



Motivering

TAM-Omgevingsplan

‘Hoofdstuk 22j Landgoed Heijbroeck’

Gemeente Eersel

NL.IMRO.0770.TOBheijbroeck0122-VAST



www.reland.nl

Colofon

Motivering: TAM-Omgevingsplan 'Hoofdstuk 22j Landgoed Heijbroeck'

Rapportnummer: 2024.3218

Status: Vastgesteld

Datum: 19 maart 2026

Projectlocatie

Boevenheuvel 14

5521 NL Eersel

Opdrachtnemer

Reland Adviseurs B.V.

Bezoekadres:

Mgr. Bekkersstraat 56

5846 AJ Ledeacker

Hurksestraat 60

5652 AL Eindhoven

Correspondentieadres:

Postbus 186

5830 AD Boxmeer

www.reland.nl

Projectleiding

Reland

Telefoon

085 043 1949

Email

info@reland.nl

© maart 2026 Reland

Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd door middel van druk, fotokopie, microfilm, geluidsband, elektronisch of op welke andere wijze dan ook, en evenmin in een geautomatiseerd gegevensbestand worden opgeslagen, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van Reland. Aan de inhoud van dit rapport kunnen geen rechten worden ontleend. Reland verwerpt elke aansprakelijkheid voor een ander gebruik van deze tekst dan voor de situatie waarvoor deze wordt uitgebracht. De informatie in deze tekst is onder voorbehoud en kan worden veranderd zonder voorafgaande kennisgeving.

Inhoud

HOOFDSTUK 1 Inleiding.....	5
1.1 Aanleiding en doel	5
1.2 Projectgebied	5
1.3 Het omgevingsplan.....	6
1.4 Leeswijzer	7
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Gebiedsprofiel.....	8
2.3 Huidige situatie projectgebied	8
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Projectbeschrijving	10
3.3 Inrichtingsplan natuur	11
3.4 Beeldkwaliteitsplan.....	12
3.5 Uitvoering	12
4.1 Inleiding	13
4.2 Rijksbeleid	13
4.3 Provinciaal beleid	15
4.4 Gemeentelijk beleid	21
HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving	26
5.1 Leeswijzer	26
5.2 Erfgoed.....	26
5.3 Beschermen van de gezondheid	28
5.4 Bodem	28
5.5 Water(systemen)	29
5.6 Ecologie	29
5.7 Geluid	32
5.8 Kwaliteit van de buitenlucht	33
5.9 Geur	33
5.10 Externe veiligheid	35
5.11 Milieubelastende activiteiten	38
5.12 Niet-gesprongen explosieven.....	40
5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen	41
5.14 Mobiliteit	41
5.15 Duurzaamheid en klimaatadaptatie	42

5.16	Trillingen	43
5.17	Energietransitie	44
5.18	Lichthinder	44
5.19	Bezonning	45
5.20	Slagschaduw	45
5.21	Windhinder	46
5.22	Project-mer-beoordeling.....	46
HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid.....		48
6.1	Economische uitvoerbaarheid	48
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	48
HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie		50
7.1	Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?	50

BIJLAGEN

Bijlage I	Inrichtingsplan
Bijlage II	Beeldkwaliteitsplan
Bijlage III	Archeologisch onderzoek I (percelen L654, L656 en L1022)
Bijlage IV	Archeologisch onderzoek II (perceel L1021)
Bijlage V	Selectiebesluit archeologie (perceel L654, L656, L1022)
Bijlage VI	Selectiebesluit archeologie (perceel L1021, L1022)
Bijlage VII	Verkennd bodemonderzoek
Bijlage VIII	Nader aanvullend bodem- en asbest onderzoek
Bijlage IX	Waterparagraaf
Bijlage X	Stikstofonderzoek
Bijlage XI	Quickscan flora en fauna
Bijlage XII	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
Bijlage XIII	Besluit Milieueffectrapportage
Bijlage XIV	Verslag omgevingsdialoog
Bijlage XV	Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Onderhavige omgevingsplanwijziging ziet toe op een herziening van de geldende planologische regeling voor het bestaande landgoed Heijbroeck te Eersel. Deze herziening is noodzakelijk aangezien wordt beoogd de inrichting van het landgoed op punten aan te passen. Hieronder valt het oprichten van een Vlaamse schuur, het vervallen van een woningbouwkavel en het toestaan van een particuliere begraafplaats voor de huidige bewoners van het landgoed.

Naast de herziening van de planologische regeling voor het bestaande landgoed voorziet deze omgevingsplanwijziging tevens in een uitbreiding van landgoed Heijbroeck in zuidoostelijke richting. Om de beoogde uitbreiding van het landgoed te kunnen realiseren is de agrarische bedrijfslocatie aan Boevenheuvel 14 bij de planvorming betrokken. In de beoogde situatie zal het landgoed met circa 13 hectare worden uitgebreid. Binnen de uitbreiding van het landgoed worden 5 nieuwe woningen gerealiseerd, wordt de bestaande bedrijfswoning aan Boevenheuvel 14 omgezet naar burgerwoning en wordt circa 11 hectare kwalitatief hoogwaardige natuur aangelegd.

De beoogde ontwikkeling is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende omgevingsplan. Om de gewenste situatie te realiseren, dient derhalve te worden afgeweken van de geldende planologische mogelijkheden. Hiervoor is het noodzakelijk een planologische procedure te doorlopen, in dit geval een wijziging van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan middels de TAM-IMRO procedure. De initiatiefnemer heeft een principeverzoek ingediend bij de gemeente Eersel om medewerking te verlenen aan het doorlopen van de noodzakelijke planologische procedure. Op 27 juni 2024 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan de uitbreiding van het landgoed. Ook voor het realiseren van de particuliere begraafplaats is een principeverzoek ingediend. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 24 oktober 2023 besloten medewerking te verlenen aan dit initiatief.

Onderliggend document betreft de onderbouwing behorende bij de wijziging van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In deze onderbouwing wordt het plan nader toegelicht en wordt gemotiveerd dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Projectgebied

Het projectgebied is weergegeven in figuur 1 en zal in het vervolg van deze motivering worden verdeeld in twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft het bestaande landgoed en is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Eersel, sectie M, nummers 191, 192, 194, 439, 440, 441, 442, 443, 1508, 2351, 2353, 2544 en 2545 en sectie L, nummers 832, 834, 835, 836, 837, 838, 840, 841, 855, 856, 857, 858 en 859.

Binnen deelgebied 2 zal de uitbreiding van het landgoed plaatsvinden. Deelgebied 2 is gelegen binnen de percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Eersel, sectie L, nummers 654, 656, 1021 en 1022 (figuur 1). De oppervlakte van het gehele projectgebied tezamen betreft circa 42 hectare.



