiek, niet voorzien worden in de benodigde verhouding van minimaal 30% sociale huurwoningen en minimaal 37% betaalbaar. Echter, op gemeentelijk niveau zal hier aan worden voldaan. Een en ander zal met andere woningbouwplannen binnen de gemeente Eersel gecompenseerd worden.

## **4.4 Gemeente**

### **4.4.1 Visie Buitengebied 2.0**

#### *Toetsingskader*

De Visie Buitengebied 2.0 is op 2 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. De eerdere Visie Buitengebied 1.0, de Structuurvisie 2011 en de Structuurvisie plus zijn hiermee komen te vervallen. Met de voorliggende Visie buitengebied zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. Voor een deel doen ze dit op een traditionele manier door kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. De visie buitengebied is een eerste stap om de veranderingen in het buitengebied in goede banen te leiden.

Gezien de geconstateerde woningbouwopgave zoekt de gemeente naar mogelijke locaties om dit te realiseren, de gemeente ziet in dat dit ruimte zal vergen. Een deel van deze opgave zal worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Echter is het niet mogelijk om de totale opgave binnen de bebouwde kom te realiseren, daarvoor is de opgave te groot. Het is bovendien ook niet wenselijk om alle ruimten te verstenen of om de hoogte in te gaan. Daarom wordt door de gemeente ook onderzoek gedaan naar uitleg locaties in het buitengebied.

Het doel van de Visie buitengebied is tweeledig:

- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting de gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien? Op basis van deze visie kunnen derden gericht hun ideeën en plannen ontwikkelen.

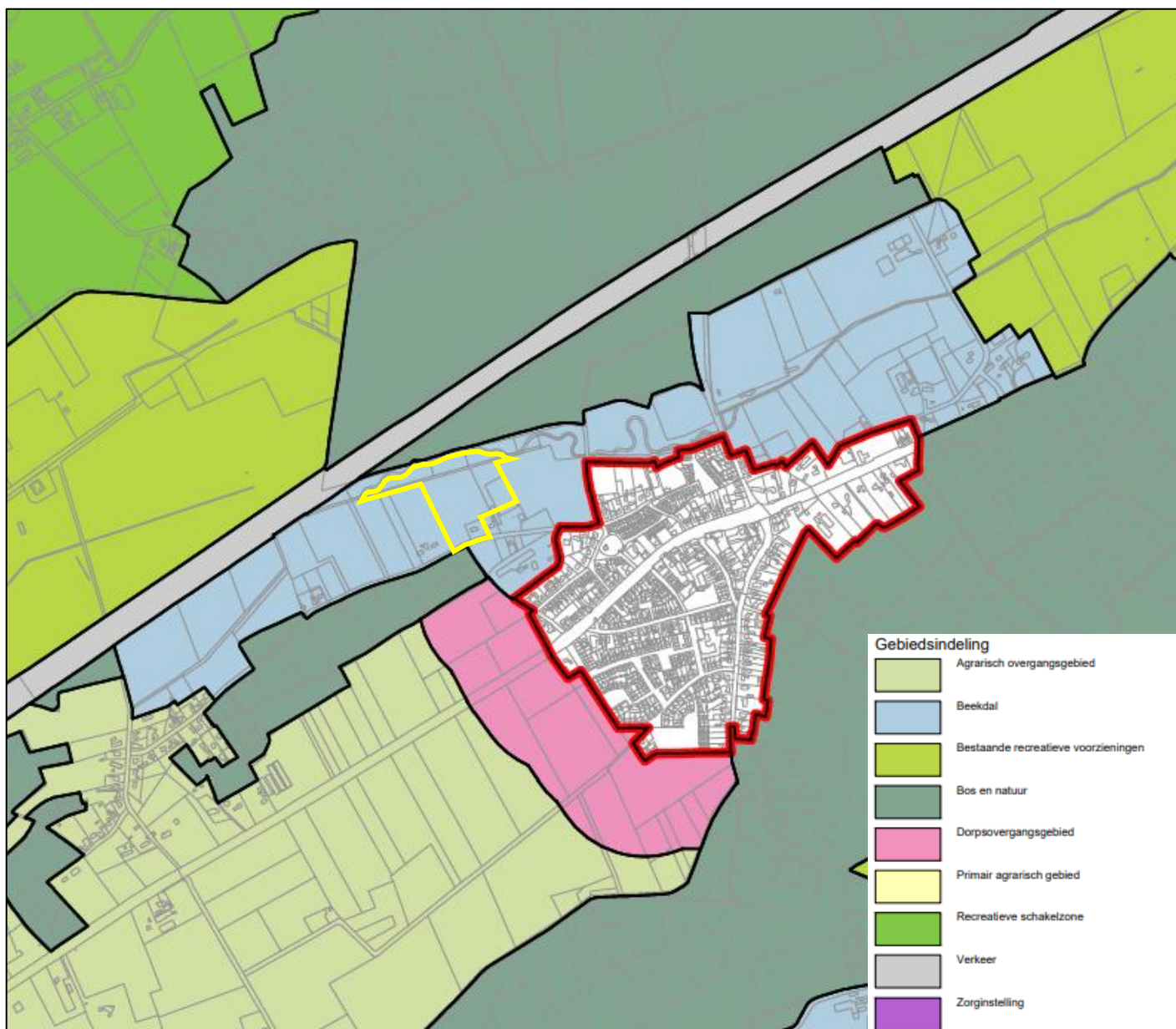
#### *Wonen*

Om te voorkomen dat het buitengebied in rap tempo versteend, is het niet zonder meer mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. In 2019 is de Kempische visie op wonen vastgesteld. Uitgangspunt in deze visie is inbreiding voor uitbreiding. Echter is de woningbouwopgave van dusdanige omvang dat het niet mogelijk is om de totale opgave binnen de bebouwde kom op te vangen. Daarom is ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

#### *Buitengebied*



Het buitengebied is niet overal hetzelfde. Verschillende gebieden hebben andere kenmerken en eigenschappen. Het buitengebied is daarom in een aantal deelgebieden ingedeeld, functiezones genoemd. In het buitengebied is sprake van ontwikkelingsmogelijkheden die samenhangen met de structuur en omvang van kernen en relatie met het omliggende gebied. In deze paragraaf is een relevante uitsnede van de gebiedsindelingskaart uit de Visie Buitengebied 2.0 opgenomen.



Figuur 19: Uitsnede gebiedsindelingskaart Visie Buitengebied 2.0 (planlocatie is indicatief voorzien van een gele omlijning)

### Beoordeling

Bovenstaande afbeelding laat zien dat het plangebied conform de in de Visie Buitengebied 2.0 opgenomen gebiedsindeling is gelegen binnen een gebied wat is aangeduid als 'Beekdal'. De beekdalen langs de Gender, de Run en de Kleine Beerze, inclusief bijbehorende bos- en natuurgebieden, maken onderdeel uit van de functiezone beekdalen. In deze gebieden staat de beek voorop. Deze gebieden zijn primair gericht op het herstel en de continuering van herkenbare ruimtelijke structuren: de beek als stroomdraad, haakse verkavelingen en verdichte beekdalranden. In deze



gebieden wordt gestreefd naar een versterking en verdere ontwikkeling van natuur en landschap en meer ruimte voor een dynamisch watersysteem.

De beoogde herontwikkeling van een intensieve agrarische bedrijfslocatie waarbinnen een bedrijfsmatige alpacahouderij werd geëxploiteerd, maar waarbinnen tevens onder een boomkwekerij is toegestaan, naar wonen kan als passend worden gezien binnen het gebiedstype 'Beekdal'. Immers, met de beoogde ontwikkeling vindt een versterking van de omgevingskwaliteit plaats en ontstaat onder meer ruimtelijke en milieukundige kwaliteitswinst. Verder wordt met de beoogde ontwikkeling een bestaand agrarisch bouwvlak zoveel als mogelijk ingeperkt tot een passende woonfunctie. Als gevolg hiervan ontstaat een afname van het ruimteslag, hetgeen een positief effect heeft op het beekdal-landschap. Ook vervalt hierbij een agrarisch bouwvlak die tot ver in het beekdal reikt, waarbij een omzetting tot een woonfunctie plaatsvindt die onderdeel uitmaakt van het bebouwingslint. Aan de hand hiervan is verzekerd dat bebouwing tot minder ver in het beekdal reikt. Verder dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling tevens gepaard gaat met een zorgvuldige landschappelijke inpassing en natuuraanleg grenzend aan de Gender. In zijn totaliteit wordt ruim 1,7 hectare omgevormd naar natuur. Er wordt circa 10.530 m<sup>2</sup> aan kruidenrijk grasland aangelegd en circa 6.550 m<sup>2</sup> aan droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos. Aan de hand hiervan ontstaat een aanmerkelijke versterking van de ecologische en landschappelijke kwaliteiten en vindt een forse kwaliteitsverbetering van het beekdal plaats. Een en ander is passend binnen de gemeentelijke ambitie om natuur en landschap te versterken en meer ruimte te bieden voor een dynamisch watersysteem.

#### Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Visie Buitengebied 2.0.

#### 4.4.2 Addendum Visie Buitengebied 2.0 toevoegen van woningen in het buitengebied

##### Toetsingskader

Op 10 december 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Eersel een addendum op de gemeentelijke Visie Buitengebied vastgesteld, te weten het 'Addendum Visie Buitengebied 2.0 toevoegen van woningen in het buitengebied'. De belangrijkste wijzigingen ten opzichte van het huidige woonbeleid in de Visie Buitengebied 2.0 zijn:

- Er wordt onderscheid gemaakt in de vereiste tegenprestatie per wooncategorie, waarmee we de realisatie van meerdere kleinere woningen in een volume stimuleren en grote woningen ontmoedigen;
- De kaders voor het toevoegen van woningen in het buitengebied worden verduidelijkt.

Met het addendum wordt een gemeentelijke invulling gegeven aan de verbrede provinciale mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied om op basis van omgevingskwaliteit verschillende typen woningen te hanteren. Hierbij is de navolgende tabel relevant.

| Categorie | Type                                                                     | Vereiste tegenprestatie omgevingskwaliteit                                                                                  |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| A         | Vrijstaande woningen en grote twee-onder-een kapwoningen (per woning)    | €125.000,- per wooneenheid                                                                                                  |
| B         | Meerdere woningen in één bouwmassa                                       | €125.000,- per 1.000 m <sup>3</sup> bouwvolume. Per 200 m <sup>3</sup> uitbreiding geldt een extra inspanning van €25.000,- |
| C         | Standplaats van een woonwagen                                            | €20.000,- per standplaats                                                                                                   |
| D         | Al dan niet tijdelijk tiny house (maximaal 150 m <sup>3</sup> )          | €20.000,- per tiny house                                                                                                    |
| E         | Realisatie van een of meerdere wooneenheden in karakteristieke bebouwing | €62.500,- per toe te voegen wooneenheid                                                                                     |

Figuur 20: Uitsnede Addendum Visie Buitengebied 2.0 toevoegen van woningen in het buitengebied

#### Beoordeling



Met de beoogde ontwikkeling bestaat de woningtoevoeging uit de realisatie van twee wooneenheden binnen een bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup>. Conform bovenstaande afbeelding en in overeenstemming met provinciale beleidskaders dient de versterking van de omgevingskwaliteit € 125.000,00 te bedragen. Met de beoogde ontwikkeling wordt in zijn totaliteit tot een versterking van de omgevingskwaliteit ten bedrage van € 154.893,85 gekomen. Hiermee wordt toegekomen aan de vereiste versterking van de omgevingskwaliteit ten bedrage van € 125.000,00. Dit middels:

- Afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur met een totale omvang van 14.236 m<sup>2</sup>, hetgeen resulteert in een bedrag van € 113.888,00;
- Kosten voor aanleg en onderhoud van diverse landschappelijke elementen bovenop maatregelen ten behoeve van een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing ten bedrage van € 41.005,85;
- Sloop agrarisch bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>. Aangezien niet voldaan kan worden aan de basisinspanning voor de omzetting van een bedrijfswoning naar burgerwoning wordt de sloop van dit agrarisch bedrijfsgebouw niet ingebracht;

De complete ingevulde rekenmodule is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing bijgevoegd.

Verder wordt met het planvoornemen aan de hand van de verbrede provinciale mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied in de plaats van één grote woning een tweetal woningen binnen één bouwvolume gerealiseerd. Dit is passend binnen de gemeentelijke ambitie om meerdere kleinere woningen in een volume te stimuleren in plaats van enkel grote woningen in het buitengebied.

#### *Conclusie*

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in het Addendum Visie Buitengebied 2.0 toevoegen van woningen in het buitengebied.

#### **4.4.3 Omgevingsvisie 2.0**

##### *Toetsingskader*

De Omgevingsvisie 2.0 'kempisch wonen in een wereldregio' is vastgesteld op 21 december 2021 door de gemeenteraad van de Eersel. In de Omgevingsvisie 2.0 heeft de regio al het bestaande beleid compleet in beeld gebracht. Met deze Omgevingsvisie 2.0 wilt de gemeente nadrukkelijk de discussie met de omgeving aangaan. In de versie 2.0 zijn op hoofdlijnen de koers van de gemeente Eersel bepaald. Echter, zijn er een aantal (gebiedsgerichte) keuzes die nog gemaakt moeten worden. De gemeente doet in deze versie een aanzet tot de discussie om koppelkansen en/of knelpunten te benoemen. Met als einddoel het opstellen van de Omgevingsvisie 3.0. In de Omgevingsvisie 3.0 speelt participatie nadrukkelijk een rol en zullen de inwoners van Eersel gevraagd worden om hun ideeën te delen over een toekomstig Eersel.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de Omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030: 'Kempisch wonen in een wereldregio'. Diverse keuzes die (in 2013) zijn vastgesteld zijn nog steeds actueel. De Toekomstvisie is de afgelopen jaren de basis geweest voor de diverse sectorale beleidsdocumenten. In de tussentijd zijn ook verschillende beleidsdocumenten toegevoegd en geüpdatet.

De gemeente Eersel vindt het belangrijk om in de Omgevingsvisie niet puur de focus te hebben op de fysieke leefomgeving, maar ook de koppeling te maken met het sociale domein en de sociale effecten van ruimtelijke ingrepen. Er wordt gesteven naar een inclusieve gemeente, waarin alle inwoners, jong en oud, hoog- en laagopgeleid, met en zonder beperking, dezelfde kansen hebben op scholing, werk, wonen, zorg, cultuur en sport.

Er zijn drie kernambities opgesteld die centraal staan:

- Hoogwaardig kempisch wonen;



- Aangesloten op een wereldregio;
- In een 21e-eeuw cultuur.

De kernambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn vertaald naar drie thema's:

1. Het landschap als onderlegger
2. Kansrijke economische netwerken als sleutel
3. Toekomstbestendigheid als hefboom

#### *1. Landschap als onderlegger*

De gemeente Eersel is opgebouwd uit een aantal historische kernen met daartussen een uniek en gevarieerd landschap. Aan deze hoogwaardige, groene leefomgeving ontleent de gemeente Eersel haar identiteit. Het doel is dan ook: *"De gemeente Eersel staat in 2030 bekend als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio."*

De komende jaren staat de gemeente voor een flinke woningbouwopgave. De druk op alle segmenten is onverminderd groot, er zullen de komende jaren extra woningen worden gebouwd om te kunnen blijven groeien als gemeente. Deze groei moet echter wel in verhouding staan tot de kwaliteit die we willen bieden. We kiezen namelijk voor de ambitie 'hoogwaardig Kempisch wonen'; er wordt waar mogelijk conform de wensen van de bewoners van de gemeente Eersel gebouwd. Om de ambitie waar te maken staan de groene, landschappelijke kwaliteiten die Eersel kenmerkt centraal.

#### *2. Kansrijke economische netwerken als sleutel*

Wonen en werkgelegenheid staan in wisselwerking met elkaar. Door ontwikkelingen in de woningbouw trekt Eersel werkgelegenheid aan en vice versa trekt groeiende werkgelegenheid nieuwe inwoners naar de gemeente. Werkgelegenheid in de regio is daarmee een van de sleutels naar leefbaarheid en diversiteit in de dorpen. Het is de taak van de gemeente om een juiste balans te waarborgen tussen economische groei en de draagkracht van het landschap. Er moet daarom niet alleen aandacht zijn voor de economische groei, maar ook investeren in de woon- en leefomgeving, milieu, natuur en het landschap.

#### *3. Toekomstbestendigheid als hefboom*

De Kempische identiteit met het kleinschalige landschap als groene buffer van de stedelijke omgeving, de aanwezige landbouw en de regionale economische netwerken zullen op sommige vlakken een spanningsveld vormen. De gemeente wilt werken aan een 'duurzame ontwikkeling' van het buitengebied en samen met agrariërs toewerken naar een toekomstbestendige landbouwsector. Een toekomstbestendige samenleving zal ten alle tijde moeten voldoen aan een veilige, schone en gezonde leefomgeving. De gemeente streeft naar: *"...een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur, waarvoor we met belanghebbenden een gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen."*

#### *Wonen*

Om ook in de toekomst goed te kunnen wonen in onze gemeente, willen we de aankomende jaren 1.000 plus woningen bouwen. Eersel heeft hiermee een hogere ambitie dan de provincie gelet op de trendprognose. De gemeente opereert hierin niet alleen, er worden regionale afspraken gemaakt om te zorgen voor een juiste balans. Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Tevens streeft de gemeente er naar om pilots op te starten waar vernieuwde woningtypen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

#### *Beoordeling*

Op grond van de Omgevingsvisie 2.0 komt onder meer naar voren dat de gemeente Eersel de komende jaren een fors aantal woningen wil bouwen. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier met de komst van 2 woningen op een passende locatie binnen een bebouwingsconcentratie op kleinschalig niveau invulling aangegeven. Verder zet de gemeente Eersel onder meer in op de ambitie 'hoogwaardig kempisch wonen'. Met de beoogde ontwikkeling wordt op



kleinschalig niveau een kwalitatief hoogwaardig landelijk woonmilieu gerealiseerd die passend is binnen voorgaande ambitie. Te meer nu het planvoornemen middels de aanleg van diverse landschappelijke en natuurlijke elementen tevens gepaard met een versterking van de landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Hierdoor wordt enerzijds een bijdrage geleverd aan zowel een aantrekkelijk woonmilieu en een gezonde leefomgeving. Anderzijds heeft de beoogde natuuraanleg grenzend aan de Gender en binnen het beekdallandschap van de Gender een positief effect op het nabijgelegen Natuur Netwerk Brabant, hetgeen tevens passend is binnen de gemeentelijke ambitie om een uniek en gevarieerd landschap te realiseren met landschap als onderlegger. Ook wordt aangegeven dat de gemeente Eersel met nieuwbouw alle doelgroepen en inkomensgroepen wil bedienen. Met het planvoornemen wordt aan de hand van de verbrede provinciale mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in het buitengebied in de plaats van één grote woning een tweetal woningen binnen één bouwvolume gerealiseerd. Dit is passend binnen de gemeentelijke ambitie om meerdere kleinere woningen in een volume te stimuleren en om met nieuwbouw alle doelgroepen te bedienen.

