



Motivering TAM-omgevingsplan

Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel

Projectgegevens

Rapportnummer : CRI250007.002/MAB
Datum rapportage : 28 mei 2026

Motivering TAM-omgevingsplan

Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel

Onderdeel : Motivering behorende bij TAM-omgevingsplan

Status : Vastgesteld

Crijns Rentmeesters B.V.

Koningsplein 20
5721 GJ Asten
+31 (0)493 47 17 77

info@crijns-rentmeesters.nl
www.crijns-rentmeesters.nl



Lid van de Nederlandse Vereniging van Rentmeesters
Onderdeel van de Aelmans Adviesgroep

Op onze dienstverlening is de Regeling van Rentmeesters van toepassing die u vindt op www.crijns-rentmeesters.nl.
Crijns Rentmeesters B.V. is inschreven bij de Kamer van Koophandel onder nummer 22030061.

Alleen aan het volledige originele document kunnen rechten worden ontleend door de opdrachtgever. Derden (met uitzondering van bevoegde gezagen) kunnen geen rechten ontleen aan dit rapport.

Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor schade die direct dan wel indirect voortvloeit uit conclusies, aannames en/of aanbevelingen die vermeld staan in dit rapport. Crijns Rentmeesters B.V. is niet aansprakelijk voor mogelijke beslissingen die de opdrachtgever naar aanleiding van dit rapport zelf neemt.

Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding.....	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Begrenzing van het plangebied	4
1.4	Omgevingsplan gemeente Eersel	5
1.5	Medewerking opheffen strijdigheid	6
2	Planbeschrijving.....	8
2.1	Huidige situatie plangebied en omgeving	8
2.1.1	Historische situatie	8
2.1.2	Ruimtelijke structuur	8
2.1.3	Huidige situatie plangebied.....	9
2.2	Beoogde situatie	12
2.2.1	Beschrijving van het plan	12
2.2.2	Stedenbouwkundige inpassing	13
2.2.3	Landschappelijke inpassing	15
2.2.4	Verkeer en parkeren.....	17
3	Wettelijk kader	19
3.1	Rijksbeleid.....	19
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	19
3.1.2	Instructieregels Rijk (AMvB's).....	19
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	21
3.2	Provinciaal beleid	22
3.2.1	Brabantse Omgevingsvisie	22
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	24
3.3	Gemeentelijk beleid.....	37
3.3.1	Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio	37
3.3.2	Visie Buitengebied 2.0	39
3.3.3	Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma.....	41
3.3.4	Ontwikkelrichting Sneidershoek.....	42
4	Aspecten van de fysieke leefomgeving.....	44
4.1	Bodem	44

4.1.1	Wettelijk kader	44
4.1.2	Toets	44
4.2	Water	45
4.2.1	Wettelijk kader	45
4.2.2	Toets	46
4.3	Cultureel erfgoed	51
4.3.1	Wettelijk kader	51
4.3.2	Toets	51
4.4	Natuur	54
4.4.1	Wettelijk kader	54
4.4.2	Toets	55
4.5	Geluid	59
4.5.1	Wettelijk kader	59
4.5.2	Toets	59
4.6	Geur	60
4.6.1	Wettelijk kader	60
4.6.2	Toets	60
4.7	Gezondheid	63
4.7.1	Endotoxinen	63
4.7.2	Geitenhouderijen	63
4.7.3	Gewasbeschermingsmiddelen	64
4.7.4	Hoogspanningsverbindingen	65
4.7.5	Positieve gezondheid	65
4.7.6	Luchtkwaliteit	66
4.8	Bedrijvigheid	70
4.8.1	Wettelijk kader	70
4.8.2	Toets	71
4.9	Omgevingsveiligheid	72
4.9.1	Externe veiligheid	72
4.9.2	Niet-gesprongen Conventionele Explosieven	73
4.10	Duurzaamheid en klimaat	74
4.10.1	Duurzaamheid	74
4.10.2	Klimaat	74
4.10.3	Toetsing m.e.r.-beoordeling	74
5	Uitvoerbaarheid	76
5.1	Algemeen	76

5.2 Kostenverhaal.....	76
5.3 Nadeelcompensatie.....	76
6 Participatie	78

Bijlagen

Bijlage 1	Inrichtingsplan
Bijlage 2	Natuurplan
Bijlage 3	Rekenmodule Maatwerkregeling
Bijlage 4	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage 5	Vooronderzoek archeologie
Bijlage 6	Proefsleuvenonderzoek archeologie
Bijlage 7	Selectiebesluit vrijgave archeologie
Bijlage 8	Stikstofdepositieonderzoek
Bijlage 9	Quickscan flora en fauna
Bijlage 10	Nader onderzoek huismussen
Bijlage 11	Nader onderzoek vleermuizen
Bijlage 12	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage 13	Locatiespecifiek onderzoek gewasbeschermingsmiddelen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het wijzigen van het Omgevingsplan van de gemeente Eersel betreft de voorgenomen herontwikkeling van de locaties Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel, hierna gezamenlijk ook wel 'plangebied' genoemd.

Aan Eerselseweg 35 is sprake van een planten- en bomencentrum met bedrijfsgebouwen, inclusief kassen en een bedrijfswoning met bijbehorende bijgebouwen. Sneidershoek 2 grenst aan Eerselseweg 35 en betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Ter plaatse is nog sprake van melkveestalen, loodsen, sleufsilo's en een voormalige agrarische bedrijfswoning. De veehouderij is recentelijk gestaakt.

Beoogd wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie Sneidershoek 2 te saneren en met gebruikmaking van de provinciale Maatwerkregeling (artikel 5.14 Omgevingsverordening) te herontwikkelen naar woningbouwlocatie met in totaal 10 wooneenheden in de vorm van 4 rijwoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen. Daartoe wordt een niet-benutte woonfunctie vanuit Eerselseweg 35 verplaatst naar Sneidershoek 2 (artikel 5.13 Omgevingsverordening) en wordt de voormalige agrarische bedrijfswoning gewijzigd naar reguliere burgerwoonfunctie (artikel 5.77 Omgevingsverordening), hoewel deze plaats maakt voor nieuwbouw. In het kader van de Maatwerkregeling wordt in de directe nabijheid van het plangebied tevens fors geïnvesteerd in de omgevingskwaliteit door de aanleg van nieuwe natuur, direct tegen het NNB.

Anderzijds wordt een klein gedeelte van het voormalig agrarisch bouwvlak ingezet voor uitbreiding van het planten- en bomencentrum aan Eerselseweg 35. Ter plaatse wordt uitbreiding van een bedrijfsgebouw beoogd, evenals uitbreiding van de teeltondersteunende voorzieningen en van de bestaande kas op termijn (artikel 5.68 en 5.74 Omgevingsverordening).

De beoogde herontwikkeling vindt in nauwe samenhang met elkaar plaats en wordt dan ook gezamenlijk gewijzigd door middel van dit omgevingsplan. De beoogde herontwikkeling omvat samengevat de navolgende ontwikkelingen:

- De sanering van de veehouderij aan Sneidershoek 2;
- De realisatie van in totaal 10 wooneenheden op de voormalige agrarische bedrijfslocatie;
- De toevoeging van 750 m² bedrijfsgebouw op de locatie Eerselseweg 35;
- Een uitbreiding van de bestaande bedrijfsbestemming aan Eerselseweg 35;
- De toevoeging van 9.250 m² teeltondersteunende voorzieningen;
- Uitbreiding van de kas met 500 m²;
- De aanleg van 15.200 m² nieuwe natuur.

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Eersel' per 1 januari 2024 geldend. De beoogde herontwikkeling ter plaatse van het plangebied is binnen de regels van het omgevingsplan niet mogelijk. Hiervoor is een aanpassing in het omgevingsplan noodzakelijk. Aan de hand van een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) wordt de functie binnen het plangebied gewijzigd via de

IMRO-standaard. Voor het opnemen in een later geconsolideerd Omgevingsplan is een nieuw wijzigingsbesluit nodig conform de Standaard officiële publicaties (STOP) met bijbehorende toepassingsprofielen (TPOD). Deze motivering is opgesteld ter motivering bij het te nemen wijzigingsbesluit.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied bestaat uit twee tegen elkaar gelegen planlocaties: Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 te Knegsel. Het plangebied is gelegen ten zuidwesten van de kern Knegsel, in het buitengebied van de gemeente Eersel.

In het kader van de Maatwerkregeling welke wordt toegepast bij de woningbouwontwikkeling aan Sneidershoek 2 wordt nieuwe natuur gerealiseerd in de omgeving van het plangebied, op het perceel kadastraal bekend als Vessem M 131. Deze gronden worden als gevolg hiervan gewijzigd naar een natuurfunctie. Om dit juridisch te borgen, worden deze gronden dan ook meegenomen in dit TAM-omgevingsplan. Ook de grond ten westen van de Eerselseweg, welke eveneens landschappelijk worden ingepast, wordt meegenomen met dit plan. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op een luchtfoto weer. Het plangebied is hierop rood omkaderd. Het westelijke gedeelte betreft Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 en het oostelijke gedeelte betreft de beoogde natuurfunctie.



Figuur 1: Luchtfoto plangebied en directe omgeving

Navolgend is verder ingezoomd op deze locaties.



Figuur 2: Luchtfoto plangebied Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 en tegenover



Figuur 3: Luchtfoto plangebied Vessem M 131

Deze naar natuur te wijzigen gronden behoren juridisch tot onderhavig 'plangebied'. Anders dan de aanleg van natuur worden hier geen ontwikkelingen voorzien welke getoetst moeten worden aan beleidskaders of wetgeving anderszins. Dit gedeelte van het plangebied wordt dan ook verderop bij de toetsing aan het wettelijk kader en de aspecten van de fysieke leefomgeving niet nader beschouwd.

1.3 Begrenzing van het plangebied

Het plangebied bestaat de navolgende kadastrale percelen:

Gemeente	Sectie	Nummer	Locatie
Vessem	M	60	Eerselseweg 35
Vessem	M	62	Eerselseweg 35
Vessem	M	131	Natuurontwikkeling
Vessem	M	314	Eerselseweg 35
Vessem	M	790	Eerselseweg 35
Vessem	M	791	Eerselseweg 35
Vessem	M	869	Eerselseweg 35
Vessem	M	870	Sneidershoek 2
Vessem	M	871	Eerselseweg 35
Vessem	M	1028	Sneidershoek 2
Vessem	M	1131	Eerselseweg tegenover

Het plangebied aan Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2 tezamen heeft een oppervlakte van 61.150 m². Het perceel M131 heeft een oppervlakte van 17.440 m² en M1131 is 3.500 m².

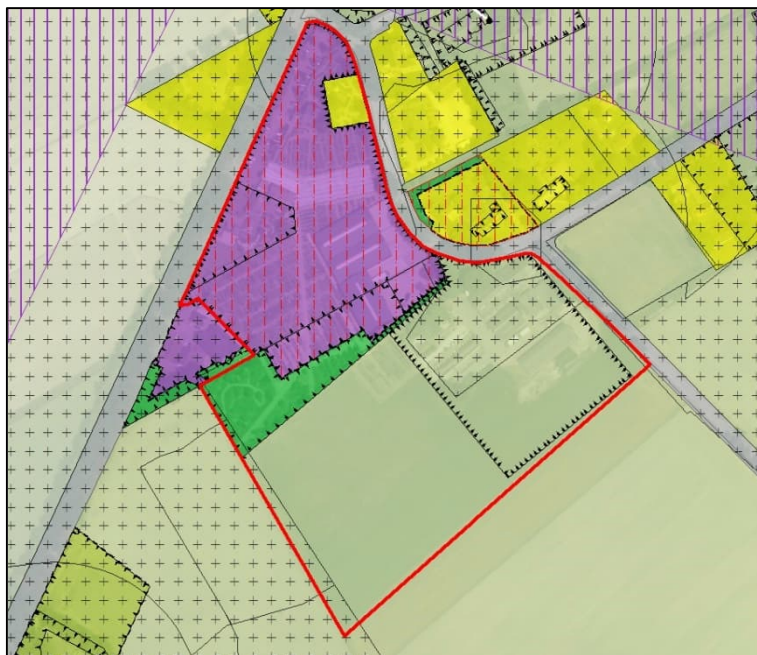
Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht weer van het plangebied, geprojecteerd op een luchtfoto. Het plangebied is hierop aangeduid met de blauwe bolletjeslijn.



Figuur 4: Uitsnede van de kadastrale kaart, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

1.4 Omgevingsplan gemeente Eersel

Voor het plangebied is het 'Omgevingsplan gemeente Eersel' per 1 januari 2024 van rechtswege geldend. Dit plan wordt door de gemeente nog nader ingevuld. Het plangebied is eerder de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' (vastgesteld op 3 juli 2018) bestemd en 'Buitengebied 2017, 2e herziening' (vastgesteld op 31 mei 2022). Navolgende figuur betreft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ter plaatse van het plangebied Eerselseweg 35 en Sneidershoek 2.



Figuur 5: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', met het plangebied rood omkaderd

De planlocatie Eerselseweg 35 kent in het geldende planregime gedeeltelijk een bedrijfsfunctie (enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'), deels een groenfunctie (enkelbestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing) en tevens een woonfunctie (enkelbestemming 'Wonen'). De locatie kent tevens deels een 'bouwvlak' en de functieaanduidingen 'hovenier', 'bomenteelt' en 'tuincentrum' en in het westen 'bedrijfswoning'. Ter plaatse zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'wetgevingzone – voorwaardelijke bepaling' en 'overige zone – cultuurhistorisch vlak', de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak: 3012 m²' en de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – schuilgelegenheid' gelegen. Middels een omgevingsvergunning is ter plaatse 3.765 m² aan bedrijfsgebouwen, inclusief kassen, toegestaan, in afwijking tot de maatvoeringsregels in het bestemmingsplan.

Aan de overzijde van de straat, ten westen van Eerselseweg, kent het plangebied een agrarische functie zonder bouw mogelijkheden.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2e herziening' is ter plaatse van de groenfunctie tevens de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone – voorwaardelijke bepaling' gelegen, waarmee de destijds beoogde landschappelijke inpassing juridisch is verankerd.

De planlocatie Sneidershoek 2 kent in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch vlak'. Tevens is op deze locatie gedeeltelijk een bouwvlak gelegen, alsmede de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij'. Ook kent deze locatie deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'.

Ter plaatse is dan ook een agrarisch bedrijf toegestaan met agrarische bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning met daar bij behorende bijgebouwen.

Navolgend is een uitsnede weergegeven van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ter plaatse van de naar natuur te wijzigen planlocatie M 131.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', met het plangebied rood omkaderd

De planlocatie Vessem M131 kent in het geldende planregime een agrarisch onbebouwde functie (enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'). Deze planlocatie is omgeven door bos, wat in het geldende planregime dan ook reeds een bosfunctie kent (enkelbestemming 'Bos').

De voorgenomen plannen voor het plangebied zijn in strijd met de regels van het Omgevingsplan van rechtswege, voortvloeiend uit de vaststelling van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2017, 2e herziening', waarin artikel 5 is gekoppeld aan de agrarische bedrijfsfunctie en artikel 7 aan de bedrijfsfunctie. Uitbreiding van de bedrijfsbebouwing past niet binnen artikel 7. Woningbouw past niet binnen artikel 5.

1.5 Medewerking opheffen strijdigheid

Er is wel sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waartoe dit omgevingsplan is opgesteld. Deze motivering vormt een passend juridisch-planologisch kader voor de voorgenomen

ontwikkeling. De bedrijfsfunctie blijft overeind maar wordt van vorm veranderd en uitgebreid; de woonfunctie in het noorden van Eerselseweg 35 wordt verplaatst naar Sneidershoek 2, alwaar de agrarische bedrijfsfunctie zal worden gesaneerd en plaats maakt voor 10 reguliere woonfuncties.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie plangebied en omgeving

2.1.1 Historische situatie

Knegsel kent een interessante historische ontwikkeling waarbij de kern van de nederzetting is verschoven. Kenmerkend voor de historische ontwikkeling van de locatie is de ligging aan de rand van het ontgonnen gebied op de overgang naar de gemeenschappelijke gronden. Dit is ook goed te zien op oude kaarten.

Het plangebied, behalve de locatie voor natuurinrichting, maakt historische gezien deel uit van het gehucht Sneidershoek. Ter plaatse van Sneidershoek 2 is ook de kiem van dit gehucht gelegen. Op de oude kadasterkaart is duidelijk een afgerond akkercomplex zichtbaar dat doorsneden wordt door een gegraven waterlossing die met een knik aansluit op de Poelenloop.

De evolutie van de bebouwing op Sneidershoek 2 is in het kader van een bouwhistorisch onderzoek uitgezocht. Er is sprake van een verschuivende boerderij met bijgebouwen. De huidige boerderij is deels een overblijfsel van een oudere boerderij op deze locatie waaraan een schuur is vastgebouwd. Die oudere boerderij bestond een tijd lang uit twee aaneengebouwde woon-stalgebouwen. Een dergelijke dubbelboerderij zien we niet vaak, meestal werd een erf gesplitst door een extra boerderij te bouwen.

De locatie welke wordt ingezet voor natuurinrichting in het kader van de 'maatwerkregeling' (Vessem M131, plaatselijk bekend als gelegen aan de Brede Reen) maakte ooit deel uit van het Knegsels Heike en is na 1945 ontgonnen uit de aanliggende gemeenschappelijke gronden. Aan de noordzijde sluit de locatie aan op middeleeuwse akkers.

Voor een nadere omschrijving van de historische situatie met de daarbij behorende bewoningsgeschiedenis wordt verwezen naar het inrichtingsplan van P15 (stads)landschappen, welke als bijlage bij deze motivering is gevoegd.

2.1.2 Ruimtelijke structuur

De huidige landschappelijk context is gewijzigd door de verdere bebossing van het Knegsels Heike en Wolfshoekse Heide. Beide waren reeds in 1850 deels bebost of voorzien van hakhout. De sterkste wijziging is opgetreden aan de westzijde met de ontginning van de Knegselse Heide (deel van de Grote Aard van Oerle) na 1945. Deze vochtige heide werd machinaal ontgonnen voor de landbouw. Daartoe werd een brede ontwaterings-sloot getrokken door het gebied en aangesloten op de Kleine Beerze ten noorden van de Hoef (Duizel). Hiermee is de ontwateringsrichting van de Sneidershoek gewijzigd van afwatering in oostelijke richting op de Gender naar afwatering in westelijke richting.

De belangrijkste ingreep is de aanleg van de Rijksweg A67 tussen Eindhoven en Antwerpen en de E3-put, een zandwinplas voor de aanleg daarvan. Deze plas wordt nog steeds recreatief gebruikt en wordt nu omringd door opgaande beplanting en voorzieningen zoals parkeerterreinen. De schaal en dichtheid van de bebouwing is eveneens toegenomen na 1970. Dit is kenmerkend voor de

zandgronden in Noord-Brabant. Het plangebied is hiervan een voorbeeld. De bebouwing is toegenomen ten opzichte van de enkele boerderijen die hier rond 1900 aanwezig waren. De bedrijfsbebouwing is toegenomen. Dat betreft dan agrarische opstallen en het plantencentrum met de kas en loodsen. Het landschap is ook gerationaliseerd met minder kleine kavels en minder beplanting op kavelscheidingen.

De ruimtelijke opbouw van het huidige landschap is nogal grof met veel open ruimte zonder een duidelijke richting door onregelmatige randen van opgaand groen. Het landschap is opgedeeld in in elkaar overlopende landschapskamers, die van elkaar gescheiden worden door opgaand groen. De bebouwingsconcentratie wordt ondersteund door opgaande beplanting. De Eerselseweg is een duidelijke lijn. Verder valt het massieve bosgebied aan de zuidzijde op met daarin de zandwinplas als een open ruimte in een omsloten landschapskamer.

De historische ontwikkelingen hebben geleid tot een veranderende ruimtelijke context. Ondanks de schaalvergroting na de Tweede Wereldoorlog is de ruimtelijke context nog tot op zekere hoogte indicatief voor de historische situatie. De functionele context is echter sterk gewijzigd. Het onderscheid tussen duidelijk afgebakende akkergebieden en graas-land naast amorphe heide in gemeenschappelijk bezit met hier specifiek de bebossing met middelbos en hakhout aan de zuidzijde is grotendeels verloren gegaan. Het hakhout en middelbos is vervangen door productiebossen en de heide is ontwaterd en staat nu vol met mais en paarden. Waar de Sneidershoek ooit een boerenenclave aan de rand van de Grote Aard was, is het nu een burgerlijke woonenclave met enige bedrijvigheid omringt door intensieve landbouw.

Door de omkering van de ontwateringsrichting is de watergang verdiept en werkt deze verdroging in de hand. De natuurwaarden zijn sterk afgenomen en het gebied heeft een erg open karakter gekregen. Ondanks vele wandelpaden in omgeving, is het landschap rondom Sneidershoek beperkt ontsloten voor recreanten.

2.1.3 Huidige situatie plangebied

2.1.3.1 Eerselseweg 35

De locatie Eerselseweg 35 is in gebruik door Neutkens Planten- en bomencentrum. Neutkens Planten- en bomencentrum is een gespecialiseerd bedrijf in de verkoop van planten en bomen. Ter plaatse van het bedrijf aan de Eerselseweg 33-35 wordt een grote sortering planten en bomen gepresenteerd in en rondom de aanwezige kas en in de modeltuin. Met de volgende foto's wordt een impressie weergegeven van Neutkens Planten- en bomencentrum.

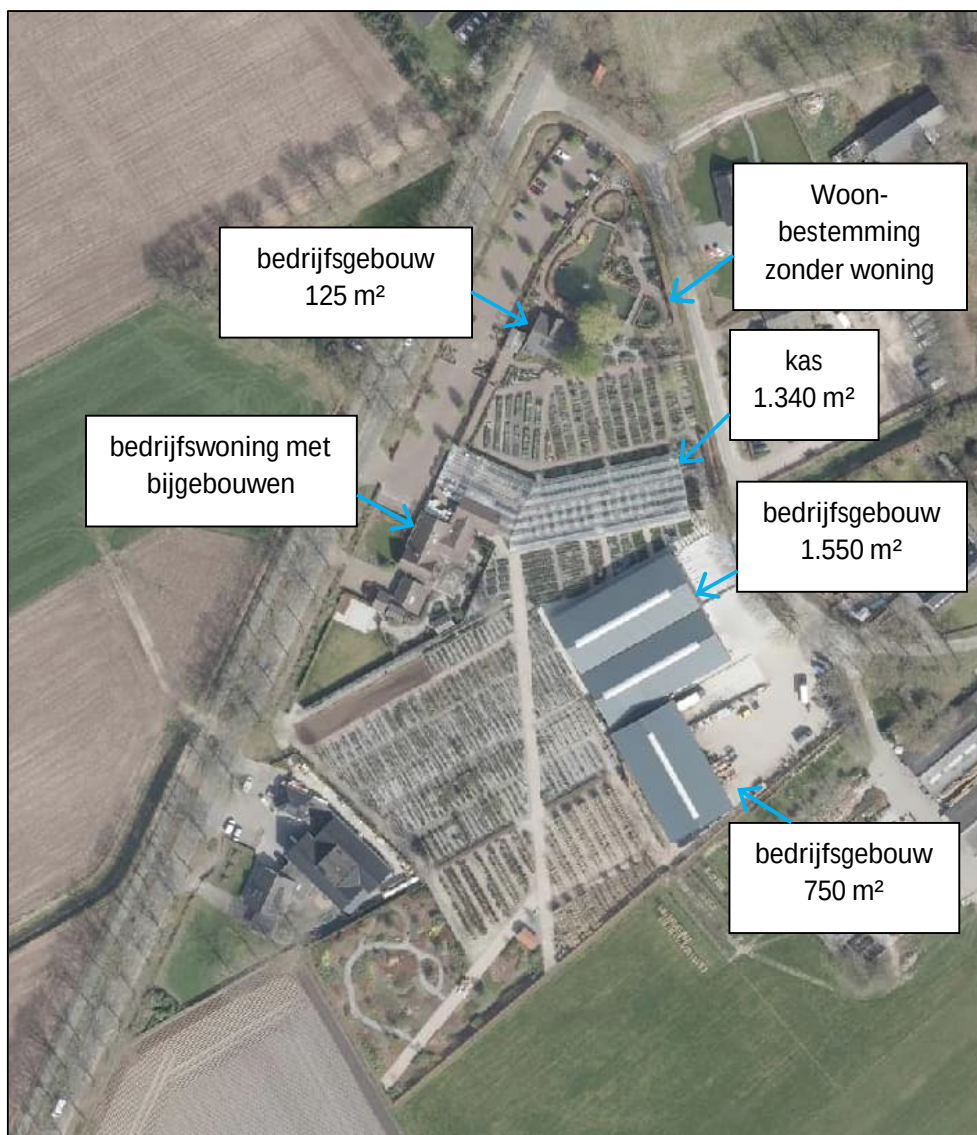


Figuur 7: Impressie Neutkens Planten- en bomencentrum

Ter plaatse van de locatie Eerselseweg 35 is navolgende bebouwing toegestaan:

- één bedrijfswoning;
- 150 m² bijgebouwen bij de bedrijfswoning;
- 3.765 m² bedrijfsgebouwen, inclusief kassen;
- één vrijstaande burgerwoning (woonbestemming, niet benut).