Figuur 1: Luchtfoto met projectgebied wit omkaderd

1.3

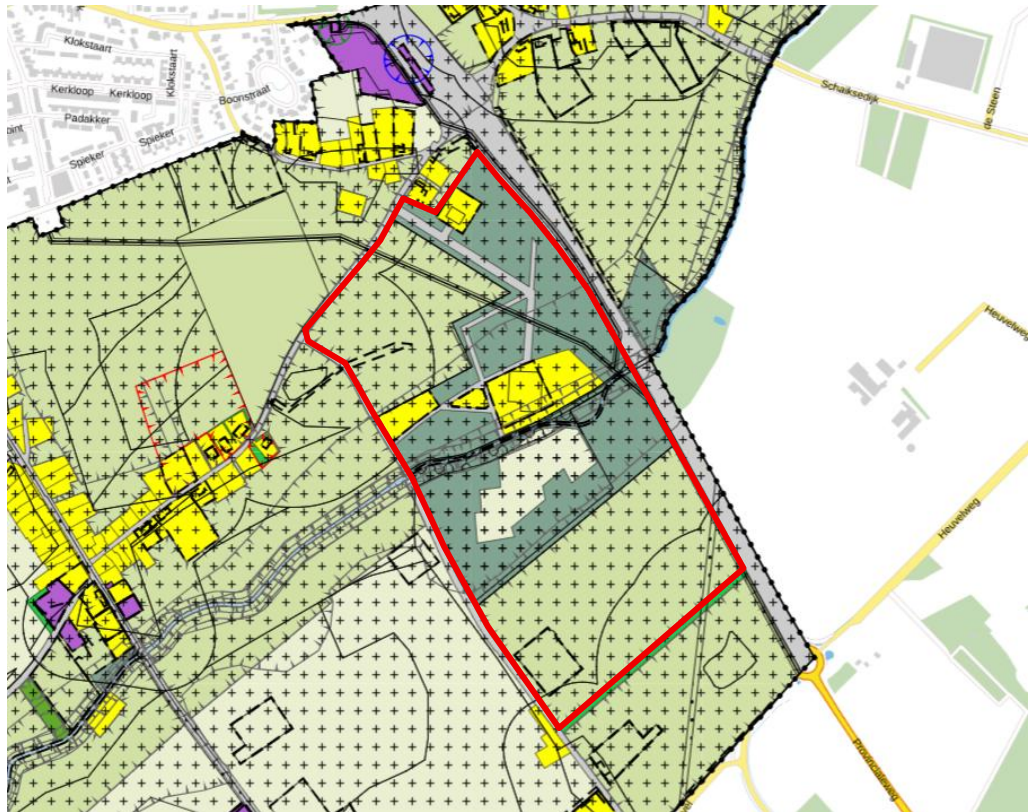
Het omgevingsplan

Voor het projectgebied is het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Eersel geldend. Dit tijdelijke omgevingsplan bestaat uit de geldende bestemmingsplannen, aangevuld met regels van het Rijk, de zogenaamde bruidsschat. Voor het projectgebied zijn derhalve de regels zoals vastgelegd in het (voormalige) bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en bijbehorende herzieningen van toepassing.

Binnen het projectgebied zijn de enkelbestemmingen 'Natuur', 'Wonen – Landgoed', 'Verkeer', 'Water', 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden' aanwezig. Tevens gelden voor delen van het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde – Landgoed', 'Waterstaat – Waterbergingsgebied', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 6', 'Leiding – Riool' en 'Leiding – Water' (figuur 2).

Daarnaast zijn er diverse aanduidingen opgenomen. Ter plaatse van het huidige landgoed gelden er hoofdzakelijk aanduidingen voor de nadere regulering van de bouwmogelijkheden en bescherming van de landschappelijke, natuurlijke en waterkundige waarden. Ter plaatse van de locatie Boevenheuvel

14 zijn de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' van toepassing en is een agrarisch bouwvlak aanwezig.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017. Projectgebied rood omkaderd.

Het geldende omgevingsplan biedt geen ruimte voor de beoogde ontwikkelingen. Zodoende is wijziging van het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan noodzakelijk om invulling te geven aan de beoogde ontwikkelingen.

1.4

Leeswijzer

Deze motivering ten behoeve van de wijziging van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Eersel bestaat uit zeven hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het gebiedsprofiel en de huidige situatie van het projectgebied. Hoofdstuk 3 betreft een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Hoofdstuk 4 geeft een beschrijving van het relevante beleid en de regelgeving. In hoofdstuk 5 is getoetst of de ontwikkeling al dan niet effect heeft op de fysieke leefomgeving. In hoofdstuk 6 zijn de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan getoetst en hoofdstuk 7 betreft een afweging van de belangen.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

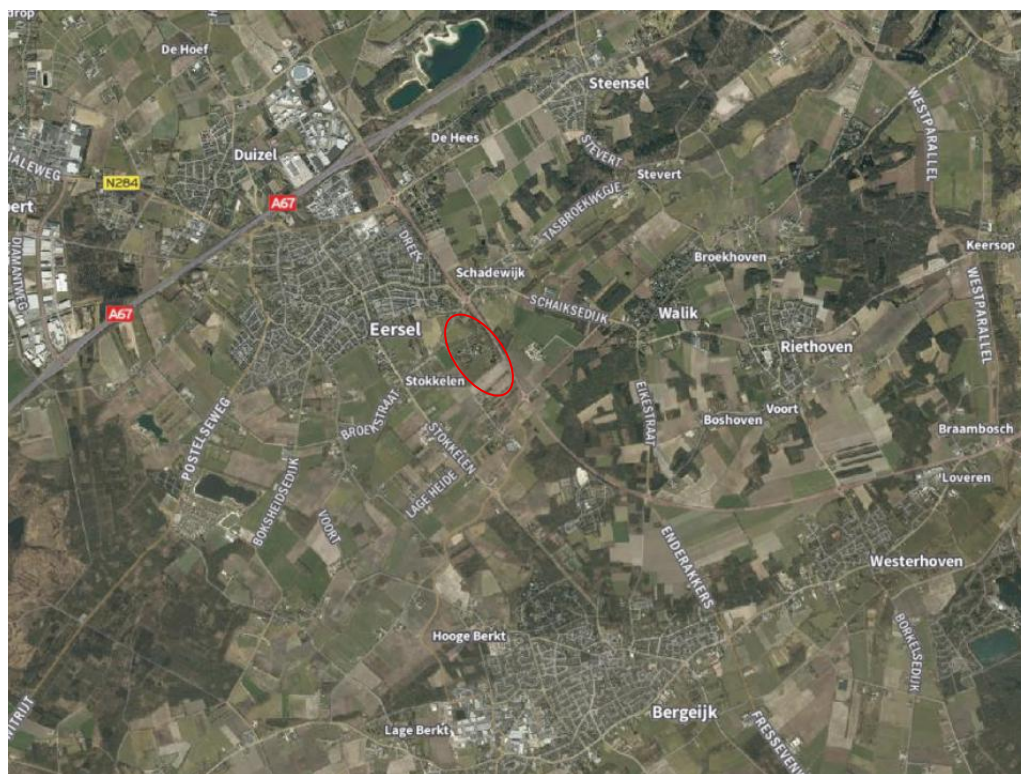
2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk is een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en de omgeving waarin het zich bevindt.