#### *Conclusie*

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie 2.0.

#### **4.4.4 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen**

##### *Toetsingskader*

De ruimtelijke visie woonuitbreidingen is vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel op 25 oktober 2022. Een en ander laat zien dat er binnen de gemeente Eersel sprake is van een grote lokale woonbehoefte voor de eigen inwoners. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en 1 à 2 -persoonshuishoudens. Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden herbergen dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. Om die reden is er per kern een uitgebreide gebiedsanalyse uitgevoerd en zijn de mogelijkheden voor woningbouw in relatie tot de landschappelijke waarden, bestaand beleid en overige opgaven in beeld gebracht. De gebiedsanalyses vormt de basis voor deze ruimtelijke visie op mogelijke woonuitbreidingen per kern. Ze zijn getoetst aan de volgende afwegingscriteria:

##### *1. afbreuk bestaande omgevingskwaliteiten*

Doet een nieuwe woningbouwlocatie afbreuk aan: fraai landschap-dorpse karakteristiek, biodiversiteit, cultuurhistorie of (grond-)watersysteem.

##### *2. aansluiting aan bestaande kern en omgeving*

Is er een logische ligging ten aanzien van bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto.

##### *3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde*

Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, transformatie bedrijfsserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie.

In de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen is vervolgens per kern ingezoomd op de mogelijkheden voor woningbouw. Met betrekking tot de kern Steensel wordt aangegeven dat hier 3 landschapstypes van toepassing zijn, te weten het beekdal van de Gender, de bossen en het groot open akkercomplex. Ieder landschapstype karakteriseert een eigen dorpsrand. Daarnaast is in de analyse ingezoomd op de Eindhovenseweg, gezien de transformatiemogelijkheden van de kavels aan de weg.

##### *1. Dorpsrand-west: open akkercomplex*



- De open, bolle akker is van cultuurhistorische waarde en van oudsher grootschalig.
- Dorpsaanzicht is een fraaie afwisseling van groen, bebouwing en het zicht op de kerktoren.
- Boterbochten oogt niet afgerond en niet ingepast, het landschap is er beperkt toegankelijk.

#### 2. Dorpsrand-noord: beekdal de Gender

- Fraaie verweving dorp en beekdallandschap.
- Op enkele plekken kan de relatie sterker en kunnen landschappelijke waarden worden verbeterd. Daarbij ligt er kans om het beekdal verder klimaatrobuust te maken. (ambitie De Gender).
- Kassen in noordoosthoek detonerend en doen afbreuk aan kwaliteit.

#### 3. Dorpsrand-zuidoost: Sprankelse bossen

- Aantrekkelijk, recreatief uitloopgebied voor het dorp.
- Vele achterkanten van lintbebouwing, daardoor beperkt toegankelijk voor gemotoriseerd verkeer.

#### 4. Eindhovenseweg

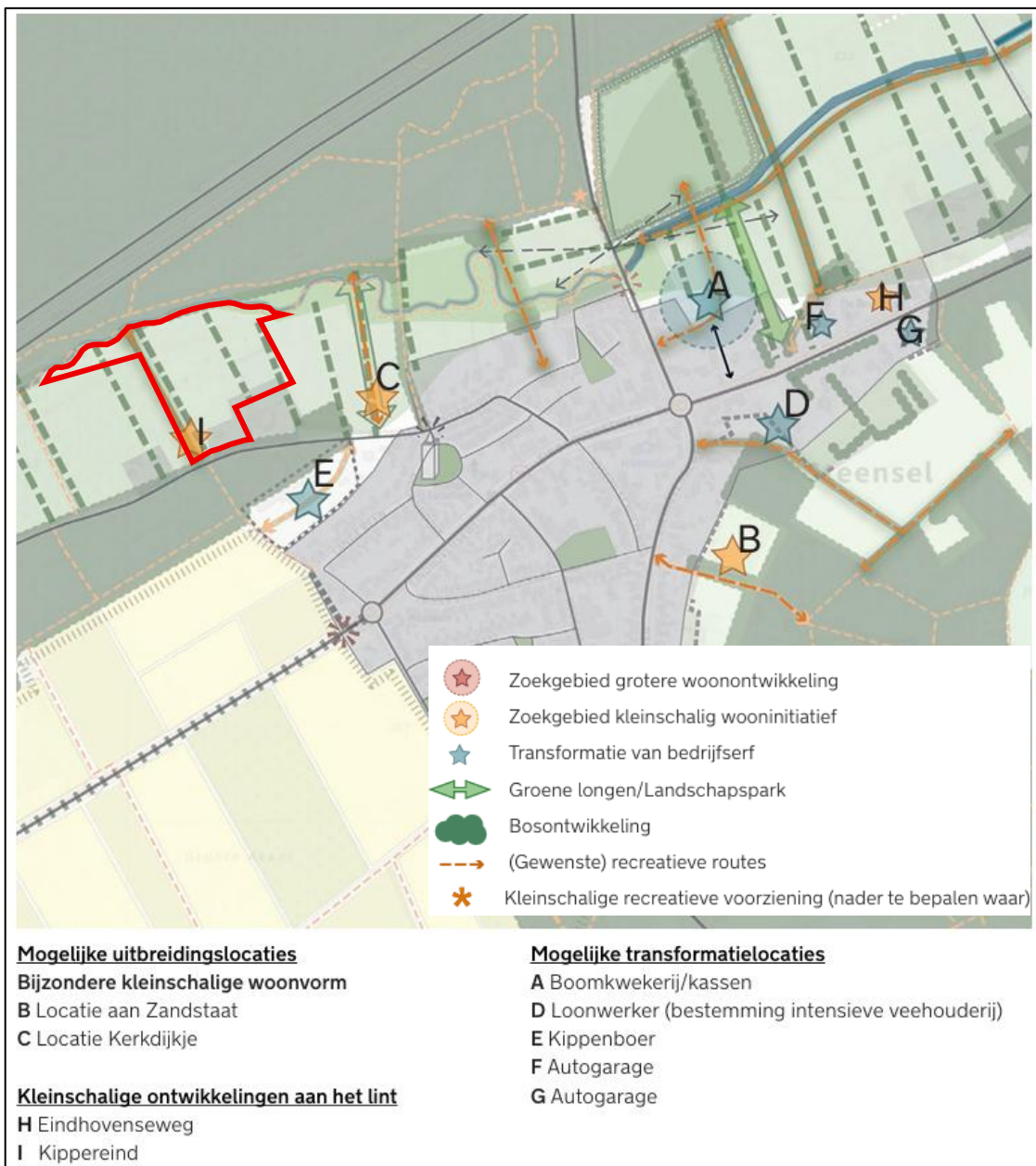
- Rommelige uitstraling van de dorpsentree door de wisselende inrichting van zowel de voorterreinen van de bedrijfskavels als de 24 erfinrichtingen.

Ter illustratie zie de afbeelding in deze paragraaf van de landschapstypes binnen Steensel. De planlocatie is conform voorgaande opsomming van landschapstypes gelegen binnen het landschapstype beekdal van de Gender.



Figuur 21: Landschapstypes kern Steensel

Vervolgens zijn voor de kern Steensel de mogelijke locaties voor woningbouw in kaart gebracht. Zie de afbeelding in deze paragraaf.



Figuur 22: Uitsnede ruimtelijke visie woonuitbreidingen: potentiële ontwikkellocaties (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

### Beoordeling

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de gronden behorende tot het plangebied in de gemeentelijke ruimtelijke visie woonuitbreidingen expliciet zijn aangeduid als potentiële woningbouwlocatie. Een en ander is hierbij aangeduid als een zoekgebied met een kleinschalig wooninitiatief. Met de beoogde ontwikkeling wordt middels de komst van één bouwvolume met daarin twee wooneenheden in combinatie met landschappelijke inpassing en natuur-aanleg hier invulling aangegeven. De beoogde ontwikkeling is hiermee passend binnen de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen.

### Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de ruimtelijke visie dorpsuitbreidingen.



#### 4.4.5 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

##### *Toetsingskader*

De Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties maakt als bijlage onderdeel uit van de 'Visie buitengebied 2.0' en betreft een actualisatie van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties uit 2011. Niet alle bestaande bebouwingsconcentraties zijn in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties uitgewerkt. Het betreft enkel degenen waarbij ontwikkelruimte c.q. ontwikkelperspectief is voorzien in relatie tot de genoemde ambities in de Visie buitengebied 2.0. Het plangebied is op grond van de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Koppelen'. Hierbij is de navolgende beschrijving opgenomen (*in cursief*):

##### Karakteristiek

###### *Situatie*

*De kleine bebouwingsconcentratie Koppelen ligt ten noordwesten van de kern van Steensel aan de verbindingsweg naar het buurtschap Hees. Koppelen wordt door een aantal bospercelen gescheiden van de kern Steensel.*

###### *Cultuurhistorie*

*Koppelen is geen historisch gegroeid lint, maar is pas laat in de 20e eeuw ontstaan. Na ruilverkaveling en droogleggen van de gronden langs de Gender hebben enkele agrariërs zich hier, langs het weggetje met de naam Koppelen, gevestigd. Het weggetje is al wel oud en ligt tussen van oorsprong natte beekdalgronden langs de Gender en hogere en drogere gronden aan de zuidkant van de weg. Die hogere gronden zijn bebost. Het beekdal was ooit kleinschalig verkaveld en voorzien van kavelgrens beplanting. Bij normalisatie van de beek zijn die verdwenen. Een aantal jaar terug is de beek weer 'hersteld'. Daarbij heeft het beekdal zelf zijn oude vorm niet teruggekregen.*

###### *Ruimtelijke kenmerken*

*De bebouwingsconcentratie bestaat uit enkele bedrijven en enkele woningen verspreidt aan de noordzijde van route tussen Steensel en Hees. Ook een woning in het bos ten zuiden van de weg en het agrarisch bedrijf tegen de bebouwde kom aan valt binnen de bebouwingsconcentratie. Het boomkwekerijbedrijf in het voormalig beekdal is sterk beeldbepalend voor het landschap.*

###### *Bijzonderheden*

*Koppelen is een onopvallende plek met weinig reuring. Door de ligging heeft het geen directe relatie met de kern van Steensel.*

Ten aanzien van de bebouwingsconcentratie Koppelen is de navolgende visiekaart opgenomen.



Figuur 23: Uitsnede Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning, gronden waar bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> met daarbinnen twee wooneenheden is beoogd, is indicatief voorzien van een blauwe omlijning)

#### Beoordeling

In de gemeentelijke Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties wordt expliciet aangegeven dat mogelijkheden liggen voor een woonontwikkeling ter plaatse van het vlak tussen Koppelen 18-16. Een en ander is in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentratie aangeduid als maatwerk en betreffen de gronden waar het nieuwe bouwvolume met daarbinnen twee wooneenheden zijn beoogd. De beoogde herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie binnen het plangebied naar wonen en de komst van een tweetal bouwvolume zijn hiermee passend binnen de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties. Te meer nu de volledige ontwikkeling aan de orde is binnen de begrenzing van de bebouwingsconcentratie Koppelen en de gronden die zijn aangeduid als maatwerk. Ook blijven relevante zichtlijnen behouden en daarnaast vindt een aanmerkelijke versterking van de omgevingskwaliteit plaats middels landschappelijke inpassing en natuuraanleg grenzend aan de Gender.

#### Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

#### 4.4.6 Nota impuls sociale woningbouw

##### Toetsingskader

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 27 september 2022 de 'Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022' vastgesteld. Deze nota heeft betrekking op alle woningbouwinitiatieven. De nota geeft inzicht in de wijze



waarop de gemeente Eersel omgaat met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldend bestemmingsplan. Hierbij wordt gekeken of het plan bijdraagt aan de gemeentelijke ambitie ten aanzien van sociale woningbouw. De gemeente Eersel hanteert hierbij de volgende spelregel:

- Uw initiatief draagt bij aan onze ambities en u realiseert ten minste 37% sociale woningbouw. Ons doel is om betaalbaar wonen in de gemeente Eersel te behouden en stimuleren. We streven gemeentebreed naar gemiddeld 37% sociale woningbouw.

Concreet betekent dit voor u dat ten minste 37% van uw nieuw te bouwen woningen bestaat uit:

- Sociale huurwoningen, met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€763,47 in 2022) en een instandhoudingsverplichting van ten minste 25 jaar) en/of;
- Sociale koopwoningen<sup>1</sup>, met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €215.000,-, met een instandhoudingsverplichting van ten minste 10 jaar. De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen hebben we vastgelegd in de gemeentelijke Doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geven wij de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.
- Als uw initiatief minder dan 37% sociale woningbouw bevat, bekijken we of u de resterende opgave elders kunt realiseren. In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. U moet in dat geval zelf aantonen dat u op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkeld en daar de resterende opgave realiseert. Dit leggen we vast in een overeenkomst.
- Als uitzondering op de regel kan het college u ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

Nieuwe woningbouwinitiatieven met lager percentage of zonder sociaal programma doen een afdracht aan het fonds Verevening Sociale Woningbouw, als het college hier mee instemt.

#### *Beoordeling*

Met de beoogde ontwikkeling wordt binnen de planlocatie geen sociale woningbouw gerealiseerd. Echter, de planlocatie is binnen het buitengebied gelegen. Dit maakt dat geen afdracht in het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw gedaan hoeft te worden.

#### *Conclusie*

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Nota impuls sociale woningbouw.

#### **4.4.7 Omgevingsplan gemeente Eersel**

In paragraaf 3.1.2 van de onderhavige onderbouwing is reeds inzicht gegeven in de huidige planologische situatie. Hierin is geconcludeerd dat de beoogde herontwikkeling van het plangebied naar wonen niet rechtstreeks passend is binnen het huidige planologische kader. Dit maakt dat om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken het Omgevingsplan gemeente Eersel dient te worden herzien middels de TAM-IMRO systematiek. Hierdoor kan een verdere toetsing aan het Omgevingsplan gemeente Eersel achterwege blijven en kan volstaan worden met een verwijzing naar paragraaf 3.1.2.



## 5. BEOORDELINGSREGELS WAARONDER INSTRUCTIEREGELS

### 5.1 Inleiding

Aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen waardoor sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Voor het beoordelen van een wijziging van het Omgevingsplan middels de TAM-IMRO systematiek en de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld.

### 5.2 Bodemkwaliteit

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 (zie art. 5.89i 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 3.2.22Ba);
- 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.

#### *Beoordeling*

Een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5725 en NEN 5740 dient in beginsel te worden uitgevoerd wanneer de functie en/of gebruik wordt gewijzigd en wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen structureel 2 uur of langer gaan verblijven. Het gaat hierbij om zogenaamde bodemgevoelige functies en/of gebouwen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfsmatige alpacahouderij herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning en wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd met daarin twee wooneenheden. Gelet hierop vindt met de beoogde ontwikkeling een functiewijziging van agrarisch naar wonen plaats. Ook gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van een bodemgevoelig gebouw, waarbij bovendien sprake is van bodemingrepen. Hierdoor is een verkennend bodemonderzoek vereist aan de hand waarvan inzichtelijk wordt



gemaakt of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik. Het complete bodemonderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven.