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van Neutkens Planten- en bomencentrum en de directe omgeving hiervan weer. De bestaande bebouwing is hierop nader aangeduid.



Figuur 8: Luchtfoto Neutkens Planten- en bomencentrum

De ingang van het bedrijf Neutkens Planten- en bomencentrum is gelegen aan de Eerselseweg. Daar vinden de verkeersbewegingen van de bezoekers plaats. Het hart van het bedrijf is echter aan de achterzijde van het bedrijf gelegen, waar de aanvoer en deels ook afvoer van goederen plaatsvindt.

2.1.3.2 Sneidershoek 2

De locatie Sneidershoek 2 was tot voor kort in gebruik als melkveehouderij. Op navolgende luchtfoto is de huidige situatie ter plaatse van de planlocatie Sneidershoek 2 te zien.



Figuur 9: Luchtfoto Sneidershoek 2

Op de locatie Sneidershoek 2 is navolgende bebouwing aanwezig:

- één bedrijfswoning;
- 2.000 m² bedrijfsgebouwen;
- 3.900 m² voorzieningen (sleufsilo's en erfverharding).

Op de locatie Sneidershoek 2 zijn navolgende dieren aantallen vergund:

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV-code vergund	RAV-code actueel	Omschrijving RAV	NH3 emissie (kg/j)	Fijnstof emissie (g/j)	Geur emissie (ouE/s)
melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	100	A1.6.1	A1.100.1	overige huisvestingssystemen; beweiden	1300,00	11800,00	0,00
vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	75	A3	A3.100	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	330,00	2850,00	0,00
vleesstieren en overig vleesvee van circa 8 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	50	A6	A6.100	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	265,00	8500,00	1780,00

Tabel 1: Vergunde dieren aantallen Sneidershoek 2

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Beschrijving van het plan

Aanleiding voor de herontwikkeling is de behoefte aan uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op de locatie Eerselseweg 35 en de beoogde sanering van de veehouderijlocatie Sneidershoek 2. Deze

beide ontwikkelingen zullen in samenhang plaatsvinden, waardoor uiteindelijk sprake zal zijn van een versterking van de omgevingskwaliteit ter plaatse van het plangebied.

De voormalige veehouderij aan Sneidershoek 2 wordt herontwikkeld naar woningbouwlocatie met 10 wooneenheden, bestaande uit een rij van 4 woningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen. In totaal wordt hiermee voorzien in 4 bouwvolumes. Daartoe worden alle opstallen ter plaatse gesloopt, wordt de milieuvergunning ingetrokken en wordt tevens nieuwe natuur aangelegd in de directe nabijheid.

2.2.2 Stedenbouwkundige inpassing

2.2.2.1 Eerselseweg 35

De beoogde bedrijfsontwikkeling betreft de toevoeging van 750 m² bedrijfsgebouw op de locatie Eerselseweg 35 en de toevoeging van 9.250 m² teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken. Navolgende figuur geeft de beoogde situatie na herontwikkeling weer.



Figuur 10: Beoogde situatie aan Eerselseweg 35

De beoogde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing en de containervelden is nodig vanwege ruimtegebrek, veroorzaakt door een verschuiving in de afzet via de verschillende verkoopkanalen. Neutkens Planten- en bomencentrum heeft naast het fysieke afzetkanaal op de locatie Eerselseweg 35 ook een webshop met een grote afzet alsmede de levering aan een vaste klantenkring van hoveniers, gemeenten etc. Deze verschuiving heeft tot gevolg dat Neutkens Planten- en bomencentrum om alle afzetkanalen te kunnen bedienen een steeds grotere voorraad potplanten en bomen in opslag heeft in plaats van als voorraad in de winkel.

In de vorstvrije maanden kan deze voorraad op het terrein met boomteelthekken worden gestald. Als er in de winter een vorstperiode aanbreekt, heeft Neutkens Planten- en bomencentrum bv ruimte nodig om vorstgevoelige planten vorstvrij weg te kunnen zetten. Deze ruimte wordt winteropslag genoemd.

Neutkens Planten- en bomencentrum heeft zowel een gebrek aan ruimte voor winteropslag als ruimte aan boomteelthekken. Bij een standaard voorraad bomen en planten is er te weinig ruimte om alle planten een plek te geven tijdens een vorstperiode. Hierdoor ontstaat vorstschade aan een deel van de planten, waardoor ze niet meer verkoopbaar zijn. Bij een kleinere voorraad bomen en planten, die tijdens een vorstperiode in zijn geheel vorstvrij weggezet kan worden, bestaat de kans dat er te weinig bomen en planten aanwezig zijn voor de verkoop. Hetzelfde geldt voor het verkleinen van de voorraad als gevolg van het tekort aan ruimte aan boomteelthekken. Hierdoor loopt het bedrijf omzet mis.

De huidige kas op de bedrijfslocatie Eerselseweg 35 voldoet niet meer aan de huidige eisen voor bedrijfsvoering. Beoogd wordt dan ook om deze op termijn te vernieuwen, waarbij de aanwezige asbest gesaneerd wordt en de nieuwe kas wordt verduurzaamd. Om een toekomstbestendig bedrijf te blijven, wordt beoogd om deze kas uiteindelijk uit te breiden met 500 m².

2.2.2.2 *Sneidershoek 2*

De bestaande boerderij Sneidershoek 2 is gelegen op een historische plek. Het gebouw is echter niet zodanig cultuurhistorische waardevol dat het behouden moet blijven. Gezien de lange cultuurhistorie van bebouwing op deze plek zal dit ook het vetrekpunt zijn voor herontwikkeling. De huidige bebouwing is in slechte tot matige staat en niet geschikt om ingezet te worden voor hergebruik als woning.

Het nieuwe woonvolume is een volgende stap in de evolutie van het erf van een enkele boerderij naar een boerderij met aangebouwde stal via een dubbelboerderij tot een woongebouw met daarin 4 woningen.

Ten zuiden van deze “nieuwe boerderij” worden zes schuurwoningen in 3 volumes gesitueerd. Deze staan niet geheel haaks op de het nieuwe boerderijvolume en op elkaar. Daarmee ontstaat een minder dwingende ordening van het nieuwe erfensemble. De woonschuren zijn uitgewerkt als tweekappers waarbij telkens de kap is doorgetrokken over één bijgebouw dat wordt vastgebouwd. Twee andere bijgebouwen worden eveneens aaneengebouwd tot een los volume. De overige bijgebouwen worden aaneengebouwd per twee of staan los. Het doel is een losjes ensemble dat zich als vanzelfsprekend voegt naar de plek, zonder dat er sprake is van een terugkeer naar een eerdere situatie. Het nieuwe ensemble is ook werkelijk een nieuw ensemble. Dit nieuwe ensemble is *Sneidershuufke* gedoopt.

Er worden in totaal 10 nieuwe woningen gerealiseerd op het Sneidershuufke. De nieuwe boerderij kent 4 boerderijwoningen in een gebouwvolume van 1.600 m³ van anderhalve bouwlaag met kap. Iedere woning is ongeveer 400 m³. De drie woonschuren kennen elk 2 woningen met op de kop een aangebouwd bijgebouw voor één van deze woningen. Er komen drie van dergelijke woonschuren van elk 1.000 m³ (telkens twee woningen van 500 m³). De bijgebouwen van de andere woningen zijn losstaand. Twee van deze bijgebouwen worden geschakeld in een losstaande kleine schuur (120 m²)

als onderdeel van het totaal-ensemble. Het derde grote bijgebouw (60 m²) is gesitueerd aan de westzijde van het ensemble en werkt als beëindiging samen met het tegenovergelegen woonschuurgebouw.

De voorkant van de 'nieuwe boerderij' is gericht naar de aanliggende weg en de groene driehoek. De woningen kennen ook een voordeur aan die zijde met een wandelstrook voor de woningen langs die bereikbaar is met paden vanaf de doorgaande weg. De woningen in de 'nieuwe boerderij' kennen een achteringang aan het centrale erf. Dit zal de belangrijkste dagelijkse toegang vormen. De woonschuren zijn georiënteerd op het centrale erf en worden ook daarop ontsloten.

Een groot deel van de VAB-locatie Sneiderishoek 2 zal niet worden verkaveld voor woningbouw, maar groen worden ingericht. Naast privétuinen direct aansluitend op de woningen, omvat het ensemble ook gedeelde ruimte. Denk daarbij aan het centrale erf en de parkeerplaats. De woningen in de nieuwe boerderij krijgen de kleinste privétuinen. De kavelgrootte varieert van 192 m² voor de tussenwoningen tot 384 m² en 434 m² voor de hoekwoningen. Ook voor de woningen in de woonschuren geldt dat de kavelgrootte variabel is. Zo ontstaat een aantrekkelijk woongebied met woningen in verschillende prijsklassen. De kavelgrootte van de grote schuurwoningen varieert van 476 tot 751 m². De kleine schuurwoningen aan de westzijde kennen kavels van vergelijkbare grootte als de andere schuurwoningen.

Voor de beoogde beeldkwaliteit wordt verwezen naar het Inrichtingsplan van P15 (stads)landschappen, welke als bijlage bij dit omgevingsplan is gevoegd. Aansluiting is gezocht bij een hedendaagse beeldkwaliteit met een duidelijke referentie naar het oude boerenerf.

2.2.3 Landschappelijke inpassing

2.2.3.1 Inleiding

Het plangebied wordt in totaal voorzien van een robuuste landschappelijke inpassing. Het uit te breiden planten- en bomen centrum aan Eerselseweg 35 wordt landschappelijk ingepast. De beoogde woningbouwlocatie aan Sneiderishoek 2 wordt tevens voorzien van een goede landschappelijke inpassing. De woningbouwlocatie wordt gerealiseerd met gebruikmaking van de provinciale Maatwerkregeling. Hiertoe wordt dan ook een forse investering gedaan in de omgevingskwaliteit, waarbij in de directe nabijheid wordt voorzien in NNB-waardige natuurinrichting. Door P15 (stads)landschappen is een natuurplan opgesteld, waarin deze natuurinrichting nader is uitgewerkt en op basis waarvan afspraken zijn vastgelegd tussen initiatiefnemer, gemeente en provincie. Dit natuurplan is tevens als bijlage bij de planregels gevoegd, waarmee dit ook publiekrechtelijk is verankerd. De landschappelijke inpassing van het plangebied aan Eerselseweg 35 en Sneiderishoek 2 is nader uitgewerkt in het inrichtingsplan Sneiderishoek, welke ook onderdeel uitmaakt van dit omgevingsplan. In navolgende subparagrafen wordt de landschappelijke inpassing summier beschreven. Voor een nadere uitwerking wordt verwezen naar de bijlagen bij dit omgevingsplan.

2.2.3.2 Te behouden landschappelijke inpassing

Op de VAB-locatie is vooral aan de straatzijde beplanting aanwezig. Dit betreft deels tuinbeplanting en deels erfbeplanting, alsook opslag. Tegenover de aansluiting van de Hoekdries was een siertuin aangelegd. Op de kopse kant van de schuren is een strook met Berk (*Betula pendula*) met opslag van

onder andere Gewone esdoorn (*Acer pseudoplatanus*). De hoeveelheid bestaande beplanting is beperkt en niet waardevol.

Aan de noordzijde staat Linde (*Tilia* sp.) langs de weg; aan de oostzijde Zomereik (*Quercus robur*). Er is geen sprake van een doorlopende laanbeplanting maar van een fragmenteerde wegbegeleidende boombeplanting. De bomen op gemeenteground blijven vanzelfsprekend gehandhaafd. Ook een groepje bomen (Zomereik) achter de sleufsilo's zal worden opgenomen in de nieuwe terreininrichting. Alle andere beplanting zal worden verwijderd ten behoeve van de sloop en herontwikkeling van de locatie. Zo kan ook een betere nieuwe opzet worden gemaakt.

2.2.3.3 Eerselseweg 35

Deze landschappelijke inpassing loopt door rond het erf en is als één geheel ontworpen, hoewel deze gedifferentieerd is naar specifieke ligging en aanliggende functies. De inpassing in de overgangszone tussen woonbebouwing en het bedrijf is anders uitgewerkt dan de inpassing van de uitbreiding zelf. Toch is de landschappelijke rand als één groengebied gedacht dat ontsloten worden middels een wandelpad. Dit nieuwe pad draagt ook bij aan de beleving van de nieuwe groenaanleg en het landschap.

De buitenzijde van het erf wordt ingepast middels de reeds genoemde struweelrand aan de oostzijde, boomgaard in de bocht en de groene driehoek bovenaan. Aan de zuidzijde verbreed de struweelrand zich tot een bosje achter een rij zijlbomen. Tussen de tuinen en deze bomenrij zijn bomen en boomgroepen in gras gedacht. De bufferzone aan de westzijde zal bestaan uit struikengroepen en bomen tegen het hekwerk aan de rand van een strook met bomen in bloemrijk gras.

Rond de uitbreiding van het plantencentrum is een sloot voorzien met aansluitend daarop opgaande beplanting. Er is niet gekozen voor een groene rand die overal hetzelfde is, maar ingezet op differentiatie door de rand als het ware open te knippen. Een spievormig hakhoutbosje vormt de westelijke begrenzing. Aan de zuidzijde wordt een weide met bomen opgesloten tussen twee struweelranden. Aan de westzijde is langs de sloot weer voorzien in een bomenrij van zuilbomen. De zone tussen deze bomenrij en de omhaagde tuinen is halfopen met bomen in gras en een natuurpoel op het scharnierpunt van beide nieuwe ontwikkelingen met informatiepaneel en bankje met uitzicht.

2.2.3.4 Sneiderishoek 2

Het nieuwe erf met de diverse woonvolumes wordt ingepast middels een landschappelijke envelop aansluitend het erf en de tuinen. De begrenzing van de tuinen is meegenomen in de uitwerking. De gekozen inpassing sluit aan op het agrarisch karakter van de omgeving en wordt ingezet ter versterking van het totaalbeeld van het bebouwingslint aan de Sneiderishoek. De gekozen beplantingselementen zijn gekozen om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren die naadloos opgaat in de landelijke omgeving.

De landschappelijke inpassing van het nieuwe erf zal bestaan uit ene groene driehoek aan de bovenzijde tegen de weg, een kleine boomgaard in de bocht van de weg (op de kop van de 'nieuwe boerderij'), begeleidende boombeplanting met bloesembomen langs de korte insteekweg, een centraal grasveld met enkele bomen, bomen tussen de parkeervakken en hagen rondom de tuinen. Voor de zuidelijke woonschuur is extra gras gedacht. Enerzijds wordt daarmee de hoeveelheid

verharding verminderd en zo het beeld verzacht; anderzijds ontstaat een geleidelijke overgang naar de landschappelijke rand rondom. Deze landschappelijke rand vormt de gecombineerde inpassing van de uitbreiding van het plantencentrum en het nieuwe erf. Aan de straatzijde (oostkant) achter de tuinen is een struweelstrook voorzien. Deze en de rest van de groenaanleg rondom de tuinen behoort tot de landschappelijke envelop.

2.2.3.5 *Landschapslocatie Eerselseweg*

Ten behoeve van de landschapsinvesteringsregeling (artikel 5.11 Omgevingsverordening) wordt ook buiten het plangebied voorzien in extra landschappelijke inpassing. Aan de overzijde van de Eerselseweg, ten westen van Eerselseweg 35, is initiatiefnemer tevens voornemens in te zetten op versterking van het landschap door de aanplant van een bomenrij en landschapsboom. Deze nieuwe landschapselementen sluiten aan op de bestaande bomenlaan langs de doorgaande weg en verzacht de overgang naar de grotendeels open heideontginning. Deze landschappelijke inpassing is tevens verankerd in de planregels.

2.2.4 Verkeer en parkeren

2.2.4.1 *Verkeer*

De locatie Eerselseweg 35 kent een bezoekers toegang aan de Eerselseweg en een bedrijfstoegang aan de Sneidershoek. Deze situatie zal niet wijzigen. De beoogde bedrijfsuitbreiding heeft geen toename aan bezoekers tot gevolg.

De locatie Sneidershoek 2 is thans op vier plaatsen ontsloten, tweemaal aan de noordzijde en tweemaal aan de oostzijde. In de nieuwe situatie wordt het nieuwe erf ontsloten middels een insteekweg vanaf de oostzijde. Verder is alleen voorzien in wandelpaden in de groene driehoek en een (onverhard) wandelpad aan de zuidzijde. De wegenstructuur rondom het plangebied heeft voldoende capaciteit om de verkeersbewegingen van extra woningen af te wikkelen. Als gevolg van de sanering van de veehouderij zullen er geen vervoersbewegingen van zwaar verkeer meer plaatsvinden.

Vuilophaling zal plaatsvinden aan de straat (Sneidershoek). Dit betekent dat een vuilniswagen niet het terrein op hoeft van het nieuwe Sneidershoek. Aan de straat zullen de kliko's worden neergezet van de bewoners. Als alternatief kan overwogen worden een ondergrondse container te installeren aan het begin van de insteekweg, welke vanaf de naastgelegen weg kan worden geleegd. Een ondergrondse container betekent minder verkeersbewegingen omdat deze alleen geleegd wordt als de sensor aangeeft vol te zijn. Deze optie is daarmee duurzamer.

2.2.4.2 *Parkeren*

Parkeren voor bezoekers van Eerselseweg 35 vindt nu plaats op het parkeerterrein aan de westzijde. Leveranciers en hoveniers parkeren aan de oostzijde bij de loods. Aan die zijde zullen meer opstelplaatsen worden gemaakt voor het leveren en ophalen van bestellingen. Deze extra opstelplaatsen vallen onder de uitbreiding van het plantencentrum. Er is voorzien in 10 opstelplaatsen als onderdeel van de uitbreiding van het plantencentrum.

Parkeren bij de nieuwe wooneenheden dient plaats te vinden op eigen terrein. Parkeernormen zijn opgenomen in de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012. De gemeente Eersel valt in stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk.

Het plangebied is gelegen in het 'buitengebied'. Ter plaatse van het plangebied geldt voor een twee-onder-een-kap koopwoning een parkeernorm van 2,4. Voor rijwoningen geldt een parkeernorm van 2,2. Dit betekent dat er voor deze 10 woningen van het Sneidershuufke $(4 \cdot 2,2) + (6 \cdot 2,4) = 23,2$ parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden.

Er is voorzien in een centrale parkeerplaats voor 20 parkeerplaatsen aan de zuidoostzijde van de 'nieuwe boerderij'. Tussen de zuidelijke woonschuur en de kleine schuur (het gecombineerde bijgebouw) zijn nog 3 parkeerplaatsen voorzien. Verder is er voldoende ruimte op de verharding van eventueel benodigd extra parkeren bij een feestje.

3 Wettelijk kader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

3.1.1.1 Wettelijk kader

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

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

3.1.1.2 Toets

Dit plan ziet op kleinschalige uitbreiding van het planten- en bomencentrum aan Eerselseweg 35 te Knegsel en de herontwikkeling van veehouderijlocatie naar woningbouwlocatie aan Sneidershoek 2. Hiermee wordt op kleinschalig niveau bijgedragen aan een sterke en gezonde regio door tegemoet te komen aan de grote woningbouwopgave die er ligt en de kwaliteitsslag die daarmee ter plaatse wordt behaald. Sprake is van een transitie van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie.

3.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

3.1.2.1 Wettelijk kader

Inleiding

De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur: het Omgevingsbesluit, het Besluit kwaliteit leefomgeving, het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bouwwerken leefomgeving. In deze AMvB's staan regels voor het praktisch uitvoeren van de wet.

Omgevingsbesluit

Het Omgevingsbesluit richt zich tot alle partijen die in de fysieke leefomgeving actief zijn: burgers, bedrijven en de overheid. Het Omgevingsbesluit regelt in aanvulling op de wet onder meer welk bestuursorgaan het bevoegd gezag is om een omgevingsvergunning te verlenen en welke procedures gelden. Ook regelt dit besluit wat de betrokkenheid is van andere bestuursorganen bij de besluitvorming en een aantal op zichzelf staande onderwerpen, zoals de milieueffectrapportage en financiële bepalingen.

Besluit activiteiten leefomgeving

Het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) bevat, samen met het Besluit bouwwerken leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers, bedrijven en overheden zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Ook bepaalt het besluit voor welke van deze activiteiten een omgevingsvergunning nodig is. Dit besluit bevat regels om het milieu, waterstaatwerken, wegen en spoorwegen, zwemmers en cultureel erfgoed te beschermen. De regels ter bescherming van het spoor en de zwemmers worden met het Invoeringsbesluit Omgevingswet ingevoegd.

Besluit bouwwerken leefomgeving

Het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevat, samen met het Besluit activiteiten leefomgeving, de algemene regels waaraan burgers en bedrijven zich moeten houden als ze bepaalde activiteiten uitvoeren in de fysieke leefomgeving. Dit besluit bevat regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid bij het (ver)bouwen van een bouwwerk, de staat van het bouwwerk, het gebruik van het bouwwerk en het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat ter bescherming van de nationale belangen instructieregels, waaronder :

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, Rijkswaagen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën.

3.1.2.2 Toets

Het plan wordt in hoofdstuk 4 van deze motivering getoetst aan de regels van de sectorale aspecten die voortvloeien uit het Omgevingsbesluit, het Besluit activiteiten leefomgeving, het Besluit bouwwerken leefomgeving en het Besluit kwaliteit leefomgeving. Uit die toets blijkt dat de ontwikkeling past binnen de kaders uit deze AMvB's.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking is een instructieregel voor plannen die worden aangemerkt als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op grond van Artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) heeft de Ladder voor duurzame verstedelijking betrekking op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Hierbij wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling en, indien de ontwikkeling buiten het stedelijk gebied is voorzien, de mogelijkheden om binnen het stedelijk gebied in die behoefte te kunnen voorzien.

De instructieregel in artikel 5.129g Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regelt dat bij een wijziging van het Omgevingsplan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing van de Ladder is vereist. Deze instructieregel geldt ook voor een omgevingsvergunning buitenplanse Omgevingsplanactiviteit. Dit regelt artikel 8.0b Bkl.

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor een stedelijke ontwikkeling. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State zijn hiervoor lijnen uitgezet (ABRvS 16 september 2015; ECLI:NL:RVS:2015:2921). Uit jurisprudentie van de Raad van State blijkt dat vanaf een bouwplan met 12 woningen of meer (ABRvS 25 maart 2015; ECLI:NL:RVS:2015:953) sprake is van een stedelijke ontwikkeling in het kader van de ladder voor duurzame stedelijke ontwikkeling. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens in beginsel bij een ruimtebeslag van 500 m². De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is.

3.1.3.1 Toets

Aan Sneidershoek 2 wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie getransformeerd naar woningbouwlocatie. De voormalige agrarische bedrijfswoning in de vorm van de langgevelboerderij wordt herontwikkeld tot 4 rijwoningen. Een niet-benutte woonfunctie van Eerselseweg 35 wordt verplaatst naar Sneidershoek 2 in de vorm van een twee-onder-een-kapwoning. In totaal wordt ter plaatse voorzien in 10 wooneenheden (4 rijwoningen, 6 twee-onder-een-kapwoningen), waarbij effectief wordt voorzien in 8 extra wooneenheden. Met 8 extra woningen wordt niet voorzien in een stedelijke ontwikkeling.

Aan Eerselseweg 35 wordt uitbreiding van de bedrijfshal beoogd met een oppervlakte van 750 m² en wordt de bestaande kas verbouwd en daarmee vergroot met 250 m². Hiermee wordt in beginsel de ondergrens voor de ladder wel overschreden, maar de ontwikkeling is niet 'nieuw'. Voorzien wordt in uitbreiding van de bebouwing binnen een bestaand bouwperceel.

Toetsing aan de Ladder is dan ook niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

3.2.1.1 Wettelijk kader

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

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

Provinciale Staten kunnen in een omgevingsverordening (instructie) regels stellen over de uitoefening van taken of bevoegdheden aan de gemeente. Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben in dit kader de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving zijn hierin samengevoegd.