2.2 Gebiedsprofiel

Het projectgebied bevindt zich ten zuidoosten van de kern van Eersel, nabij de buurtschappen Stokkelen en Schadewijk. Tevens grenst het projectgebied direct aan de provinciale weg N397 die de verbinding vormt van de A67 richting Eersel en Bergeijk en vervolgens aansluit op de N69, richting de Belgische grens. Het projectgebied wordt doorkruist door de waterloop 'de Run'.

Rondom het projectgebied zijn verder hoofdzakelijk agrarische gronden en agrarische bedrijven aanwezig. Door de aanwezigheid van de agrarische gronden kent het gebied een relatief open karakter. Tenslotte bevinden zich enkele woonfuncties in de directe omgeving van het projectgebied.



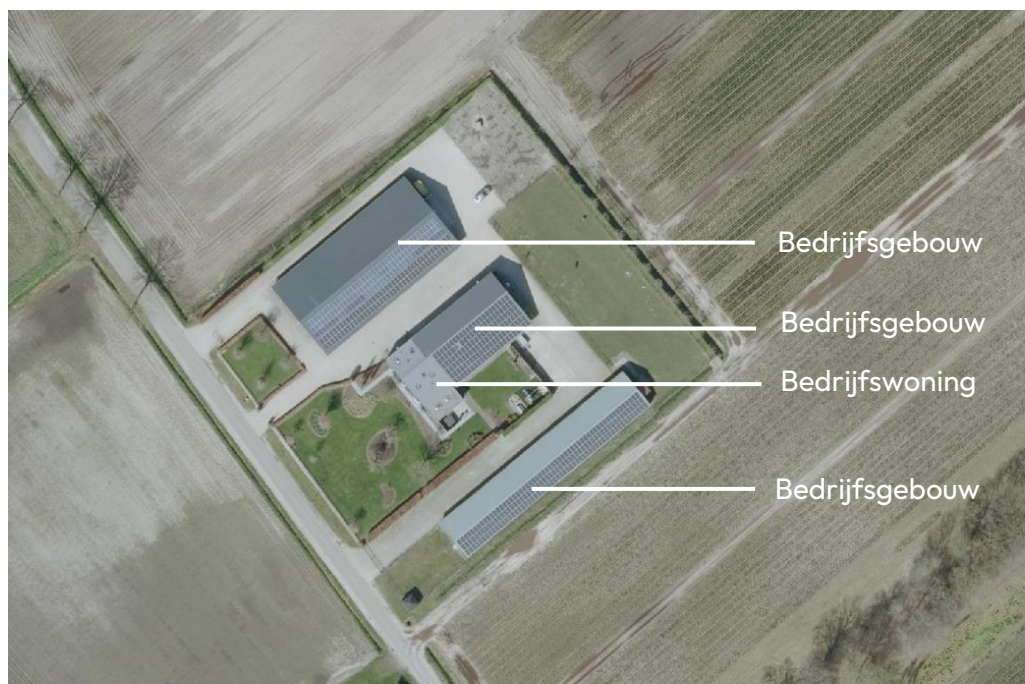
Figuur 3: Omgeving van het projectgebied (rood omcirkeld).

2.3 Huidige situatie projectgebied

Het projectgebied bestaat uit twee deelgebieden. Deelgebied 1 betreft het bestaande landgoed Heijbroeck. Het landgoed bestaat uit circa 30 hectare hoogwaardige natuur en weilanden. Daarnaast zijn op het landgoed twee landgoedwoningen met bijbehorende voorzieningen aanwezig. Er is nog een

derde woningbouwkavel aanwezig ter plaatse van de oprijlaan aan de Hazenstraat. Er zijn echter geen plannen om op deze locatie binnen afzienbare termijn een woning te realiseren. Tenslotte is op het bestaande landgoed een schuilgelegenheid aanwezig voor wandelaars. Landgoed Heijbroeck is grotendeels opengesteld voor publiek. Op het landgoed is een uitgebreid stelsel aan wandelpaden aanwezig. Het landgoed wordt dan ook druk bezocht door wandelaars uit de omgeving.

In de huidige situatie bestaat deelgebied 2 voornamelijk uit landbouwgronden die worden gebruikt voor de plantenteelt. Daarnaast is sprake van een agrarisch bouwvlak waar een intensieve veehouderij aanwezig is. Binnen het agrarisch bouwvlak zijn diverse bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning aanwezig (figuur 4). De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt circa 1.910 m². Rondom de bebouwing is circa 2.360 m² aan erfverharding aanwezig.



Figuur 4: Bestaande bebouwing binnen het plangebied.

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de beoogde situatie omschreven. Daarnaast wordt de stedenbouwkundige en landschappelijk inpassing van het beoogde landgoed toegelicht.

3.2 Projectbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens het bestaande landgoed Heijbroeck uit te breiden in zuidoostelijke richting. Concreet ziet de voorgenomen ontwikkeling toe op de realisatie van circa 11 hectare aan nieuwe natuur. Daarnaast worden op het landgoed diverse nieuwe woningen gerealiseerd, welke allen deel uit zullen maken van het landgoed. De nieuwe woningen bestaan uit twee woningen van 2.500 m², 3 woningen van 1.000 m² (samen 8.000 m²) en de bestaande bedrijfswoning, welke wordt omgeschakeld naar een reguliere burgerwoning. Iedere woning krijgt een eigen bijgebouw met een omvang van 200 m². Bij de nieuw te realiseren woning ten noordwesten van de bestaande bedrijfswoning is, gezien de sloop van de overvloedige (voormalige) bedrijfsbebouwing, een bijgebouw met een maximale oppervlakte van 250 m² toegestaan.

Aansluitend op de bestaande wandelpaden op landgoed Heijbroeck wordt ook in de beoogde uitbreiding voorzien in een wandelpad. Het wandelpad maakt een ronde over het gehele landgoed en toont alle aanwezige natuurtypen. De totale lengte van het wandelpad bedraagt circa 6,4 km (een uitbreiding van ca. 2 km). Op deze manier krijgen de bewoners uit de buurt er een aantrekkelijk wandelgebied bij. Ten behoeve van de wandelaars wordt bij de beoogde uitbreiding van het landgoed een extra schuilgelegenheid gebouwd in de vorm van een blokhut.