*De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde bestemmingswijziging. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een Gemeentelijk Omgevingsplan.*

#### *Conclusie*

Het omgevingsaspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.3 Beschermen van de waterbelangen

### 5.3.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

### 5.3.2 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m<sup>2</sup>.



### 5.3.3 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk waterbeleid is vervat in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027. De gemeente Eersel hanteert de voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit (vasthouden - bergen - afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden - scheiden - schoonmaken). Voor nieuwbouw geldt dat afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld en verwerkt. De bergingseis t.a.v. de toename verhard oppervlak is maatwerk, het advies is hierbij 60 mm waterberging. De bouwpeilhoogten moeten minimaal 30 cm boven het hoogste straatniveau zijn gelegen. Voor grondwater geldt dat natte voeten voorkomen moeten worden. Waar onvoldoende ontwatering beschikbaar is wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Niet bouwen;
- Ophogen;
- Draineren;

Voor de ontwateringsdiepte worden de waarden in de onderstaande tabel als advies aangehouden.

| Functie                         | Minimale benodigde ontwatering (m. t.o.v. maatgevend hoogste grondwaterstand) |
|---------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| Woningen zonder kruipruimte     | 0,5                                                                           |
| Woningen met kruipruimte        | 0,7                                                                           |
| Tuinen/groenvoorzieningen       | 0,5                                                                           |
| Hoofdwegen                      | 0,5                                                                           |
| Secundaire wegen en woonstraten | 0,7                                                                           |

Tabel 1 Advies ontwateringsdiepten koppelen 16

### 5.3.4 Watertoets

#### Onderzoek

##### Huidige situatie

##### Algemeen

- Ligging plangebied
- Bebouwd/onbebouwd en verhard/onverhard oppervlak
- Ligging nabij waterlichamen

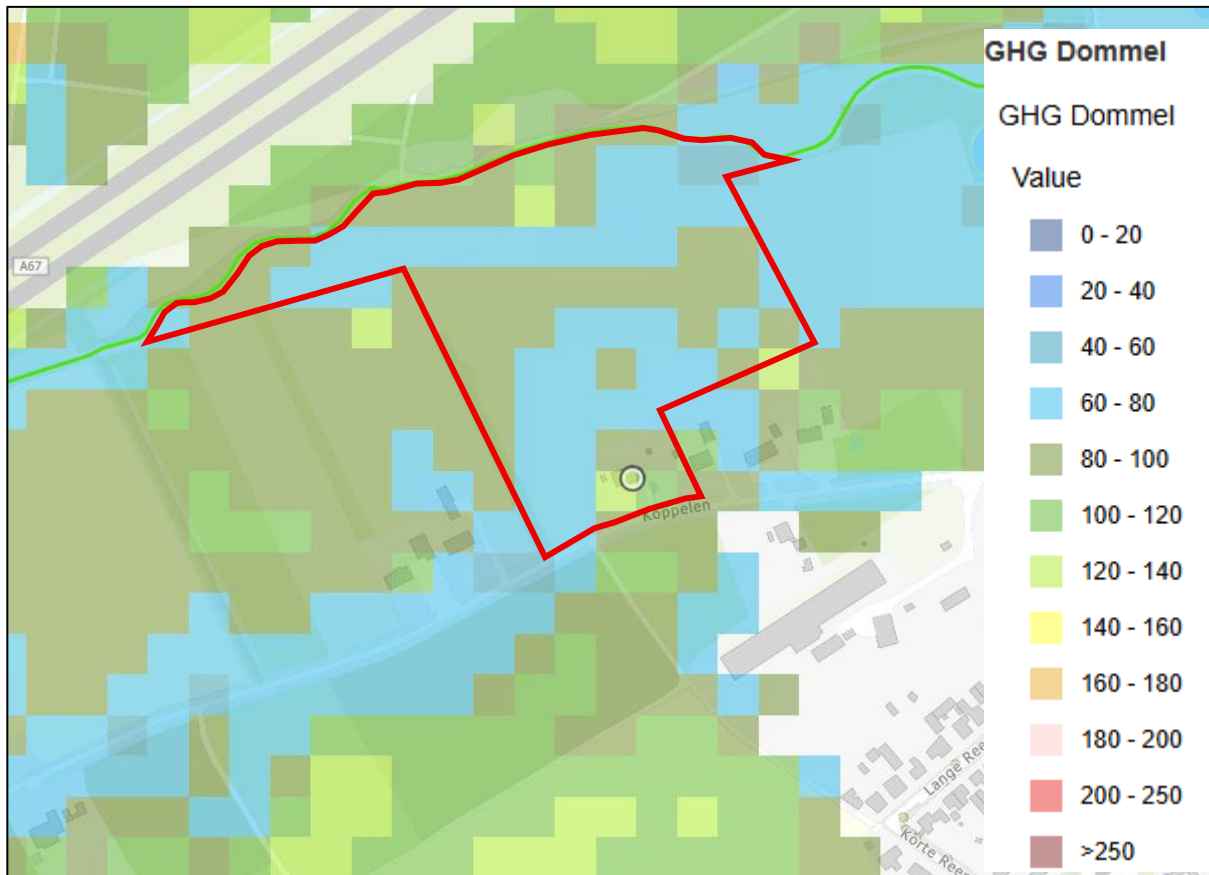
##### Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse van het zuidoostelijke deel van het plangebied uit Hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand. Ter plaatse van het overwegend noordwestelijke deel van het plangebied bestaat de bodem uit Lage enkeerdgronden; lemig fijn zand. Verder betreft de bodem ter plaatse van een zeer gering gedeelte van het plangebied, te weten de uiterst noordelijke/noordoostelijke zijde, Haarpodzolgronden; leemarm en zwak lemig fijn zand. Zie onderstaande afbeelding.

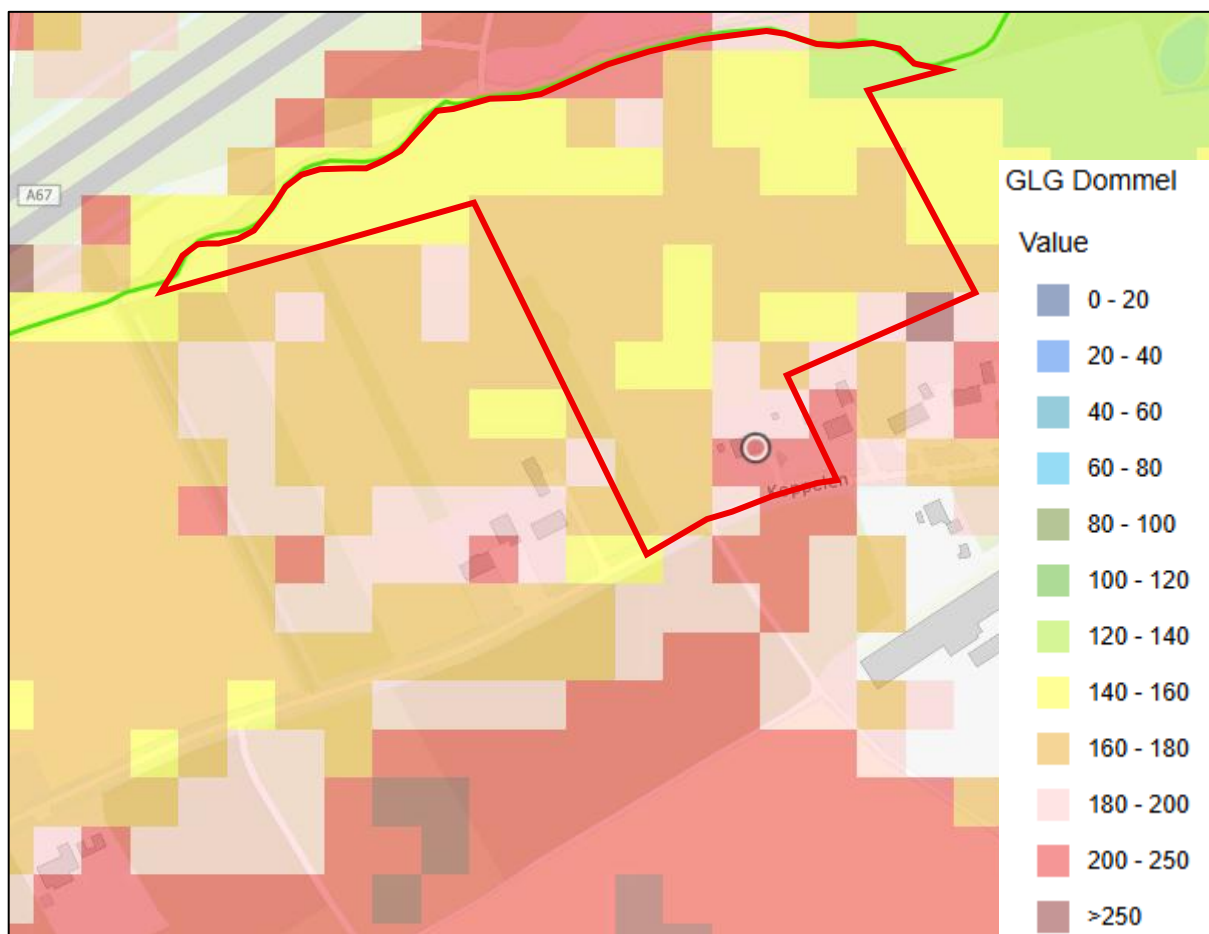


*Figuur 24: Uitsnede bodemkaart (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)*

Verder varieert de gemiddelde hoogste grondwaterstand ter plaatse tussen 60 cm en 100 cm beneden maaiveld. De gemiddelde laagste grondwaterstand varieert ter plaatse tussen 140 cm en 250 cm beneden maaiveld. Zie onderstaande afbeeldingen.



Figuur 25: GHG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 26: GLG (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

### Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de Waterschapsverordening van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen gelegen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Wel bevindt het plangebied zich grenzend aan een in de legger aangeduide A-waterloop, te weten de Gender, met bijbehorende beschermingszone. De beschermingszone en het profiel van vrije ruimte reikt ten dele over het plangebied.

Verder zijn binnen de planlocatie geen B-watergangen gelegen. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie. Grenzend aan de A-waterloop en binnen de beschermingszone en het profiel van vrije ruimte zijn geen ontwikkelingen beoogd die van negatieve invloed zijn op de waterhuishoudkundige situatie aldaar. Immers, ter plaatse wordt uitsluitend voorzien in natuuraanleg.



100

— — — — —

[illegible]

**6**

•

.. .. .

| Bestaande situatie          |                    | Beoogde situatie                                           |                      |
|-----------------------------|--------------------|------------------------------------------------------------|----------------------|
| <i>Bebouwing/verharding</i> | <i>Oppervlakte</i> | <i>Bebouwing</i>                                           | <i>Oppervlakte</i>   |
| Bedrijfswoning              | 185 m <sup>2</sup> | Reguliere woning (omgezette bedrijfswoning)                | 185 m <sup>2</sup>   |
| Bijgebouw                   | 20 m <sup>2</sup>  | Bijgebouw bij reguliere woning (omgezette bedrijfs-woning) | 100 m <sup>2</sup>   |
| Agrarisch bedrijfsgebouw    | 120 m <sup>2</sup> | Erfverharding                                              | 1.800 m <sup>2</sup> |



|               |                      |                                                                   |                      |
|---------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Erfverharding | 1.800 m <sup>2</sup> | Bouwwolume max. 1.000 m <sup>3</sup> met daarbinnen twee woningen | 150 m <sup>2</sup>   |
|               |                      | Bijgebouwen bij nieuw bouwvolume                                  | 200 m <sup>2</sup>   |
|               |                      | Erfverharding bij nieuw bouwvolume <sup>1</sup>                   | 300 m <sup>2</sup>   |
| Totaal        | 2.125 m <sup>2</sup> | Totaal                                                            | 2.735 m <sup>2</sup> |

Tabel 2 Verhard oppervlak bestaande en beoogde situatie

Bovenstaande tabel laat zien dat de beoogde ontwikkeling een toename van het verhard oppervlak van circa 610 m<sup>2</sup> tot gevolg heeft. De vereiste compensatie kan berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m<sup>3</sup>).

Benodigde compensatie (in m<sup>3</sup>) =

Toename verhard oppervlak (m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,006 (m)

De benodigde compensatie voor de locatie betreft dus: 2.735 x 0,06 = 164,1 m<sup>3</sup>.

Binnen de planlocatie zal voorzien worden in de benodigde bergingscapaciteit van 164,1 m<sup>3</sup> boven GHG middels de realisatie van een poel/infiltratievoorziening, vrije afstroom naar omliggende gronden of middels een zaksloot achter de toekomstige verharding. Nu ten behoeve van de realisatie van voldoende waterberging in de regels van onderhavig TAM-Omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen, is verzekerd dat een en ander als zodanig wordt aangelegd en in stand wordt gehouden. Dit aspect wordt bij een verdere planvorming, te weten bij de bouwfase, nader uitgewerkt. Hierdoor is verzekerd dat binnen het plangebied wordt voorzien in voldoende waterberging conform het gemeentelijke waterbeleid. Ter illustratie zie de voorwaardelijke verplichting hieronder (*in cursief*):

*Het is verboden de gronden en bouwwerken ter plaatse van het werkingsgebied 'Wonen' ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' te gebruiken indien de waterberging niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van dit TAM-omgevingsplan is gerealiseerd en vervolgens in stand wordt gehouden. De bergingsopgave wordt daarbij gebaseerd op 0,06 m<sup>3</sup> per vierkante meter toekomstig verhard oppervlak, met dien verstande dat de waterbergingsopgave volledig op eigen terrein dient te worden gerealiseerd en vervolgens in stand dient te worden gehouden.*

#### Conclusie

Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

## 5.4 Cultuurhistorie

### Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming 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. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

### Beleid provincie Noord-Brabant

<sup>1</sup> Gebaseerd op 150 m<sup>2</sup> aan erfverharding



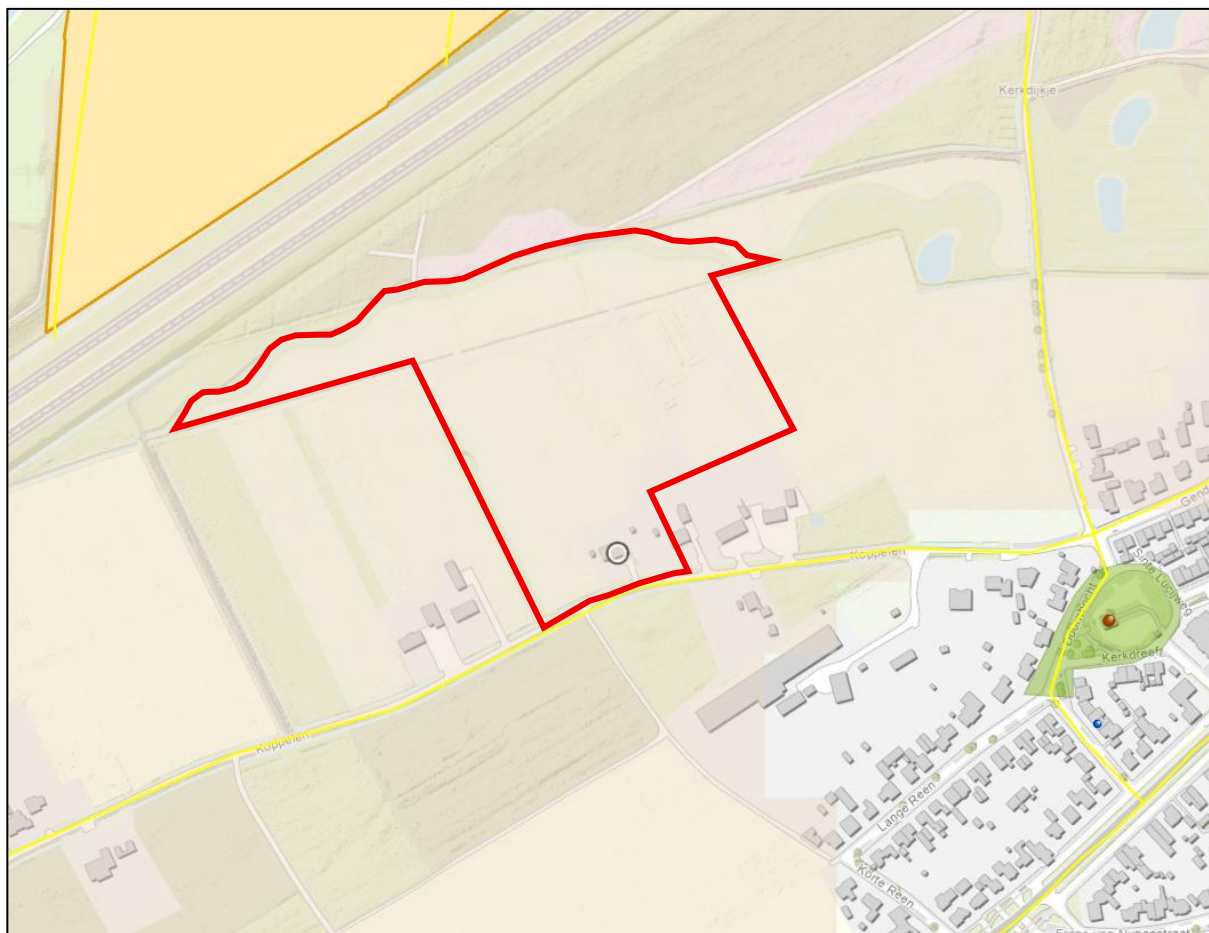
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

#### *Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant*

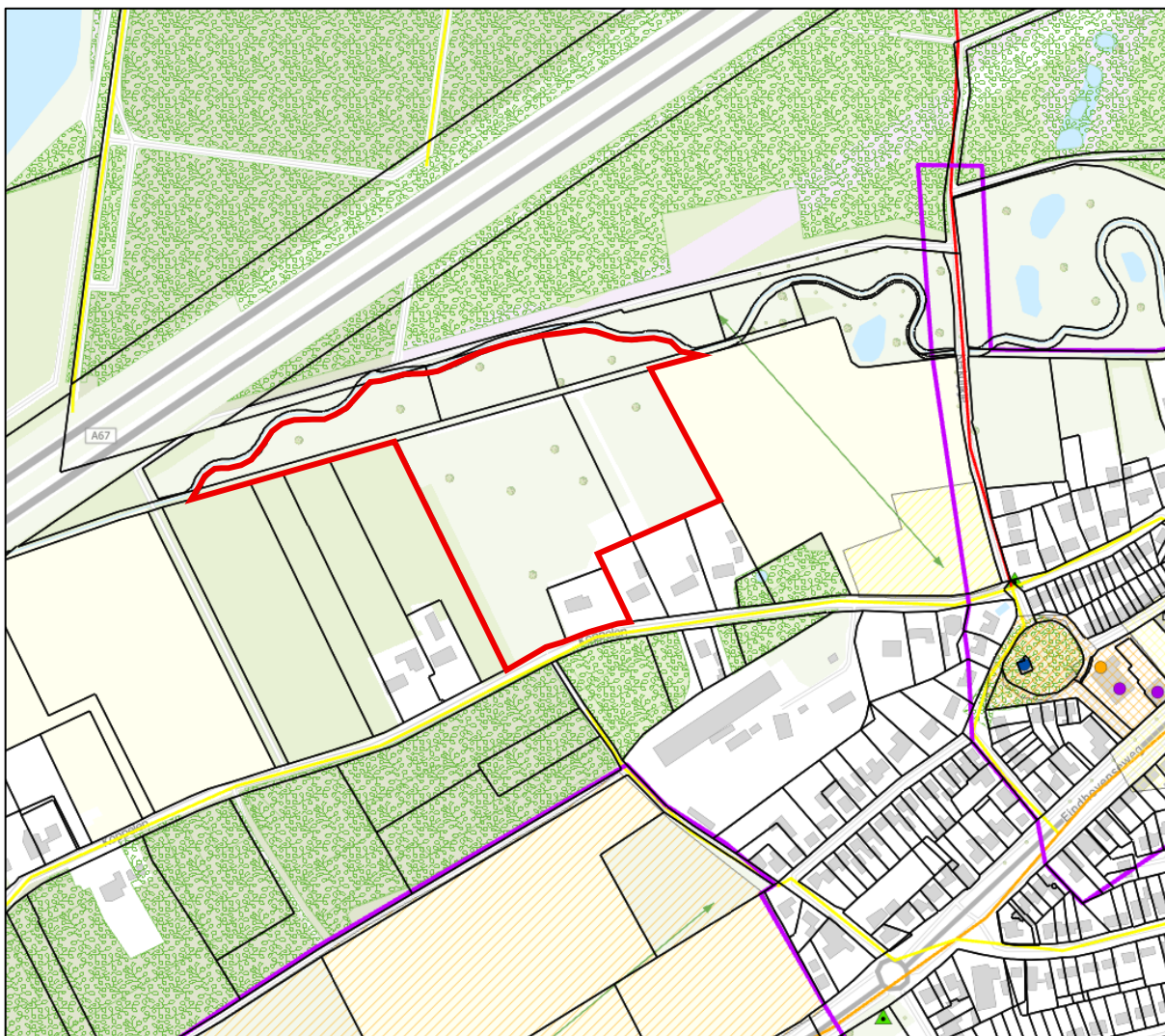
Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (destijds nog de SRE Milieudienst) voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant (Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Valkenswaard, Geldrop-Mierlo en Laarbeek) een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. In 2011-2012 zijn de erfgoedkaarten en beleidsplannen door de diverse gemeenten vervolgens ook vastgesteld. In 2020-2021 hebben de gemeenten Reusel-De Mierden, Laarbeek, Oirschot en Eersel hun erfgoedkaart laten actualiseren. Hierdoor zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten verder verfijnd. Voor een helder overzicht zijn de kaarten per gemeente op afzonderlijke tabbladen inzichtelijk gemaakt. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het (TAM) Omgevingsplan en/of erfgoedverordening, zoals in de Erfgoedwet staat omschreven. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

#### *Beoordeling*

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Navolgende afbeeldingen betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, alsook een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart Eersel).