Ambities

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de periode tot 2050. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Brabantse Omgevingsvisie geeft aan hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien. En waar Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen.

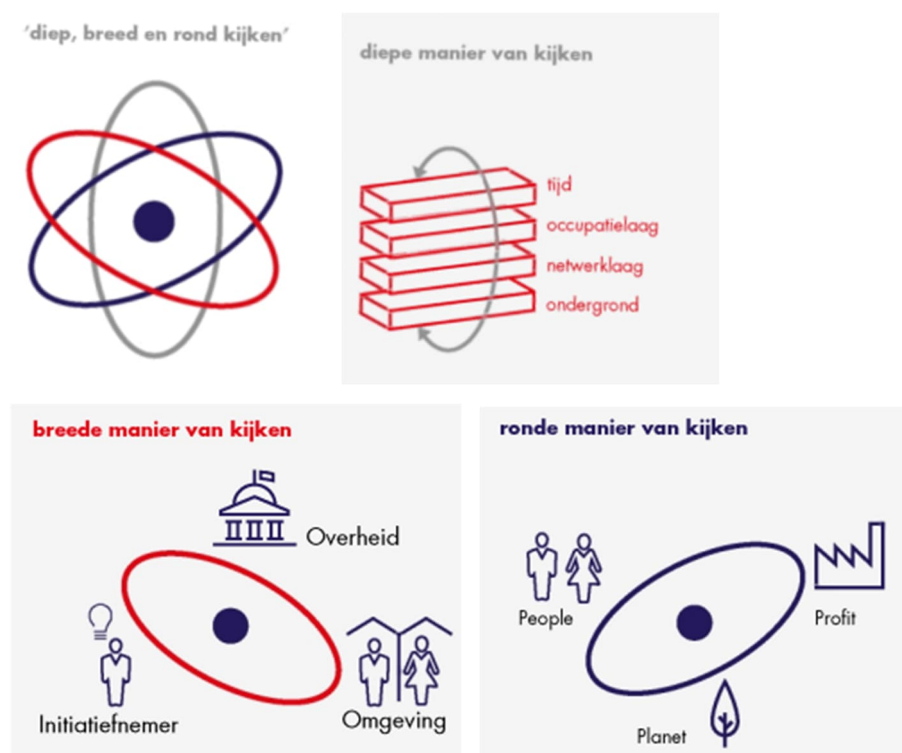
De visie noemt hiervoor een vijftal hoofdpunten:

1. de basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
2. Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moet er minder energie worden gebruikt en meer duurzame energie worden opgewekt.
3. Slimme netwerkstad: de manier waarop men zich verplaatst verandert en dit stelt andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor het netwerk van steden en dorpen.
4. Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering is er sprake van meer extremen in temperatuur en neerslag. Hier moet mee worden omgegaan.

5. Concurrerende, duurzame economie: Noord-Brabant wil top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij de omslag naar een circulaire economie nodig is en digitalisering steeds belangrijker wordt.

Diep, breed en rond kijken

De provincie Noord-Brabant wil de ambities realiseren door 'diep', 'breed' en 'rond' te kijken. Een ontwikkeling dient derhalve te worden verantwoord vanuit de lagenbenadering. Door 'diep' te kijken, wordt rekening gehouden met de laag-dynamische ondergrond, maar ook met de effecten op de andere lagen en met toekomstige effecten. Een ronde manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet enkel vanuit een economische, sociale of ecologische hoek moeten worden bekeken, maar bij belangrijke ontwikkelingen met een grote impact op de leefomgeving al deze aspecten te betrekken. Hiermee ontstaat een meerwaarde voor Brabant. Rekening houdend met de plek van de ontwikkeling kunnen kwesties aan andere opgaven gekoppeld worden, daarbij rekening houdend met de unieke identiteit en de landschappelijke kwaliteiten van een gebied. Bij de brede manier van kijken wordt rekening gehouden met de verschillen tussen mensen en belangen. Dit is door de provincie grafisch weergegeven in navolgende figuur.



Figuur 11: Principes van diep, breed en rond kijken van de provincie Noord-Brabant

Verantwoordelijkheden

Vanuit de basisgedachte dat bevoegdheden op het laagst mogelijke niveau liggen, zoekt de provincie Noord-Brabant in navolging van de Omgevingswet telkens naar de beste rolverdeling tussen overheden en andere partijen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling

geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden.

3.2.1.2 Toets

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerst verantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft in de Omgevingsverordening Noord-Brabant een vertaalslag gemaakt van de visie naar concreet bindende regels die bij de opgenomen onderwerpen moeten worden getoetst.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Wettelijk kader

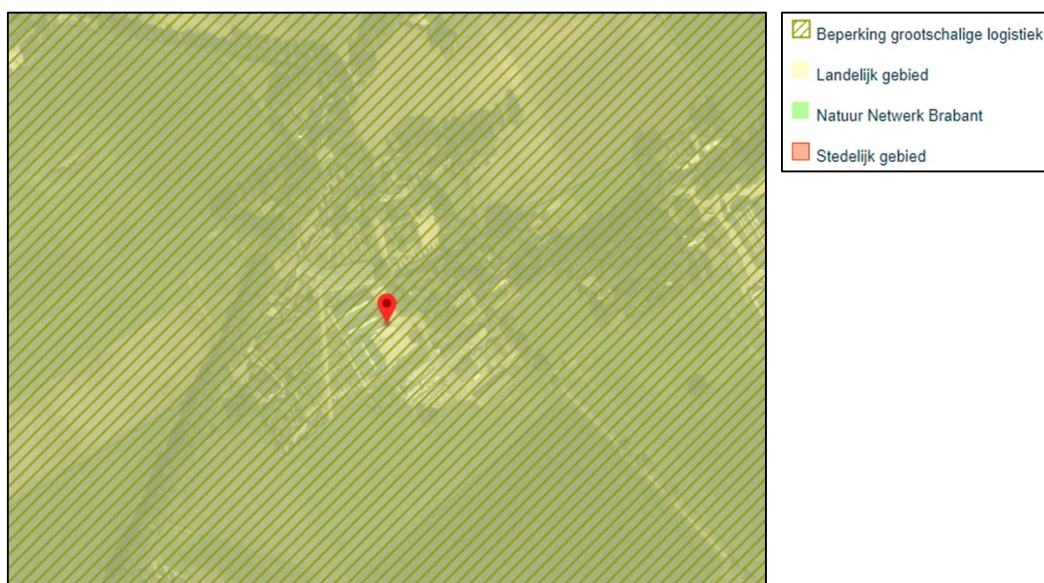
De Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 1 januari 2024 in werking getreden en is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan op te stellen ruimtelijke plannen. Deze verordening vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In deze omgevingsverordening zijn de bestaande regels over de fysieke leefomgeving in één verordening ondergebracht. De omgevingsverordening sluit aan op de Omgevingswet en de werkwijze van de Omgevingsvisie. De regels sluiten aan bij het diep, rond en breed kijken uit de omgevingsvisie, maar zijn ook gebaseerd op overig vastgesteld beleid zoals de doelen en ambities voor duurzame energie uit de Energieagenda of bij de uitwerking van beleid in het Regionaal Water- en Bodem Programma.

De provinciale omgevingsverordening bevat direct werkende algemene regels en instructieregels. Soms bevatten de instructieregels afwegingscriteria en soms concrete voorwaarden. De instructieregels voor het Omgevingsplan in hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant hebben tot doel dat de gemeenteraad, of in een voorkomend geval het college van burgemeester en wethouders, de inhoud van de regels betreft bij de vaststelling of afwijken van een Omgevingsplan. De instructieregels richten zich op een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast richten de regels zich op een goede omgevingskwaliteit, inclusief een veilige en gezonde leefomgeving. De provincie wil de omgevingskwaliteit van Brabant bevorderen, in combinatie met realisatie van een veilige en gezonde leefomgeving.

3.2.2.2 Toets

Aanduiding plangebied in Omgevingsverordening Noord-Brabant

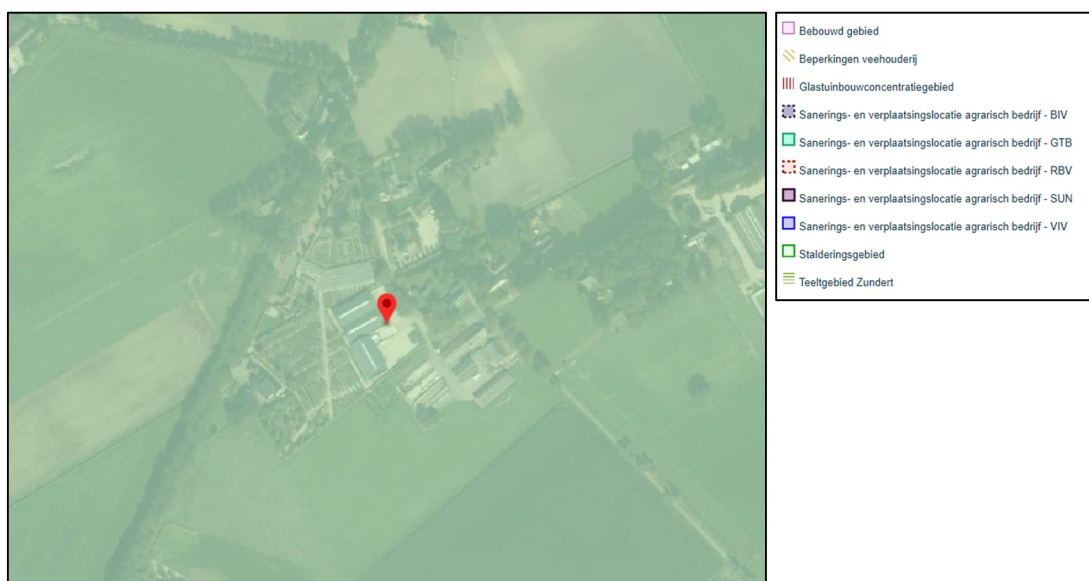
Navolgende figuren geven een overzicht van de ligging van het plangebied in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plangebied is hierop telkens aangeduid met de rode cursor.



Figuur 12: Uitsnede themakaart Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant

Het plangebied is in de Omgevingsverordening Noord-Brabant aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied'. Woningbouw vindt in beginsel bij voorkeur plaats in het 'Stedelijk gebied'. Onder voorwaarden worden in Landelijk gebied ook mogelijkheden geboden voor woningbouw. Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van artikel 5.14, Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit. Verderop wordt nader ingegaan op de regels van deze zogenoemde 'maatwerkregeling'. Specifieke regels gelden ook voor de uitbreiding van niet-agrarische bedrijvigheid in het Landelijk gebied (artikel 5.74). Hierop wordt verderop ook nader ingegaan.

De omgeving is tevens aangeduid als een omgeving waar geen ruimte is voor grootschalige logistiek. Deze aanduiding is niet relevant voor de beoogde herontwikkeling en wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.



Figuur 13: Uitsnede themakaart 6: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied

Het plangebied kent in de Omgevingsverordening Noord-Brabant de aanduiding 'Stalderingsgebied'. Binnen deze aanduiding gelden extra voorwaarden gericht op de veehouderij en dierenverblijven, gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. Vanwege deze extra randvoorwaarden is een toename van de oppervlakte dierenverblijf binnen een bouwperceel alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde 'stalderen' (artikel 5.66). De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van dierenverblijven tot gevolg en is daarmee niet in strijd met de regels die gelden binnen deze aanduiding. Dit wordt verderop dan ook niet nader toegelicht.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Inleiding

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7). Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan: zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag en dat de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling (artikel 5.8). Alleen wanneer uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag onder voorwaarden mogelijk.

Met de beoogde herontwikkeling wordt grotendeels gebruik gemaakt van een bestaand bouwperceel. De bedrijfslocatie aan Eerselseweg 35 wordt uitgebreid met circa 9.250 m² voor de toevoeging van teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken. Binnen het bestaand bouwperceel wordt tevens een bedrijfsgebouw uitgebreid met 750 m² en de huidige kas wordt verbouwd en op termijn uitgebreid met circa 500 m². Deze uitbreiding is noodzakelijk om tegemoet te kunnen blijven komen aan de grote vraag naar potplanten en bomen en de daartoe benodigde 'winteropslag'. Dit alles grotendeels binnen het bestaande bouwperceel en direct daarop aansluitend. In samenhang met deze uitbreiding komt ook het agrarisch bouwvlak aan Sneidershoek 2 te vervallen. Alle voormalige agrarische bedrijfsgebouwen worden gesloopt en deze locatie wordt vervolgens omgezet naar woningbouwontwikkeling met in totaal 10 wooneenheden. Voor deze woningbouwontwikkeling wordt gebruik gemaakt van het bestaand bouwperceel. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Door voornamelijk gebruik te maken van bestaande bouwpercelen en in te zetten op transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie, kan worden gesteld dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering en een meerwaardecreatie

De lagenbenadering (artikel 5.9) omvat de effecten op:

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

- 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.

Ter plaatse is bodemonderzoek uitgevoerd om te bezien of de bodem geschikt is voor woningbouw. De woningen passen bij het bestaande energienetwerk en op de bestaande infrastructuur. De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op cultuurhistorische waarden ter plaatse of in de omgeving. De beoogde herontwikkeling is passend ter plaatse. De toetsing van de effecten is per onderwerp nader getoetst in deze motivering. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is en past binnen de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10) omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn;
- de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalig agrarisch bedrijf getransformeerd tot woningbouwlocatie. Hiermee wordt tegemoet gekomen aan de grote woningbouwopgave die er ligt en wordt overtollige, ontsierende bebouwing gesloopt en een milieuocontour gesaneerd. In samenhang met deze woningbouwontwikkeling vindt ook realisatie van natuur plaats, direct aansluitend op het NNB, ten noordoosten van het plangebied. Een aanzienlijke kwaliteitsverbetering in het landschap wordt geleverd. In samenhang wordt ook het bestaande planten- en bomencentrum aan Eerselseweg 35 uitgebreid, om tegemoet te kunnen blijven komen aan de huidige en toekomstige vraag in de markt. Belangen zijn voldoende afgewogen, waaruit moet worden geconcludeerd dat in totaal een aanzienlijke meerwaarde wordt gecreëerd.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling Kwaliteitsverbetering landschap. Artikel 5.11 van de Omgevingsverordening stelt dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen het Landelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten: de op grond van de verordening verplichte landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land, het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, het wegnemen van verharding, het slopen van bebouwing, de realisatie van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones en het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft op 30 oktober 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. Indien blijkt

dat als gevolg van een ruimtelijke procedure sprake is van een planwinst, dient 20% van die winst te worden geïnvesteerd in het landschap.

De bedrijfslocatie aan Eerselseweg 35 te Kneghel wordt als gevolg van de beoogde herontwikkeling uitgebreid. Dit kan een waardevermeerdering van de gronden betekenen. Anderzijds kan ook een gedeelte van het 'bouwvlak' komen te vervallen, daar ter plaatse geen bebouwing wordt beoogd. De gronden aldaar kunnen worden afgewaardeerd van bedrijfsfunctie bebouwd naar bedrijfsfunctie onbebouwd. Navolgend is een berekening weergegeven van deze landschapsinvesteringsregeling, waar de beoogde situatie ten opzichte de huidige situatie is berekend voor Eerselseweg 35. Hierbij is de te verplaatsen woonfunctie van Eerselseweg 35 naar Sneidershoek 2 volledig buiten de berekening gehouden. Deze verplaatsing wordt namelijk mogelijk gemaakt met gebruikmaking van artikel 5.13.

Op navolgende plankaarten is eerst de bedoelde vergelijking van de oude situatie en de nieuwe situatie inzichtelijk gemaakt. Zoals benoemd, is hier de planlocatie aan Sneidershoek 2 buiten beschouwing gelaten. Het gedeelte dat valt onder artikel 5.11 is rood omkaderd, exclusief de woonbestemming.



Figuur 14: Plankaarten gehanteerd als uitgangspunten voor de berekening van de LIR: links is oud, rechts is beoogd

Navolgend is deze vergelijking in beeld gebracht in oppervlakten en bijbehorende berekening van de te leveren tegenprestatie in het kader van artikel 5.11.

Functie	Waarde /m²	Oppervlakte	Waarde functie
Huidige waarde			
Bedrijf bebouwd	€ 80,00	21507	€ 1.720.560,00
Agrarisch onbebouwd	€ 8,50	11606	€ 98.651,00
Agrarisch bouwvlak	€ 25,00	1323	€ 33.075,00
Groen	€ 1,00	4071	€ 4.071,00
Wonen	€ 0,00	852	€ 0,00
Totaal plangebied Eerselseweg 35		39359	€ 1.856.357,00
Toekomstige waarde			
Bedrijf bebouwd	€ 80,00	17735	€ 1.418.800,00
Bedrijf onbebouwd	€ 40,00	13427	€ 537.080,00
Groen	€ 1,00	7345	€ 7.345,00
Buiten beschouwing: Wonen oud	€ 0,00	852	€ 0,00
Totaal plangebied Eerselseweg 35		39359	€ 1.963.225,00
Bestemmingswinst			€ 106.868,00
Investerings	20%		
Te leveren tegenprestatie			€ 21.373,60

Tabel 2: Te leveren tegenprestatie voor Eerselseweg 35

Als gevolg van deze functiewijziging aan Eerselseweg 35 zal sprake zijn van een waardevermeerdering van € 106.868,-. Met een tegenprestatie van 20% van deze waardevermeerdering houdt dit in dat € 21.373,60 dient te worden geïnvesteerd in het landschap.

Deze tegenprestatie wordt geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing van het plangebied en tevens aan de overzijde van de Eerselseweg, ten westen van Eerselseweg 35. In paragraaf 2.2.3 van deze motivering is hierop nader ingegaan. Hierbij is de struweelrand rondom de bedrijfsfunctie meegenomen en de bomenrij en solitaire landschapsbomen tegenover Eerselseweg 35. Op navolgende schets is hier rood omkaderd welke inpassing wordt gehanteerd voor artikel 5.11.



Figuur 15: Landschappelijke inpassing in het kader van artikel 5.11 (rood omkaderd)

In navolgende tabel is de tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing aangegeven. Voor de gehanteerde bedragen is aangesloten bij de provinciale STILA.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	Inhoud in m³	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw												
Landschapsboom in rij en solitair				20	€ 90,22	st	€ 1.804,40	€ 67,31	st/jr	€ 1.346,20	€ 8.077,20	€ 9.881,60
Struweel		2000		2000	€ 2,30	st	€ 4.600,00	€ 0,74	m²/jr	€ 1.480,00	€ 8.880,00	€ 13.480,00
Totaal inpassing												€ 23.361,60

Tabel 3: Tegenprestatie in de vorm van landschappelijke inpassing

Een tegenprestatie van € 23.361,60,- wordt geleverd, welke kan worden ingezet in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling. Daarmee wordt voldaan aan het aspect van Kwaliteitsverbetering van het landschap, artikel 5.11 Omgevingsverordening Noord-Brabant. Deze verplichting is verankerd in de regels van dit TAM-omgevingsplan en vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen initiatiefnemer en de gemeente Eersel.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Bij de afweging over de ontwikkeling van nieuwe activiteiten en functies in het Landelijk gebied is het belangrijk te bezien of dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied waar de locatie ligt. Artikel 5.12 Omgevingsverordening stelt dan ook dat bij uitbreiding van een bestaande ontwikkeling, of een nieuwe functie of activiteit in het Landelijk gebied, een onderbouwing dient te worden gegeven dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Ingegaan dient daarbij te worden op welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving, welke effecten de ontwikkeling heeft op de omgeving, waaronder ook een veilige en gezonde leefomgeving, op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden en op welke wijze eventuele sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

De gemeente Eersel heeft specifiek voor de bebouwingsconcentratie aan Sneiderhoek een ontwikkelrichting opgesteld. Deze visie wordt verderop nog nader toegelicht in paragraaf 3.3.4 van deze motivering. Hieruit blijkt duidelijk de ontwikkelrichting welke de gemeente voor ogen heeft voor het gebied.

Met de beoogde herontwikkeling wordt ingezet op transformatie van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie. Ook wordt de huidige bedrijfslocatie in de vorm van een planten- en bomen centrum uitgebreid. Dit bedrijf is al sinds jaar en dag ter plaatse gevestigd en vormt een belangrijke pijler in de omgeving. Uitbreiding van dit bedrijf past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie is ook een passende ontwikkeling in de omgeving welke van oudsher veelal agrarisch was, maar waar steeds meer een transformatie gaande is richting woningbouw of bijvoorbeeld recreatie. In samenhang hiermee wordt ook nieuwe natuur gerealiseerd direct aansluitend op het bestaande Natuur Netwerk Brabant (NNB). De totale herontwikkeling van het plangebied past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Dit komt nog nader aan de orde in paragraaf 3.3.4 van deze motivering.

Artikel 5.13 Maatwerk voor verplaatsing van functies en activiteiten

Een omgevingsplan kan vanwege algemeen belang een bouw- of gebruiksactiviteit mogelijk maken in Landelijk gebied, als dit een verplaatsing van functies betreft, er geen geschikte bestaande locatie is voor hergebruik en als het achterliggende bouwperceel juridisch wordt opgeheven, zo stelt het eerste lid. Het tweede lid geeft tevens te mogelijkheid om bouw- of gebruiksactiviteiten mogelijk te maken in Landelijk gebied als dat past binnen de uitgangspunten, belangen en doelen uit de omgevingsverordening, op een andere locatie aanzienlijke omgevingskwaliteit wordt bereikt en als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Met dit planvoornemen wordt de woonfunctie aan Eerselseweg 35 verplaatst naar Sneidershoek 2. Aan Eerselseweg 35 wordt daarmee juridisch de woonfunctie opgeheven. De woonfunctie mag in het geldende planregime maximaal 650 m³ bedragen. Hiermee wordt met de verplaatsing van de woonfunctie rekening gehouden. Deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Artikel 5.14 Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit

Nieuwbouw van woningen in het Landelijk gebied behoort in principe niet tot de mogelijkheden. Artikel 5.14 Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft hierop echter een aantal uitzonderingen, waarbij altijd aangetoond moet zijn dat de ontwikkeling aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van de omgevingskwaliteit. Dit kan bijvoorbeeld door 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. Deze versterking van de omgevingskwaliteit dient juridisch te zijn geborgd. In artikel 5.14, derde lid is gesteld dat indien de activiteit de toevoeging van de woning betreft, de woning gerealiseerd dient te worden op een passende plek en is aangegeven dat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit in verhouding dient te staan tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel.

De provincie heeft deze regeling nader uitgewerkt in de Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant, welke gelijktijdig met de Omgevingsverordening in werking is getreden. Hoofdstuk 7 gaat in op het maatwerk voor omgevingskwaliteit (Ruimte); hierna 'maatwerkregeling' genoemd. In artikel 7.1.5 van de maatwerkregeling geeft GS van Noord-Brabant per woningtype aan wat kan worden gehanteerd als een voldoende tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit. In Artikel 7.1.3 van deze maatwerkregeling is nader aangegeven wat kan worden ingezet als versterking van de omgevingskwaliteit bij het saneren van bedrijfsbebouwing. Artikel 7.1.4. gaat in op de omgevingskwaliteit bij het saneren van milieubelastende activiteiten en artikel 7.1.5. gaat in op overige maatregelen.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een agrarisch bedrijf gesaneerd, met inlevering van fosfaatrechten en sloop van bebouwing en bijbehorende voorzieningen van dien. Daarbij wordt aanzienlijk geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering van het landschap. Binnen en rondom het plangebied wordt geïnvesteerd in struweel, fruitboomgaard, wandelpad en natuurelementen anderszins. Navolgend wordt per punt nader ingegaan op de versterking van de omgevingskwaliteit.

Artikel 7.1.3 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren bedrijfsbebouwing

In artikel 7.1.3 is onder andere vastgesteld dat bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de drempelwaarde van 1.000 m² wordt gesteld als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de

eerste 250 m² bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning. Verder kan bij de slopen bedrijfsgebouwen een tegenprestatie van € 45,-/m² worden gehanteerd als richtlijn. Voor de overige voorzieningen als erfverharding en sleufsilo's wordt een tegenprestatie van € 8,50/m² als tegenprestatie gehanteerd.

Met de sloop van alle bebouwing en voorzieningen zal, nadat de eerste 250 m² is gebruikt voor omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning, sprake zijn van een tegenprestatie van € 111.900,-. Dit is ook nader uitgewerkt in de in de bijlage bijgevoegde Rekenmodule.