Het doel van de uitbreiding is het realiseren van een significante kwaliteitsimpuls voor natuur en landschap ten opzichte van de bestaande situatie. Hierin wordt voorzien door het saneren van de bestaande stallen en verharding. Tevens wordt er substantieel nieuw waardevol landschap en natuur ontwikkeld. Op de plaats van de huidige akker komen waters, oevers, bloemrijk grasland, solitaire bomen, bosrand, bomenlanen en bos. Dit allen zorgt voor een verbetering voor de biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Naast de uitbreiding van het landgoed voorziet dit plan ook in een gedeeltelijke herziening van de planologische regeling voor het reeds bestaande landgoed Heijbroeck. Concreet ziet de gedeeltelijke herziening toe op de volgende elementen:

- Op perceel M194 worden voorzieningen gerealiseerd ten behoeve van landschapsbeheer van het landgoed. Hier wordt een Vlaamse schuur gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 500 m². In de Vlaamse schuur komen faciliteiten voor de opslag en stalling van machines, tuinafval, mest, hooi en voer voor de dieren op het landgoed. Tevens wordt er een verblijfsruimte ingericht voor

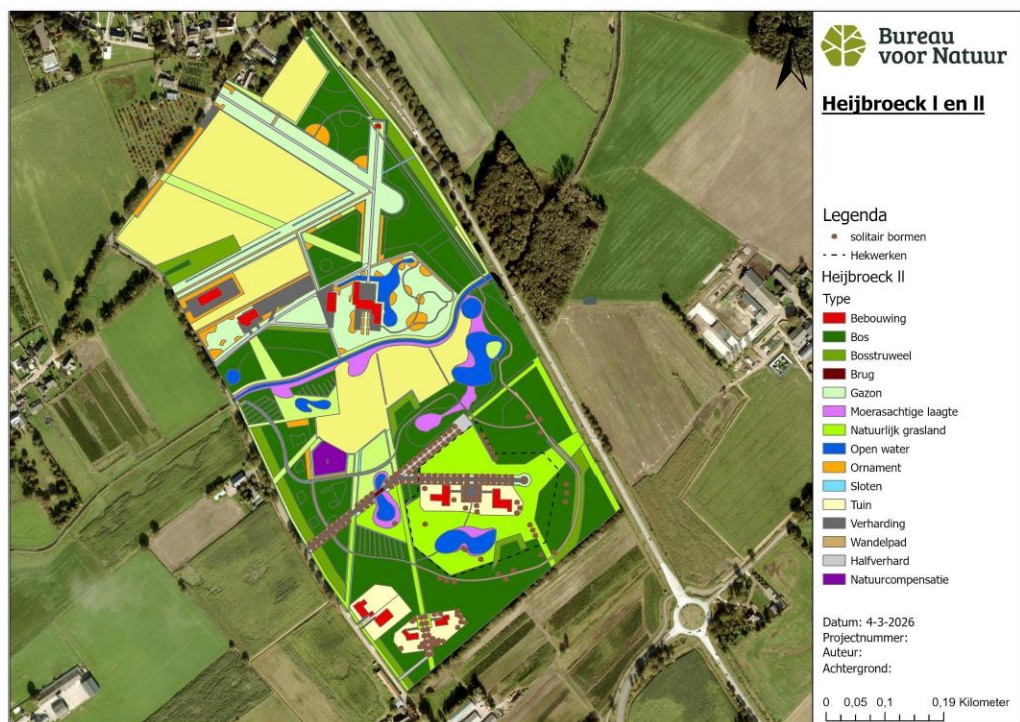


personeel en zullen er incidenteel dieren verblijven indien deze extra verzorging nodig hebben. Rondom de Vlaamse schuur wordt (half)verharding aangelegd zodat het terrein goed berijdbaar is.

- De bestaande schuilgelegenheid gelegen op perceel M194 wordt positief bestemd. Daarnaast wordt geregeld dat dit gebouw in de toekomst kan functioneren als herdenkingsruimte. In de nabijheid van de herdenkingsruimte wordt de gelegenheid gerecreëerd voor de oprichting van een particuliere begraafplaats voor de huidige bewoners van het landgoed. Aan het gebruik van de gronden ten behoeve van een begraafplaats zijn wel voorwaarden verbonden. Deze zijn opgenomen in de regels behorende bij dit plan.
- De nog onbebouwde woningbouwkavel op perceel M191 komt te vervallen;
- De percelen M192, M194 en M439 tot en met M443 die formeel nog geen deel uitmaken van het landgoed, maar feitelijk wel worden gebruikt als onderdeel van het landgoed zullen worden opgenomen in het inrichtingsplan en zullen als onderdeel van het landgoed worden aangewezen.
- Actualisatie van het natuurinrichtingsplan zodat dit goed aansluit bij de beoogde uitbreiding.

3.3 Inrichtingsplan natuur

Ten behoeve van de actualisatie en uitbreiding van het landgoed is een inrichtingsplan opgesteld. In het inrichtingsplan zijn de groene en blauwe elementen binnen het landgoed nader omschreven. Het ontwerp voorziet in de aanleg van bos, natuurlijk grasland, bosranden met struweel, oevers, open waters, greppels en solitaire bomen. Deze elementen dienen ter vergroting van het leefgebied van soorten flora die op het bestaande landgoed Heijbroeck en



Figuur 5: Inrichtingsplan natuur.

de omgeving voorkomen. In figuur 5 is de toekomstige inrichting van het landgoed weergegeven. Voor een nadere toelichting wordt verwezen naar de volledige rapportage die is opgenomen in bijlage I.

3.4 Beeldkwaliteitsplan

Om te borgen dat de beeldkwaliteit van de beoogde uitbreiding van het landgoed overeenkomt met de beeldkwaliteit van het huidige landgoed Heijbroeck is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft betrekking op de beoogde bebouwing, bestratingen poorten, bruggen, verlichting etc. De toekomstige bebouwing bestaat uit diverse soorten gebouwen die allen vragen om een eigen beeldkwaliteit. In het volledige beeldkwaliteitsplan, dat is opgenomen in bijlage II, is dit nader uitgewerkt.

3.5 Uitvoering

De initiatiefnemer is voornemens een coördinator aan te wijzen die zal toezien op de aanleg en instandhouding van de beoogde hoogwaardige groene en rode elementen zoals is verwoord in het beeldkwaliteitsplan en inrichtingsplan natuur.

HOOFDSTUK 4 Beleid en regelgeving

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt onderhavige ontwikkeling getoetst aan het algemene Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid en regelgeving. Aan het eind van iedere paragraaf is een conclusie/beschrijving van de doorwerking van het specifieke beleid en wet- en regelgeving voor het projectgebied opgenomen.

4.2 Rijksbeleid

4.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld. De NOVI bevat de hoofdzaken van het beleid voor de fysieke leefomgeving. Uit de Omgevingswet volgt dat al het strategische beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, én het nieuwe strategische beleid op het beleidsterrein van de fysieke leefomgeving worden opgenomen in de NOVI. Het gaat om het strategisch beleid, omdat de NOVI een visie is en de hoofdzaken bevat van het beleid voor de fysieke leefomgeving.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) richt zich op vier prioriteiten. Deze onderwerpen hebben onderling veel met elkaar te maken en ze hebben gevolgen voor hoe we onze fysieke leefomgeving inrichten. De Nationale Omgevingsvisie helpt bij het maken van de noodzakelijke keuzes:

- a) Ruimte maken voor de klimaatverandering en energietransitie;
- b) De economie van Nederland verduurzamen en ons groeipotentieel behouden;
- c) Onze steden en regio's sterker en leefbaarder maken;
- d) Het landelijk gebied toekomstbestendig ontwikkelen.