Figuur 28 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2024 (CHW). (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 29 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart van Eersel) (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)

#### *Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant*

De planlocatie bevindt zich conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart binnen de regio De Kempen, hetgeen is aangemerkt als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Het cultuurhistorisch belang van deze regio wordt als volgt beschreven (*in cursief*):

*‘De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland’.*

Verder is de Koppelen aangewezen als ‘Lijn van redelijk hoge waarde’ (historische geografie).

#### *Cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart Eersel)*



Aan het plangebied zijn op grond van de Cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart Eersel) geen cultuurhistorische waarden toegekend. Enkel is de Koppelen, in overeenstemming met de provinciale cultuurhistorische waardenkaart als 'Historische geografie (lijn)'.

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie doet, gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van De Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Immers, met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar wonen. Een bestaand agrarisch bouwvlak wordt hierbij zoveel als mogelijk verkleind tot een passende woonfunctie, waardoor de beoogde ontwikkeling geen toename van het ruimtebeslag tot gevolg heeft. Verder gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing en natuuraanleg grenzend aan de Gender die passend is binnen de historische context van de omgeving. Gelet hierop is, gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, van enige negatieve impact op cultuurhistorische waarden geen sprake.

Verder is de Koppelen ter hoogte van het plangebied aangewezen als 'Historische geografie: Lijn van redelijk hoge waarde'. Echter, het planvoornemen doet, gelet op diens aard en omvang, eveneens geen afbreuk aan deze cultuurhistorisch waardevolle lijn. Immers, de beoogde ontwikkeling is aan de orde op een bestaand bouwperceel, waarbij met de beoogde komst van één nieuw bouwvolume het bebouwingslint ter plaatse gecomplementeerd. Dit met behoud van relevante zichtlijnen. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling passend binnen de omgevingskarakteristiek en het heersende straatbeeld. Te meer nu met de beoogde ontwikkeling een agrarisch bouwvlak die tot verder in het achtererfgebied en het beekdal reikt plaatsmaken voor een passende woonfunctie die in sterkere mate onderdeel uitmaakt van het straatbeeld en het bebouwingslint van de Koppelen als zodanig.

#### *Conclusie*

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat het planvoornemen niet in de weg.

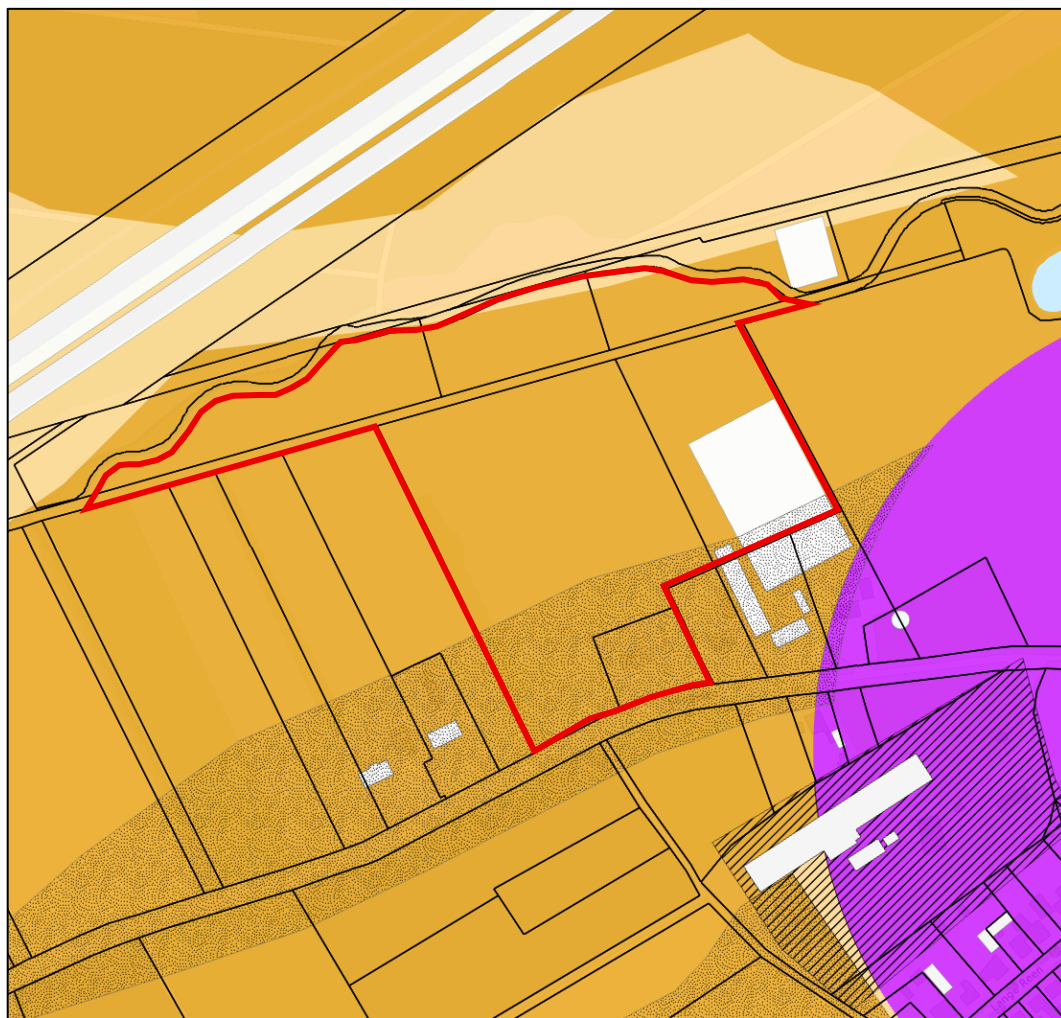
## **5.5 Archeologie**

#### *Toetsingskader*

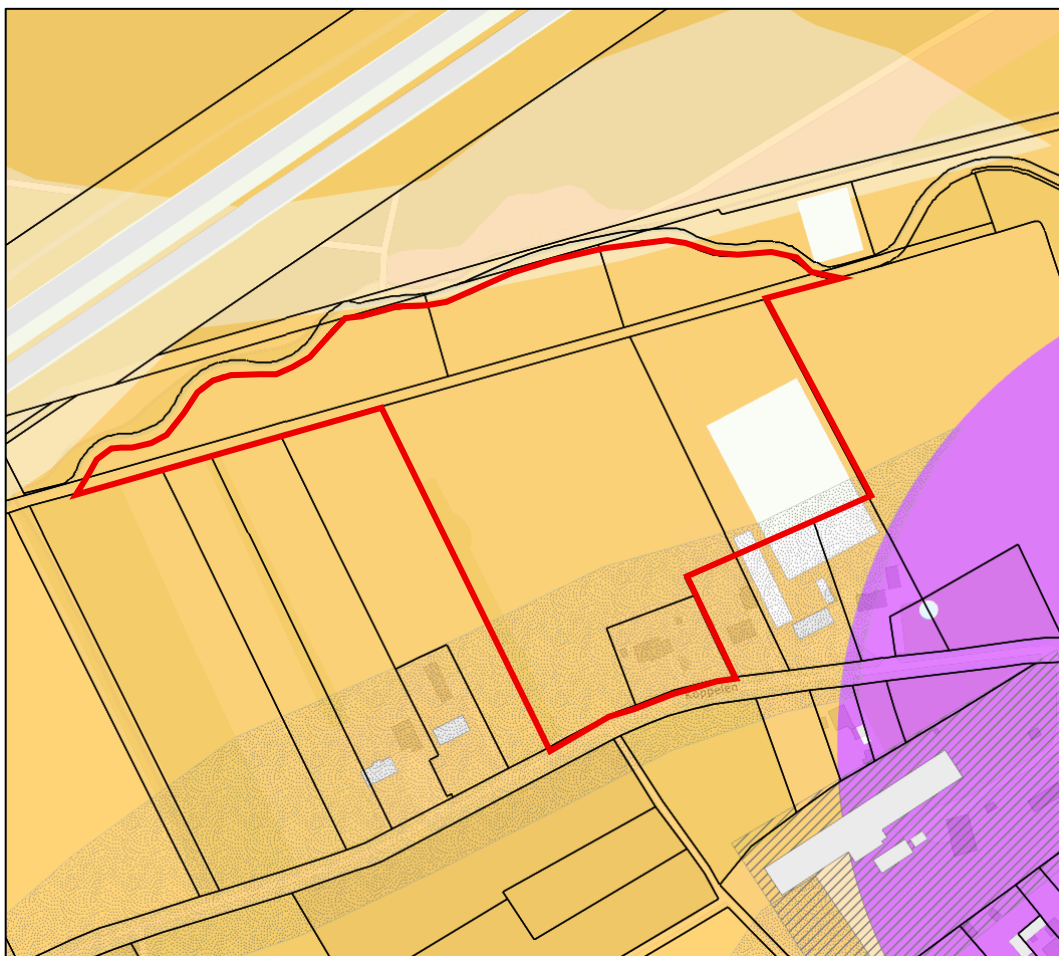
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

#### **5.5.1 Gemeentelijk beleid**

Het gemeentelijk archeologiebeleid wordt weergegeven op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart en archeologische beleidskaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart van Eersel). In deze paragraaf is een tweetal uitsneden opgenomen. De planlocatie is op grond van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart deels aangewezen als 'Hoge verwachting' met gedeeltemet de nadere specificatie esdek. Verder is het plangebied op grond van de archeologische beleidskaart deels aangewezen als 'Categorie 5: gebied met hoge verwachting' met ten dele de nadere specificatie esdek.



*Figuur 30: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021: Interactieve erfgoedkaart van Eersel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)*



*Figuur 31: Uitsnede Archeologische beleidskaart 2021: Interactieve erfgoedkaart van Eersel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)*

Verder is het gemeentelijk archeologiebeleid eveneens vervat in het huidige planologische kader. Het plangebied is op grond van het vigerende planologische regime niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Hierdoor zijn op grond van het vigerende planologische regime geen ondergrens voor bodemingrepen van toepassing. Dit maakt dat kan worden aangenomen dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op eventueel voorkomende archeologische waarden. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Volledigheidshalve en wellicht ten overvloede kan opgemerkt worden dat de toelichting van de archeologische beleidskaart laat zien dat binnen gebieden aangeduid als 'Categorie 5: gebied met hoge verwachting' een archeologisch onderzoek vereist is bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup>. Met de beoogde ontwikkeling wordt voornoemde ondergrens met bouwwerkzaamheden niet overschreden, waardoor in beginsel geen aanleiding bestaat een archeologisch onderzoek uit te voeren en kan worden aangenomen dat archeologische waarden als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in het geding komen.

Echter, wel dient hierbij in ogenschouw genomen te worden dat met de beoogde ontwikkeling tevens diverse bodemingrepen zijn voorzien vanwege onder meer de aanplant van droog natuurbos in de hoedanigheid van een dennen-, eiken- en beukenbos. Wanneer tevens rekening gehouden wordt met deze bodemingrepen, wordt de ondergrens voor bodemingrepen mogelijk overschreden. Dit maakt dat in beginsel een archeologisch onderzoek is benodigd om aan te tonen dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect heeft op eventueel voorkomende archeologische waarden. Echter, in het verleden is voor de planlocatie en tevens voor het gedeelte van het plangebied waar bodemingrepen



zijn voorzien vanwege natuuraanleg reeds een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is nog altijd toepasbaar aangezien zich binnen het plangebied sinds die tijd geen relevante bodemingrepen hebben voorgedaan. Het archeologisch onderzoek laat zien dat binnen het gedeelte van het plangebied waar bodemingrepen als gevolg van natuuraanleg zijn voorzien, geen nader archeologisch onderzoek is vereist. Het betreft namelijk de rand van een beekdal, welke regelmatig overstroomd is geweest en waar de top van de natuurlijke ondergrond verstoord is. Dit maakt dat het uitvoeren van vervolgonderzoek niet nodig is. Hierdoor kan worden aangenomen dat archeologische waarden als gevolg van de beoogde ontwikkeling niet in het geding komen.

#### *Conclusie*

Het aspect 'archeologie' vormt geen belemmering voor het plan.

## **5.6 Bedrijven- en milieuzonering**

#### *Toetsingskader*

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

#### **5.6.1 Beoordeling omgevingstype**

De ligging van het plangebied laat zich omschrijven als gelegen in het buitengebied van de kern Steensel binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen. Het plangebied bevindt zich op een kortste afstand van circa 150 meter ten westen/noordwesten van het stedelijk gebied van de kern Steensel. De ligging van het plangebied laat zich hiermee omschrijven als gelegen binnen een bebouwingsconcentratie ten noordwesten van de kern Steensel, waarbij het plangebied als ware ingeklemd wordt tussen de kern Steensel en een bosgebied ten zuiden van de Koppelen en de Gender met verder in noordelijke/noordwestelijke richting de A67. Wanneer nader wordt gekeken naar functies binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen laat een en ander zich hoofdzakelijk kernschetsen als een agrarisch gebied met natuur en inmenging van woonfuncties. Binnen de bebouwingsconcentratie Koppelen en de directe omgeving van het plangebied komen namelijk in hoofdzaak agrarische gronden en agrarische bedrijven, waaronder een boomkwekerij en een pluimveehouderij, voor en diverse woningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat overwegend ten oosten van het plangebied sprake is van een concentratie van een viertal woonfuncties. Overige woningen bevinden zich in hoofdzaak aan de noordzijde van de route tussen de kern Steensel en het buurtschap Hees. Nu in de directe nabijheid van het plangebied in hoofdzaak slechts agrarische gronden, agrarische bedrijven, woningen en gronden met een natuur- of bosfunctie voorkomen, is van een matige tot sterke functiemenging geen sprake. Dit maakt dat de ligging van het plangebied zich laat omschrijven als rustig buitengebied, waardoor de richtafstanden uit de VNG-publicatie bedrijven en milieuzonering als uitgangspunt gelden.

#### **5.6.2 Gevoelig gebouw**

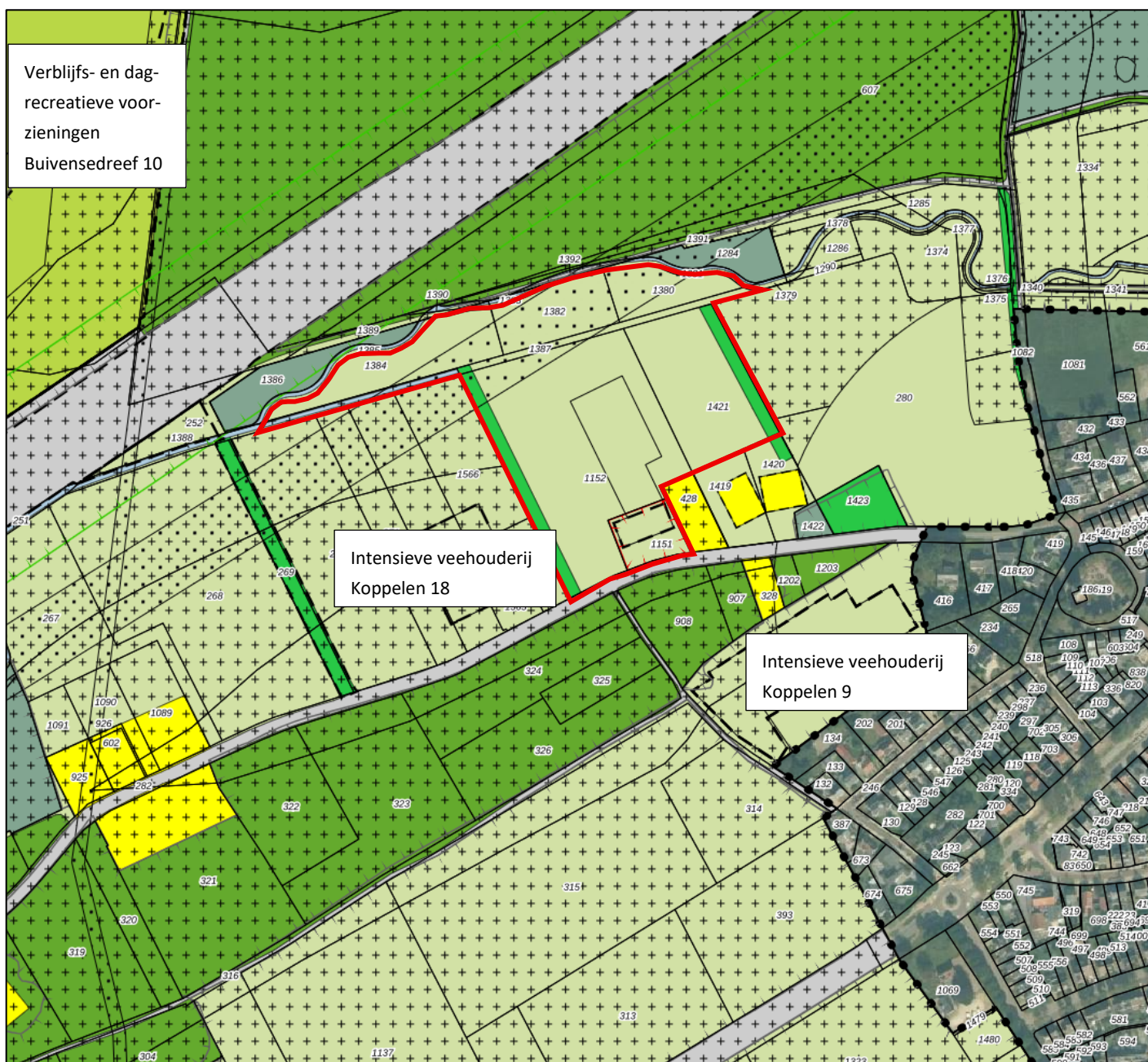
Met de beoogde ontwikkeling wordt de planlocatie herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt één bestaande bedrijfswoning herontwikkeld naar wonen en daarnaast wordt voorzien in de komst van twee nieuwe woningen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van een tweetal gevoelige gebouwen en het



behoud van één gevoelig gebouw. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid.