Artikel 7.1.4 Maatwerk omgevingskwaliteit saneren milieubelastende activiteit

Artikel 7.1.4 van de maatwerkregeling stelt dat bij het beëindigen van een milieubelastende activiteit ook de intrekking van N-emissie kan worden meegenomen als fysieke tegenprestatie à € 15,-/kg/N/jaar. De vergunning voor het houden van dieren wordt in samenhang met dit plan ingetrokken. Op basis van de referentiesituatie (bij aanvang van onderhavig plan in 2023, toen de veehouderij nog volledig in bedrijf was), mogen de ammoniakrechten (1.895 kg/jr) worden ingebracht als tegenprestatie. Dit brengt een investering van € 28.425,- met zich mee.

De verantwoording van de in te leveren rechten (artikel 7.1.4) met bijbehorende AERIUS-berekening van de depositie op Natura 2000-gebieden is als bijlage bij de Rekenmodule gevoegd. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van dit plan zijn wel de daadwerkelijke bedrijfsactiviteiten inmiddels beëindigd. De vergunning wordt in samenhang met dit plan ingetrokken.

Artikel 7.1.5 Waardering overige maatregelen

Initiatiefnemer zal tevens NNB-waardige natuur aanleggen binnen en in de directe nabijheid van het plangebied, waarmee een fysieke tegenprestatie wordt geleverd van de omgevingskwaliteit. Conform artikel 7.1.5, eerste lid, sub a geldt voor het afwaarderen van gronden ten behoeve van natuur dat deze natuur wordt ontwikkeld op gronden aansluitend aan bestaande natuurgebieden, waardoor de ecologische structuur van het NNB wordt versterkt en als die gronden worden bestemd naar natuur, de afwaardering van die gronden kan worden betrokken bij de tegenprestatie, voor € 8,-/m².

Initiatiefnemer gaat het perceel kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie M, nummer 131 voorzien van natuurwaarden door inpassing van het perceel tot bosperceel. Deze grond is gelegen direct aangrenzend aan het NNB en zal hiermee een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit betekenen. Dit aspect is ook nader uitgewerkt in het natuurplan, welke als bijlage bij zowel deze motivering als bij de regels van dit omgevingsplan is gevoegd. De afwaardering van de gronden naar natuur kan worden meegenomen, evenals de aanplant van het bosplantsoen en het onderhoud gedurende de eerste 6 jaar.

Gronden met een oppervlakte van 17.440 m² worden volledig afgeboekt van agrarische grond naar natuurwaarden. Dit brengt een tegenprestatie van (17.440 * 8) € 139.520,- met zich mee (artikel 7.1.5, eerste lid sub a onder 1°).

Op grond van artikel 7.1.5, eerste lid onder c mogen landschapselementen ook worden ingebracht, als het plan inzicht biedt in de kosten daarvan, en als de aanleg en instandhouding juridisch zijn geborgd. In sub e is opgenomen dat de kosten voor beheer en onderhoud voor maximaal 6 jaar mogen worden meegenomen.

In navolgende tabel is een berekening weergegeven van de natuurinrichting. Voor de bedragen is aangesloten bij de provinciale STILA 2.0. Voor de aanleg van het bos (Vessem M 131) is gerekend met € 2,97 per stuk, met een plantafstand van 1,5 meter. Hierbij geldt voor het onderhoud en beheer conform de STILA een cyclisch beheer voor langzaamgroeiende soorten à € 32.608,97 per hectare per keer.

Element	lengte	Oppervlakte in m²	Inhoud in m³	aantal	Norm per eenheid st. incl. BTW	eenheid	Vergoeding aanleg	Beheers-bijdrage per eenheid (are)	eenheid	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud	Compensatie vergoeding totaal
Nieuw												
Landschapsboom				40	€ 114,29	st	€ 4.571,60	€ 98,74	st/keer	€ 3.949,60	€ 3.949,60	€ 8.521,20
Struweel		750		750	€ 2,97	st	€ 2.227,50	€ 1,46	m²/jr	€ 1.095,00	€ 6.570,00	€ 8.797,50
Ontgraven poel/greppel		400	320	1	€ 10,53	m³	€ 3.369,60	€ 79,02	poel/jr	€ 79,02	€ 474,12	€ 3.843,72
Duiker	3			1	€ 159,78	st	€ 479,34					€ 479,34
Wandelpad	250			1				€ 1,90	m/jr	€ 475,00	€ 2.850,00	€ 2.850,00
Informatiepaneel				2	€ 955,32	st	€ 1.910,64					€ 1.910,64
Boomstambrug	10			2	€ 7.336,67	st	€ 14.673,34					€ 14.673,34
Zitbank				2	€ 496,44	st	€ 992,88					€ 992,88
Bos Vessem M 131		17440		7750	€ 2,97	stuk	€ 23.017,50	€ 32.608,97	ha/keer	€ 56.870,04	€ 56.870,04	€ 79.887,54
Totaal inpassing												€ 121.956,16

Tabel 4: NNB-waardige natuurontwikkeling

Hieruit blijkt dat een investering wordt geleverd à € 121.956,16,-.

Resumé omgevingskwaliteit

Met de sanering van de voormalige agrarische bedrijfslocatie Sneidershoek 2 wordt een aanzienlijke omgevingskwaliteit geleverd met de sloop van alle bedrijfsgebouwen en voorzieningen en de intrekking van de milieucontour van dien. Ook wordt natuur aangelegd in de directe nabijheid van het plangebied, direct aansluitend op het NNB. Eén en ander is berekend met gebruikmaking van de provinciale Rekenmodule maatwerk omgevingskwaliteit. De uitvoer van deze Rekenmodule is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Hieruit blijkt dat in totaal sprake zal zijn van een tegenprestatie van:

- Sanering veehouderij: € 111.900,-
- Sanering milieubelastende activiteit: € 28.425,-
- Afwaardering NNB-waardige natuurgronden: € 139.520,-
- Aanplant en onderhoud NNB-waardige natuur: € 121.956,16
 - o Totaal: € 401.801,16.

Artikel 7.1.6 Omvang fysieke tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Hierna wordt nader ingegaan op de omgevingskwaliteit die wordt behaald. Hierbij is aangesloten bij 7.1.6 van de maatwerkregeling, waardering fysieke tegenprestatie. In 7.1.6 sub a is geregeld dat bij vrijstaande woningen en twee-onder-een-kapwoningen de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit tenminste € 125.000,- per wooneenheid is.

De gemeente Eersel heeft als beleid dat een zogenoemde 'Maatwerktitel' mag worden ingezet al naargelang tegenprestatie wordt geleverd. Daarbij geldt in principe dat de tegenprestatie bij voorkeur fysiek volledig in eigen gemeente wordt ingezet, zonder extra financiële afdracht. Dat betekent dat bij iedere € 125.000,- aan fysieke tegenprestatie één bouwmassa mag worden gerealiseerd van 1.000 m³. De bouwmassa's volgen uit de fysieke omgevingskwaliteit die geleverd wordt.

In artikel 7.1.6 is geregeld dat bij meerdere woningen in één bouwmassa, de bijdrage € 125.000,- per 1.000 m³ moet zijn. Hierbij geldt dan de 1.000 m³ als absoluut maximum. Bij het realiseren van meer dan twee wooneenheden in één bouwmassa mag groter worden gebouwd dan 1.000 m³. Alsdan geldt bij iedere 200 m³ een inspanning van € 25.000,-.

Inzet ter plaatse van het plangebied

De gemeente Eersel stelt dat per € 125.000,- een maatwerktitel kan worden ingezet. Dit geldt ook voor delen hiervan, dus bijvoorbeeld € 25.000,- per 200 m³ extra bebouwing. Deze normen zijn in overeenstemming met artikel 7.1.5 van de provinciale maatwerkregeling.

De fysieke tegenprestatie zal als volgt worden ingezet:

1. Vrijstaande woning vanuit Eerselseweg 35 wordt verplaatst met gebruikmaking van artikel 5.13. Hier wordt een twee-onder-een-kapwoning van gemaakt van 2x 500 m³ in plaats van 1x 650 m³. 350 m³ extra om te komen tot 1.000 m³ betekent een investering van € 50.000,- (gerekend wordt met 2x 200 m³ extra)
2. Twee-onder-een-kapwoning: 2x 500 m³: € 125.000,-
3. Twee-onder-een-kapwoning: 2x 500 m³: € 125.000,-
4. 4 Rijwoningen: 4x 400 m³: 600 m³ extra bovenop 1.000 m³: 3x 25.000: € 75.000,-.

In totaal wordt € 401.801,16 geïnvesteerd in het landschap. Daarvoor wordt (50.000 + 125.000 + 125.000 + 75.000) € 375.000,- ingezet voor de realisatie van het beoogde bouwplan zoals beschreven in paragraaf 2.2.2 van deze motivering en nader uitgewerkt in bijlage 1 bij deze motivering gevoegd.

Op grond van de Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit wordt door GS bij het realiseren van de woningen de genoemde inhoudsmaten als absolute maxima gehanteerd. Dit dient dan ook juridisch en planologisch te zijn geborgd, waarbij vergroting door middel van al dan niet vergunningsvrije aanbouwen wordt uitgesloten. Dit is vastgelegd in de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Artikel 5.74 Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf

Artikel 5.74 Omgevingsverordening stelt regels voor de ontwikkeling van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch-verwant bedrijf in Landelijk gebied. In het eerste lid is geregeld dat de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt. Conform het tweede lid kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand agrarisch-technisch hulpbedrijf of een bestaand agrarisch-verwant bedrijf, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving. Het bomen- en plantencentrum van initiatiefnemer kan worden bestempeld als een agrarisch-technisch hulpbedrijf en kent in de huidige situatie een omvang van circa 2,15 hectare.

Beoogd wordt de functie uit te breiden naar circa 2,44 hectare. Hiermee wordt voorzien in een redelijk uitbreiding, op een passende plek. Het bedrijf van initiatiefnemer vormt een gevestigde naam in de gemeente. Gezien de duidelijke link met het landelijk gebied, is het een passend bedrijf binnen de omgeving, waarbij deze redelijke uitbreiding past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De bedrijfsuitbreiding maakt onderdeel uit van de totale herontwikkeling van de locaties Sneidershoek 2 en Eerselseweg 35 te Knegsel. De totale ontwikkeling levert een forse bijdrage aan het versterken van de omgevingskwaliteit. Als gevolg van de herontwikkeling wordt de rundveehouderij aan Sneidershoek 2 gesaneerd, waarmee leegstand wordt voorkomen en een milieubelastende activiteit wordt beëindigd. Bovendien vindt een forse natuurontwikkeling plaats. Voldaan wordt aan artikel 5.74, tweede lid, voor redelijke uitbreiding van het agrarisch technisch hulpbedrijf aan Eerselseweg 35 te Knegsel.

In de omgevingsverordening worden ook mogelijkheden geboden voor de realisatie van maximaal 3 hectare aan permanente teeltondersteunende voorzieningen (artikel 5.68) bij een teeltbedrijf. Gesteld wordt onder anderen dat de ontwikkeling dient te passen binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en dat de ontwikkeling niet mag leiden tot aantasting van aanwezige waarden. Met de beoogde uitbreiding van het agrarisch technisch hulpbedrijf wordt voorzien in 9.250 m² aan teeltondersteunende voorzieningen in de vorm van boomteelthekken, direct aansluitend op het bestaande bouwperceel. Dit dient dus niet ten behoeve van een teeltbedrijf (artikel 5.68), maar het bestaande agrarisch technisch hulpbedrijf. De boomteelthekken zijn geen bouwwerken, waarmee volstaan kan worden met een bedrijfsfunctie ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen. Deze ontwikkeling past wel, ondanks dat deze niet dienen ten behoeve van een teeltbedrijf, in de ontwikkelingsrichting van het gebied en past daarmee binnen de kaders van de Omgevingsverordening Noord-Brabant. De uitbreiding is in bovenstaande meegenomen in de Landschapsinvesteringsregeling (artikel 5.11), als zijnde bedrijfsfunctie zonder bouwvlak en past tevens binnen de voorwaarden voor uitbreiding van het bedrijf (artikel 5.74).

Artikel 5.77 Wonen in Landelijk gebied

In artikel 5.77 Omgevingsverordening is bepaald dat in principe een toename van het aantal woningen in Landelijk gebied is verboden. Het tweede lid, sub b stelt echter dat een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk is indien het de omzetting betreft van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning, mits er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt, en mits overtollige bebouwing wordt gesloopt. Ter plaatse van de agrarische bedrijfslocatie Sneidershoek 2 is thans een agrarische bedrijfswoning aanwezig. Deze wordt met gebruikmaking van artikel 5.77, tweede lid, sub b gewijzigd in reguliere burgerwoning. Splitsing wordt niet rechtstreeks toegestaan. Het toename aan nog meer burgerwoningen wordt echter met dit omgevingsplan mogelijk gemaakt door middel van artikel 5.14, waartoe maatwerk wordt geleverd anderszins. Overtollige bebouwing wordt gesloopt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.77, tweede lid, sub b.

Conclusie Omgevingsverordening Noord-Brabant

De voorgestelde ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. Er is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik en de totale ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Het bedrijf wordt uitgebreid met gebruikmaking van artikel 5.74, tweede lid van de omgevingsverordening. Hier is op grond van artikel 5.11 invulling gegeven aan de landschapsinvesteringsregeling, waartoe het plangebied verder landschappelijk wordt ingepast. Op grond van artikel 5.13 wordt een woonfunctie verplaatst van Eerselseweg 35 naar Sneidershoek 2 en

op grond van artikel 5.77, tweede lid, sub b, wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Op grond van artikel 5.14 wordt de voormalige agrarische bedrijfslocatie Sneidershoek 2 getransformeerd naar een woningbouwlocatie, waarbij met de sloop, doorhaling van de dierrechten en natuurontwikkeling wordt voldaan aan de maatwerkregeling voor realisatie van in totaal 10 wooneenheden ter plaatse. Voldaan wordt aan de voorwaarden uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio

3.3.1.1 Wettelijk kader

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio' vastgesteld. De omgevingsvisie brengt al het verschillende beleid op hoofdlijnen samen en legt verbanden tussen de directe beleidsterreinen. Zo kan de juiste afweging worden gemaakt en zuinig en zorgvuldig met de ruimte worden omgegaan. In de omgevingsvisie staan drie kernambities centraal:

1. Hoogwaardig Kempisch wonen
2. Aangesloten op een wereldregio
3. In een 21^e-eeuwse cultuur.

Deze drie kernambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden gezamenlijk de indeling en het gebruik van het Eerselse grondgebied. In de omgevingsvisie heeft de gemeente een vertaalslag gemaakt van deze drie abstracte kernambities naar drie kaartbeelden, elk gebaseerd op een ander thema:

1. Thema 1: Het landschap als onderlegger.

Doel van de gemeente is om in 2030 bekend te staan als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio. De komende jaren staat de gemeente voor een flinke woningbouwopgave. Er is veel vraag naar woningen in de gemeente, 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 de gemeente wil bieden. De gemeente kiest dan ook voor de ambitie 'hoogwaardig Kempisch wonen', er wordt waar mogelijk conform de wensen van de bewoners van de gemeente Eersel gebouwd. Om de genoemde ambitie waar te maken staan de groene, landschappelijke kwaliteiten die Eersel kenmerkt centraal. Hierbij staat het behoud van cultureel erfgoed en natuurhistorische kwaliteiten centraal. Het groen is het 'goud' van de gemeente: het heeft een positieve betekenis voor gezondheid, welbevinden, economie én klimaat. De kenmerkende landschapstypen (zoals oude en nieuwe heideontginningen, bossen en beekdalen) en de historische dorpskernen vormen de onderlegger voor de omgevingsvisie.

2. Thema 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. De gemeente wil de kansen versterken die er zijn voor de (lokale) maakindustrie en de vrijetijdseconomie. Het is de gemeentelijke taak om voor een juiste balans te zorgen tussen economische groei en de draagkracht van het unieke landschap. Dit is wenselijk vanuit het perspectief van brede welvaart. Daarom moet niet enkel aandacht zijn voor economische groei, maar ook investeren in de woon- en leefomgeving, in milieu en in natuur en landschap. De gemeente Eersel staat hierin niet op zichzelf. De gemeente heeft een goede economische positie in de regio met verbindingen en netwerken richting de Kempengemeenten en de Metropoolregio Eindhoven, ook wel Brainport genoemd. De gemeente Eersel wil deze verbindingen blijven

verbeteren, waarbij ‘smart mobility’ het motto is. Het is immers de ambitie om ‘aan te sluiten op een wereldregio’. Voor de vrijetijdseconomie geldt dat de kwaliteit en het kleinschalige karakter van het Kempische landschap een sleutelrol speelt.

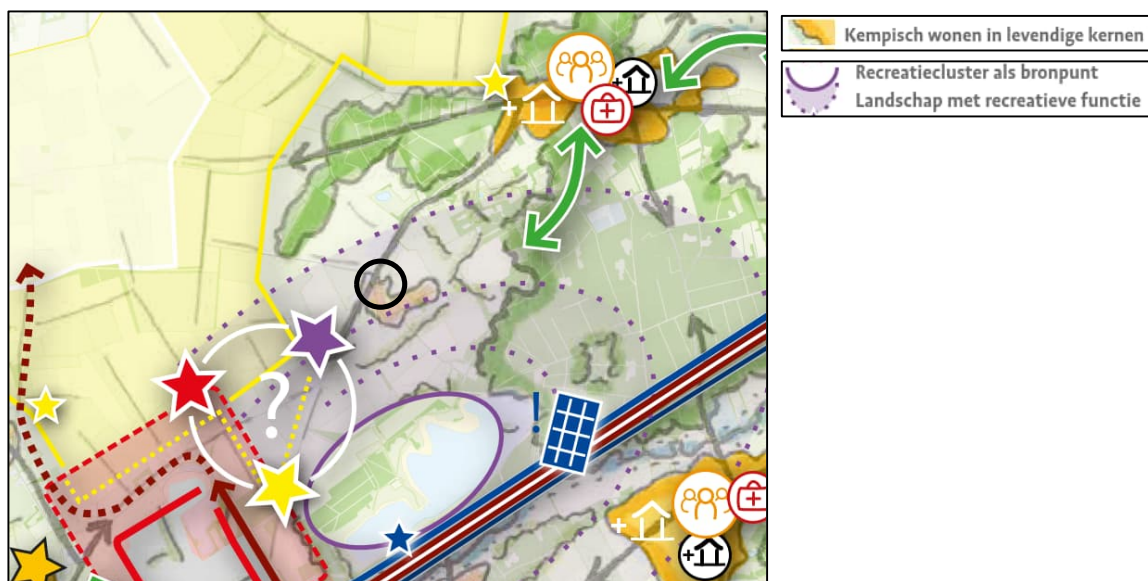
3. Thema 3: Toekomstbestendigheid als hefboom.

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 staat open voor veranderingen in de toekomst en blijft kansen pakken ‘vanuit een 21^e-eeuwse cultuur’. Dit houdt enerzijds in dat de gemeente open staat voor innovatieve oplossingen (zoals recycling en het opwekken van duurzame energie) en anderzijds dat de gemeente met het gebruik van het verleden toekomstige problematieken aanpakt (zoals oude landschappen herstellen om de gevolgen van klimaatverandering te beperken). Hierin speelt het buitengebied een belangrijke rol. De gemeente wil werken aan een ‘duurzame ontwikkeling’ van het buitengebied en samen met agrariërs toewerken naar een toekomstbestendige landbouwsector. Er is een aantal opgaven waar een toekomstbestendige samenleving te allen tijde aan moet voldoen. Denk hierbij aan een veilige, schone en gezonde leefomgeving. Verder zijn ook ‘nieuwe’ opgaven waarin de gemeente keuzes moet maken om toekomstbestendig te zijn. Zo zijn energie- en klimaatdoelstellingen inclusief circulariteit grote wereldwijde opgaven waar ook Eersel mee te maken heeft. De gemeente streeft naar een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur, waarvoor met belanghebbenden een gezamenlijke verantwoordelijkheid wordt genomen.

Op de thematische kaartbeelden lopen de gemeentelijke beleidslijnen met een uitwerking van de (ruimtelijke) keuze in sectorale stukken. Gezamenlijk vormen de drie kaartbeelden één integrale visie op de fysieke leefomgeving.

3.3.1.2 Toets

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de algemene visiekaart, waarop het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 16: Uitsnede visiekaart Omgevingsvisie 2.0

Voor wat betreft het Landschap als onderlegger wordt het plangebied in de omgevingsvisie gezien als 'Kempisch wonen in levendige kernen', waarbij het specifiek op themakaart 1 is aangemerkt voor 'Groene dorpsranden t.b.v. aantrekkelijk klimaat'. Voor wat betreft de Werkgelegenheid als sleutel wordt de omgeving van het plangebied gezien als 'Landschap met recreatieve functie' met volgens themakaart 2 'Potentie recreatieve beleving van het landschap'.

De beoogde uitbreiding van het planten- en bomencentrum aan Eerselseweg 35 draagt bij aan de economische positie in de regio. Niet specifiek bijgedragen wordt aan de recreatieve functie in de omgeving, hoewel met de realisatie van nieuwe natuur en daar bij behorende wandelvoorzieningen, hierop op kleinschalig niveau wordt ingespeeld.

Met de transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie aan Sneiderhoek 2 wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de omgevingskwaliteit in het gebied, waarbij wordt ingespeeld op het kempisch wonen. Een bijdrage wordt geleverd aan de grote woningbouwopgave die er ligt, waarbij met de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit nader aandacht is besteed aan de ligging in het gebied. De stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit is nader toegelicht in paragraaf 2.2.2 van deze motivering.

3.3.2 Visie Buitengebied 2.0

3.3.2.1 Wettelijk kader

De gemeente Eersel heeft een visie gemaakt voor het buitengebied. In deze visie staat wat de gemeente graag wil zien in het buitengebied, en ook wat liever niet. De visie wordt gebruikt als een grondeigenaar een nieuw plan heeft voor zijn perceel. Hiermee wordt gezorgd voor een buitengebied dat mooi, leefbaar en toekomstbestendig blijft.

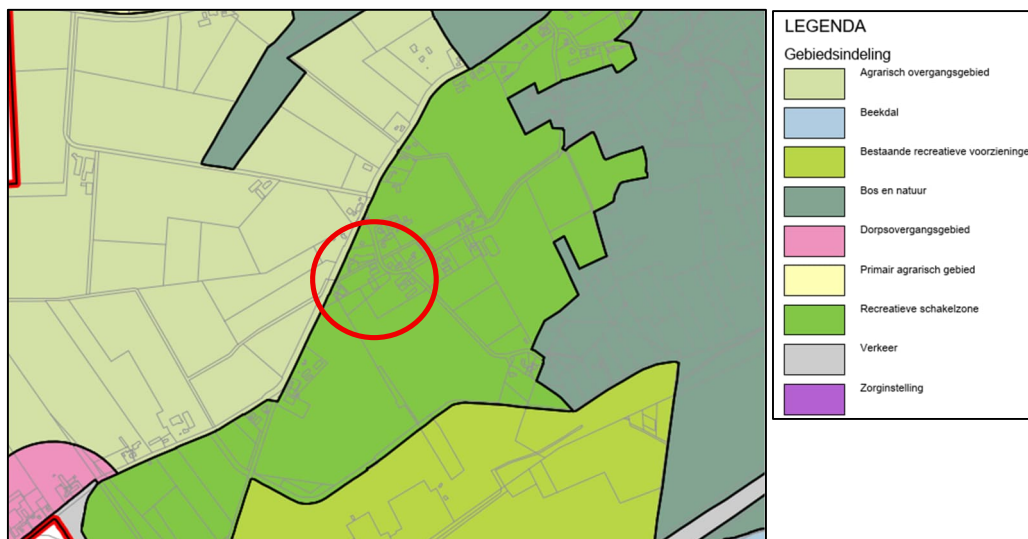
Het buitengebied is niet overal hetzelfde. Verschillende gebieden hebben andere kenmerken en eigenschappen. Daarom is het buitengebied ingedeeld in deelgebieden, functiezones genoemd. Per

deelgebied heeft de gemeente aangegeven welke functies de gemeente wenselijk, mogelijk en ongewenst vindt.