Bij kleinschalige ontwikkelingen op lokaal niveau dient rekening te worden gehouden met een gezonde bodem, schoon water, behoud van biodiversiteit en een aantrekkelijke leefomgeving. Wanneer aan deze voorwaarden wordt voldaan is een kleinschalig initiatief passend binnen de NOVI.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de van toepassing zijnde omgevingsaspecten en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze van invloed is op de fysieke leefomgeving. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit de NOVI geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Vanuit de algemene rijksregels voor de fysieke leefomgeving zijn vier algemene maatregelen van bestuur (AMvB's) opgesteld. Het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) geeft instructieregels van het Rijk voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Bovenlokale belangen werken daarmee door in de vaststelling en wijziging van een omgevingsplan. Deze

instructieregels (afdeling 5.1 Bkl) gelden ook voor de omgevingsverordening, het projectbesluit, het omgevingsplan en de omgevingsvergunning (artikel 8.0b, 8.0c, 8.0d en 8.0e). Bij deze regels gaat het over normen voor geluid en geur van bedrijfsmatige activiteiten, externe veiligheid en erfgoed.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bkl en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bkl geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.2.3

Ladder voor duurzame verstedelijking

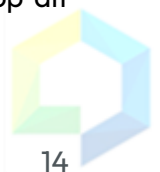
De ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in artikel 5.129g 'zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand' van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De ladder voor duurzame verstedelijking is een uitwerking van hetgeen is opgenomen in het NOVI en ziet op 'zorgvuldig ruimtegebruik'. De ladder is er voor bedoeld dat zorgvuldig wordt nagedacht over nieuwe ontwikkelingen en de plek van de nieuwe ontwikkeling. Zo gaat bijvoorbeeld inbreiding voor uitbreiding. Voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen geldt daarom dat de ladder doorlopen dient te worden om te bepalen of sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

In eerste instantie is het van belang om te bepalen of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Jurisprudentie heeft ervoor gezorgd dat dit begrip steeds verder gedefinieerd werd en in sommige gevallen zelfs kwantitatief is. Een stedelijke ontwikkeling wordt gedefinieerd als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. In het Bkl is geen ondergrens voor de minimale omvang vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. Op basis van jurisprudentie kan gesteld worden dat de grens in beginsel ligt op het toevoegen van 12 woningen of meer, dan wel 500 m² of meer voor andere ontwikkelingen.

De tweede vraag is of het een nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Om dit te bepalen moet een vergelijking worden gemaakt tussen de planologische mogelijkheden in de huidige en toekomstige situatie.

Toetsing initiatief

Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een woningbouwontwikkeling. In dit geval worden 5 woningen toegevoegd aan de bestaande woningvoorraad en wordt één bedrijfswoning omgezet naar een reguliere woning. Tevens komt 1 bestaande woningbouwkavel te vervallen. Netto worden derhalve 4 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd. Aangezien de ontwikkeling toe ziet op de ontwikkeling van minder dan 12 woningen wordt onderhavige ontwikkeling niet gezien als een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is geen sprake van een Ladderplichtige ontwikkeling en is een nadere behoefteonderbouwing op dit punt niet noodzakelijk.



4.2.4

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

In het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het Bal geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving – burgers, bedrijven en overheid.

Toetsing initiatief

In hoofdstuk 5 van deze motivering is de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze rijksregels uit het Bal en is beoordeeld of (en zo ja, in hoeverre) deze hieraan voldoet. Op basis hiervan is gebleken dat er vanuit het Bal geen belemmeringen bestaan voor het initiatief.

4.3

Provinciaal beleid

4.3.1

Provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant

Op 14 december 2018 is de Omgevingsvisie Noord-Brabant vastgesteld. Met deze Omgevingsvisie geeft de provincie richting aan wat zij voor Brabant wil bereiken en biedt daarmee handvatten voor haar handelen in de praktijk.

De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste provinciale ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Conform de Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende en duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft daarbij richting aan deze opgaven vanwege de ingrijpende veranderingen waarmee zij gepaard gaan. Daarnaast geeft de Omgevingsvisie ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De omgevingsvisie is verplicht, maar uitsluitend zelfbindend voor de provincie. De visie zal de komende jaren nader worden uitgewerkt in diverse programma's. Daarnaast is de Omgevingsvisie reeds vertaald in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

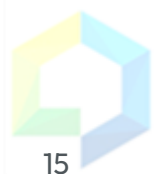
Toetsing initiatief

De Provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant streeft naar een goede omgevingskwaliteit en leefbaarheid. De beoogde uitbreiding van het landgoed draagt met de ontwikkeling van nieuwe natuur bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit van het gebied. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan de principes en uitwerkingen zoals deze in de Provinciale Omgevingsvisie Noord-Brabant zijn opgenomen.