### 5.6.3 Omliggende bedrijvigheid

Op onderstaande figuur zijn de omliggende bedrijven weergegeven en aangeduid.



Figuur 32: Ligging planlocatie ten opzichte van bedrijvigheid in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

| Adres | Bedrijvigheid | Milieucategorie | Grootste richtafstand | Feitelijke afstand |
|-------|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------|
|-------|---------------|-----------------|-----------------------|--------------------|



|                  |                                          |     |           |           |
|------------------|------------------------------------------|-----|-----------|-----------|
| Koppelen 9       | Intensieve veehouderij                   | 4.1 | 200 meter | 86 meter  |
| Koppelen 18      | (Vollegronds)teeltbedrijf                | 2   | 30 meter  | 32 meter  |
| Buivensedreef 10 | Verblijfs- en dagrecreatie voorzieningen | 4.1 | 200 meter | 360 meter |

Tabel 3 Bedrijvigheid in de omgeving van het plangebied

#### 5.6.4 Woon- en leefklimaat

Wanneer bovenstaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden wordt afgezet tegen de daadwerkelijke afstanden wordt tot de conclusie gekomen dat ten aanzien van het merendeel van de omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de richtafstand. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Enkel wordt niet voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van de intensieve veehouderij aan de Koppelen 9 te Steensel. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat enkel niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van het hinderaspect geur. Ten aanzien van de overige risicobronnen stof, geluid en gevaar wordt ruimschoots voldaan aan de geldende richtafstanden van 30 meter, 50 meter en 0 meter. In de navolgende paragraaf wordt nader inzicht gegeven in het hinderaspect geur.

#### 5.6.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Voorgaande paragraaf laat zien dat ten aanzien van het merendeel van de alle omliggende bedrijvigheid wordt voldaan aan de geldende richtafstanden. Gezien het bovenstaande mag worden aangenomen dat omliggende bedrijven niet worden gehinderd in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Enkel wordt niet voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van de intensieve veehouderij aan de Koppelen 9 te Steensel. Echter, nu reeds andere gevoelige gebouwen op kortere afstand van voornoemde intensieve veehouderij zijn gelegen, zijn deze reeds maatgevend voor diens ontwikkelingsmogelijkheden en heeft het planvoornemen per definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde intensieve veehouderij tot gevolg. Daar komt bij dat, zoals hiervoor reeds is aangegeven, enkel niet wordt voldaan aan de geldende richtafstand ten aanzien van het hinderaspect geur. In de navolgende paragraaf wordt nader inzicht gegeven in het hinderaspect geur.

#### 5.6.6 Milieubelastende activiteiten

Binnen het plangebied vinden in de beoogde situatie niet langer milieubelastende activiteiten plaats. Wel dient hierbij in ogenschouw genomen te worden dat met de beoogde ontwikkeling de mogelijkheid vervalt om binnen het plangebied een intensief agrarisch bedrijf te exploiteren, waaronder een alpacahouderij en een boomkwekerij. Een boomkwekerij betreft bedrijvigheid in milieucategorie 2 met een grootste richtafstand van 30 meter. Ten aanzien van een omliggend gevoelig gebouw in de hoedanigheid van een reguliere woning aan de Koppelen 12 te Steensel wordt in de huidige situatie niet voldaan aan voornoemde richtafstand. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling een positief effect heeft op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende gevoelige gebouwen. Dit vanwege een afname van emissies, waaronder geluid.

### 5.7 Geur (door veehouderijen)

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden.



### 5.7.1 Gemeentelijk beleid

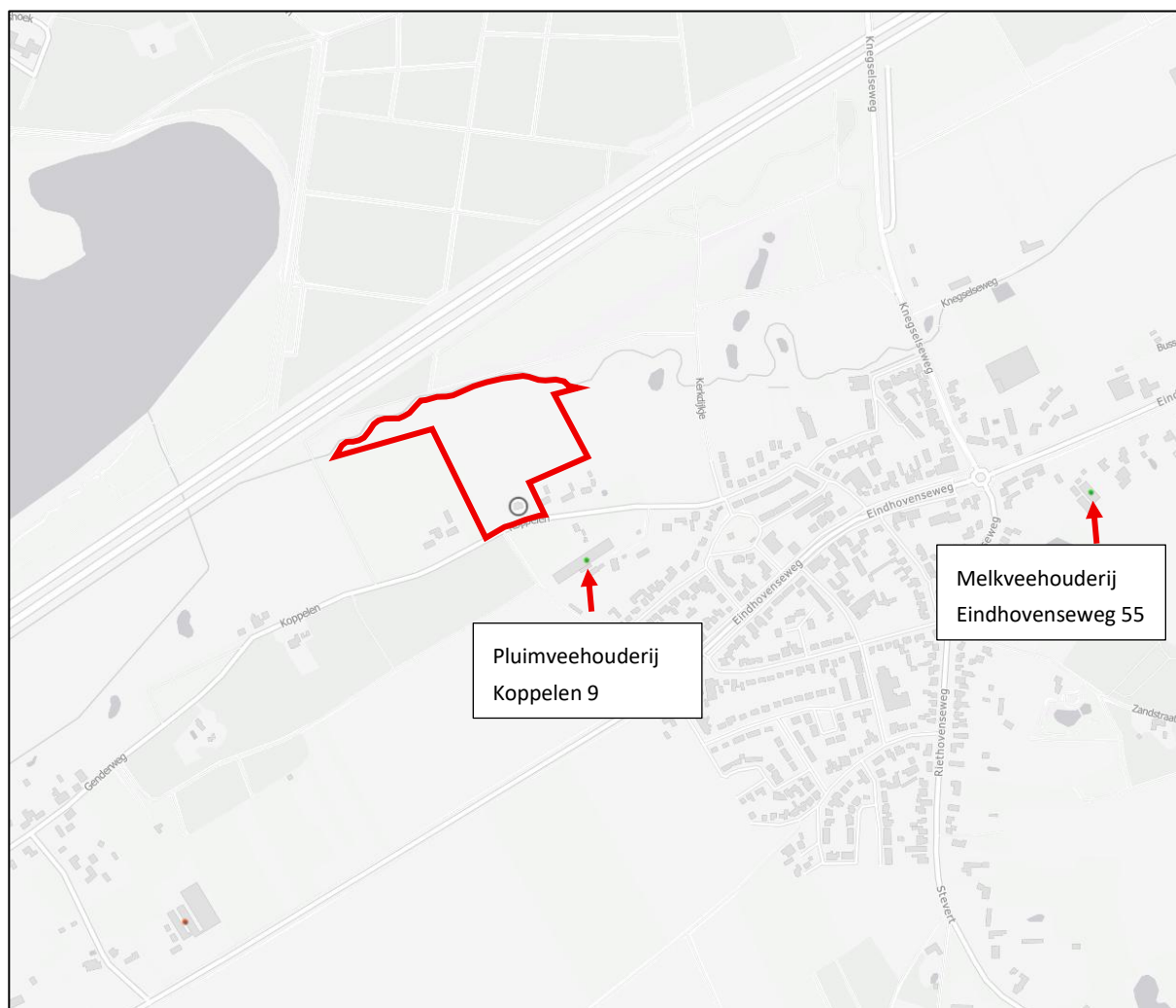
In casu is de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' relevant. Conform voornoemde verordening bevindt de planlocatie zich binnen het buitengebied. Hierbinnen geldt als maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige gebouwen: 10 ouE/m<sup>3</sup>.

### 5.7.2 Geurgevoelige gebouwen

Met de beoogde ontwikkeling wordt de planlocatie herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt één bestaande bedrijfs-woning herontwikkeld naar wonen en daarnaast wordt voorzien in de komst van twee nieuwe woningen. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van een tweetal geurgevoelige gebouwen en het behoud van één gevoelig geurgebouw. Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op het aspect geur en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

### 5.7.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Binnen de directe omgeving van het plangebied zijn enkele veehouderijen gelegen. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding. Volledigheidshalve dient opgemerkt te worden dat met een groene stip actieve veehouderijen worden weergegeven. Locaties met een rode stip betreffen voormalige veehouderijen.



Figuur 33: Veehouderijen in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Ten aanzien van de melkveehouderij aan de Eindhovenseweg 55 te Steensel dient opgemerkt te worden dat ter plaatse dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden. Hierdoor is in casu enkele een vaste afstandsmaat van 50 meter van toepassing. Nu hier ruimschoots aan wordt voldaan, heeft de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde melkveehouderij tot gevolg.

De veehouderij aan de Koppelen 9 betreft een pluimveehouderij. Hierbinnen worden dieren met geuremissiefactor gehouden. Dit betekent dat geen vaste afstanden van toepassing zijn. Echter, de beoogde ontwikkeling heeft per definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de pluimveehouderij aan de Koppelen 9 te Steensel tot gevolg. Dit omdat andere geurgevoelige gebouwen, waaronder de burgerwoning aan de Koppelen 11 te Steensel, reeds op kortere afstand van de pluimveehouderij is gelegen dan het plangebied. Hierdoor is de burgerwoning aan de Koppelen 11 te Steensel reeds maatgevend voor diens ontwikkelingsmogelijkheden en heeft de beoogde ontwikkeling per definitie geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van de pluimveehouderij aan de Koppelen 9 te Steensel tot gevolg.

#### 5.7.4 Woon- en leefklimaat

##### Context

In de Handreiking bij de voormalige Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgrondbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgrondbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

| Voorgrondbelasting<br>(oue/m <sup>3</sup> ) | Achtergrondbelasting<br>(oue/m <sup>3</sup> ) | Geurgehinderden (%) | Leefklimaat     |
|---------------------------------------------|-----------------------------------------------|---------------------|-----------------|
| < 1,5                                       | < 3                                           | < 5                 | Zeer goed       |
| 1,5 – 3,5                                   | 3 – 7                                         | 5 – 10              | Goed            |
| 3,5 – 6,5                                   | 7 – 13                                        | 10- 15              | Redelijk goed   |
| 6,5 – 10                                    | 13 – 20                                       | 15 – 20             | Matig           |
| 10 – 14                                     | 20 – 28                                       | 20 – 25             | Tamelijk slecht |
| 14 – 19                                     | 28 - 38                                       | 25 – 30             | Slecht          |
| 19 - 25                                     | 38 - 50                                       | 30 - 35             | Zeer slecht     |
| > 25                                        | > 50                                          | > 35                | Extreem slecht  |

Tabel 4 Relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform voormalige Wgv

De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

##### Beoordeling



In de navolgende paragrafen wordt inzicht gegeven in de voor het woon- en leefklimaat relevante aspecten, te weten voorgrondbelasting en achtergrondbelasting.

### 5.7.5 Voorgrondbelasting

Vanwege de ligging van de planlocatie op betrekkelijk korte afstand van een veehouderij waar dieren met een geurremissiefactor worden gehouden, is een geurberekening uitgevoerd (voorgrondbelasting) om het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie te bepalen. Hierbij is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de grenzen van de beoogde woonfunctie. De uitgevoerde berekening van de voorgrondbelasting resulteert in een maximale geurbelasting van 2,4 ouE/m<sup>3</sup>. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien wordt hiermee de maximale geurbelasting van 10 ouE/m<sup>3</sup> van een veehouderij op de voor geurgevoelige gebouwen op grond van gemeentelijk geurbeleid niet overschreden. In het onderstaande zijn de resultaten van de geurberekening opgenomen.

Naam van de berekening: Koppelen 9

Gemaakt op: 27-06-2025 15:56:41

Rekentijd: 0:00:03

Naam van het bedrijf: Koppelen 9

Berekende ruwheid: 0,46 m

Meteo station: Schiphol

#### Brongegevens:

| Volgnr. | BronID     | X-coord. | Y-coord. | EP Hoogte | Gem.geb. hoogte | EP Diam. | EP snelh. | Uittr. | E-Aanvraag |
|---------|------------|----------|----------|-----------|-----------------|----------|-----------|--------|------------|
| 1       | Koppelen 9 | 152 257  | 376 535  | 6,0       | 6,0             | 0,50     | 4,00      |        | 5 440      |

#### Geur gevoelige locaties:

| Volgnummer | GGLID  | Xcoördinaat | Ycoördinaat | Geurnorm | Geurbelasting |
|------------|--------|-------------|-------------|----------|---------------|
| 2          | Punt 1 | 152 158     | 376 668     | 10,0     | 1,1           |
| 3          | Punt 2 | 152 185     | 376 608     | 10,0     | 2,4           |
| 4          | Punt 3 | 152 099     | 376 577     | 10,0     | 1,2           |
| 5          | Punt 4 | 152 069     | 376 638     | 10,0     | 0,8           |

### 5.7.6 Achtergrondbelasting

Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB valt op te maken dat binnen de planlocatie overwegend sprake is van een achtergrondbelasting variërende tussen 0-3 ouE/m<sup>3</sup>. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat. Onderstaande afbeelding betreft een weergave van de actuele achtergrondbelasting binnen en rondom het plangebied.



Figuur 34: Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

### 5.7.7 Conclusie

Het aspect 'geur' staat het planvoornemen niet in weg.

## 5.8 Beschermen van de gezondheid en van het milieu

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.4 instructieregels voor het beschermen van de gezondheid en van het milieu. Een omgevingsvergunning voor een bopa kan alleen worden verleend met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierbij moet de kwaliteit van de fysieke leefomgeving worden gewaarborgd. Dit vereist een brede belangenafweging waarbij ook het belang van de gezondheidsbescherming en gezondheidsbevordering wordt afgewogen. Gezondheid is een containerbegrip waar veel thema's samenkomen. Het gaat hierbij om thema's die in hoofdstuk 5 van het Bkl expliciet zijn genoemd, zoals geluid, geur en bodem die van invloed kunnen zijn op de gezondheid.

### 5.8.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli



2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m<sup>3</sup> aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden.

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.

#### Beoordeling

Binnen een afstand van 200 meter van het plangebied is geen varkenshouderij gelegen. Wel bevindt zich binnen een afstand van 650 meter een pluimveehouderij, te weten de pluimveehouderij aan de Koppelen 9 te Steensel. Ten aanzien van deze pluimveehouderij is derhalve de endotoxine-contour berekend. Zie onderstaande tabel.

| Veehouderij adres | Soort veehouderij | Werkelijke afstand | PM10(kg/jaar) | Berekende minimale afstand |
|-------------------|-------------------|--------------------|---------------|----------------------------|
| Koppelen 9        | Leghennen         | 86                 | 1.344         | 136                        |

Tabel 5: Berekende endotoxine-contour Koppelen 9

Bovenstaande tabel laat zien dat de pluimveehouderij aan de Koppelen 9 een endotoxine-contour kent van circa 136 meter. Hier wordt in beginsel niet aan voldaan nu de afstand tot het plangebied circa 86 meter bedraagt. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat bij voornoemde afstandsbeoordeling is uitgegaan van de grens van het plangebied en de grens van het agrarische bouwvlak van de pluimveehouderij aan de Koppelen 9. Wanneer wordt uitgegaan van de bouwvlak binnen het plangebied ten behoeve van de beoogde nieuwe gevoelige gebouwen (twee-onder-één-kapwoning) tot het vergunde emissiepunt van waaruit zich fijnstofemissie kan voordoen, wordt voldaan aan de endotoxine-contour van 136 meter. Immers, de afstand van het emissiepunt tot het bouwvlak binnen het plangebied waarbinnen de nieuwe gevoelige gebouwen mogelijk worden gemaakt bedraagt circa 144 meter. Ten aanzien van de om te zetten bedrijfswoning bedraagt de afstand circa 126 meter. Echter, nu een en ander een bestaand gevoelig gebouw betreft en daarmee een bestaande situatie, staat een en ander niet in de weg aan het planvoornemen.

Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft endotoxine.



### 5.8.2 Geitenhouderijen

Het VGO-III onderzoek heeft geen direct causaal verband aangetoond tussen de afstand tot geitenhouderijen en gezondheidsklachten zoals longontsteking. Hoewel er statistisch een verhoogd risico op longontsteking is vastgesteld bij omwonenden binnen een straal van 2 kilometer van een geitenhouderij, is de exacte oorzaak hiervan nog niet volledig verklaard.

Er zijn verschillende mogelijke verklaringen voor deze bevinding, waaronder blootstelling aan micro-organismen in de stallucht of indirecte factoren zoals het woongedrag en de algemene gezondheidstoestand van bewoners in agrarische gebieden. Het onderzoek toont dus wel een verband (correlatie), maar kan niet met zekerheid stellen dat de nabijheid van een geitenhouderij de directe oorzaak is van de verhoogde kans op longontsteking.

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

#### *Beoordeling*

Binnen de gemeente Eersel zijn onderstaande veehouderijen aanwezig waar geiten worden gehouden (tevens is de afstand tot de planlocatie weergegeven):

- Vondereind 4A Vessem: circa 6,4 kilometer;
- Meervan 2A Vessem: circa 8,5 kilometer;
- Knegselsedijk 13 Duizel: circa 2,4 kilometer.

Het voorgaande laat zien dat geen enkele geitenhouderij binnen twee kilometer afstand van het plangebied is gelegen. De meest dichtstbijzijnde geitenhouderij betreft de geitenhouderij aan de Knegselsedijk 13 te Duizel op een kortste afstand van 2,4 kilometer van het plangebied. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen voornoemde geitenhouderijen en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatieve van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder dient opgemerkt te worden dat tussen de planlocatie en de nabijgelegen geitenhouderijen reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor de geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen wordt gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

### 5.8.3 Spuitzones

In de directe omgeving van het initiatief is het mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Derhalve dient getoetst te worden of hierdoor wel een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.