Nieuwe woningen in het buitengebied kunnen enkel worden gerealiseerd in een bebouwingsconcentratie. In december 2024 heeft de gemeenteraad extra regels vastgesteld voor het bouwen van woningen, welke als addendum zijn opgenomen in het visiedocument. De gemeente heeft tevens een visie opgenomen voor de bebouwingsconcentraties. Niet alle bestaande bebouwingsconcentraties zijn in deze visie uitgewerkt. Enkel degenen waarbij ontwikkelruimte c.q. ontwikkelperspectief is voorzien in relatie tot de genoemde ambities in de Visie Buitengebied. De bebouwingsconcentraties die niet zijn opgenomen betreffen vooral concentraties waarbij alle nog open ruimten behouden dienen te blijven.

3.3.2.2 Toets

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de zoneringskaart, waarop het plangebied is omcirkeld.



Figuur 17: Uitsnede zoneringskaart Visie Buitengebied 2.0 met plangebied omcirkeld

Sneidershoek is in de Visie Buitengebied 2.0 aangewezen als gelegen binnen de 'Recreatieve schakelzone'. De gemeente Eersel is een grote groene oase, met recreatieve en toeristische mogelijkheden. Dit vraagt een fraai dorp en landschap en versterking van natuur, ter compensatie van de afnemende landbouw. Gronden in en nabij bestaande (grootschalige) recreatieve voorzieningen binnen de gemeente maken deel uit van de recreatieve schakelzone. Deze gebieden bieden kansen voor functiemenging van functies op het gebied van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sociaal culturele voorzieningen, horeca, ambachtelijke dienstverlening en wonen. Mogelijkheden worden geboden voor agrarisch technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, alsook voor wonen in de vorm van Ruimte voor Ruimte en omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen.

Het plangebied is ook gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Sneidershoek'. Deze bebouwingsconcentratie wordt in deze Visie Buitengebied 2.0 niet nader toegelicht, wat zou betekenen dat hier in principe geen kansen liggen voor woningbouw. Later is wel alsnog de Ontwikkelrichting Sneidershoek opgesteld, waarin deze bebouwingsconcentratie nader wordt

toegelicht. Met gebruikmaking van de provinciale 'maatwerkregeling' wordt de bestaande bebouwing gesloopt, in samenhang met de realisatie van nieuwe woningen.

In het addendum op de visie zijn de regels opgenomen voor het toevoegen van woningen in het buitengebied. Hierin wordt gesteld dat per vrijstaande woning en grote twee-onder-een-kapwoningen een tegenprestatie wordt vereist van € 125.000,- per wooneenheid. Bij meerdere woningen in één bouwmassa geldt € 125.000,- per 1.000 m³ bouwvolume. Per 200 m³ uitbreiding geldt een extra inpassing van € 25.000,-. Tevens zijn voorwaarden opgenomen voor de te leveren tegenprestatie. Deze regeling is in overeenstemming met de provinciale 'maatwerkregeling'. Dit aspect is nader toegelicht in paragraaf 3.2.2 van deze motivering. Met de beoogde herontwikkeling wordt een aantal wooneenheden toegevoegd, waarbij op deze wijze de tegenprestatie is berekend. Voldaan wordt aan de regeling voor wat betreft nieuwe woningen in het buitengebied.

De beoogde herontwikkeling past binnen de kaders van de Visie Buitengebied 2.0.

3.3.3 Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma

3.3.3.1 *Wettelijk kader*

Op 2-4 juli 2024 is de Kempische visie op wonen 2024-2028 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. Door middel van het uitvoeringsprogramma wordt onder andere invulling gegeven aan de ambities uit de woonvisie. In deze woonvisie ligt de focus op bouwen van woningen voor de autonome groei en het naar voren halen in de planning van meer woningen gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing. Navolgende ambities worden gesteld in de visie voor wat betreft de vier Kempengemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden tezamen:

1. We bouwen voldoende woningen om mensen die verbonden zijn met één van onze dorpen en hier willen wonen een plek te kunnen bieden. Voor de periode t/m 2030 betekent dit minimaal 3.220 woningen.
2. We willen voorkomen dat de groei van de Brainportregio leidt tot verdringing van onze inwoners. Daarom kiezen we ervoor om meer te doen dan alleen onze lokale opgave. Met de realisatie van 2.000 extra woningen willen we voor 2030 al een bijdrage leveren aan de groeiambitie van de Brainportregio. Na 2030 realiseren we nog eens 2.350 tot maximaal 8.000 extra woningen.
3. Als Kempengemeenten lijken we op elkaar. We hebben vergelijkbare belangen en uitdagingen. Daarom is ons uitgangspunt: niet alle uitdagingen waar de Kempen voor staan landen in één gemeente.
4. We willen zoveel mogelijk samen optrekken om capaciteit te bundelen en efficiënter te werken. Door samen te werken sluiten we plannen en capaciteit goed op elkaar aan.

Voor het realiseren van deze woningen wordt zo veel als mogelijk bij de lokale behoefte aangesloten. Per gemeente is dan ook een ondergrens beschouwd. Voor Eersel betekent dat een minimale woningopgave van 1.030 woningen tussen 2023 en 2030. Over een verdere invulling van deze woningbouwopgave per gemeente zijn geen afspraken gemaakt. Per gemeente worden zelf verder keuzes gemaakt over de realisatie per dorp.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft tevens het Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025 vastgesteld. Met dit programma wil de gemeente inzicht bieden in de wijze waarop de gemeente omgaat met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het Omgevingsplan. Spelregels worden gesteld waaraan initiatieven dienen te voldoen. In principe geldt dat 30% van de woningen dient te worden bestaan uit sociale huur. Het programma is echter niet van toepassing op woningbouwontwikkelingen in het buitengebied, waarbij reeds een tegenprestatie wordt geleverd in de omgevingskwaliteit die volgt uit provinciale regels.

3.3.3.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling wordt het voormalig agrarisch bedrijf aan Sneidershoek 2 gesaneerd en met gebruikmaking van de provinciale Maatwerkregeling omgezet naar woningbouwlocatie. In totaal wordt hier voorzien in 10 wooneenheden: 4 rijwoningen en 6 twee-onder-een-kapwoningen. Eén voormalige bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning en een woonfunctie wordt verplaatst van Eerselseweg 35 naar Sneidershoek 2. Effectief is hiermee sprake van een toename aan 8 woonfuncties.

Hiermee wordt voorzien in een woningbouwprogramma met zowel goedkopere als duurdere koopwoningen. Op kleinschalig niveau wordt hiermee bijgedragen aan de grote woningbouwopgave die er ligt. De spelregels voor wat betreft woningbouwtypologie zoals gesteld in het Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025 is niet van toepassing op dit plan in het buitengebied waarbij gebruik wordt gemaakt van de provinciale 'maatwerkregeling'. Voldaan wordt aan de vereisten uit de kempische visie voor wonen voor 2023-2030.

3.3.4 Ontwikkelrichting Sneidershoek

3.3.4.1 Wettelijk kader

In 2024 is in opdracht van de gemeente Eersel de 'Ontwikkelrichting Sneidershoek' opgesteld. De ontwikkelrichting is opgesteld voor het gebied Eerselseweg/Sneidershoek, waar een transitie gaande is. De ontwikkelrichting omvat een beleids- en landschapsanalyse en is bedoeld om de gemeente houvast te geven bij het beoordelen van initiatieven en ontwikkelingen in het gebied. De ontwikkelrichting schetst een beeld van hoe het gebied er over tien of twintig jaar uit kan zien. Het gebied kenmerkt zich als landelijk en recreatief uitloopgebied van het E3 strand en het dorp Knegsel. Navolgende drie hoofdlijnen voor de ontwikkelrichting worden geschetst in de visie:

1. Ontwikkelen van een recreatief en aantrekkelijk uitloopgebied voor inwoners en bezoekers.
2. Versterken van het kleinschalig agrarisch landschap met hoge biodiversiteitswaarde en klimaatadaptief beekdal.
3. Behoud en versterken van Sneidershoek als landelijk en authentiek cluster te midden van een agrarisch landschap.

3.3.4.2 Toets

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart met daarop de ontwikkelrichting aangegeven voor de bebouwingsconcentratie Eerselseweg/Sneidershoek.



Figuur 18: Uitsnede kaart ontwikkelrichting

Het plangebied is geheel gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Eerselseweg/Sneidershoek. De transformatielocatie Sneidershoek 2 is hierop ook duidelijk als zodanig aangemerkt, waarbij aangegeven is dat maatwerk kan worden geleverd binnen de bebouwingsconcentratie. Bij voorkeur wordt hier de laanbeplanting behouden en versterkt en de perceelsrandbeplanting versterkt.

Sneidershoek is een bebouwingsconcentratie waar, binnen de maatwerkvlakken, kleinschalige ontwikkeling mogelijk zijn. Dit betreft zowel woon- als recreatie initiatieven. Deze erftransformaties zijn enkel mogelijk met goede landschappelijke inpassing en passende architectuur. De karakteristiek van 'het erf' dient als uitgangspunt voor ontwikkeling. De beoogde transformatie aan Sneidershoek 2 is een passende ontwikkeling ter plaatse. Voor wat betreft de stedenbouwkundige inpassing en beeldkwaliteit wordt aangesloten bij de in de visie aangegeven uitgangspunten. In paragraaf 2.2.2 van deze motivering is hieraan nader aandacht besteed, en tevens uitgewerkt in het in de bijlage opgenomen inrichtingsplan.

In de visie is tevens aangegeven dat uitbreiding van bestaande bedrijvigheid mogelijk is, mits gecombineerd met een versterking van het landschap. Met de uitbreiding van het bomen- en plantencentrum wordt hieraan invulling gegeven. Een economische drager in het gebied wordt uitgebreid, waarbij wel een combinatie wordt gemaakt met de versterking van het landschap. De landschappelijke inpassing is nader toegelicht in paragraaf 2.2.3 van deze motivering.

De beoogde herontwikkeling past binnen de ontwikkelrichting voor het gebied Eerselseweg/Sneidershoek.

4 Aspecten van de fysieke leefomgeving

4.1 Bodem

4.1.1 Wettelijk kader

Het aspect bodem(kwaliteit) maakt integraal onderdeel uit van de fysieke leefomgeving. Steeds dient te worden gezocht naar de juiste balans tussen enerzijds het beschermen van de gezondheid en het milieu en anderzijds het benutten van de bodem ten behoeve van maatschappelijke activiteiten. Bij het wijzigen van het Omgevingsplan dient te worden aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2, eerste lid, Omgevingswet) en uitvoering is gegeven aan de instructieregels vanuit het Rijk (paragraaf 5.1.4.5 Bkl) en de provincie.

Als uitgangspunt geldt dat onaanvaardbare risico's voor de gezondheid van de mens vanwege het gebruik van de bodem dienen te worden voorkomen (artikel 2.28, lid 1 Omgevingswet). In dit kader is het van belang om na te gaan wat de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied is en of dit nog aanvaardbaar c.q. toelaatbaar wordt geacht voor de beoogde functietoedeling. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie moet de kwaliteit van de bodem ten minste voldoen aan daarvoor gestelde interventiewaarden (bijlage IIA Bal). De gemeente kan echter in haar Omgevingsplan ook afwijkende lokale waarden vastleggen, voor zover de maximale grenswaarden als bedoeld in artikel 5.89j, tweede lid, van het Bkl niet worden overschreden.

4.1.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie omgezet naar woningbouwlocatie. Derhalve is door Aelmans Milieu een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat ter plaatse van de onverharde regendrupzone asbest is aangetroffen. Dit dient te worden gesaneerd en door een erkend bureau te worden afgevoerd alvorens de fundering van de aanwezige bebouwing wordt verwijderd. Voor het overige zijn geen verontreinigingen aangetroffen in het plangebied welke een belemmering opleveren voor de beoogde woningbouwontwikkeling.

De volledige onderzoeksrapportage (Aelmans Milieu, rapportnummer AMA250018.005.R1/WGE, d.d. 2 oktober 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.2 Water

4.2.1 Wettelijk kader

4.2.1.1 Inleiding

In artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bepaald dat in een Omgevingsplan rekening moet worden gehouden met de gevolgen van een plan voor het beheer van watersystemen. Daarbij worden voor een duiding van die gevolgen, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het plangebied is gelegen binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel.

4.2.1.2 Nationaal Water Programma 2022-2027

In Nederland zijn er grote opgaven voor het waterdomein. Nederland moet zich aanpassen aan de gevolgen van klimaatverandering en moet blijven werken aan een goede bescherming tegen overstromingen en aan een klimaatrobuuste zoetwatervoorziening tegen toenemende droogte. Ook de zorg voor een goede waterkwaliteit en duurzame drinkwatervoorziening verdient aandacht. Om aan te geven hoe om te gaan met de uitdagingen van water heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 vastgesteld.

Het programma geeft een overzicht van de ontwikkelingen binnen het waterdomein en legt nieuw ontwikkeld beleid vast. De Rijksoverheid werkt aan schoon, veilig en voldoende water dat klimaatadaptief en toekomstbestendig is. Ook is er aandacht voor de raakvlakken van water met andere sectoren. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Dit plan wordt door de waterschappen op gebiedsniveau vormgegeven.

4.2.1.3 Waterbeheerprogramma 2022-2027 Dommel

Vanaf 1 januari 2022 geldt het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Hiermee wil Waterschap De Dommel de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Het Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn. In 2050 wil De Dommel een leefomgeving die klaar is voor de toekomst en een watersysteem dat daarbij past. Dat laatste wil zeggen; een waterhuishouding die robuust, flexibel en in balans is met de natuur en de omgeving én zorgt voor een goede waterkwaliteit.

In de planperiode wordt gestart met de watertransitie. Dat vraagt om een omslag in denken en handelen van zowel het waterschap, onze gebiedspartners als alle watergebruikers. Daarbij zullen drie principes inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie. De drie richtinggevende principes zijn:

1. elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

4.2.1.4 Waterschapsverordening

In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen. De waterschapsverordening vervangt de oude Keur. Deze verordening

bevat regels ter bescherming van het watersysteem, waaronder waterkeringen, oppervlaktewater-lichamen, beschermingszones en grondwater. De verordening is vastgesteld op grond van de Omgevingswet en heeft als doel het waarborgen van waterveiligheid, waterkwaliteit en een robuust en klimaatbestendig watersysteem.

De verordening stelt regels aan onder meer:

- het uitvoeren van werkzaamheden in of nabij watergangen en waterkeringen;
- het dempen, verleggen of aanleggen van watergangen;
- het aanbrengen van werken binnen beschermingszones;
- het onttrekken van grondwater;
- het lozen van water op oppervlaktewater;
- de toename van verhard oppervlak en de daarbij behorende waterbergingsopgave.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt dat verslechtering van het watersysteem moet worden voorkomen. Indien sprake is van een toename van verhard oppervlak, dient te worden voorzien in adequate waterberging en/of infiltratie conform de beleidsregels van het waterschap.

4.2.1.5 Gemeentelijk beleid

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

In het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (vGRP) beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2023-2027.

Wat betreft hemelwater in het buitengebied is het volgende opgenomen in het vGRP:

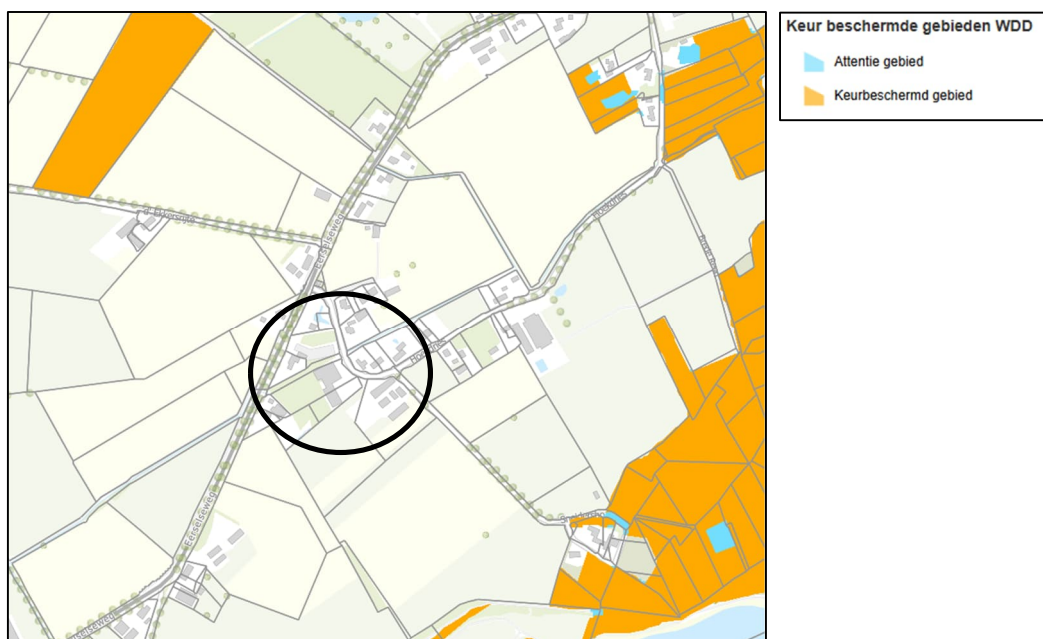
“In gebieden waar een druk- of persriool aanwezig is (vooral buiten de bebouwde kom) bedoeld voor de inzameling van alleen stedelijk afvalwater, is het niet toegestaan om regenwater op de riolering aan te sluiten. De pompcapaciteiten en de afmetingen van de drukleidingen zijn niet berekend op de afvoer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

In navolgende subparagraaf wordt de verwerking van hemelwater binnen het plangebied in de toekomstige situatie beschreven.

4.2.2 Toets

4.2.2.1 Beschermingsregime

Het plangebied is niet aangewezen als gelegen binnen een beschermingsgebied. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de ligging van de beschermingsgebieden ten opzichte van het plangebied. Het plangebied is hierop aangeduid in de zwarte cirkel.

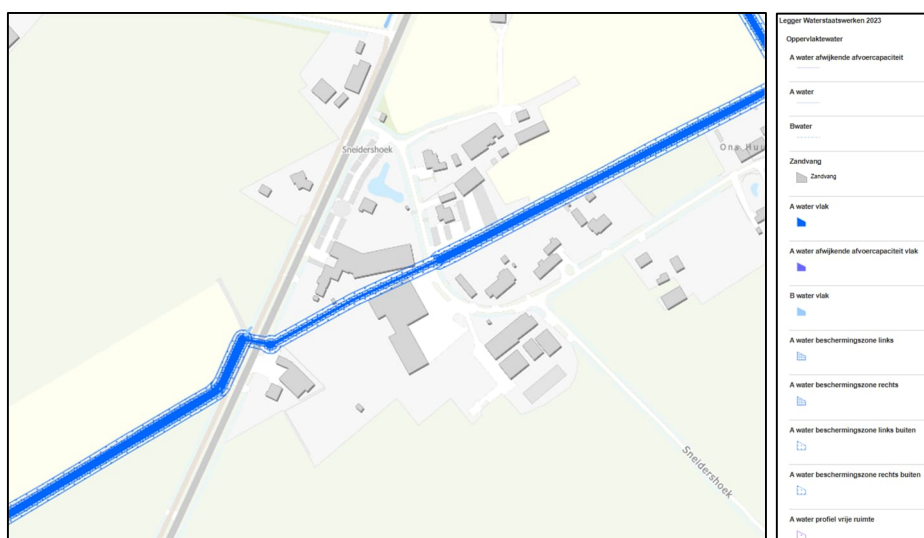


Figuur 19: Beschermingsgebieden ten opzichte van het plangebied

4.2.2.2 Bodem en grondwater

De bodem ter plaatse van het plangebied bestaat uit humusrijk fijn zand. Een zandbodem is goed waterdoorlatend, en daarmee geschikt voor infiltratie; het regenwater kan snel wegzakken. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) is enigszins variabel (data DINO-loket) en varieert van 90 centimeter beneden maaiveld tot 65 centimeter beneden maaiveld. Gemiddeld is de GHG 75 centimeter onder maaiveld. Er vindt geen grondwateronttrekking plaats.

Binnen het plangebied is een A-watergang gelegen. Navolgend is een uitsnede weergegeven van de kaart waarop deze watergang is weergegeven.



Figuur 20: A-watergang binnen het plangebied

Deze watergang bevindt zich ondergronds, in samenspraak met eigenaar van het plangebied. De ondergrondse watergang is voor onderhoud bereikbaar voor het bevoegd gezag. Ter plaatse is de realisatie van bebouwing niet toegestaan. Dit is ook als zodanig juridisch opgenomen in dit omgevingsplan. Dit omgevingsplan heeft geen effect op deze watergang.

4.2.2.3 *Huidig en toekomstig verhard oppervlak en hemelwatervoorziening*

In de huidige situatie is er 1.720 m² bebouwing aanwezig aan Sneidershoek 2. Daarnaast is een groot deel van het huidige erf verhard. Regenwater wordt afgevoerd naar aanliggende onverharde terreinen. Tevens is er een rioolaansluiting waarmee dakwater en regenwater van een deel van de verharding wordt afgevoerd. Verder voeren enkele kolken in de bestrating water af naar de wegsloot.

In de nieuwe situatie wordt de hoeveelheid aaneengesloten verharding zoveel mogelijk beperkt. Omdat de openbare ontsluiting door de gemeente Eersel zal worden overgenomen heeft zij eisen gesteld over maatvoering van ontsluiting die hebben geleid tot een toename van de hoeveelheid verharding. De bestaande verhardingen op het huidige agrarisch bedrijf wateren middels kolken af naar het riool en middels oppervlakkige afstroming naar de wegsloot langs de Sneidershoek. Deze afwatering blijft in de nieuwe situatie gehandhaafd. De insteekweg zal ook afwateren naar de aanliggende berm en deels naar de wegsloot. De verharding wordt daartoe bol gelegd of op een oor (aflopend naar één zijde). De totale verharding is in de nieuwe situatie kleiner dan in de bestaande situatie als agrarisch bedrijf.

Voorheen was er 4.624,5 m² verharding aanwezig op het boerenerf; in de nieuwe situatie met een erfverkaveling van woningen zal 2.353,5 m² verharding worden gerealiseerd. Dit is ruim 2.250 m² minder verhard oppervlak. Deze nieuwe verharding omvat wegen en parkeervakken plus paden aan de voorzijde. Alle overige paden (658 m²) worden uitgevoerd in halfverharding.

De totale oppervlakte aan nieuwe bebouwing inclusief bijgebouwen bedraagt 1.618 m². Dit is minder dan in de huidige situatie. De dakvlakken van de nieuwe gebouwen zullen worden afgekoppeld. Voor de nieuwe gebouwen is voorzien in infiltratievoorzieningen die zijn opgenomen in de groenaanleg op het nieuwe erf. Het gaat dan om verlaagde grasvelden waar regenwater van daken kan infiltreren in de ondergrond. Er worden op drie plekken dergelijke voorzieningen gerealiseerd in het kader van de herontwikkeling van Sneidershoek 2.

Een WADI (Water Afvoer Drainage en Infiltratie) wordt aangelegd op daarvoor geschikte bodems met voldoende doorlatendheid om plaatselijk gevallen regenwater in de bodem te infiltreren. Hierdoor wordt het grondwater aangevuld en verdroging bestreden. De bodem van een WADI dient ten minste 50 cm boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) te worden aangelegd. De GHG is enigszins variabel (data DINO-loket) en varieert van 90 cm -MV tot 65 cm -MV. Gemiddeld is de GHG 75 cm onder maaiveld. Dit is ook het uitgangspunt voor de uitwerking van de WADI. Dit betekent een maximale diepte van de infiltratie voorziening van 25 cm plus de ophoging voor de woningen en bestratingen van 10 cm aldus 35 cm. Indien van een waking van 30 % wordt uitgegaan betekent dit een waterschijf van 24,5 cm. Met deze waterschijf kan de WADI berekend worden: $1.618 \cdot 0,06 = 97,08 \text{ m}^3$. Voor deze hoeveelheid water is een oppervlakte nodig van $97,08 / 0,245 = 396,2 \text{ m}^2$.

Voor de extra tuinverhardingen is uitgegaan van 675 m². Hiervoor zou een extra 40,5 m³ aan waterbergingscapaciteit voorzien moeten worden. Dit komt dan neer op $40,5 / 0,245 = 165,3$ m². Samen is $396,2 + 165,3 = 561,5$ m².

Op navolgende figuur is de beoogde waterberging ter plaatse van het plangebied uitgelicht.