4.3.2

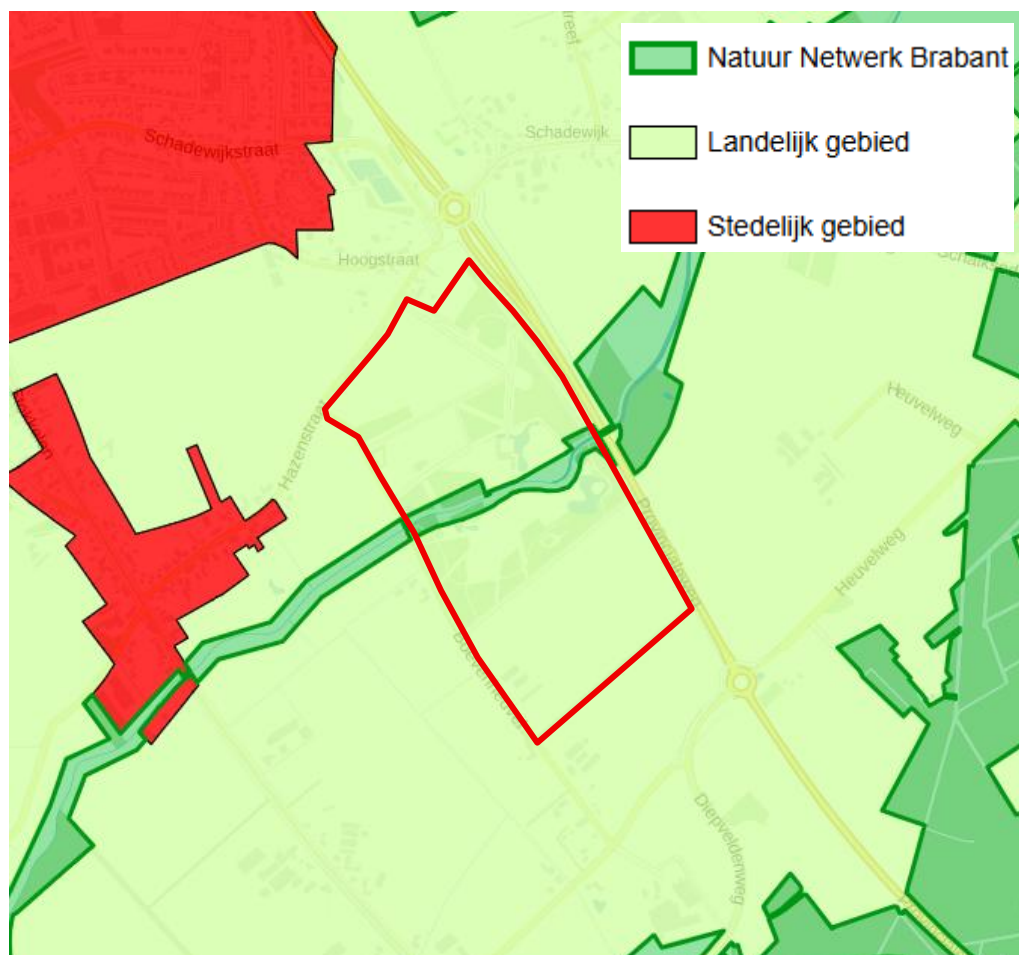
Omgevingsverordening Noord-Brabant

Per 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening Noord-Brabant, gelijktijdig met de Omgevingswet, inwerking getreden. De omgevingsverordening is op 1 januari 2025 geconsolideerd. Binnen de Omgevingsverordening Noord-Brabant worden onder voorwaarden mogelijkheden geboden voor de beoogde ontwikkeling.



Toetsing initiatief

De projectlocatie maakt deel uit van het landelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant (figuur 6). Voor ontwikkelingen op bestaande landgoederen moet derhalve getoetst worden aan de regeling maatwerk met als doel omgevingskwaliteit zoals vastgelegd in artikel 5.14. Voor deze regeling zijn een aantal algemene kaders vastgelegd (lid 1 en 2). Onderstaand wordt aan deze kaders getoetst.



Figuur 7: Uitsnede kaartmateriaal behorende bij de omgevingsverordening. Projectgebied rood omkaderd.

Algemene kaders Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit (5.14, lid 1 en 2).

De regeling maatwerk met als doel omgevingskwaliteit biedt mogelijkheden voor ontwikkelingen in het landelijk gebied, zolang deze het doel hebben de omgevingskwaliteit te versterken. In lid 1 en 2 van artikel 5.14 zijn de algemene kaders van de maatwerkregeling opgenomen. Hierin is geborgd dat initiatieven alleen mogelijk zijn als:

- a. dat aantoonbaar bijdraagt aan het fysiek versterken van omgevingskwaliteit, zoals de sloop van bebouwing, de aanleg van natuur en bos, groenblauwe dooradering, het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken, het terugdringen van emissie van milieuhinderlijke stoffen of de verbetering van het woon- en leefklimaat, doordat die bouw- of gebruiksactiviteit daarvoor de middelen genereert;
- b. de realisering van de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit niet op een andere wijze is verzekerd;

- c. de onder a. bedoelde versterking van omgevingskwaliteit bijdraagt aan algemene belangen en juridisch is geborgd;
- d. de bouw- of gebruiksactiviteit door meerwaarderecreatie bijdraagt aan algemene belangen zoals energietransitie, klimaat, circulariteit en verduurzaming;
- e. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- f. is onderbouwd dat de activiteit volhoudbaar is naar de toekomst, vanuit duurzaamheid en economisch oogpunt;
- g. zowel de activiteit als de versterking van omgevingskwaliteit passen binnen de uitgangspunten, belangen en doelen die deze verordening beoogt te beschermen; en
- h. bij de uitwerking van het plan deskundigen worden betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

Daarnaast dient, in het geval de fysieke tegenprestatie is gericht op de sanering van een milieubelastende activiteit, dit ook juridisch zijn geborgd en de bijbehorende rechten zijn ingetrokken.

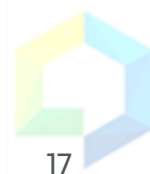
Onderhavige ontwikkeling draagt door de ontwikkeling van nieuwe natuur, de sanering van een milieubelastende activiteit en bijbehorende sloop van bebouwing bij aan het versterken van de omgevingskwaliteit. De toe te voegen landgoedwoningen bieden de middelen om in deze versterking te kunnen investeren. Zonder de realisatie van de woningen zou deze investering in de versterking van de omgevingskwaliteit niet kunnen plaatsvinden. Middels voorwaardelijke verplichtingen in de regels van dit TAM-omgevingsplan is tevens juridisch geborgd dat de investeringen in de omgevingskwaliteit binnen afzienbare termijnen na inwerkingtreding van het TAM-omgevingsplan worden gerealiseerd. Tevens is middels een voorwaardelijke bepaling geborgd dat de geldende milieutoestemmingen voor de locatie Boevenheuvel 14 na inwerkingtreding van het plan worden ingetrokken. Uit de toetsing van het gemeentelijk beleid (4.4) blijkt dat de beoogde ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Gezien het voorgaande wordt gesteld dat met onderhavige ontwikkeling wordt voldaan aan de uitgangspunten, doelen en belangen die de omgevingsverordening beoogt te beschermen. Er wordt zodoende gesteld dat wordt voldaan aan lid 1 en 2 van de regeling maatwerk met als doel omgevingskwaliteit.

Ontwikkeling op bestaand landgoed (5.14, lid 3 onder c).

Op basis van de landgoedregeling, welke is ondergebracht onder de maatwerkregeling (artikel 5.14, lid 3 onder c.), is het mogelijk om het bestaande landgoed uit te breiden en woningen en andere bebouwing te realiseren mits:

1. Het landgoed niet is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex;
2. Waar mogelijk toepassing wordt gegeven aan het bepaalde in lid b.

Van bovenstaande regeling kan gebruik worden gemaakt voor zowel de herziening van het bestaande landgoed en de beoogde uitbreiding.



Ad. 1. Het landgoed is niet aangewezen als cultuurhistorisch waardevol complex op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.