Er is geen vigerend beleid om dit te toetsen. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen. Verder is de afdeling in een uitspraak van 22 november 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:4331) tevens tot de conclusie gekomen dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
- Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
- Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
- Teelt in de open lucht of containerteelt.
- Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:
- Fysieke beperkingen reikwijdte spuitnevel (bomenrijen, heggen, etc.).

Wanneer de situatie nabij de planlocatie locatie-specifiek in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat de beoogde woonfuncties binnen het plangebied binnen een afstand van 50 meter aan de overwegend oostelijke, noordelijke/noordoostelijke en westelijke/zuidwestelijke zijde worden omgeven door agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden gebruikt. Echter, de gronden overwegend ten noorden/noordoosten van de beoogde woonfuncties betreffen gronden die tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren. Ter plaatse vindt uitsluitend extensieve teelt plaats in de hoedanigheid van de teelt van gras. Er is geen sprake van het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij deze teelt met opwaartse druk. Nu de onderhavige gronden tot het eigendom van de initiatiefnemer behoren en de initiatiefnemer voornemens is om ter plaatse op hobbymatige basis enkele alpaca's te laten grazen op grasland, is verzekerd dat de onderhavige gronden niet worden omgezet tot fruit- of boomteelt of tot een teelt waar gewasbeschermingsmiddelen worden aangewend. Dit is tevens geborgd middels het werkingsgebied 'milieuzone – spuitvrije zone' die op een afstand van 50 meter van de beoogde woonfuncties ter plaatse van de desbetreffende agrarische gronden is opgenomen. Binnen dit werkingsgebied is het verboden om gebruik te maken van gewasbeschermingsmiddelen, anders dan incidentele plant- en problematiekgerichte middelen.

Met betrekking tot de agrarische gronden ten oosten van de beoogde woonfuncties binnen het plangebied dient opgemerkt te worden dat de onderhavige gronden in gebruik zijn als tuin behorende bij de woonfunctie aan de Koppelen 12. Nu geen sprake is van een agrarisch gebruik is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ter plaatse uitgesloten. Te meer nu de onderhavige gronden reeds aan meerdere zijden worden omgeven door gevoelige gebouwen, waaronder burgerwoningen. Deze gevoelige gebouwen hebben reeds een beperkende werking op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aldaar. Wanneer vanuit omliggende gevoelige gebouwen reeds een afstandsmaat van 50 meter wordt getrokken, is het ter plaatse van de desbetreffende agrarische gronden reeds niet mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.

Betreffende de agrarische gronden ten westen/zuidwesten van de beoogde woonfuncties binnen het plangebied dient in ogenschouw genomen te worden dat de onderhavige gronden op een kortste afstand van circa 25 meter van beoogde woonfuncties binnen het plangebied zijn gelegen. Echter, de desbetreffende agrarische gronden behoren toe



aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie aan de Koppelen 18 te Steensel. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse reeds beëindigd en er is reeds een planologische procedure in voorbereiding die uitgaat van beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de omzetting naar een tweetal woonfuncties. Deze beoogde woonfuncties hebben een beperkende werking op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aldaar. Wanneer vanuit deze beoogde woonfuncties reeds een afstandsmaat van 50 meter wordt aangehouden, is het ter plaatse van de desbetreffende agrarische gronden reeds niet mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Daar komt bij dat tussen de beoogde woonfuncties binnen het plangebied en de desbetreffende agrarische gronden ten westen/zuidwesten sprake is van de aanwezigheid van een robuuste houtsingel met een breedte circa 11 meter. Deze houtsingel is tevens als zodanig planologisch bestemd in het geldende planologische kader, wordt in onderhavig TAM-Omgevingsplan aangegeven als werkingsgebied natuur en is tevens meegenomen in het landschappelijk inpassingsplan. Hierdoor is de instandhouding van voornoemde houtsingel verzekerd. Deze robuuste houtsingel heeft reeds een afscherpende werking in de zin dat eventuele drift hierdoor wordt afgevangen. Hierdoor is binnen de beoogde woonfuncties ter plaatse van het plangebied een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op het aspect spuitzones, verzekerd.

#### *Conclusie*

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het planvoornemen.

## **5.9 Kwaliteit van de buitenlucht**

#### *Toetsingskader*

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl. Ter bescherming van de gezondheid zijn voor het aspect luchtkwaliteit instructieregels opgenomen in paragraaf 5.1.4.1 Bkl. Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijnstof (PM<sub>10</sub>).

Een activiteit is toelaatbaar als aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- het project leidt per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- het project draagt alleen niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging;

Mede door het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) is in de afgelopen jaren in Nederland de luchtkwaliteit aanzienlijk verbeterd. Vanwege deze verbetering komt het NSL na de inwerkingtreding van de Omgevingswet dan ook te vervallen.

De beoordeling van de luchtkwaliteit vindt niet overal plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> niet hoger is dan 1,2 µg/m<sup>3</sup>. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

#### **5.9.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)**

De beoogde situatie is objectief te kwantificeren als een van de 'standaardgevallen NIBM'. Op basis van de meest actuele kaarten van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> is er geen sprake van een overschrijding van de waarden die aanvaardbaar worden geacht. De gemeente Eersel is dan ook niet aangewezen als een "aandachtsgebied" voor NO<sub>2</sub> en/of PM<sub>10</sub>.



In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

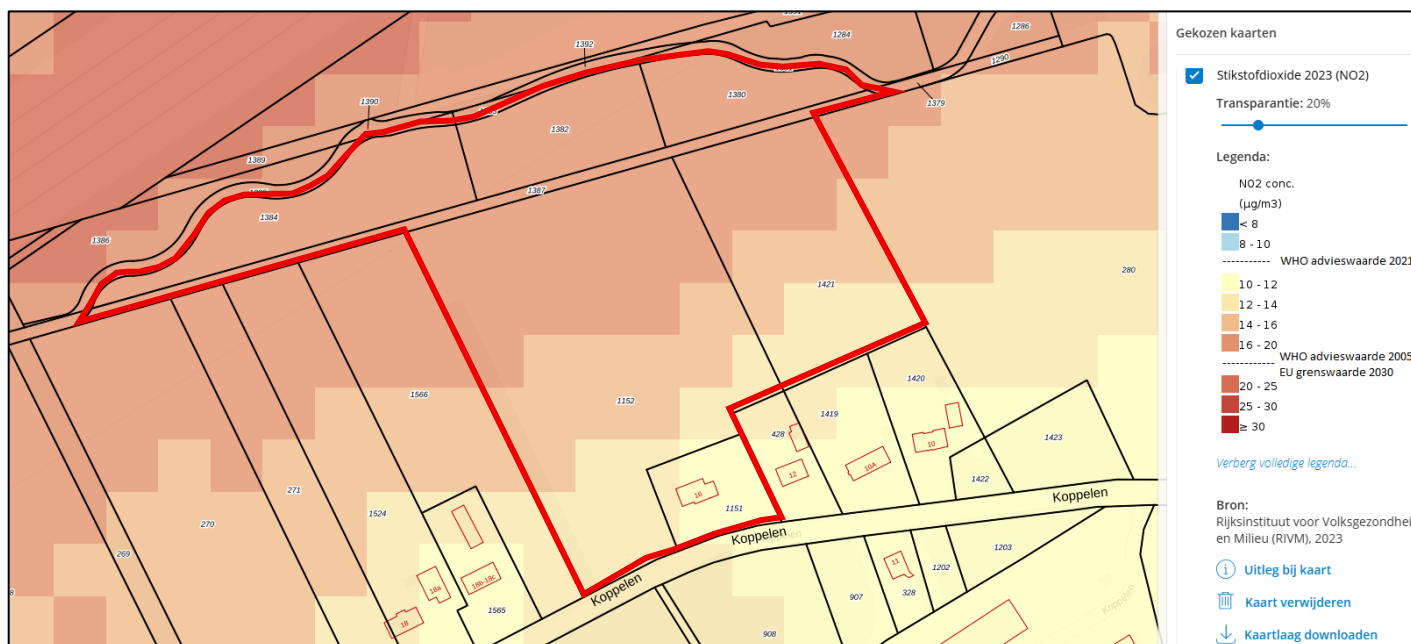
### Beoordeling

Wanneer het planvoornemen wordt vergeleken met bijvoorbeeld de uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg, kan worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg.

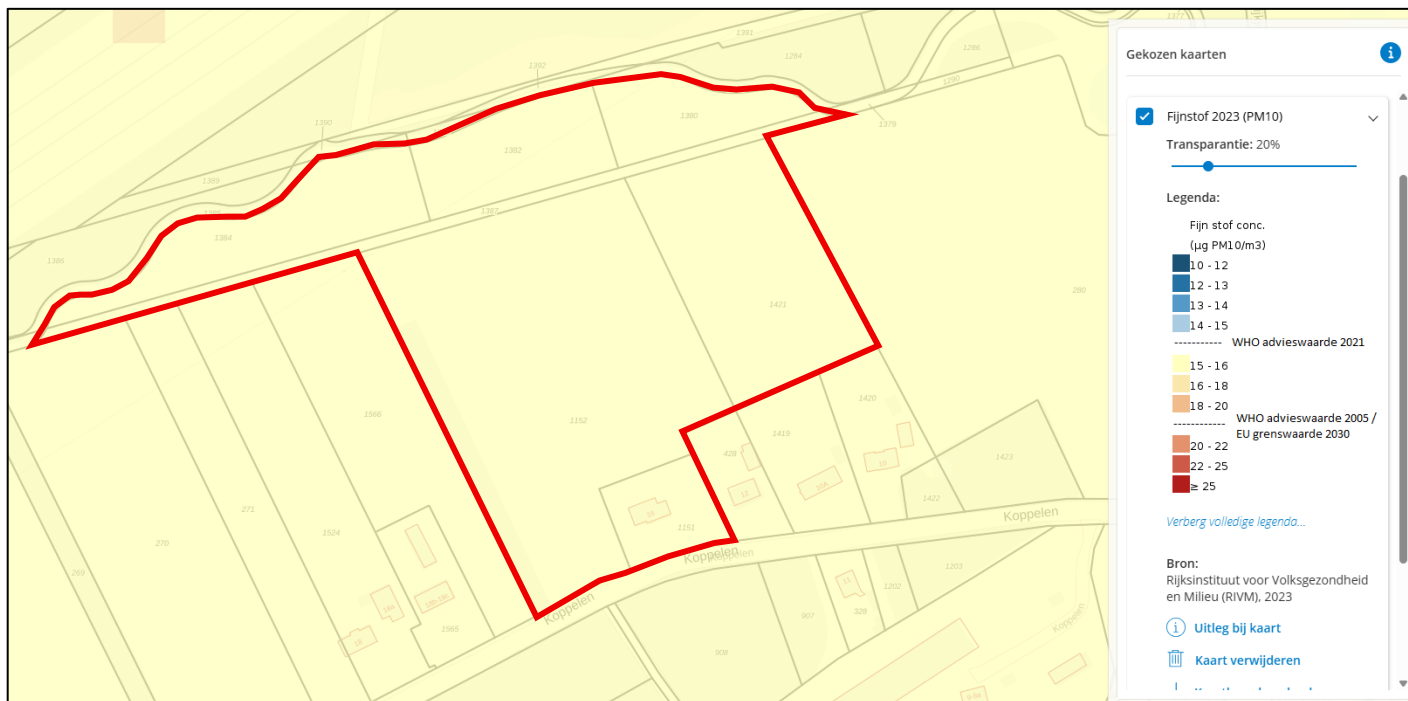
### 5.9.2 Blootstelling aan verontreiniging

In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit. Voor onderhavig plan wordt getoetst aan de concentraties van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub>.

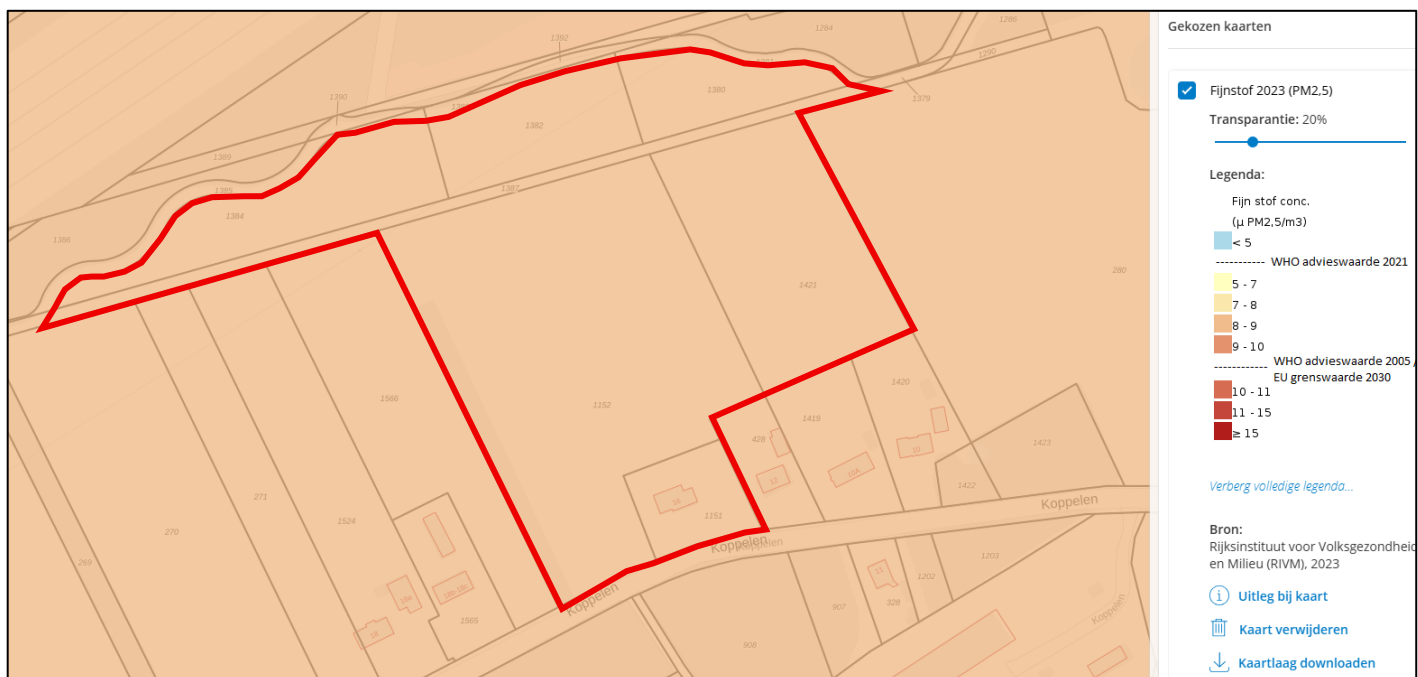
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2023).



Figuur 35: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO<sub>2</sub>-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 36: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM10-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Figuur 37: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2023) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO<sub>2</sub>, PM<sub>10</sub> en PM<sub>2,5</sub> en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO<sub>2</sub> binnen de planlocatie (ter plaatse van de beoogde woonfuncties) bedraagt circa 12,6 µg/m<sup>3</sup>, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m<sup>3</sup> als kalenderjaargemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM 10 ter plaatse van de beoogde woonfuncties circa 15,6 µg/m<sup>3</sup> en PM 2,5 circa 8,5 µg/m<sup>3</sup>, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM 10 en PM 2,5 40 µg/m<sup>3</sup>, respectievelijk 25 µg/m<sup>3</sup>, bedraagt.



### *Conclusie*

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar is.

## **5.10 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen**

### *Toetsingskader*

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

### *Beoordeling*

In paragraaf 6.6 vindt een nadere toetsing plaats aan geluid afkomstig vanuit industrieterreinen en andere bedrijvigheid. Verder bevindt het plangebied zich op dermate ruime afstand van een spoorweg dat van enige geluidhinder afkomstig vanuit spoorwegen geen sprake is. Dit maakt dat in deze paragraaf enkel inzicht wordt gegeven in het aspect wegverkeerslawaaï.

Het planvoornemen gaat gepaard met de planologische toevoeging van een tweetal gevoelige gebouwen en het behoud van één gevoelig gebouw. Dit maakt dat inzicht gegeven dient te worden in geluidsbelasting binnen de planlocatie afkomstig vanuit wegverkeer. Dit aangezien het plangebied zich onder meer binnen het geluids aandachtsgebied van meerdere wegen is gelegen, te weten de Koppelen en de A67.

Met betrekking tot de Koppelen dient opgemerkt te worden dat ter plaatse een geluids aandachtsgebied van 100 meter van toepassing. De beoogde woonfuncties bevinden zich binnen voornoemd geluids aandachtsgebied. Echter, in het geval van wegen waarbij sprake is van minder dan 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal kan per definitie kan worden aangenomen dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit omdat 1.000 motorvoertuigbewegingen per etmaal als ondergrens geldt wanneer een geluidproductieplafond noodzakelijk is. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de Koppelen een lokale ontsluitingsweg betreft waar slechts sprake is van een gering aantal verkeersbewegingen. Aangezien vanwege dit geringe aantal verkeersbewegingen geen verkeerscijfers bekend zijn, wordt vanuit een worst-case benadering uitgegaan van 500 verkeersbewegingen per etmaal. Dit maakt dat ter plaatse geen geluidproductieplafond noodzakelijk is, waardoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Dit wordt tevens bevestigd door een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï die in het kader van de in voorbereiding zijnde planologische procedure voor de aangrenzende locatie aan de Koppelen 18 te Steensel is uitgevoerd. Een en ander laat zien dat de geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde



woonfuncties afkomstig vanuit wegverkeer op de Koppelen nimmer meer zal bedragen dan de standaardwaarde van 53 dB.

Met betrekking tot de ligging van de beoogde woonfuncties nabij de A67 dient opgemerkt te worden dat in het kader van de in voorbereiding zijnde planologische procedure voor de aangrenzende locatie aan de Koppelen 18 te Steensel reeds een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is uitgevoerd. Dit uitgevoerde akoestische onderzoek laat zien dat de geluidsbelasting ter plaatse van beoogde woonfuncties aan de Koppelen 18 te Steensel circa 53 dB bedraagt. Nu sprake is van een vergelijkbare ligging zijn de resultaten tevens bruikbaar voor de onderhavige procedure en geven deze in voldoende mate inzicht in de geluidsbelasting ter plaatse van de beoogde woonfuncties binnen de planlocatie. Gelet hierop wordt de standaardwaarde van 50 dB die van toepassing is voor Rijkswegen in geringe mate overschreden. Echter, de grenswaarde wordt nadrukkelijk niet overschreden. Gelet hierop kan de gemeente Eersel een geluidsbelasting boven de standaardwaarde toestaan. In het onderhavige geval is het namelijk verantwoord om de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten. Dit omdat met een standaard gevelwering van 20 dB sprake is van een aanvaardbaar binnenniveau van 33 dB.