Figuur 21: Beoogde waterberging binnen het plangebied

In het plan is op drie plekken ruimte gereserveerd voor waterinfiltratie van de dakvlakken met een oppervlakte van: $93,8 + 252 + 216 = 561,8$ m². Deze oppervlakte biedt dus voldoende ruimte om de benodigde waterinfiltratie te realiseren. Deze waterinfiltratie vindt plaats in de groenvlakken op het centrale erf en in de groene driehoek aan de noordzijde. Het dakwater kan zonder onderhouds-gevoelige technische maatregelen afvloeien naar de bestrating en zo verder naar de verlaagde grasvlakken. Daarmee krijgt het groen op het erf tussen de woningen een extra functie. De woningen liggen boven het peil van de bestrating die afloopt richting de verlaagde grasvelden die als infiltratievoorziening dienstdoen. Daarmee wordt in principe wateroverlast voor de nieuwe bewoners voorkomen. In deze hoeveelheid is de waking niet meegenomen dus de werkelijke capaciteit is 30 % groter. Bij zeer extreme regenval is enige wateroverlast helaas niet uit te sluiten. Het vloerpeil van de nieuwe woningen is boven straatpeil gelegen.

De stockvelden aan Eerselseweg 35 worden aangelegd op wat nu akkergrond is. Hier zal dan ook als gevolg van dit omgevingsplan de oppervlakteverharding toenemen. De stockvelden worden deels verhard en deels in halfverharding uitgevoerd. De totale oppervlakte aan nieuwe (half) verharding bedraagt 9.250 m². Daarvan is de helft uitgevoerd in verharding en de andere helft in halfverharding. In de berekening van te bergen hemelwater is echter uitgegaan van geheel verhard stockvelden om extra op veilig te spelen. De GHG is hier 90 cm -MV. Het is de bedoeling een zaksloot aan te leggen om regenwater op te vangen en te infiltreren. Deze zaksloot krijgt een asymmetrisch profiel zodat deze bij extreme regen kan overlopen in de naastgelegen bosstrook. Daartoe zullen de stockvelden 10 cm boven peil (huidige maaiveld) worden gelegd. De stockvelden lopen licht af naar de zaksloot om wateroverlast op andere terreinen te voorkomen.

Een zaksloot moet boven GHG worden aangelegd omdat deze anders drainerend werkt. Dit betekent hier een diepte van maximaal 80 cm. Daarin kan dan tot een stijghoogte van 80 cm water worden geborgen indien de stockvelden hoger liggen. In deze zaksloot dient $9.250 * 1,0 * 0,06 = 555 \text{ m}^3$ water geborgen te worden. De lengte van de U-vormige zaksloot bedraagt 250 m. De bovenbreedte komt dan uit op 4 m plus een aansluitende verlaagde zone van 2,2 m die vrij is van beplanting en tevens dienst zal doen voor het onderhoud. De zaksloot wordt aan alle zijden ingepast in de groene envelop middels opgaand groen (struweel met bomen en een bomenrij). Aan de zijde van de stockvelden grenst een hekwerk direct aan de insteek van de zaksloot. Dit hek is niet voorzien van begroeiing, want de stockvelden worden rondom ingepast middels opgaande beplanting.

De bestaande loodsen en de verhardingen die daarvoor liggen wateren middels kolken en een buis af op de voorbeeldtuinen in de zuidwesthoek van het Planten- en bomencentrum. De capaciteit van deze voorziening is 1.000 m³. Dit is ruim voldoende voor de bestaande voorzieningen plus de beoogde uitbreiding van Loods 2.

Er is in de uitwerking van de waterinfiltratie bewust gezocht naar een zo eenvoudig mogelijke oplossing. Ervaringen van andere projecten leert dat volledige infiltratie in tuinen na verloop van tijd tot overlast kan leiden omdat het onderhoud achterblijft of verkeerd wordt uitgevoerd. Ook technische oplossingen zoals infiltratiekoffers en -kelders zijn onderhoudsgevoelig en daarnaast ook erg duur. De tuinen zijn ruim van afmeting. Eventuele bijkomende verharding in deze tuinen kan afstromen in de tuin zelf of naar de landschappelijke envelop die overal aansluit op deze tuinen.

4.3 Cultureel erfgoed

4.3.1 Wettelijk kader

In de Omgevingswet wordt cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving als volgt afgebakend: 'monumenten, archeologische monumenten, stads- en dorpsgezichten, cultuurlandschappen en, voor zover dat voorwerp is of kan zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in het Omgevingsplan, ander cultureel erfgoed als bedoeld in artikel 1.1 van de Erfgoedwet'. Onder 'ander cultureel erfgoed' gaat het zowel om roerend erfgoed ('cultuurgoeederen') als om immaterieel cultureel erfgoed, voor zover dat aan een specifieke plek gebonden is.

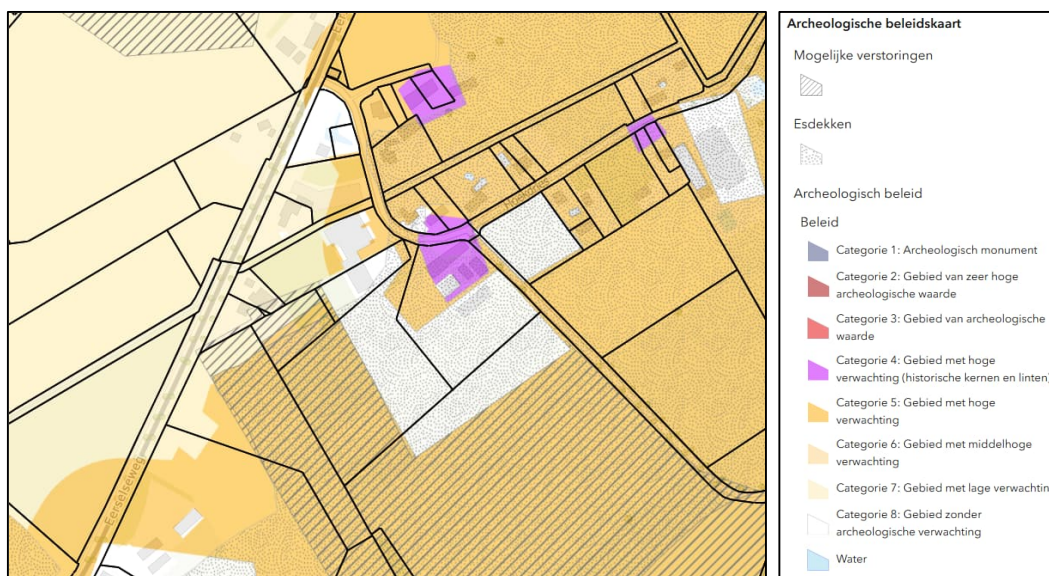
De gemeente moet voor cultureel erfgoed dat voor bescherming in aanmerking komt een toereikend beschermingsregime opnemen in het Omgevingsplan. In het Besluit kwaliteit leefomgeving staan hiervoor instructieregels (artikel 5.130 lid 2 Bkl). Deze regels gaan over:

- ontsiering, beschadiging of sloop van beschermde monumenten of archeologische monumenten;
- verplaatsing van beschermde monumenten;
- gebruik van monumenten ter voorkoming van leegstand;
- aantasting van de omgeving van een beschermd monument;
- aantasting van karakteristieke stads- en dorpsgezichten en cultuurlandschappen;
- conserveren en in stand houden van archeologische monumenten.

4.3.2 Toets

4.3.2.1 Archeologie

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de archeologische beleidskaart ter plaatse van het plangebied en de directe omgeving.



Figuur 22: Uitsnede archeologische beleidskaart (bron: atlas odzob)

Volgens de archeologische beleidskaart geldt voor een deel van het plangebied een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hierbij geldt dat bij bodemingrepen groter dan 500 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld, archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Een deel ligt ook in een zone met een hoge verwachting historische kern, waar onderzoek nodig is bij ingrepen groter dan 250 m² en dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld. Derhalve is door KSP Archeologische een bureauonderzoek en verkennend booronderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat binnen het historisch erf het potentieel archeologisch niveau nog deels intact is. Ter plaatse wordt dan ok een vervolgonderzoek geadviseerd. Daarbuiten wordt in de onderzochte delen de kans klein geacht dat er nog eventueel archeologische resten aanwezig zijn, omdat het gebied vrijwel geheel is afgegraven tot circa 1 meter beneden maaiveld.

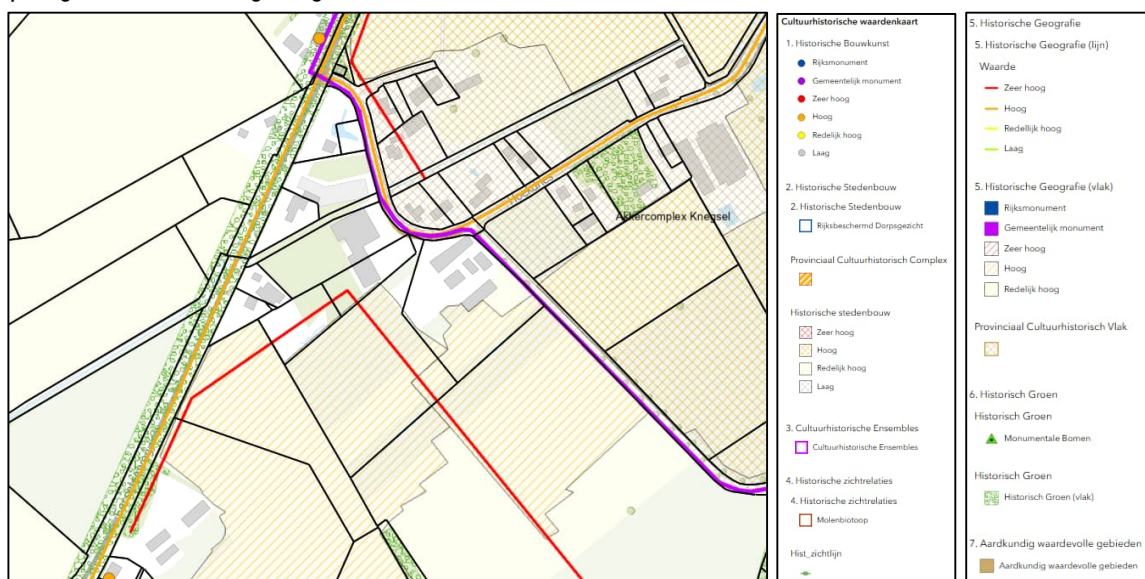
De onderzoeksrapportage (KSP Archeologie, rapportnummer 25011 d.d. 28 maart 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is met gebruikmaking van een door het bevoegd gezag geaccordeerd Programma van Eisen in oktober 2025 door Transect een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Hieruit kan worden geconcludeerd dat geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Door Transect is geadviseerd de onderzochte gronden vrij te geven voor archeologie. Het bevoegd gezag heeft hiermee ingestemd, waarmee de dubbelfunctie voor archeologische verwachtingswaarde ter plaatse van de onderzochte gronden is vervallen.

De onderzoeksrapportage (Transect, rapportnummer 6189, d.d. 5 november 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd. De onderzochte gronden kunnen op basis hiervan vrijgegeven voor archeologische verwachtingswaarde.

4.3.2.2 Cultuurhistorie

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de cultuurhistorische waardenkaart ter plaatse van het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 23: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart (bron: atlas odzob)

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen op een oude akker, welke is aangemerkt als historisch geografisch vlak van hoge waarde. De rode lijnen op de kaart geven een historische geografische lijn aan van zeer hoge waarde. Deze benadrukken de oude 'Knegselse wallen', een oude akkerwal. De straat Sneidershoek welke overloopt in de Hoekdries, betreft ook een historische geografische lijn van hoge waarde. Voornamelijk de overzijde van de straat, ten noorden van de Sneidershoek, is sprake van een cultuurhistorisch landschap op provinciaal niveau. Het plangebied op zichzelf is niet nader aangeduid.

Binnen het plangebied is geen sprake van concrete cultuurhistorische waarden. De langgevelboerderij is wel behoudenswaardig, hoewel niet specifiek cultuurhistorisch waardevol. Door Cultuurhistorisch Bureau Hüskens en Zoon is eind 2023 een cultuurhistorische waardestelling gedaan aangaande de bestaande bebouwing. Extern zijn geen hoog-monumentale elementen aangetroffen. De gevels zijn sinds 1874 op veel plaatsen door verbouwingen in diverse perioden niet authentiek meer, waardoor de monumentwaarde niet meer aanwijsbaar is. Sporadisch zijn delen van de oude architectuur nog terug te vinden, zoals in de achtergevel, waar getoogde delen van deuren en ramen zijn te herkennen. Dit is echter van te weinig betekenis om hier enige monumentwaarde aan toe te mogen kennen. Voor wat betreft het interieur, geldt bijna hetzelfde. Als gevolg van de uitgevoerde cultuurhistorische waardestelling is behoud van de bebouwing niet noodzakelijk. De bestaande langgevelboerderij zal dan ook worden vervangen door nieuwbouw, weliswaar op de zelfde plek, met referentie naar de oude bebouwing.

De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zijn niet in bezit van enige waarden. Met de sloop van alle voormalige agrarische gebouwen gaan dan ook geen cultuurhistorische waarden verloren.

Met de beoogde woningbouwontwikkeling en met de aanleg van landschapselementen is nader aandacht besteed aan de ligging van het plangebied aan de geografische lijnen en de oude akkerwal. Geen afbreuk zal worden gedaan aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.

4.4 Natuur

4.4.1 Wettelijk kader

4.4.1.1 Inleiding

Ter bescherming van de natuur zijn in het Bkl regels opgenomen. Het gaat hierbij in de eerste plaats om regels voor de gebiedsbescherming van aangewezen Natura 2000-gebieden, regels voor de soortenbescherming van te beschermen planten diersoorten, waaronder vogels en regels ter bescherming van houtopstanden. Het gebieds- en soortenbeschermingsregime vloeit voor een belangrijk deel voort uit twee Europese richtlijnen, te weten de Vogelrichtlijn (79/409/EEG) en de Habitatrichtlijn (92/43/EEG).

4.4.1.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Natura 2000 is een Europees netwerk van beschermde natuurgebieden. In deze gebieden worden flora, fauna en hun natuurlijke leefomgeving beschermd om de biodiversiteit te behouden. Natura 2000-gebieden zijn aangewezen in twee Europese richtlijnen: de Vogelrichtlijn (uit 1979) en de Habitatrichtlijn (uit 1992). Nederland kent een netwerk van 162 Natura 2000-gebieden. Negatieve effecten op Natura 2000-gebieden kunnen zowel direct als indirect van aard zijn. Directe effecten zijn bijvoorbeeld verstoringen door licht, geluid of trillingen. Een belangrijk negatief indirect effect op Natura 2000-gebieden is een verhoogde stikstofdepositie. Een activiteit die niet direct verband houdt met of nodig is voor het beheer van een Natura 2000-gebied maar wel significante gevolgen kan hebben voor een Natura 2000-gebied, wordt een 'Natura 2000-activiteit' genoemd binnen de definities van de Omgevingswet. Een Natura 2000-activiteit dient te voldoen aan Rijksregels zoals de specifieke zorgplicht. Daarnaast dient het bevoegd gezag geïnformeerd te worden bij een eventueel ongewoon voorval.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is het Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk heeft als doel om natuurgebieden beter te verbinden met elkaar en met het omringende agrarisch gebied. Het NNN bestaat over het algemeen uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingzones. In beginsel zijn de provincies verantwoordelijk voor de instandhouding en ontwikkeling van het Natuurnetwerk Nederland. Instructieregels met betrekking tot de bescherming van Natuurnetwerk Nederland zijn dan ook opgenomen in de omgevingsverordening van de provincie.

Stikstof

Een activiteit die voor stikstofdepositie zorgt, wordt aangemerkt als een vergunningplichtige Natura 2000-activiteit als significante effecten op een Natura 2000-gebied niet kunnen worden uitgesloten. De beoordelingsregels kunnen er in dat geval toe strekken dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als geregistreerde stikstofdepositieruimte aan de Natura 2000-activiteit wordt toegedeeld (artikel 5.29, lid 3 Ow).

Houtopstanden

Houtopstanden worden op basis van nationaal beleid beschermd door in het Bal opgenomen Rijksregels. In het Omgevingsplan wordt door de gemeenteraad een bebouwingscontour houtkap vastgesteld. Hierbinnen gelden de regels voor het vellen van houtopstanden niet die in het Bal staan.

Deze regels worden gesteld met het oog op natuurbescherming, de instandhouding van het bosareaal in Nederland, of het beschermen van landschappelijke waarden. De kern van het beschermingsregime uit het Bal wordt gevormd door een meldingsplicht voor degene die voornemens is om buiten de bebouwingscontour een houtopstand te vellen, en een verplichting om binnen 3 jaar na het vellen of tenietgaan op dezelfde grond te herbeplanten. Daarbij geldt als kwaliteitseis dat de herbeplanting geschiedt op 'bosbouwkundig verantwoorde wijze'. De provincie kan daar bij omgevingsverordening maatwerkregels of maatwerkvoorschriften over vaststellen.

4.4.1.3 Soortenbescherming

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.

De Omgevingswet definieert een flora- en fauna-activiteit als volgt: een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door deze brede formulering van een flora- en fauna-activiteit is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en indien aanwezig, welke soorten dat zijn. Een flora- en fauna-activiteit kan nadelig zijn voor bijvoorbeeld natuurbescherming. Iemand die dat weet of kan weten, moet zich altijd houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit (artikel 11.27, Bal). De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten.

4.4.2 Toets

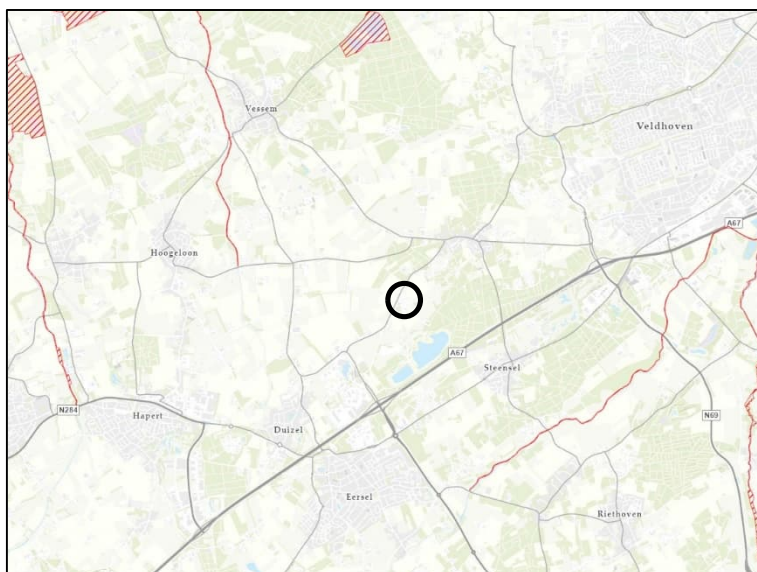
4.4.2.1 Inleiding

Door Lomans Ecoworks is in 2024 een quickscan flora en fauna uitgevoerd. In navolgende subparagrafen wordt hierop nader ingegaan. Naar aanleiding van de uitgevoerde quickscan is tevens nog een aantal aanvullende onderzoeken uitgevoerd. Per onderwerp is dit navolgend nader toegelicht. De quickscan (Lomans Ecoworks, projectnummer 2408, d.d. 3 april 2024) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.4.2.2 Gebiedsbescherming

Natura 2000

Navolgend is een uitsnede weergegeven van de provinciale kaartbank, met daarop de ligging van Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven. Het plangebied is aangeduid in de zwarte cirkel.



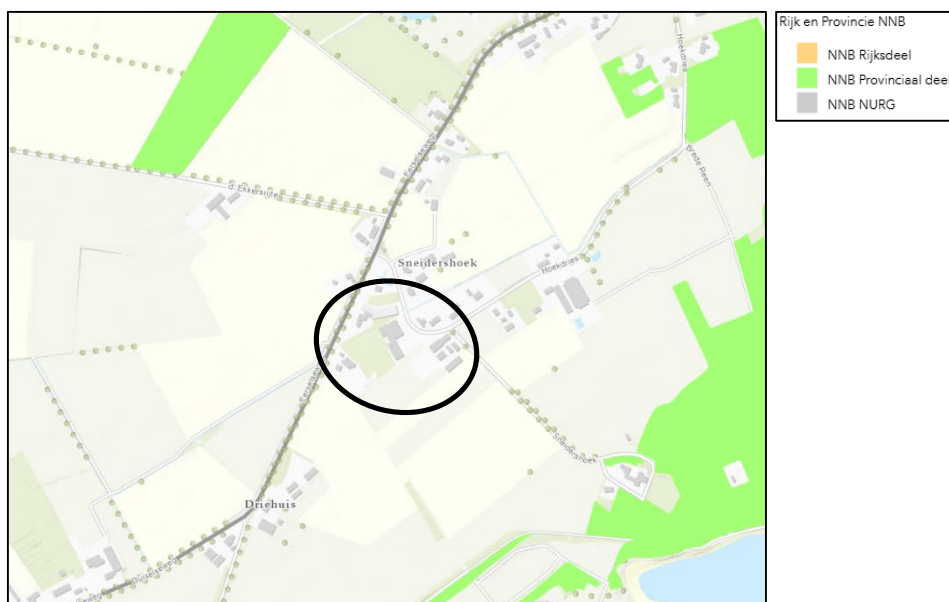
Figuur 24: Uitsnede natuurbeheerplan met Natura 2000-gebieden

In de directe nabijheid van het plangebied is geen Natura 2000-gebied gelegen. Het meest dichtbijgelegen Natura 2000-gebied betreft een watergang op circa 3,2 kilometer ten noordwesten van het plangebied, behorende bij 'Kempenland-West'. Het gebied op zichzelf is echter gelegen op circa 7,4 kilometer tot het plangebied. Ook op circa 3,5 kilometer ten zuidoosten is eveneens een watergang gelegen, welke behoort bij het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plauteaux'. Het Natura 2000-gebied op zichzelf is gelegen op een afstand van circa 10 kilometer.

Door de aard en de beperkte omvang van de werkzaamheden en door de afstand tussen het plangebied en Natura 2000-gebieden, zijn negatieve effecten door licht, geluid en trillingen uit te sluiten. Dit wordt ook nader toegelicht in de door Lomans Ecoworks uitgevoerde quickscan Flora en fauna. Niet uit te sluiten is wat de beoogde herontwikkeling betekent voor wat betreft stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Hier wordt verderop ander op ingegaan.

Natuurnetwerk Nederland

Navolgend is een uitsnede weergegeven van het Natuurbeheerplan, waarop het Natuurnetwerk in de omgeving van het plangebied is weergegeven. Het plangebied is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 25: Uitsnede Natuurbeheerplan met NNB

In de omgeving van het plangebied is wel het NNB gelegen. Het plangebied ligt echter op zodanig ruimte afstand, dat een directe aantasting en afname van areaal aan NNB-gebied niet aan de orde is. de herontwikkeling van agrarische bedrijfsfunctie naar een woningbouwlocatie met ruimte landschappelijke inpassing, zal niet leiden tot aantasting van wezenlijke kenmerken of waarden van een NNB-bosgebied, zo stelt Lomans Ecoworks in de quickscan flora en fauna.

In samenhang met de beoogde herontwikkeling zal ook nieuwe natuur worden gerealiseerd in de directe nabijheid, wat enkel een toegevoegde waarde betekent voor het NNB.

Stikstof

Met de beoogde herontwikkeling wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie herontwikkeld naar woningbouwlocatie. Dit heeft sloop en nieuwbouw tot gevolg (uitvoerfase) en later de extra vervoersbewegingen ten gevolge van 10 wooneenheden ter plaatse. Ook wordt het bedrijf aan Eerselseweg 35 uitgebreid. Een AERIUS-berekening is gemaakt voor zowel de uitvoer- als de gebruiksfase, voor beide ontwikkelingen. Uit dit onderzoek blijkt dat de emissie die als gevolg van dit plan vrijkomt in de gecombineerde sloop-bouw- en gebruiksfase leidt tot een depositieresultaat van 0,00 mol N/ha/jaar. Om die reden zijn significante gevolgen op Natura 2000-gebieden uit te sluiten en vormt het plan geen bedreiging voor de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden. Een passende beoordeling is derhalve niet aan de orde. Stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling. De onderzoeksrapportage (NOX Advies, d.d. 24 juni 2025) als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Houtopstanden

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling gaan geen houtopstanden verloren. In de nabijheid van het plangebied, direct aansluitend op het NNB, zal in samenhang met de beoogde woningbouw-ontwikkeling nieuwe natuur worden gerealiseerd in de vorm van bos. De beoogde herontwikkeling heeft daarmee enkel een positief effect op houtopstanden in de omgeving.