Ad. 2. De bepalingen in lid b. hebben betrekking op de realisatie van een nieuw landgoed. Bij de ontwikkeling van een nieuw landgoed:

1. heeft het landgoed ten minste een omvang van 10 hectare;
Het landgoed heeft in de huidige situatie een omvang van circa 30 hectare. Van deze 30 hectare behoren 8 hectare formeel niet tot het landgoed aangezien deze niet als zodanig zijn besteld. De herziening van het omgevingsplan beoogt deze 8 hectare formeel toe te voegen aan het landgoed. Met de beoogde uitbreiding wordt hier nog eens circa 13 hectare aan toegevoegd. De totale omvang van het landgoed betreft na de uitbreiding dan ook circa 42 hectare. Daarmee wordt voldaan aan deze voorwaarde.
2. is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op de ontwikkeling van natuur die bijdraagt aan de samenhang en kwaliteit van het Natuur Netwerk Brabant;
De fysieke tegenprestatie is gericht op het versterken van de omgevingskwaliteit. Enerzijds wordt dit gerealiseerd middels de sanering van de bestaande veehouderij aan Boevenheuvel 14. Anderzijds worden de gronden die deel uitmaken van de uitbreiding van het landgoed (inclusief de huidige veehouderij) herbestemd ten behoeve van de realisatie van nieuwe natuur.
3. bestaat 50% van het gerealiseerde landgoed uit aangelegde natuur binnen het Natuur Netwerk Brabant;
Meer dan 50% van het gerealiseerde landgoed zal bestaan uit NNB-waardige natuur. Het landgoed maakt in de huidige situatie echter niet geheel deel uit van NNB.
4. wordt bebouwing buiten het Natuur Netwerk Brabant gesitueerd en zo veel mogelijk geconcentreerd opgericht;
Alle bestaande bebouwing en nieuw op te richten bebouwing bevindt zich buiten NNB en wordt in twee clusters opgericht. Een cluster aan de Boevenheuvel en een cluster meer centraal op het landgoed.
5. is de bebouwing van allure en qua omvang passend bij de uitstraling van het landgoed;
De nieuwe bebouwing zal qua omvang en uitstraling bij het bestaande landgoed passen. Hiervoor wordt verwezen naar het beeldkwaliteitsplan.
6. zijn naast landgoedwoningen ook andere bij een landgoed passende gebruiksactiviteiten mogelijk, waaronder zorg;
Hiervan is geen sprake.
7. is de openbaarheid van het landgoed verzekerd;
De openbaarheid van het landgoed wordt verzekerd. Op het bestaande landgoed zijn diverse openbare wandelpaden aanwezig, deze zullen worden



doorgetrokken over het uit te breiden gedeelte van het landgoed. Het huidige landgoed en de toekomstige uitbreiding worden gerangschikt onder de NSW (Natuurschoonwet) waardoor een tweede borging van de openstelling op langere termijn geregeld is.

Uit overleg met de provincie Noord-Brabant blijkt dat in het verleden een richtlijn werd aangehouden voor de realisatie/uitbreiding van een landgoed waarbij voor iedere 2,5 hectare nieuwe natuur, 1.500 m³ aan bebouwing kon worden gerealiseerd. In de huidige omgevingsverordening is geen richtlijn opgenomen waarin kubieke meters worden genoemd. Met de beoogde ontwikkeling wordt in totaal 8.000 m³ aan nieuwe wooneenheden gerealiseerd. Hiertegenover staat de realisatie van circa 11 hectare natuur. Daarnaast heeft de provincie aangegeven dat de bestaande en te realiseren natuur van zeer hoogwaardige kwaliteit is.

Op basis van het bovenstaande blijkt dat aan beide voorwaarden van artikel 5.14 lid 3 onder c. kan worden voldaan. Er is immers geen sprake van een complex dat is aangewezen als cultuurhistorisch waardevol conform de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Daarnaast wordt waar mogelijk aansluiting gezocht bij de voorwaarden uit artikel 5.14 lid 3 onder b.

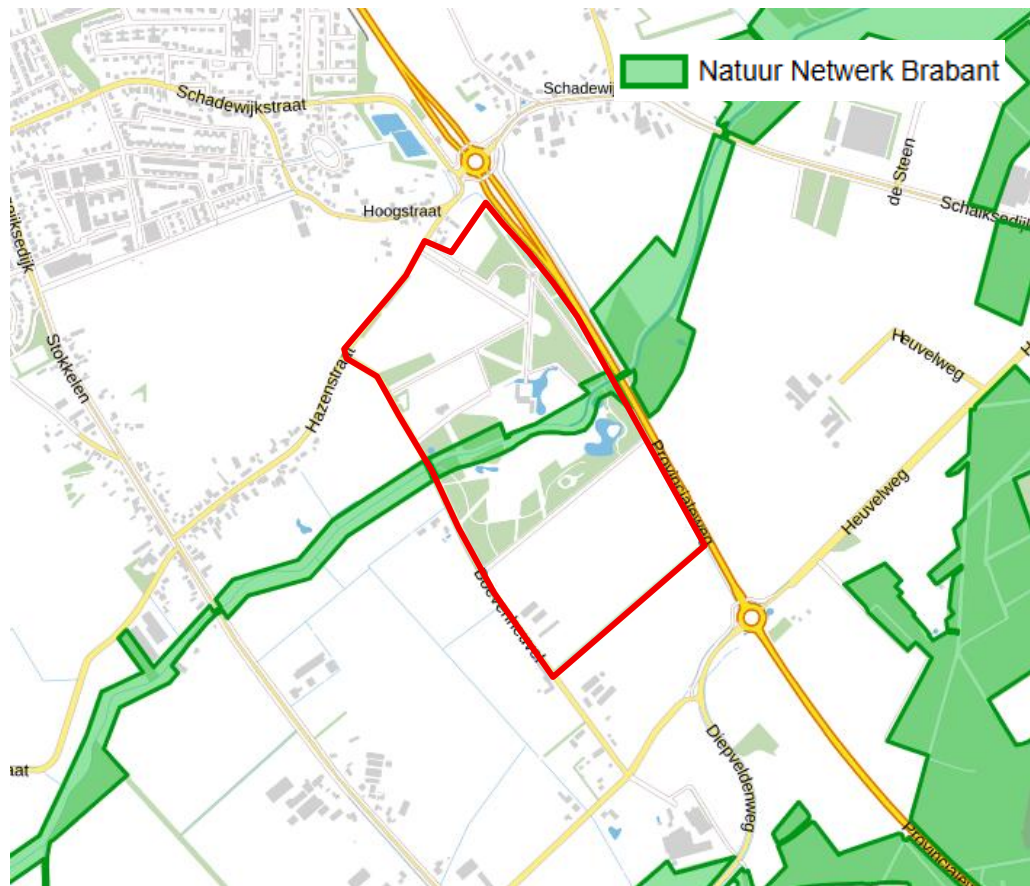
Omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning

Het omzetten van een (voormalige) bedrijfswoning naar een burgerwoning is mogelijk op grond van artikel 5.77, lid 2, onder b. hierbij moet zijn verzekerd dat er geen splitsing in meerdere wooneenheden plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. In de beoogde ontwikkeling is geen sprake van woningsplitsing en worden de overtollige bedrijfsgebouwen gesloopt, waardoor aan deze voorwaarden wordt voldaan. De bestaande bedrijfswoning kan als bestaande functie worden toegevoegd aan het landgoed.