#### *Conclusie*

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de onderhavige ontwikkeling.

## **5.11 Trillingen**

#### *Toetsingskader*

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplan-activiteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

#### *Beoordeling*

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruime afstand van een spoorweg. Derhalve kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

#### *Conclusie*

Onderhavig plan heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg.

## **5.12 Ladder voor duurzame verstedelijking**

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.5.4 de ladder voor duurzame verstedelijking. Het oogmerk van dit thema is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Artikel 5.129g van het Bkl is het enige artikel in deze paragraaf en heeft de titel 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand'.

#### *Toetsingskader*

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt,



een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

#### *Beoordeling*

##### Sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfslocatie waarbinnen een bedrijfsmatige alpacahouderij wordt geëxploiteerd, herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning en wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd met daarin twee wooneenheden. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de planologische toevoeging van een tweetal woningen.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de planologische toevoeging van een tweetal woningen, is een en ander gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

#### *Conclusie*

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en daardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

## **5.13 Mobiliteit en parkeren**

#### *Mobiliteit*

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' moet er sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. Voor wat betreft het aspect mobiliteit zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Hierbij is uitgegaan van een ligging binnen het buitengebied en een verstedelijkheidsgraad van 'weinig stedelijk'.

In de huidige planologische situatie bevindt zich binnen de planlocatie een agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een bedrijfsmatige alpacahouderij. Ook vindt ter plaatse bewoning binnen één bedrijfswoning plaats. Voor dergelijke agrarische bedrijven zijn conform de kencijfers van het CROW geen kencijfers van toepassing. Derhalve wordt aangesloten bij de kencijfers voor een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)'. Dergelijke bedrijvigheid gaat binnen het buitengebied en binnen een weinig stedelijk gebied gepaard met maximaal 5,7 verkeersbewegingen per etmaal per 100 m<sup>2</sup> bvo. Uitgaande van de aanwezige omvang aan agrarische bedrijfsgebouwen van 120 m<sup>2</sup> wordt tot een theoretisch aantal van circa 6,84 verkeersbewegingen per etmaal gekomen. Het gaat hierbij met name om zwaar verkeer in de hoedanigheid van tractoren en vrachtwagens. Verder gaat de bedrijfswoning conform de kencijfers van het CROW gepaard met circa 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. Gelet hierop wordt in de huidige situatie conform de kencijfers van het CROW tot een theoretisch aantal van circa 15,44 (afgerond 16) verkeersbewegingen per etmaal gekomen.



In de beoogde situatie zijn binnen het plangebied een drietal woningen aanwezig. De om te zetten bedrijfswoning gaat conform de kencijfers van het CROW gepaard met 8,6 verkeersbewegingen per etmaal. De twee wooneenheden binnen het beoogde bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn conform de kencijfers van het CROW te bestempelen als 'koop, twee-onder-een-kap'. Dergelijke woningen gaan binnen het buitengebied en binnen een weinig stedelijk gebied gepaard met maximaal 8,2 verkeersbewegingen per etmaal per woning. Gelet hierop wordt in zijn totaliteit tot circa 25 verkeersbewegingen per etmaal gekomen in de beoogde situatie.

Wanneer het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie wordt afgezet tegen het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie, wordt tot de conclusie gekomen dat het planvoornemen een geringe toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg heeft. Het gaat hierbij om een toename van circa 9 verkeersbewegingen per etmaal. Ondanks de omstandigheid dat de Koppelen geen drukke doorgaande weg betreft, maar een lokale weg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Steensel in overwegend zuidwestelijke richting begeeft en vice versa, zal de geringe toename van het aantal verkeersbewegingen wegvallen in het heersende verkeersbeeld. Uitgaande van circa 500 verkeersbewegingen per etmaal heeft de beoogde ontwikkeling slechts een relatieve toename van de verkeersintensiteit van 1,8% tot gevolg. De normale afwikkeling van het verkeer zal dan ook niet in het geding komen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

#### *Parkeren*

Parkeren onderdeel uit van de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente Eersel beschikt over een gemeentelijk parkeerbeleidsplan van 8 april 2025. In dit beleid wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. De planlocatie bevindt zich binnen het buitengebied. Er kan worden uitgegaan van de gemiddelde parkeernorm.

In de beoogde situatie zijn binnen het plangebied een drietal woningen aanwezig. Eén woning betreft de om te zetten vrijstaande bedrijfswoning waarvoor een parkeernorm van 2,6 parkeerplaatsen per wooneenheid van toepassing is. De twee wooneenheden binnen het beoogde bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> zijn conform het gemeentelijk parkeerbeleid te bestempelen als 'Koop, twee-onder-een-kap'. Hiervoor is een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per wooneenheid van toepassing. Gelet hierop wordt in de beoogde situatie tot een totale parkeerbehoefte van 7,4 (afgerond 8) parkeerplaatsen gekomen. Binnen de planlocatie en binnen de beoogde woonfuncties is meer dan voldoende ruimte aanwezig om te kunnen voorzien in het benodigde aantal parkeerplaatsen. Gelet hierop kan parkeren volledig op eigen terrein worden opgelost. Dit aspect zal bij een verdere uitwerking van het planvoornemen, te weten bij de bouwactiviteit, voorzien worden van een nadere uitwerking. Daar komt bij dat de realisatie van voldoende parkeerplaatsen conform het gemeentelijk parkeerbeleid tevens is verzekerd in onderhavig TAM-Omgevingsplan. Dit omdat in de regels van onderhavig TAM-Omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting is opgenomen die voorschrijft dat een woongebruik enkel is toegestaan als binnen 2 jaar na inwerkingtreding van onderhavig TAM-Omgevingsplan voorzien is in voldoende parkeergelegenheid conform beoordelingsregels die tevens zijn opgenomen in de regels.

#### *Conclusie*

De aspecten 'mobiliteit' en 'parkeren' staan het planvoornemen niet in de weg.

## **5.14 Natuur**

#### *Toetsingskader*

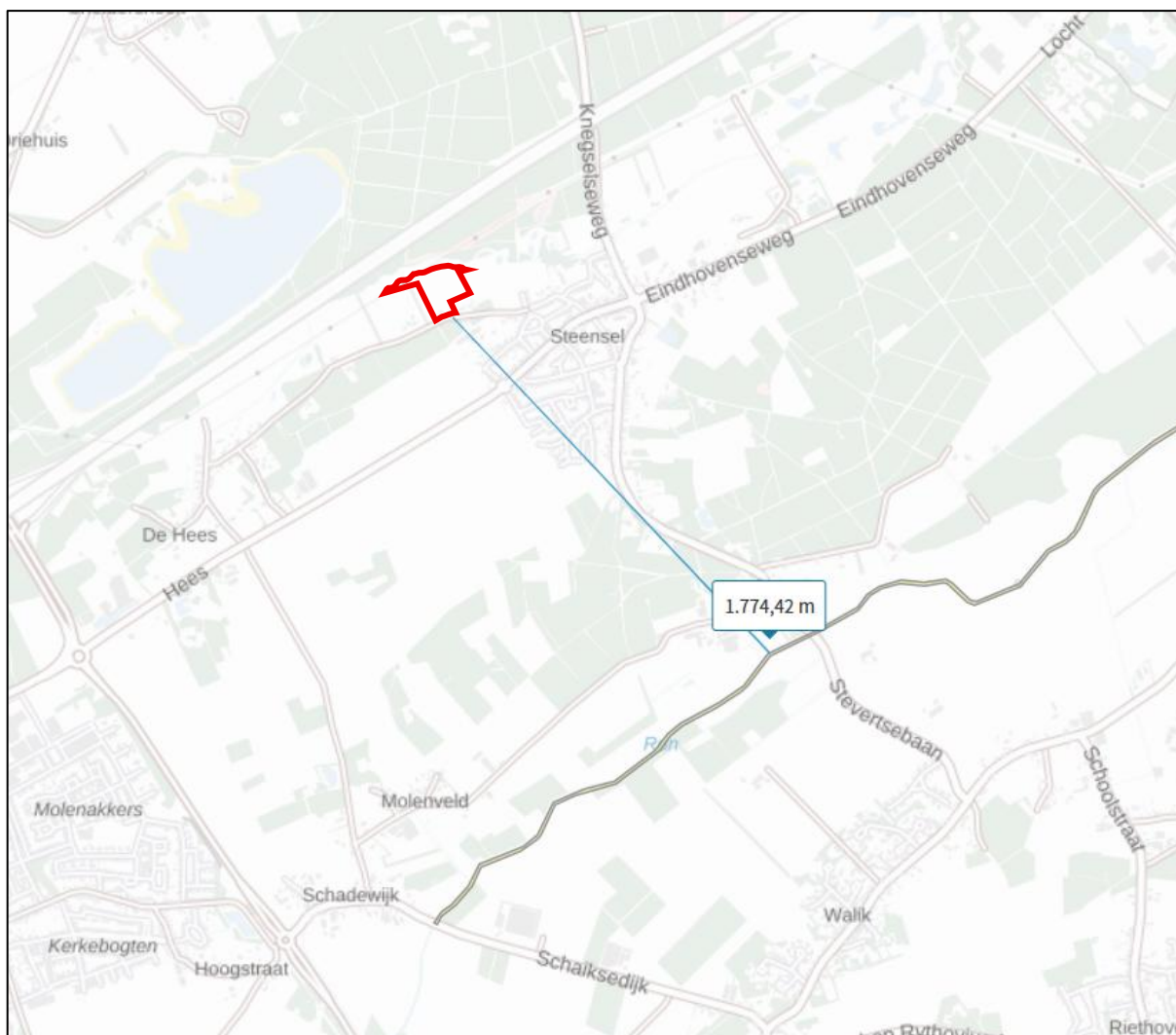
Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, voorsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.



### Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux Laag ligt op een kortste afstand van circa 1.774 meter in overwegend zuidoostelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 38: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

### Referentiesituatie

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase en de gebruiksfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren. Een al dan niet noodzakelijke omgevingsvergunning 'Natura 2000-activiteit' wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.



#### *Aanleg- en bouwfase*

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen (uitgaande van worst-case benadering zijn verkeersbewegingen in beide richtingen opgevoerd) in alle bouwfasen, te weten sloop, bouwrijp maken, fundering, bouwphase en bouwrijfphase:

- 224 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 224 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);
- 56 zware verkeersbewegingen (sloop/mobiele kraan, vrachtwagens/betonstorters, etc.).

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven, zijn er 56 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 56 = 16,8 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2025) een emissie van 0,8976 gr. NH<sub>3</sub> en 92,4864 gr. NO<sub>x</sub> per uur. Dit resulteert in:

$$16,8 \times 0,0008976 \text{ kg} = 0,0143 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$16,8 \times 0,0924864 \text{ kg} = 1,5537 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Ook dient rekening gehouden te worden met het stationair draaien van middelzwaar verkeer. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 224 = 67,2 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' gaat stationair draaiend middelzwaar verkeer gepaard met een emissie (2025) van 0,7116 gr. NH<sub>3</sub> en 64,65 gr. NO<sub>x</sub> per uur. Dit resulteert in:

$$67,2 \times 0,0007116 \text{ kg} = 0,0478 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$67,2 \times 0,06465 \text{ kg} = 4,3445 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende de aanlegfase. Het gaat hierbij om in totaal 448 koude starts per jaar. Een en ander gebaseerd op 224 lichte verkeersbewegingen gedurende de bouwphase met twee koude starts per dag.

#### *Inzet mobiele werktuigen*

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen is als volgt:



| Naam                                 | Stageklasse                                        | Brandstof-<br>verbruik | Draaiuren | AdBlue<br>verbruik | Stof            | Emissie     |
|--------------------------------------|----------------------------------------------------|------------------------|-----------|--------------------|-----------------|-------------|
| Graafmachines                        | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW,<br>diesel, SCR: ja | 345 l/j                | 28 u/j    | 21 l/j             | NO <sub>x</sub> | 1,9<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 82,8<br>g/j |
| Betonstorters/- pompen               | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW,<br>diesel, SCR: ja | 221 l/j                | 18 u/j    | 13 l/j             | NO <sub>x</sub> | 1,4<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 53,0<br>g/j |
| Minigravers                          | Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW,<br>diesel, SCR: ja  | 258 l/j                | 56 u/j    | 15 l/j             | NO <sub>x</sub> | 1,9<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 61,9<br>g/j |
| Hijskranen                           | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW,<br>diesel, SCR: ja | 134 l/j                | 22 u/j    | 8 l/j              | NO <sub>x</sub> | 0,9<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 32,2<br>g/j |
| Verreikers                           | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW,<br>diesel, SCR: ja | 840 l/j                | 80 u/j    | 50 l/j             | NO <sub>x</sub> | 5,1<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 0,2<br>kg/j |
| Mobiele kraan 120 kW                 | Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW,<br>diesel, SCR: ja  | 955 l/j                | 80 u/j    | 57 l/j             | NO <sub>x</sub> | 5,7<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 0,2<br>kg/j |
| Hijskranen t.b.v. sloop              | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW,<br>diesel, SCR: ja | 420 l/j                | 40 u/j    | 25 l/j             | NO <sub>x</sub> | 2,6<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 0,1<br>kg/j |
| Verreikers t.b.v. sloop              | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW,<br>diesel, SCR: ja | 420 l/j                | 40 u/j    | 25 l/j             | NO <sub>x</sub> | 2,6<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 0,1<br>kg/j |
| Graafmachines t.b.v.<br>natuuraanleg | Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW,<br>diesel, SCR: ja | 690 l/j                | 56 u/j    | 42 l/j             | NO <sub>x</sub> | 3,7<br>kg/j |
|                                      |                                                    |                        |           |                    | NH <sub>3</sub> | 0,2<br>kg/j |

Figuur 39 Ingevoerde parameters mobiele werktuigen

#### Brandstofverbruik

Ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de inzet van graafmachines, betonstorters/-pompen, minigravers, hijskranen, verreikers en een mobiele kraan. Ook is, vanuit een worst-case benadering, rekening gehouden met de inzet van hijskranen en verreikers ten behoeve van sloop van bebouwing. Dit ondanks de omstandigheid dat het enkel gaat om de sloop c.q. het verwijderen van een verplaatsbare alpacaschuur. De berekening van het brandstofverbruik is gebaseerd op relevante kengetallen van het TNO. Bij het bepalen van de ureninzet, het brandstofverbruik en de bouwtijd is rekening gehouden met de omstandigheid dat tevens sprake is van



sloop van bestaande bebouwing, alsook met de realisatie van één bouwvolume van 1.000 m<sup>3</sup> met daarbinnen twee wooneenheden. Voor wat betreft de bouwtijd wordt uitgegaan van de omstandigheid dat een en ander één jaar in beslag zal nemen. In onderstaande afbeeldingen is een gebruikelijke formule weergegeven.

$$B = (F_v + F_e) * P_{max} * R$$

**B:** Het brandstofverbruik in [L/u]

**F<sub>v</sub>:** Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021<sup>1</sup>).

**F<sub>e</sub>:** De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.

**P<sub>max</sub>:** Het maximale vermogen van het werktuig [kW]

**R:** Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021<sup>1</sup>)

In het geval dat er geen goed beeld is van de inzet en er slechts gewerkt wordt met een grove schatting kan de formule uit 8.4 gebruikt worden.

**Draaiuren en brandstofverbruik**  
Het aantal draaiuren of brandstofverbruik berekend u met de zelfde formule als in 1.1 gegeven.

$$D = \frac{LBPJ}{B}$$

of

$$LBPJ = D * B$$

Waarin:

**LBPJ:** Brandstofverbruik [liter/jaar]

**D:** Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]

**B:** Het brandstofverbruik in [L/u], zoals bepaald in 8.5.1

Figuur 40 Gehanteerde formule brandstofverbruik

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen kan worden onderverdeeld in een aantal fasen. Het gaat hierbij om: de sloop, het bouwrijp maken, de bouwfase en de woonrijpfase. Per fase wordt in het onderstaande de ureninzet illustratief en kort benoemd. Een en ander zal bij een verdere planvorming voorzien worden van een nadere uitwerking.

Sloop (2 weken):

- Hijskraan: 40 uur;
- Verreikers 40 uur;

Bouwrijp maken (2 weken):

- Graafmachine: 28 uur;

Bouwfase (10 maanden):

- Betonstorters/pompen: 18 uur;
- Hijskranen: 22 uur;
- Verreikers: 80 uur;
- Mobiele kraan: 80 uur;

Woonrijpfase (1 maand):

- Minigravers: 56 uur;
- Graafmachines t.b.v. natuuraanleg (graven plantgaten) 56 uur.



Daarnaast blijft tevens de om te zetten bedrijfswoning in gebruik gedurende de aanlegfase, waardoor deze zijn meegenomen in de AERIUS-berekening. Het gaat hierbij om:

- CV-installatie woonhuis met een gasverbruik van 3.300 m<sup>3</sup> gas per jaar;
- 9 verkeersbewegingen per etmaal;
- 5 koude starts per dag gebaseerd op één woning met twee koude starts per dag en drie parkeerplaatsen met ieder één koude start per dag.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

#### *Gebruiksfase*

Er is tevens een AERIUS-berekening uitgevoerd voor de gebruiksfase. Voor wat betreft de gebruiksfase is uitgegaan van de volgende parameters:

- Eén CV-installatie huidige bedrijfswoning met een gasverbruik van 3.300 m<sup>3</sup> gas per jaar;
- Beoogde woningen gasloos;
- 25 lichte verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen (voor een nadere onderbouwing zie paragraaf 5.13);
- 14 koude starts per dag gebaseerd op drie woningen met ieder 2 koude starts per dag en 8 parkeerplaatsen met ieder één koude start per dag.

Deze berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

#### *Conclusie*

Het aspect natuur staat niet in de weg aan het planvoornemen.

### **5.15 Flora en fauna**

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat géén instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden.

Dit vergt doorgaans onderzoek afhankelijk van de omvang van het plan. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.



Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

#### *Beoordeling*

Met de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfsmatige alpacahouderij herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere woning en wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd met daarbinnen twee wooneenheden. De beoogde omzetting van de bedrijfswoning naar reguliere woning betreft enkel een planologische gebruikswijziging zonder bouwingrepen. Hierdoor heeft voornoemde omzetting per definitie geen negatief effect op eventueel voorkomende soorten.

Met betrekking tot de beoogde realisatie van één bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> met daarbinnen een tweetal wooneenheden dient opgemerkt te worden dat de desbetreffende gronden in gebruik zijn als agrarische gronden. Ter plaatse wordt in hoofdzaak gras geteeld, waarbij intensieve bemaaing plaatsvindt ten behoeve van voederwinning ten behoeve van de alpacahouderij. Ook vindt ter plaatse intensieve begrazing door alpaca's plaats. Door dit intensieve gebruik en de omstandigheid dat ter plaatse geen vermeldenswaardige houtopstanden, groenstructuren of andere beplanting voorkomen die als habitat of verblijfsgebied voor beschermde soorten zouden kunnen fungeren, is het voorkomen van beschermde flora- en faunasoorten uitgesloten. Ter illustratie is in het onderstaande een afbeelding opgenomen van het huidige gebruik van desbetreffende gronden. Een en ander laat zien dat ter plaatse enkel sprake is van een intensief gebruik als grasland zonder vermeldenswaardige groenstructuren, waardoor negatieve effecten op beschermde soorten in beginsel zijn uitgesloten.



*Figuur 41: Huidig gebruik gronden waar bouwvolume is beoogd*

Verder dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling weliswaar tevens gepaard gaat met de sloop c.q. het verwijderen van agrarische bedrijfsbebouwing. Echter, het gaat hierbij enkel om een verplaatsbare alpacaschuur met een oppervlakte van circa 120 m<sup>2</sup>. Het voorkomen van beschermde soorten aldaar is, vanwege de aard van de bebou-



wing met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid uitgesloten. Vanwege het volledig open karakter en de omstandigheid dat het een verplaatsbaar bouwwerk, kan dit bouwwerk namelijk in beginsel niet als geschikt verblijfsgebied of habitat voor beschermde soorten fungeren.

Gelet op het vorenstaande zijn negatieve effecten op flora en fauna uitgesloten. Dit omdat met de beoogde ontwikkeling geen relevante bebouwing wordt gesloopt, geen relevante beplanting of groenstructuren worden verwijderd en de gronden waar bouwwerkzaamheden zijn beoogd een intensief gebruik als grasland kennen.

#### Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen nemen om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

#### *Conclusie*

Het aspect ‘flora- en fauna’ staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

## **5.16 Waarborgen van de veiligheid**

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden.

Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare,



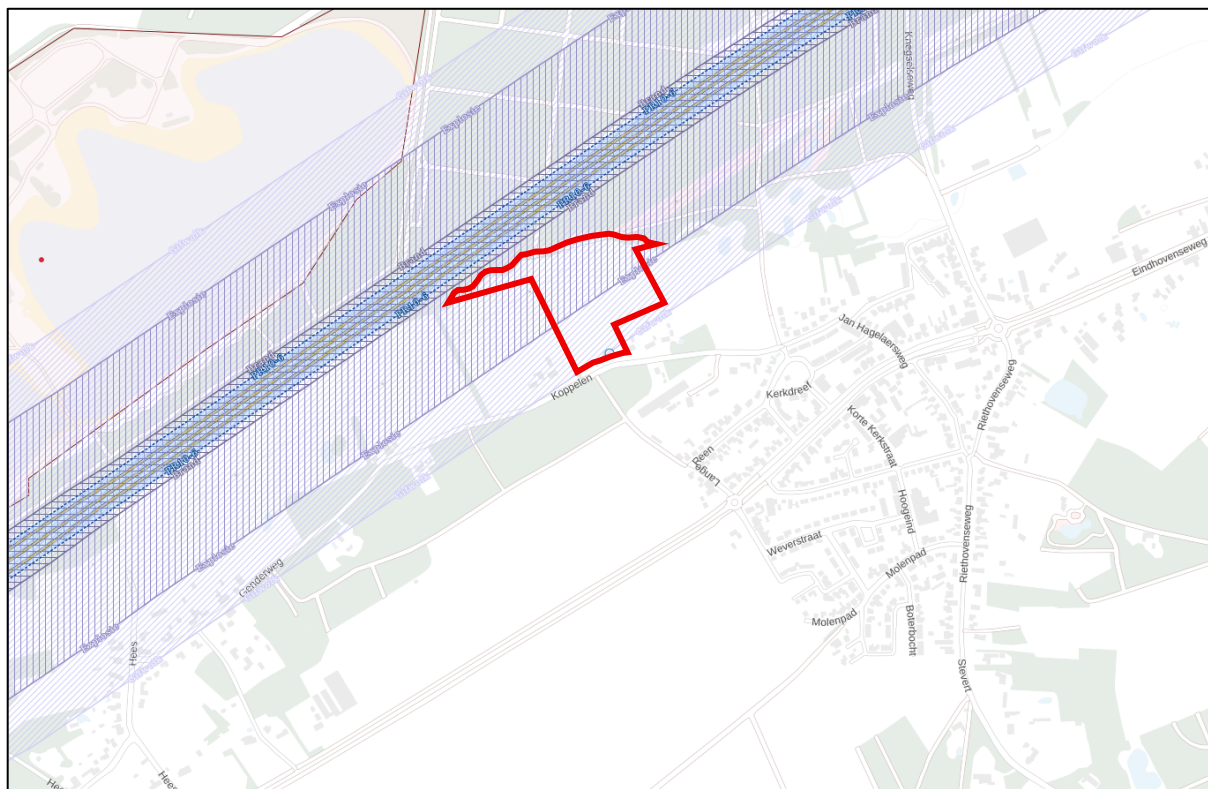
kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

### Beoordeling

De afbeelding in deze paragraaf laat zien dat binnen de directe omgeving van het plangebied een tweetal risicobronnen voorkomen. De eerste risicobron betreft de A67 op een kortste afstand van circa 288 meter van de beoogde bouwvlakken binnen het plangebied met bijbehorend gifwolkk-, brand-, explosieaandachtsgebied en PR10-6 contour. De tweede risicobron betreft de opslag van propaangas met bijbehorend explosie- en brandaandachtsgebied en PR contour ter plaatse van het E3 strand op een kortste afstand van circa 990 meter van de beoogde bouwvlakken binnen het plangebied. De beoogde bouwvlakken binnen het plangebied zijn in beginsel volledig buiten de aandachtsgebieden en PR-contouren gelegen van voornoemde risicobronnen. Enkel bevinden de beoogde bouwvlakken zich binnen het gifwolkaandachtsgebied van de A67, zoals te zien is op onderstaande afbeelding.



Figuur 42 Uitsnede Atlas leefomgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Zoals uit bovenstaande uitsnede uit de Atlas Leefomgeving volgt, reikt het gifwolkaandachtsgebied behorende bij de risicobron de A67 tot de gronden behorende tot het plangebied waar de woonfuncties zijn beoogd.



In het Bkl zijn instructieregels opgenomen voor het aspect omgevingsveiligheid. In het kader van het planvoornemen is voornamelijk artikel 5.15 van toepassing.

Artikel 5.15 aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's: groepsrisico

1. In een omgevingsplan wordt voor beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties binnen een brandaandachtsgebied, een explosieaandachtsgebied en een gifwolkaandachtsgebied rekening gehouden met de kans op het overlijden van een groep van tien of meer personen per jaar als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval veroorzaakt door een activiteit.
2. Aan het eerste lid wordt in ieder geval voldaan als een omgevingsplan binnen een aandachtsgebied:
  - a. geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat; of
  - b. waar het omgevingsplan beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties toelaat, waarborgt:
    - i. dat maatregelen zijn getroffen ter bescherming van personen in die gebouwen en op die locaties; of
    - ii. dat het aantal doorgaans aanwezige personen of de tijd dat die aanwezig zijn in die gebouwen en op die locaties beperkt is.

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met de planologische toevoeging van een kwetsbaar gebouw binnen een gifwolkaandachtsgebied. Enkel blijft met de beoogde ontwikkeling een bestaand beperkt kwetsbaar gebouw behouden en wordt voorzien in de komst van twee beperkt kwetsbare gebouwen in de hoedanigheid van twee wooneenheden binnen één bouwvolume binnen een gifwolkaandachtsgebied. Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt het aantal personen per oppervlakte-eenheid in de huidige situatie vergeleken met het aantal personen in de toekomstige situatie. De planlocatie is hierbij gelegen binnen het buitengebied waar de bevolkingsdichtheid gering is. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een tweetal woningen mogelijk gemaakt ten behoeve van een tweetal huishoudens. Gelet hierop is slechts sprake van een zeer geringe toename van de bevolkingsdichtheid en daarmee van het groepsrisico. Verder gaat het enkel om zelfredzame personen (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Gelet op de ligging van de beoogde woonfuncties binnen het gifwolkaandachtsgebied kan hierbij onder meer gedacht worden aan verplichting voor een afsluitbare mechanische ventilatie ('nulstand'). Een en ander zal bij een verdere uitwerking van het planvoornemen worden meegenomen.

#### *Conclusie*

Het aspect 'waarborgen van de veiligheid' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

## **5.17 Licht en windhinder**

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat geen instructieregels met betrekking tot licht en windhinder anders dan de instructieregels in § 5.1.4.4a. Slagschaduw van windturbines.

Voldoende zonlicht en schaduw zijn aspecten van de fysieke leefomgeving (artikel 2.1 Omgevingswet). Hierdoor is het een onderdeel van de taak van de gemeente voor het evenwichtig toedelen van functies aan locaties (artikel 2.4 en 4.2 Omgevingswet) in het omgevingsplan. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de mogelijkheden van het instrument omgevingsplan.

Lichthinder is een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Het Bkl bevat geen instructieregels voor lichthinder. Alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen staan rijksregels in het Bal.



*Beoordeling*

In de nabijheid van het plangebied is geen sprake van de aanwezigheid van kassen en windturbines. Een verder uitwerking wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

*Conclusie*

Het aspect 'licht en windhinder' staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.





## 6. JURIDISCHE PLANOPZET

### 6.1 Algemene opzet

#### 6.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de beoogde herontwikkeling van de agrarische bedrijfslocatie aan de Koppelen 16 te Steensel. Met de beoogde ontwikkeling wordt een bestaande bedrijfsmatige alpacahouderij beëindigd en gesaneerd. De planlocatie wordt hierbij herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt een nieuw bouwvolume gerealiseerd met daarin twee wooneenheden.

Het TAM-Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel (hoofdstuk 22k). Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Eersel. Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22k Koppelen 16 Steensel' bestaat uit de volgende onderdelen:

#### 6.1.2 De onderbouwing

In de onderhavige onderbouwing is uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin is onder meer een beschrijving van het plangebied en de omgeving opgenomen, een beschrijving van de huidige en de beoogde situatie, een toetsing aan relevante beleidskaders en is nader inzicht gegeven in relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De hoofdconclusie luidt dan ook dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

#### 6.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Eersel. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

#### 6.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 6.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

#### 6.1.5 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Hierbij is gebruik gemaakt van voorbeeldregels voor een TAM-Omgevingsplan die de gemeente Eersel met ons heeft gedeeld. Deze conceptregels zijn vervolgens gespecificeerd op de onderhavige casus.

### 6.2 Toelichting op de regels/verbeelding

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht. Het gaat hierbij enkel om een algemene beschrijving van welke functies hierbinnen vallen. Voor een complete beschrijving wordt dan ook verwezen naar de regels.



#### Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden

De gronden met een agrarische functie bevinden zich direct ten noorden van de beoogde woonfuncties. Ter plaatse wordt in hoofdzaak een gebruik ten behoeve van agrarische doeleinden, waaronder agrarische bodemexploitatie, toegestaan en zal onder meer begrazing door hobbymatig gehouden alpaca's plaatsvinden.

#### Groen – Landschappelijke inpassing

De gronden voorzien van de functie Groen – Landschappelijke inpassing betreffen de gronden waar wordt voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Ook zijn de bestaande houtwallen aan de overwegend westelijke en oostelijke zijde van het plangebied als zodanig aangeduid.

#### Natuur

De gronden voorzien van een natuurfunctie betreffen de gronden behorende tot het plangebied waar wordt voorzien in diverse natuurlijke- en landschappelijke elementen conform het landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan ten behoeve van natuuraanleg grenzend aan de Gender.

#### Wonen

Ter plaatse van de gronden waar sprake is van de aanwezigheid van de om te zetten bedrijfswoning in burgerwoning en waar wordt voorzien in de komst van een tweetal woonfuncties binnen één bouwvolume met bijbehorende erven, komt een woonfunctie te rusten. De beoogde woonfunctie kent een oppervlakte van circa 4.796 m<sup>2</sup>. Ter plaatse komen een tweetal bouwvlakken te rusten. Binnen het meest noordoostelijk gesitueerde bouwvlak bevindt zich de om te zetten bedrijfswoning. Binnen het zuidwestelijk gesitueerde bouwvlak wordt voorzien in de mogelijkheid tot het oprichten van een nieuw bouwvolume. Hierbij komt expliciet vast te liggen dat ter plaatse een maximale inhoud van 1.000 m<sup>3</sup> is toegestaan, alsook een tweetal wooneenheden.



## 7. PARTICIPATIE

### 7.1 Verplichte participatie

Participatie is een verplicht onderdeel is in het geval sprake is van een herziening van het Omgevingsplan. Zo dient de gemeente in het geval een herziening van het Omgevingsplan wordt voorbereid daarvan een kennisgeving te doen. In deze kennisgeving staat hoe de gemeente participatie zal vormgeven. Dit staat in artikel 10.2, lid 1 van het Omgevingsbesluit. Verder dient ook op het moment dat een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld in het vaststellingsbesluit te staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken zijn bij de voorbereiding en wat met de resultaten is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betreft, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

De gemeente Eersel heeft over de wijze waarop de omgeving betrokken moet worden richtlijnen opgenomen in de Handreiking participatie. In de gemeente Eersel bepaalt de impact van de voorgenomen ontwikkeling de mate van participatie. In de handreiking wordt een onderscheid gemaakt in 3 niveaus, te weten niveau 1: weinig impact, niveau 2: beperkte impact en niveau 3: veel impact. Voor het planvoornemen geldt, gelet op de omstandigheid dat een agrarisch bouwvlak waarbinnen een intensief agrarisch bedrijf geëxploiteerd kan worden wordt opgeheven en wordt voorzien wordt in een kleinschalige woningbouwontwikkeling op een passende locatie niveau 1: weinig impact.

In het onderhavige geval heeft participatie, gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, plaatsgevonden in de hoedanigheid van een omgevingsdialoog. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Directe omwonenden zijn middels een informatiebrief geïnformeerd over het planvoornemen. Op de verzonden brief zijn geen reacties ontvangen, waardoor er vanuit gaat dat er vanuit directe omwonenden geen bezwaren ten aanzien van de beoogde ontwikkeling bestaan. Verder is met de direct aangrenzende burens een persoonlijk gesprek gevoerd. Tijdens het gevoerde gesprek is onder meer aandacht besteed aan het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat voor beide locaties. Ook is gesproken over het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en het respecteren van spuitvrije zones in het kader van leefbaarheid en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Gelet hierop is uit de gevoerde omgevingsdialoog gebleken dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen heeft geuit. Gelet hierop gaf de gevoerde omgevingsdialoog geen aanleiding om het plan aan te passen naar gelang wensen en/of bezwaren vanuit omwonenden. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog, waaronder het verslag en de gedeelde informatiebrief, zijn gedeeld met het bevoegd gezag.

### 7.2 Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is in casu voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. Een verslag hiervan is gedeeld met het bevoegd gezag.

### 7.3 Bestuurlijk overleg

Het bestuurlijk vooroverleg is afgerond. Het TAM-Omgevingsplan is onder meer voorgelegd aan het waterschap en de provincie Noord-Brabant. Waar nodig, zijn aanpassingen doorgevoerd in de stukken.

### 7.4 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het gemeenteblad via het LVBB. De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb).



Het ontwerp wijziging omgevingsplan “Hoofdstuk 22k Koppelen 16, Steensel” heeft vanaf 6 december 2025 tot 16 januari 2026 zes weken ter inzage gelegen. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 4 december 2025 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is één zienswijze ingediend, te weten door de provincie Noord-Brabant. Deze zienswijze heeft deels tot aanpassing geleid. In de bijgevoegde nota zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien. Ook is aangegeven welke ambtshalve wijzigingen worden doorgevoerd.

## **7.5 Vaststelling omgevingsplan**

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft in de raadsvergadering van 28 mei 2026 het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22k Koppelen 16 Steensel vastgesteld.



## 8. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

### 8.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het planvoornemen en voor het opstellen van de herziening van het Omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer.

### 8.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Eersel draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van nadeelcompensatie.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Immers, nu in casu sprake is van een bouwplan conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Eersel hiertoe ook verplicht. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.



## 9. EVENWICHTIGE TOEDELING VAN FUNCTIES AAN LOCATIES

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om de agrarische bedrijfslocatie aan de Koppelen 16 te Steensel te herontwikkelen. Hiermee wordt een bestaande bedrijfsmatige alpacahouderij beëindigd en gesaneerd. De planlocatie wordt hierbij herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt een bedrijfswoning omgezet naar burgerwoning en wordt met toepassing van de provinciale beleidsregel maatwerk met als doel omgevingskwaliteit een nieuw bouwvolume van maximaal 1.000 m<sup>3</sup> gerealiseerd met daarbinnen twee wooneenheden.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Conform het principebesluit en na afstemming met de gemeente Eersel is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde herontwikkeling naar wonen mogelijk te maken via de zogenaamde TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



## **10. BIJLAGEN**

- 10.1 Bijlage 1 Landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan incl. beheersplan;**
- 10.2 Bijlage 2 Rekenmodule beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit;**
- 10.3 Bijlage 3 Verkennend bodemonderzoek;**
- 10.4 Bijlage 4 Archeologisch bureau- en veldonderzoek;**
- 10.5 Bijlage 5 AERIUS-berekening aanlegfase;**
- 10.6 Bijlage 6 AERIUS-berekening gebruiksfase;**
- 10.7 Bijlage 7 Nota zienswijzen.**