4.4.2.3 Soortenbescherming

Uit de uitgevoerde quickscan flora en fauna is geconcludeerd dat het plangebied binnen het functionele leefgebied ligt van de steenuil. Dit is echter van weinig betekenis door beperkte foerageermogelijkheden. Wel zijn tijdens veldbezoek huismussen waargenomen, en blijken er vermoedelijke nesten aanwezig in de te slopen gebouwen. Een nader onderzoek naar huismussen werd noodzakelijk geacht. Verder wordt de te slopen bedrijfswoning met staldeel gezien als potentieel geschikt voor vleermuisverblijfplaatsen. Een nader onderzoek naar verblijfsfuncties van vleermuizen werd dan ook noodzakelijk geacht. Door het ontbreken van specifieke habitatvereisten kan aanwezigheid van overige stikt beschermde habitatrichtlijnsoorten worden uitgesloten. De voorzorgsmaatregelen voor vogels algemeen en de algemene specifieke zorgplicht voor vrijgestelde soorten dienen wel altijd te worden opgevolgd, aldus de conclusie van de quickscan flora en fauna.

In mei 2024 is door Lomans Ecoworks een nader onderzoek uitgevoerd naar huismussen. Bij dit nader onderzoek zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen (nesten) van huismussen waargenomen. In de directe omgeving zijn nestlocaties van huismussen vastgesteld in bebouwing. Delen van het plangebied vormen onderdeel van de functionele leefomgeving voor de huismussen. Met het verwijderen van groenelementen (de tuin ten noorden van de bedrijfswoning en het bosje ten oosten grenzend aan de Sneidershoek) verdwijnt tijdelijk een relatief klein oppervlak aan functioneel leefgebied. In de directe omgeving blijft te allen tijde voldoende functioneel leefgebied van goede kwaliteit en oppervlakte beschikbaar. De rapportage van het nader huismussenonderzoek (Lomans Ecoworks, d.d. 14 mei 2024) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

Door Brabant Eco is in 2024 (van mei tot en met september) tevens een nader vleermuissonderzoek uitgevoerd. Uitgevoerd onderzoek leidt tot de conclusie dat er waarnemingen zijn gedaan van vijf vleermuissoorten in de directe omgeving van het plangebied. De soorten zijn overvliegend en foeragerend in de omgeving waargenomen. Er zijn geen verblijfplaatsen waargenomen evenals indicatief gedrag dat duidt op de aanwezigheid van verblijfplaatsen in het plangebied. Op basis van uitgevoerd veldonderzoek blijkt dat het plangebied niet fungeert als een essentieel onderdeel van het leefgebied van de vleermuissoorten. Gesteld kan worden dat de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten heeft ten opzichte van de gunstige staat van instandhouding. De rapportage van het vleermuissonderzoek (Brabant Eco, rapportnummer 2024-BE-0941, d.d. 3 oktober 2024) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.5 Geluid

4.5.1 Wettelijk kader

Als gevolg van de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer komen te vervallen. Deze regels zijn tijdelijk verhuisd naar het tijdelijke deel van het Omgevingsplan van de gemeente ('de bruidsschat'). Gemeenten zijn aan zet om gedurende de overgangsperiode (tot 1 januari 2032) eigen regels over geluid op te nemen in het Omgevingsplan, mits daarbij wordt voldaan aan de bepalingen uit het Bkl. Zolang een gemeente nog geen eigen regels heeft, zijn regels voor geluid opgenomen in afdeling 22.3 en 22.4 van het Omgevingsplan.

Bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelige gebouw moet het bevoegd gezag het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De instructieregels hierover in het Bkl heeft het Rijk gesteld voor de bescherming van de gezondheid en het milieu. Beoordeeld dient te worden of sprake is van het realiseren van een geluidgevoelig gebouw (3.21 Bkl) of geluidgevoelige ruimte (3.22 Bkl). Indien hiervan sprake is, dient tevens te worden beoordeeld of sprake is van de ligging in een geluidaandachtsgebied (3.20 Bkl). Wanneer nieuwe activiteiten worden toegelaten in het Omgevingsplan, zijn instructieregels voor bedrijfsmatige activiteiten van toepassing (5.59 Bkl).

4.5.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling worden 10 nieuwe geluidgevoelige gebouwen gerealiseerd. Door Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. is dan ook een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt dat ter hoogte van de geluidgevoelige objecten wordt voldaan aan de standaardwaarden. Er hoeven daarom geen maatregelen getroffen te worden. Bij toepassing van standaard bouwmaterialen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd.

De volledige onderzoeksrapportage (Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu B.V. rapportnummer ROM222490.001.002/JME, d.d. 24 februari 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.6 Geur

4.6.1 Wettelijk kader

Geur kan hinder veroorzaken en de gezondheid schaden. Echter ook geur veroorzakende activiteiten (bedrijven) hebben een plek in de leefomgeving nodig. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van de Omgevingswet is realisatie van een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving (artikel 1.3 Ow: 'zorg voor de fysieke leefomgeving').

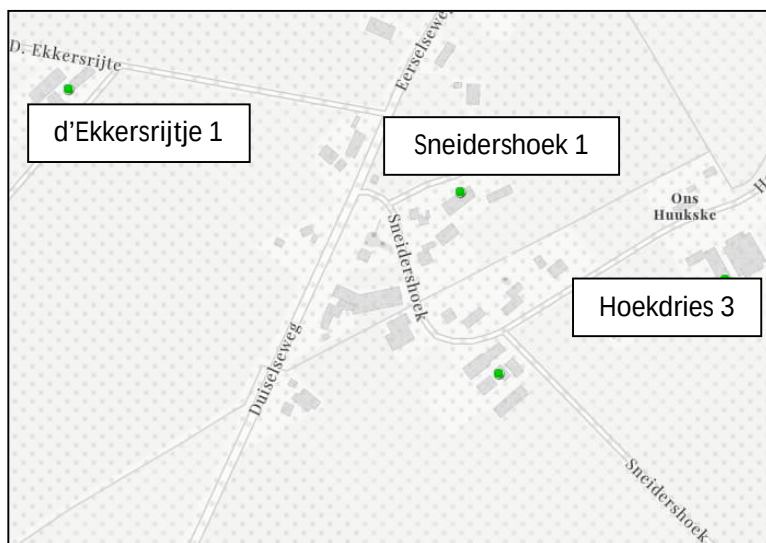
In het Bal zijn in hoofdstuk 3 regels gesteld over milieubelastende activiteiten, waarbij deze activiteiten per bedrijfstak zijn gegroepeerd. Deze regels zijn gesteld ter voorkoming of beperking van onder andere geurhinder. Vervolgens zijn in hoofdstuk 4 van het Bal inhoudelijke regels gesteld aan milieubelastende activiteiten. In paragraaf 5.1.4.6 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen ten aanzien van het aspect geur. In artikel 5.92, tweede lid Bkl, is voorgeschreven dat de geur door een activiteit op een geurgevoelig gebouw 'aanvaardbaar' moet zijn. Daarbij dient tevens rekening te worden gehouden met cumulatie. Gemeenten hebben de mogelijkheid om in hun omgevingsplan eigen geurregels te formuleren. Weliswaar dienen de instructieregels uit het Bkl (artikel 5.90 tot en met 5.127 Bkl) wel te worden gevolgd.

In het Omgevingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen de waarden voor geur die van toepassing zijn binnen en buiten de bebouwingscontour. Deze contour wordt op termijn geometrisch begrensd in het Omgevingsplan.

4.6.2 Toets

4.6.2.1 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied ligt een aantal veehouderijbedrijven. Navolgende kaart geeft een overzicht weer van de veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied. De eigen veehouderij is op deze kaart ook nog inzichtelijk. Als gevolg van deze wijziging komt deze te vervallen.



Figuur 26: Overzicht veehouderijbedrijven in omgeving

Op deze veehouderijen zijn navolgende dieren aantallen vergund:

Bedrijfstype	Adres	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)
Melkrundvee en varkens	Sneidershoek 1 5511KR Knegsel	766,10	2982,00	29620,00
Paarden	Hoekdries 3 5511KS Knegsel	343,50	0,00	0,00
Melkrundvee	d' Ekkersrijtje 1 5511KN Knegsel	440,00	0,00	3800,00

Op alle omliggende veehouderijbedrijven worden (ook) dieren gehouden waarvoor geen geuremissie is vastgesteld (paarden en rundvee), maar waarvoor een vaste afstand geldt. Voor een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom geldt een vaste afstand van 50 meter tot een veehouderijbedrijf. De afstand wordt gemeten vanaf de buitenzijde van een geurgevoelig object tot het punt van de begrenzing van het dierenverblijf dat het dichtst is gelegen bij het desbetreffende geurgevoelig object. De nieuw op te richten bedrijfsbebouwing en de nieuwe woningen zijn op een grotere afstand dan 50 meter tot de veehouderijbedrijven aan d'Ekkersrijtje 1, Sneidershoek 1 en Hoekdries 3 gelegen.

4.6.2.2 Woon- en leefklimaat

Toetsgrond

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Tevens dient voldaan te worden aan de aan te houden vaste afstanden van bedrijven tot toe te voegen gevoelige functies.

Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominante veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. De dominante veehouderij betreft in dit geval de veehouderij aan Sneidershoek 1. Dit is de enige veehouderij in de directe omgeving met een geuremissie.

Met behulp van het programma V-Stacks Vergunningen is de voorgrondbelasting van de veehouderij aan Sneidershoek 1 op het dichtstbijzijnde punt van de nieuw op te richten bebouwing berekend. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van de voorgrondbelasting weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,215 m

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Sneidershoek 1	150 904	377 783	6,0	0,5	4,00	2 982	6,0

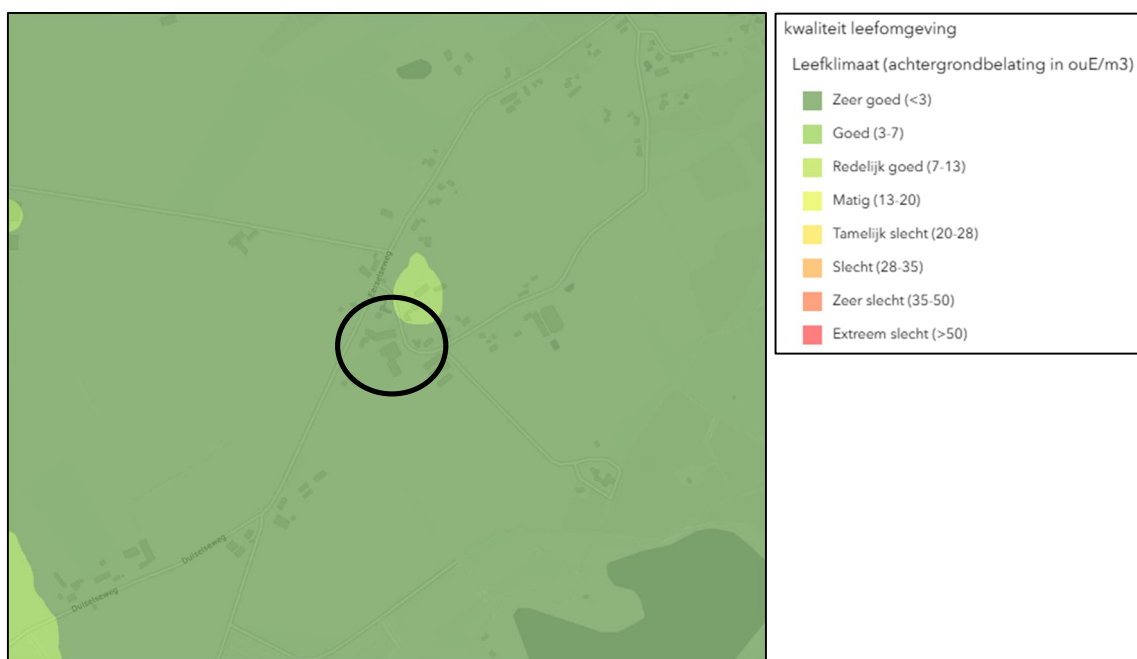
Geur gevoelige locaties:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurbelasting
2	Bedrijfsgebouw	150 827	377 639	0,8
3	Tweekapper	150 938	377 650	0,8

Ter plaatse van de nieuw op te richten bebouwing sprake van een voorgrondbelasting van maximaal 0,8 oue/m³. Hiermee is op basis van de voorgrondbelasting sprake van een 'zeer goed' woon- en leefklimaat.

Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is een kaart met de indicatieve achtergrondbelasting (peildatum maart 2025) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is hierna opgenomen, waarbij de ligging van het plangebied is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 27: Achtergrondbelasting en leefklimaat in de omgeving van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is op basis van de achtergrondbelasting sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

4.6.2.3 Belangen veehouderijen

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling mogen veehouderijbedrijven niet onevenredig in hun belangen worden geschaad. Deze belangen bestaan uit de voortzetting van de bestaande bedrijfsactiviteiten en, indien concrete uitbreidingsplannen aanwezig zijn (bijvoorbeeld een reeds vergunde uitbreiding), de realisatie van deze uitbreidingsplannen. Het nieuwe bedrijfsgebouw en de nieuwe woningen worden niet dichtbij de veehouderijen in de omgeving geplaatst dan reeds bestaande geurgevoelige bebouwing. Daarmee is de nieuwe bebouwing niet de eerst belemmerende geurgevoelige bebouwing. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden derhalve geen veehouderijbedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd.

4.7 Gezondheid

4.7.1 Endotoxinen

4.7.1.1 Wettelijk kader

De intensieve veehouderijen dragen bij aan de emissies van fijnstof (PM₁₀) in Nederland. Dit geëmitteerde fijnstof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uitmaken. Er zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies 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. In april 2018 is tevens de 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0' uitgebracht. Hierbij wordt een advieswaarde van 30 EU/m³ aangehouden als advieswaarde voor de maximale blootstelling aan endotoxine. Bij deze advieswaarde kan ervan uitgegaan worden dat de gezondheid van omwonenden van veehouderijen wordt beschermd tegen een overmaat aan endotoxine. Het uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

4.7.1.2 Toets

In de omgeving van het plangebied is één veehouderij gelegen met een noemenswaardige fijnstofemissie. Dit betreft Sneiderishoek 1. Deze veehouderij heeft een fijnstofemissie van 29.620 g/jr. Op grond van de door de Odzob aangeleverde rekenmodule, dient hier een endotoxinecontour te worden gehanteerd van 110 meter. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van ruim 125 meter tot de beoogde woningen binnen het plangebied. Het plangebied is daarmee niet gelegen in een endotoxinecontour. Bovendien is reeds een aantal reguliere burgerwoningen gelegen tussen de veehouderij en het plangebied, waardoor de veehouderij als gevolg van deze herontwikkeling niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden wordt belemmerd. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

4.7.2 Geitenhouderijen

4.7.2.1 Wettelijk kader

Uit onderzoek blijkt dat mensen die wonen in de nabijheid van een geitenhouderij, meer dan gemiddeld kans hebben op een longontsteking. Totdat er meer duidelijkheid is over de oorzaak van longontstekingen in relatie tot geitenhouderijen en een integrale aanpak voorhanden is, adviseert de GGD het voorzorgsbeginsel toe te passen en terughoudend te zijn met de uitbreiding of nieuwvestiging van geitenhouderijen in de buurt van gevoelige functies. Andersom geldt ook dat geadviseerd wordt om terughoudend te zijn met het plaatsen van gevoelige functies in de buurt van bestaande geitenhouderijen. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming de risico's op longontsteking mee te wegen. Op basis van onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. De GGD-richtlijn hanteert daarom een richtafstand van 2 kilometer tussen geitenhouderijen en gevoelige functies.

4.7.2.2 Toets

Op de veehouderij aan Knegselsedijk 13 worden geiten gehouden. Deze veehouderij is gelegen op een afstand van circa 1,2 kilometer ten zuidwesten van het plangebied. Daarmee is de geitenhouderij gelegen binnen de richtafstand van 2 kilometer. Binnen een straal van 2 kilometer kan de gemeente een eigen afweging maken om alsnog te voorzien in woningbouw binnen deze afstand tot een geitenhouderij. Tussen de geitenhouderij en het plangebied is reeds een aantal reguliere burgerwoningen aanwezig. Niet aannemelijk is dat op zodanige afstand, met reeds een aantal gevoelige objecten tussen geitenhouderij en plangebied, een verhoogd risico is op longontsteking als gevolg van deze geitenhouderij. Andersom wordt deze geitenhouderij als gevolg van deze woningbouwontwikkeling ook niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie reeds het geval is. De beoogde herontwikkeling dient met de transformatie van een veehouderij naar woningbouwplan ook van groot algemeen belang. Hiermee wordt op kleinschalig niveau bijgedragen aan de grote woningbouwopgave die er ligt. De gemeente kan op grond van voornoemde redenen gemotiveerd afwijken voor deze woningbouwontwikkeling in relatie tot de geitenhouderij. Dit aspect vormt geen bezwaar.

4.7.3 Gewasbeschermingsmiddelen

4.7.3.1 Wettelijk kader

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt bij het mogelijk maken van een nieuwe gevoelige functie in de nabijheid van agrarische functies aandacht gevraagd voor spuitzones in verband met risico's voor de volksgezondheid vanwege eventuele blootstelling aan gewasbeschermingsmiddelen via drift. Met de term drift wordt de hoeveelheid gewasbeschermingsmiddel bedoeld die bij het spuiten buiten het agrarisch perceel op de grond terecht kan komen en/of op hoogte door de lucht passeert. Vooral bij middelen met een hoge toxiciteit en/of voor kwetsbare groepen, zoals jonge kinderen of ouderen, kan drift risico's voor de gezondheid inhouden. In de huidige situatie is er nog geen toetsgrond voor gewasbeschermingsmiddelen. Op basis van vaste jurisprudentie kan worden gesteld dat bij het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen ten minste 50 meter aangehouden moet worden tot gevoelige objecten. Hiervan kan gemotiveerd worden afgeweken, hoewel er tot op heden nog geen goedgekeurd onderzoeksmethode voorhanden is.

4.7.3.2 Toets

Binnen een straal van 50 meter rondom de beoogde woningbouwontwikkeling bevinden zich agrarische gronden, waarbij op grond van het omgevingsplan niet is uitgesloten dat ter plaatse gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. Gelet op de ligging nabij agrarische gronden is door Adromi B.V. een locatiespecifiek onderzoek uitgevoerd, waarbij de mogelijke gezondheidsrisico's zijn beoordeeld die samenhangen met blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen. Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen nadelige gezondheidseffecten te verwachten zijn vanwege blootstelling aan drift. Het uitgevoerde onderzoek (Adromi B.V., kenmerk wil/L202566/2501a, d.d. 18 november 2025) is als bijlage bij deze motivering gevoegd.

4.7.4 Hoogspanningsverbindingen

4.7.4.1 Wettelijk kader

Hoogspanningsverbindingen kunnen van negatieve invloed zijn op de gezondheid van de omgeving, maar dragen tegelijkertijd ook bij aan de Nederlandse infrastructuur en zijn van essentieel belang voor het functioneren van het energienetwerk. Hoogspanningsverbindingen leveren dus zowel een positieve als negatieve bijdrage aan de fysieke leefomgeving. Een negatieve invloed op de gezondheid van de omgeving, kan worden veroorzaakt door magneetvelden en geluid van de hoogspanningsverbindingen. Voor 'magneetvelden' geldt op basis van advies van het Rijk dat zoveel als redelijkerwijs mogelijk is vermeden dient te worden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen tot 15 jaar langdurig verblijven in een gebied rond bovengrondse hoogspanningsverbindingen, waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla. Ten aanzien van 'geluid' geldt dat rekening moet worden gehouden met geluid in de vorm van windfluiten en knetterend geluid door elektrische ontladingen (coronageluid) veroorzaakt door hoogspanningsverbindingen.

4.7.4.2 Toets

Op een afstand van circa 1,3 kilometer ten zuidoosten van het plangebied is een 150 kV hoogspanningsverbinding aanwezig. Deze hoogspanningsverbinding heeft een magneetveldzone van 60 meter aan weerszijden vanuit de lijn. De beoogde woningbouwontwikkeling op een afstand van circa 1,3 kilometer vormt dan ook geen bezwaar.

4.7.5 Positieve gezondheid

4.7.5.1 Wettelijk kader

Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met het belang van het bevorderen van de gezondheid. Gezondheidsbevordering wordt veelal geassocieerd met het verminderen van de druk van de leefomgeving op de gezondheid, bijvoorbeeld door geluid en luchtverontreiniging te beperken. Bij positieve gezondheid staat een brede kijk op gezondheid centraal: een fysieke leefomgeving die uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten, wordt als een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten beschouwd.

Een concreet wettelijk kader waarin wordt geduïd waaraan een leefomgeving met positieve gezondheidseffecten minimaal aan dient te voldoen ontbreekt. Wel wordt gestimuleerd om de leefomgeving zo in te richten dat positieve gezondheidseffecten worden bevorderd. De GGD GHOR Nederland heeft in samenwerking met het RIVM kernwaarden opgesteld die de basis vormen voor de uitwerking en borging van het thema positieve gezondheid in het Omgevingsplan. De kernwaarden zijn onderverdeeld in drie categorieën, namelijk: woonomgeving, mobiliteit en gebouwen.

4.7.5.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling is sprake van kleinschalige uitbreiding van het bestaand bedrijf van initiatiefnemer. Dit heeft geen effect op de positieve gezondheid. Daarbij is ook sprake van transformatie van een voormalige veehouderijlocatie naar woningbouwlocatie. De sanering van de veehouderij heeft een positief effect op de omgeving en de positieve gezondheid. Sprake is van een

goede leefomgeving ter plaatse. Het plangebied bevindt zich in een groene omgeving, met wandelgelegenheid in de directe nabijheid.

4.7.6 Luchtkwaliteit

4.7.6.1 Wettelijk kader

Inleiding

Omdat luchtverontreiniging kan zorgen voor negatieve gezondheidseffecten bij de mens, is het belang om het thema luchtkwaliteit mee te nemen in de beoordeling of met een plan sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In het Bkl is aangegeven in welke gevallen een beoordeling van de luchtkwaliteit noodzakelijk is (paragraaf 5.1.4). Of een beoordeling nodig is hangt af van de activiteit, de locatie en het effect van de activiteit en de mate van het effect. Voor de toetsing van het Omgevingsplan moet daarom inzichtelijk worden gemaakt welke ontwikkelingen en activiteiten het Omgevingsplan faciliteert. Daarna kan worden bepaald of een beoordeling vereist is.

Aandachtsgebieden

In het Bkl staan aandachtsgebieden voor stikstofdioxide en fijnstof vermeld (paragraaf 5.1.4, artikel 5.51 in het Bkl). Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀). Wanneer de activiteiten binnen deze gebieden voor een verhoging van de concentratie veroorzaken, geldt een beoordelingsplicht. Het kan ook voorkomen dat de activiteit zich niet in het aandachtsgebied bevindt, maar daar wel voor een verhoogde concentratie zorgt. De beoordelingsplicht is alleen van toepassing als het gaat om milieubelastende activiteiten waarover in het Bal regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht of wanneer het de aanleg of wijzigingen van wegen, spoorwegen of vaarwegen betreft.

Uitgezonderde locaties (blootstelling)

De luchtkwaliteit hoeft alleen te worden beoordeeld door een toetsing aan de omgevingswaarde. De omgevingswaarde is bepaald voor de bescherming van de gezondheid van mensen. Het is daarom alleen zinvol om de luchtkwaliteit te beoordelen wanneer er blootstelling aan mensen plaatsvindt. Op plaatsen waar publiek niet toegankelijk is of geen vaste bewoning is, is een beoordeling daarom niet nodig (paragraaf 5.1.4, artikel 5.53 in het bkl).

Niet in betekenende mate

Toetsing aan de Rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit (NO₂ en PM₁₀) is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Dit wordt ook 'niet in betekende mate' (NIBM) genoemd. Er is sprake van NIBM wanneer de concentratie stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentratie. Of een activiteit zorgt voor een concentratieverhoging van NIBM wordt bepaald met de NIBM-toets.

Daarnaast is er een aantal categorieën bepaald voor standaardgevallen waarbij NIBM kan worden aangenomen. Deze standaardgevallen betreffen onder andere kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Deze zijn terug te vinden in artikel 5.54 van het Bkl. Voor woonwijken geldt hierbij een aantal van 1.500 woningen bij 1 ontsluitingsweg en van 3.000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

4.7.6.2 Toets

Aandachtsgebieden

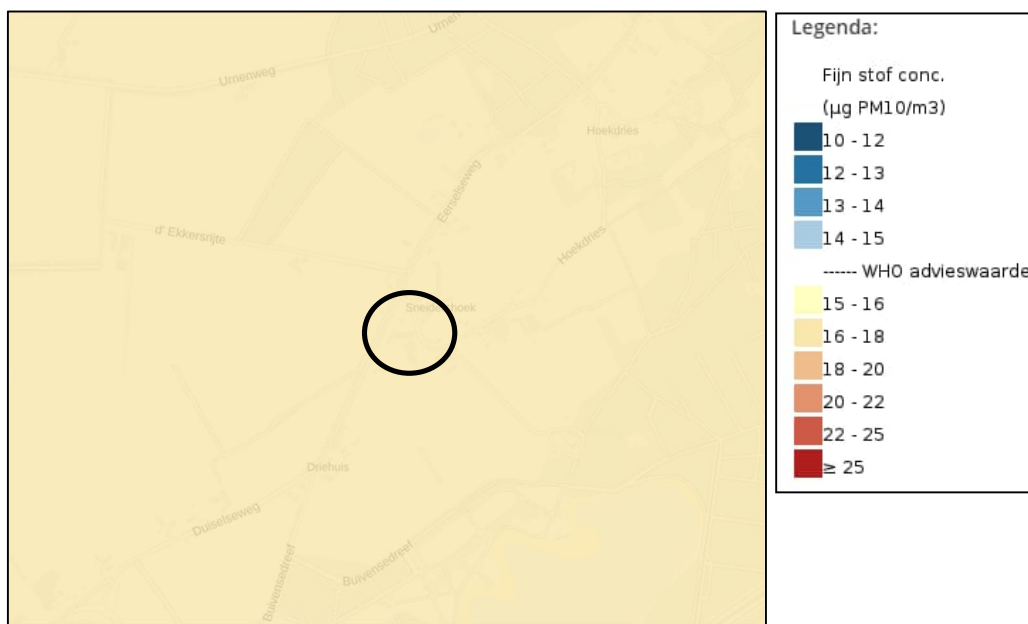
Het plangebied is niet gelegen binnen een aandachtsgebied in het kader van de luchtkwaliteit. Dit aspect is daarmee niet relevant.

Uitzonderde locaties (blootstelling)

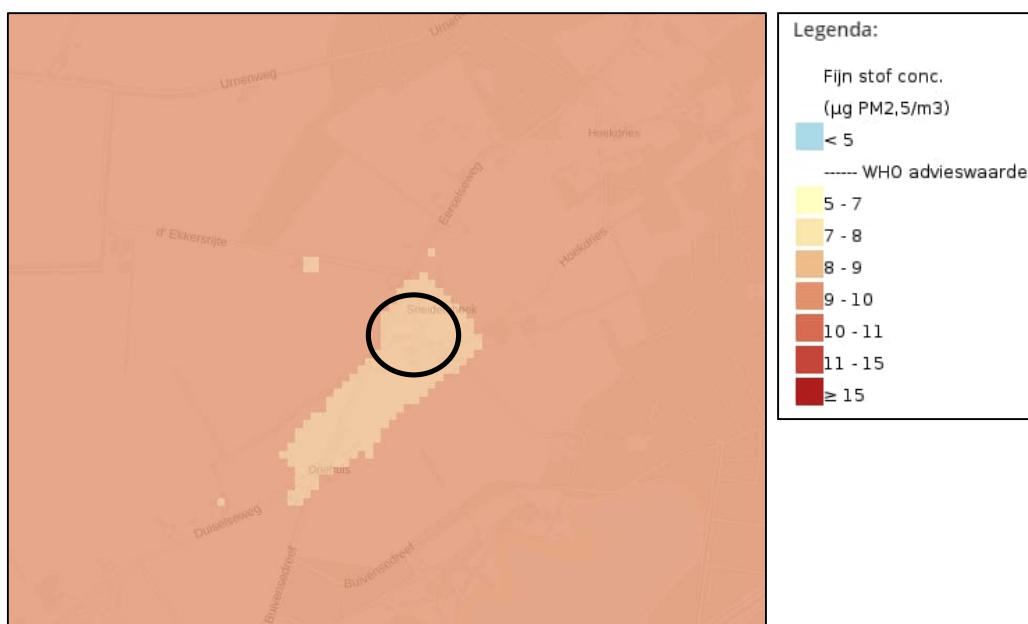
Voorzien wordt in uitbreiding van een bestaand bedrijf en tevens de transformatie van veehouderijbedrijf naar woningbouwlocatie met 10 wooneenheden. Er is geen sprake van een uitgezonderde locatie. De luchtkwaliteit dient daarmee te worden beoordeeld. Er gelden de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De concentratie fijnstof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuren betreffen uitsneden van de kaarten met de waarden voor fijnstof voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 28: Uitsnede kaart met fijnstof PM_{10} , waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)



Figuur 29: Uitsnede kaart met fijnstof $\text{PM}_{2.5}$, waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)

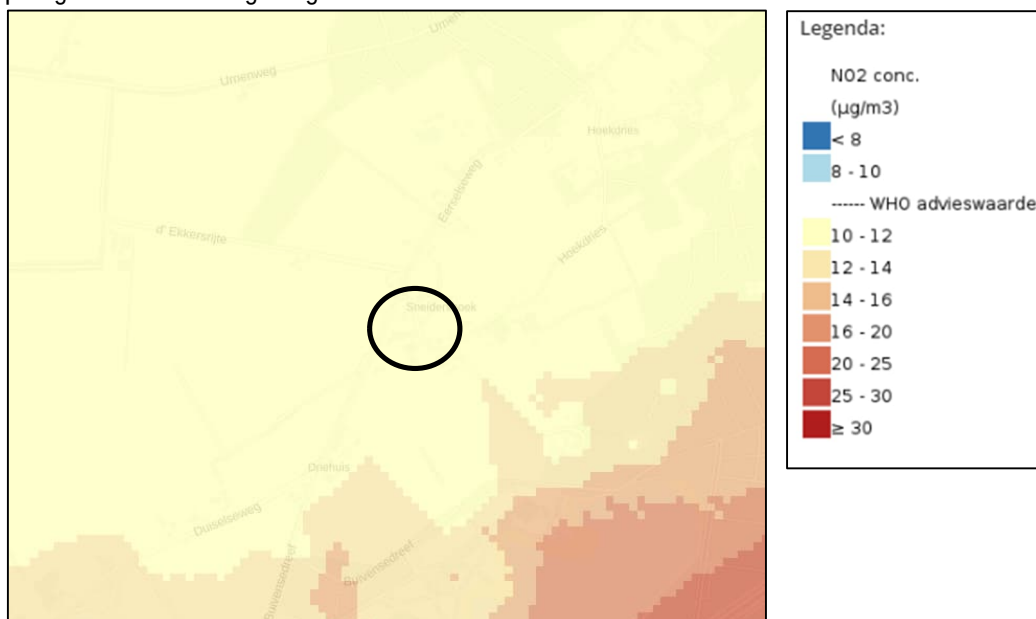
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 16-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. De jaargemiddelde concentratie $\text{PM}_{2.5}$ bedraagt 8-9 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarden. De realisatie van dit plan is in het kader van fijnstof geen bezwaar.

Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart met de waarden voor stikstofdioxide voor het plangebied en de omgeving hiervan.



Figuur 30: Uitsnede kaart met Stikstof NO_2 , waarop de ligging van het plangebied is aangeduid (RIVM, 2022)

Binnen het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10-12 µg/m³. Hiermee is geen sprake van overschrijding van de wettelijke waarde. De realisatie van dit plan is in het kader van stikstof geen bezwaar.

Niet In Betekenende Mate (NIBM)

Dit plan voorziet in kleinschalige uitbreiding van het bestaande bedrijf aan Eerselseweg 35 en transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie met in totaal 10 wooneenheden. Hierbij wordt aangesloten op de bestaande ontsluitingssituatie. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

4.8 Bedrijvigheid

4.8.1 Wettelijk kader

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. De in de handreiking beschreven systematiek werkt niet meer zoals in de oude systematiek met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten met afstanden per activiteit. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwaarden die de gebruikruimte per activiteit begrenzen, zonder een Lijst van activiteiten. Uitgangspunt is functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruikruimte voor geluid en geur per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit beschikbaar is. De inwaartse zonering krijgt vorm door maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Afhankelijk van de ligging van een activiteit ten opzichte van een zone, hebben milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten meer of minder milieugebruikruimte. Hiermee wordt duidelijk welke milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten in een gebied op grond van het omgevingsplan rechtstreeks worden toegelaten.

De handreiking is gericht op de volgende soorten gebieden: bedrijventerreinen, andere werkterreinen (niet zijnde bedrijventerreinen), woongebieden en buitengebied. Deze soorten gebieden hoeven niet noodzakelijkerwijs samen te vallen met eventueel te onderscheiden gebiedstypen in het omgevingsplan.

Artikel 4.13 van de Invoeringswet Omgevingswet en artikel 8.1.5 Invoeringsbesluit Omgevingswet bepalen dat waarden voor geluid of geur, die gelden op grond van een omgevingsvergunning milieu of maatwerkvoorschrift, van kracht blijven. In voorkomende situaties kunnen deze ook gelden als omgevingsvergunning of maatwerkvoorschrift in afwijking van de nieuwe omgevingsplanregels. Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe waarden, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruikruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Het gaat om de milieurimte die het bedrijf daadwerkelijk voor een goede bedrijfsvoering nodig heeft, na toepassing van BBT (best beschikbare technieken). Uiteraard moet hierbij worden voldaan aan de regels van het omgevingsplan op grond van de instructieregels van het Bkl.

Voor geluid en geur worden drie mogelijkheden beschreven om in te schatten of een bepaalde activiteit past binnen de toepasselijke zones voor geluid en geur of zelfs geschikt is voor functiemenging:

- Een inschatting van de feitelijke situatie aan de hand van concrete criteria voor geluid en geur;
- Een indicatie aan de hand van de getransponeerde tabel van Bedrijven en milieuzonering (VNG 2009);
- Door het uitvoeren van gericht onderzoek.

4.8.2 Toets

Agrarische bedrijvigheid is reeds nader toegelicht in paragraf 4.6 en 4.7 van deze motivering. Buiten het eigen bedrijf aan Eerselseweg 35 bevinden zich in de directe omgeving geen niet-agrarische bedrijven.

De bedrijvigheid van Neutkens Planten- en bomencentrum valt op basis van de oude lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' onder de omschrijving 'Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten' (SBI code 4752). Deze bedrijvigheid valt in milieucategorie 2 waarvoor op grond van de oude systematiek een richtafstand van 30 meter geldt in het kader van geluid en 10 meter in het kader van gevaar.

De beoogde woningen zullen zich bevinden op grotere afstand dan 30 meter van de bedrijfsvoering van initiatiefnemer. Desalniettemin wordt tussen bedrijvigheid en woningbouwontwikkeling voorzien in een groene bufferstrook in de stedenbouwkundige opzet. Om eventueel geluidsoverlast van laad- en losverkeer te voorkomen is langs de rand van de uitbreiding van het plantencentrum voorzien in een gaashekwerk. Dit hek zal worden opgenomen in de beplanting, waarmee tevens het zicht op het bedrijf wordt ontnomen. In het kader van de milieuzonering is dit niet noodzakelijk. Het aspect Bedrijvigheid vormt in dit kader geen belemmering.

4.9 Omgevingsveiligheid

4.9.1 Externe veiligheid

4.9.1.1 Wettelijk kader

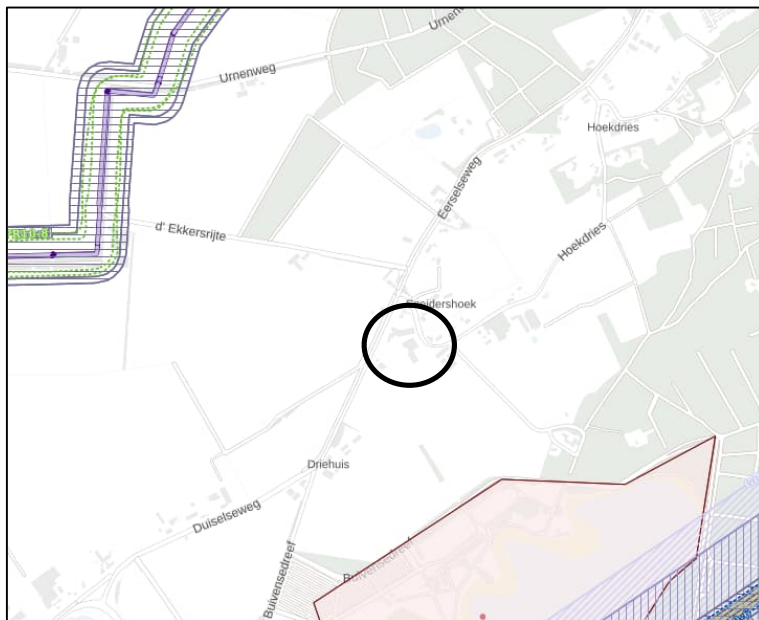
Als onderdeel van de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten dient ook rekening te worden gehouden met risico's van branden, rampen en crises (paragraaf 5.1.2 Bkl). Bij omgevingsveiligheid gaat het om de risico's van het gebruik en transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water of via buisleidingen, de veiligheid van bedrijven en de veiligheid van nieuwe, zich snel ontwikkelende technologieën. Daarbij gaat het om de 'feitelijke' risico's (met soms grote onzekerheden), maar ook om hoe risico's worden ervaren.

Ten behoeve van deze wijziging van het Omgevingsplan zijn de relevante risico's geïnterpreteerd en is de aanvaardbaarheid van deze wijziging van het Omgevingsplan beoordeeld. De resultaten daarvan worden hierna beschreven. Daarbij wordt ook aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het voorkomen en bestrijden van branden, rampen en crisis, het beperken en vertragen van de gevolgen van incidenten, de mogelijkheden van personen om zich in veiligheid te brengen in geval van een incident en de gevolgen voor de (continuïteit) van de geneeskundige hulpverlening.

4.9.1.2 Toets

Inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart niet aangewezen als gelegen in een aandachtsgebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur heeft een uitsnede van de risicokaart weer waarop de ligging van het plangebied is aangeduid in de zwarte cirkel.



Figuur 31: Uitsnede Risicokaart waarop de ligging van het plangebied is aangeduid

De meest dicht bij het plangebied gelegen inrichting met activiteiten met gevaarlijke stoffen betreft een opslagtank van propaan en propeen waarbij geen vaste afstand geldt. Deze bevindt zich op een afstand van circa 400 meter ten zuiden van het plangebied. Op zodanig afstand kan worden gesteld dat beïnvloeding normaliter niet plaatsvindt.

Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Eersel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is daarmee geen probleem.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de Rijksweg A67. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,1 kilometer ten noordwesten van deze Rijksweg. Voor deze weg geldt een invloedsgebied van 300 meter voor wat betreft een gifwolk en 200 meter voor wat betreft explosiegevaar. Het plangebied is daarmee gelegen buiten het invloedsgebied vanuit de Rijksweg. Beïnvloeding is normaliter niet aan de orde.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dan ook geen probleem.

Vervoer via buisleidingen

Op een afstand van circa 1 kilometer ten noordwesten van het plangebied is een buisleiding gelegen. Het plangebied ligt met deze afstand buiten de risicocontour van deze buisleiding. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar.

4.9.2 Niet-gesprongen Conventionele Explosieven

4.9.2.1 *Wettelijk kader*

Op een onbekend aantal plaatsen in Nederland liggen nog bommen, granaten en andere munitie uit de Tweede Wereldoorlog. Tot op heden worden bij grond- en waterwerkzaamheden nog nagenoeg dagelijks niet-gesprongen conventionele explosieven gevonden. Een kans om de risico's door niet-gesprongen explosieven te beperken, is het opstellen en actueel houden van een risicokaart. Die kan burgers en bedrijven ondersteunen bij het voorbereiden van grond- en graafwerkzaamheden. Een groot risico is het onverwachts aantreffen van niet-gesprongen explosieven tijdens graaf- of andere grondwerkzaamheden.

4.9.2.2 *Toets*

Op de BeoBOM Ruimingskaart is inzichtelijk dat in de omgeving van het plangebied wel munitieruimingen hebben plaatsgevonden door EODD. Deze vonden voornamelijk plaats aan de doorgaande Eerselseweg. In de omgeving is geen mijnenveld of vliegveld aanwezig van tijdens de oorlog en hebben ook geen luchtaanvallen plaatsgevonden. Gesteld kan worden dat geen risico is op het onverwachts aantreffen van niet-gesprongen explosieven. Dit aspect vormt dan ook geen bezwaar.

4.10 Duurzaamheid en klimaat

4.10.1 Duurzaamheid

4.10.1.1 Wettelijk kader

Uit de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet vloeit voort dat deze onder meer is gericht op een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Dit houdt in, dat de wet voorziet in een ontwikkeling van de fysieke leefomgeving die tegemoet komt aan de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen. Duurzame ontwikkeling is een breed begrip waar een veelheid aan onderwerpen onder kan vallen, zoals energietransitie en klimaatadaptatie. In de NOVI is daarom 'ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' als prioriteit opgenomen. Daarnaast vallen onder het begrip duurzaamheid ook onderwerpen als mobiliteit, duurzaam bouwen en biodiversiteit.

4.10.1.2 Toets

Met de uitbreiding van het bedrijf aan Eerselseweg 35 wordt tevens geïnvesteerd in duurzaamheid. Ook met de transformatie van voormalige agrarische bedrijfslocatie naar woningbouwlocatie wordt aangesloten bij de aspecten voor duurzaamheid. Met de bouw wordt altijd aangesloten bij de laatste eisen voor wat betreft duurzaamheid.

4.10.2 Klimaat

4.10.2.1 Wettelijk kader

Om invulling te geven aan de in de Nationale Omgevingsvisie beschreven prioriteit 'Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie' dient bij de overwegingen rondom een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en het stellen van regels voor c.q. aan activiteiten rekening te worden gehouden met maatregelen ten aanzien van klimaatadaptatie. Onder klimaatadaptatie wordt verstaan: het tijdig en effectief aanpassen aan het actuele of verwachte klimaat. Daardoor kan schade door klimaatverandering beperkt worden.

Voor klimaatadaptatie is het belangrijk om integraal te werken en meekoppelkansen met andere ruimtelijke ontwikkelingen te benutten. Er zijn veel mogelijkheden om de aanpak en maatregelen uit de verschillende transities te combineren. Hierbij kan gedacht worden aan waterberging in natuurgebieden, groen in de stad en vermindering van hitte in de bebouwde omgeving.

4.10.2.2 Toets

Met de beoogde herontwikkeling wordt een toegevoegde waarde geleverd in het kader van klimaatadaptatie en energietransitie. Met de aanleg van nieuwe natuur en waterbergingsvoorzieningen wordt ingespeeld op de klimaatdoelen.

4.10.3 Toetsing m.e.r.-beoordeling

4.10.3.1 Wettelijk kader

Overeenkomstig paragraaf 16.4.2 van de Omgevingswet en afdeling 11.2 van het Omgevingsbesluit dient te worden bepaald of een ontwikkeling mer-beoordelingsplichtig is. Dit kan worden afgeleid uit bijlage V bij het Omgevingsbesluit, in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Een milieueffectrapportage (MER) is een procedure die de milieueffecten van een plan of project in beeld brengt. Het doel van de MER is om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvoering over plannen, programma's en projecten die mogelijk duidelijke milieueffecten hebben. De verwachte effecten op het milieu en alternatieve oplossingen worden beschreven in een milieueffectrapport (MER). Daarnaast is participatie en kennisgeving een belangrijk onderdeel binnen de mer. Op deze manier vormt de mer een hulpmiddel voor de besluitvorming.

Een Omgevingsplan valt onder een plan of programma waarvoor een milieueffectrapportage van toepassing is (Omgevingswet, Paragraaf 16.4.1, artikel 16.34). De Motivering van de beslissing (art. 11.11 lid 3 Omgevingsbesluit) bestaat uit:

- a) de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn; en
- b) als is beslist dat geen milieueffectrapport moet worden gemaakt:
 - 1) de kenmerken en maatregelen, bedoeld in artikel 11.10, derde lid, als degene die voornemens is het project uit te voeren deze heeft voorgesteld; en
 - 2) het moment waarop die maatregelen moeten zijn gerealiseerd.

4.10.3.2 Toets

De ontwikkeling is dan niet aan te merken als project waarvoor een besluit van een mer- (beoordelings)plicht geldt). Dit plan is wegens aard en omvang van het plan geen stedelijk ontwikkelingsproject in het kader van de m.e.r.-beoordeling. In het kader van de beoogde ontwikkeling is een mer-beoordeling dan ook niet aan de orde.

5 Uitvoerbaarheid

5.1 Algemeen

In tegenstelling tot de Wet (en het Besluit) ruimtelijke ordening geldt onder de Omgevingswet dat een gemeenteraad bij het toekennen van functies aan locaties niet meer aannemelijk hoeft te maken dat die ontwikkeling (financieel) uitvoerbaar is. In haar Omgevingsplan wordt door de gemeente aangegeven dat een functie op een bepaalde locatie kan komen, dat minder verstrekkend is. Enkel behoeft te worden gemotiveerd dat een ontwikkeling in beginsel mogelijk is ('niet evident onuitvoerbaar'). Pas als zich een concreet initiatief aandient dat past binnen de in het Omgevingsplan toebedeelde functie, moet worden onderzocht hoe dat op een aanvaardbare wijze kan worden gerealiseerd.

5.2 Kostenverhaal

Op grond van Omgevingswet (afdeling 13.6 Ow) zijn overheden verplicht om de kosten voor werken, werkzaamheden en maatregelen naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemers die profijt hebben van de aan te leggen openbare voorzieningen. Indien sprake is van een ontwikkeling op eigendomsgronden van de overheid zelf, is het kostenverhaal verzekerd en zijn daartoe geen overeenkomst of kostenverhaalsregeling aan de orde.

Is sprake van een ontwikkeling die niet op eigendomsgronden van de overheid is gelegen, is het uitgangspunt van de overheid om middels het sluiten van een anterieure overeenkomst het kostenverhaal te verzekeren. Dit is mogelijk op grond van artikel 13.13 Ow. Indien de onderhandelingen over deze overeenkomst succesvol zijn, kan overgegaan worden tot het afwijken van het Omgevingsplan en vinden betalingen plaats op grond van de gemaakte afspraken. De initiatiefnemer sluit een anterieure overeenkomst met de gemeente over kostenverhaal van dit plan.

5.3 Nadeelcompensatie

Nadeelcompensatie is de vergoeding van schade die de overheid veroorzaakt in de uitoefening van haar taak of bevoegdheid. In afdeling 15.1 van de Omgevingswet wordt een aantal besluiten of maatregelen aangewezen die als oorzaak van de schade kunnen optreden.

Aangewezen zijn besluiten of maatregelen:

- die rechtstreeks werkende rechten en verplichtingen voor burgers en bedrijven bevatten, of die rechtstreeks gevolgen hebben voor burgers en bedrijven door verandering van de fysieke leefomgeving;

De belangrijkste schadeveroorzakende besluiten zijn:

- het (gemeentelijk) Omgevingsplan (opvolger van onder meer het bestemmingsplan),
- een omgevingsvergunning,
- een projectbesluit voor realisatie van een project van het Rijk, provincie of waterschap, en
- rechtsreeks werkende regels in een verordening van provincie of waterschap.

Alleen schade veroorzaakt door die besluiten of maatregelen komt voor vergoeding in aanmerking.

De schade moet redelijkerwijs toe te rekenen zijn aan de schadeoorzaak. De schade moet:

- het rechtstreekse gevolg zijn van het besluit of de maatregel. Bijvoorbeeld de bouw van een woning of aanleg van een weg, of
- het gevolg zijn van de feitelijke uitvoering van de activiteit. Bijvoorbeeld een tijdelijke wegafsluiting.
- De schade kan ook het gevolg zijn van een activiteit, die pas later zichtbaar wordt. Bijvoorbeeld schade door grondwateronttrekking kan zich jaren later openbaren.

Bij de vraag of de schade moet worden vergoed, en zo ja hoeveel, speelt een aantal factoren een rol. Het moet gaan om schade die boven het normaal maatschappelijk risico (4%) uitsteekt. Bovendien moet de schade de aanvrager onevenredig treffen ten opzichte van anderen.

6 Participatie

Participatie bij planvormingsprocessen plaats laten vinden is een belangrijke ambitie die aan de procedureregels over participatie in de Omgevingswet ten grondslag ligt. De gemeente Eersel acht participatie van groot belang voor een zorgvuldige voorbereiding van besluiten.

Door initiatiefnemer is een omgevingsdialoog gevoerd met omwonenden van het plangebied. Een verslag van deze dialoog is bekend bij de gemeente Eersel.