Natuur Netwerk Brabant

De gronden binnen het landgoed in de nabijheid van de Run zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant (NNB, figuur 7). Het provinciale beleid strekt in dit gebied tot het behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken. Onderhavig plan brengt geen wijzigingen aan binnen de zone aangeduid als NNB. Tevens zijn regels opgenomen om de aanwezige waarden te beschermen. Op deze wijze wordt voldaan aan de provinciale regels rondom NNB.





Figuur 8: Uitsnede kaartmateriaal behorende bij de omgevingsverordening. Projectgebied rood omkaderd.

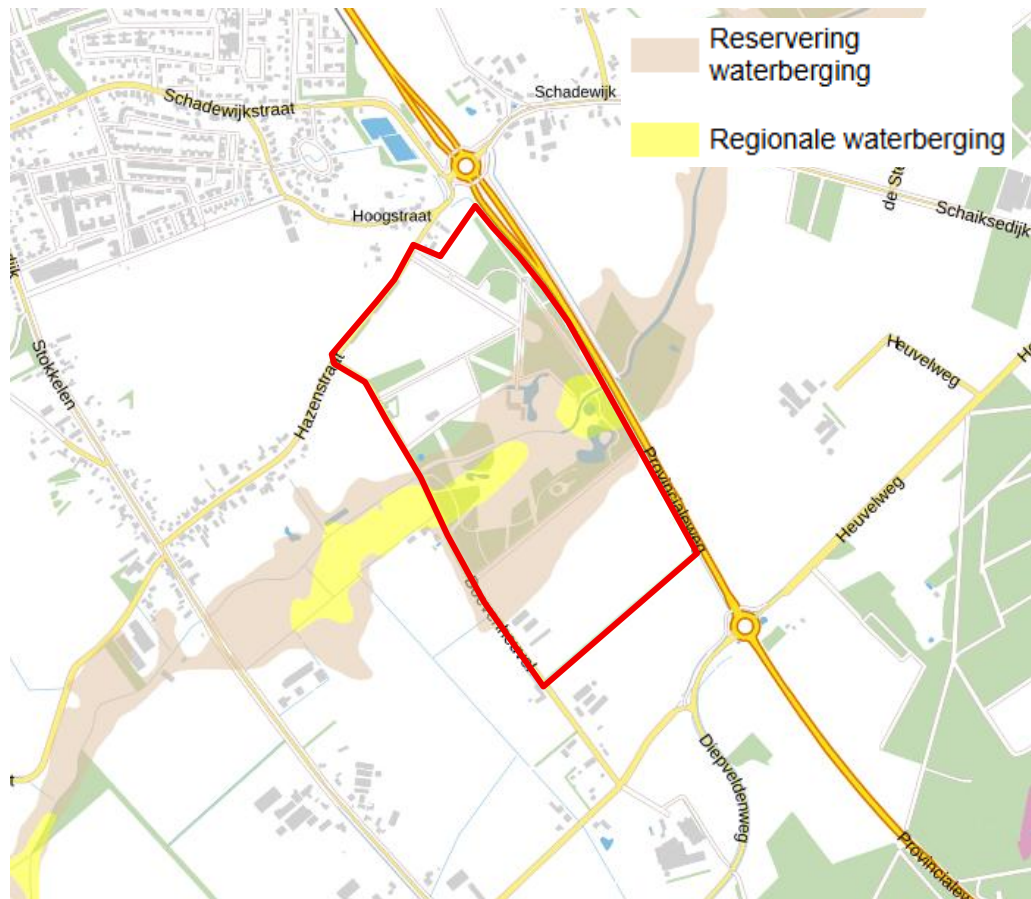
Reservering waterberging en regionale waterberging

Aangezien de Run door het plangebied stroomt is een gedeelte van het projectgebied tevens aangeduid als 'reservering waterberging' of 'regionale waterberging' (figuur 8). Gronden binnen dit gebied hebben mede een waterbergende functie. Bij het ontwerp van het landgoed is rekening gehouden met de waterbergende functie van het gebied. Derhalve is geen sprake van afname van de bergingscapaciteit als gevolg van de uitbreiding van het landgoed. Ook neemt binnen deze aanduidingen de bebouwing niet toe als gevolg van dit plan.

Begraafplaats

Conform de omgevingsverordening gelden er aanvullende regels voor het toestaan van begraafplaatsen binnen een grondwaterbeschermingsgebied. Aangezien de locatie niet is aangewezen als grondwaterbeschermingsgebied zijn deze regels echter niet van toepassing.

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan de provinciale omgevingsverordening.



Figuur 9: Uitsnede kaartmateriaal behorende bij de omgevingsverordening. Projectgebied rood omkaderd.

4.4

Gemeentelijk beleid

4.4.1

Omgevingsvisie 2.0 'Kempisch wonen in een wereldregio'

De omgevingsvisie beschrijft de kwaliteit en ontwikkeling van de lokale fysieke leefomgeving voor de lange termijn en dient als basis voor alle beleidsterreinen en onderwerpen die te maken hebben met de fysieke leefomgeving. In de omgevingsvisie staan drie kernambities centraal:

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

De drie kernambities komen terug in diverse thema's. Voor onderhavige ontwikkeling is met name het thema natuur relevant. De gemeente Eersel stimuleert enerzijds de aanleg van nieuwe natuur, anderzijds wordt behoud en herstel van de historische biodiversiteit en aanwezige karakteristieke landschapselementen nagestreefd. Er wordt een zo groot mogelijke verscheidenheid aan levensvormen binnen een gebied gewenst. Naast tastbare doeleinden levert biodiversiteit een bijdrage aan minder tastbare doeleinden, zoals het vergroten van het geluksgevoel van mensen en klimaatverandering.

Ook waterhuishouding is een belangrijk onderdeel van natuurbeheer in de gemeente Eersel. Niet alleen in de kernen, maar zeker ook in het buitengebied.

Er wordt gestreefd naar een natuurlijke waterhuishouding, waarbij conform de uitgangspunten van het waterschap hydrologisch neutraal wordt gewerkt.

Toetsing initiatief

Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij het thema 'natuur' zoals opgenomen in de omgevingsvisie. De uitbreiding van het landgoed past binnen de doelstelling om de aanleg van nieuwe natuur te stimuleren. De uitbreiding van het landgoed gaat immers gepaard met de aanleg van circa 11 hectare nieuwe natuur bestaande uit inheemse soorten. Tevens wordt aangesloten bij de doelstelling voor een natuurlijke waterhuishouding aangezien bij de natuurinrichting rekening is gehouden met de aanwezigheid van de Run op het naastgelegen, reeds bestaande landgoed.

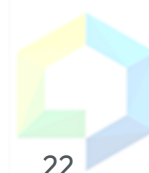
Onderhavige ontwikkeling past binnen de omgevingsvisie van de gemeente Eersel.

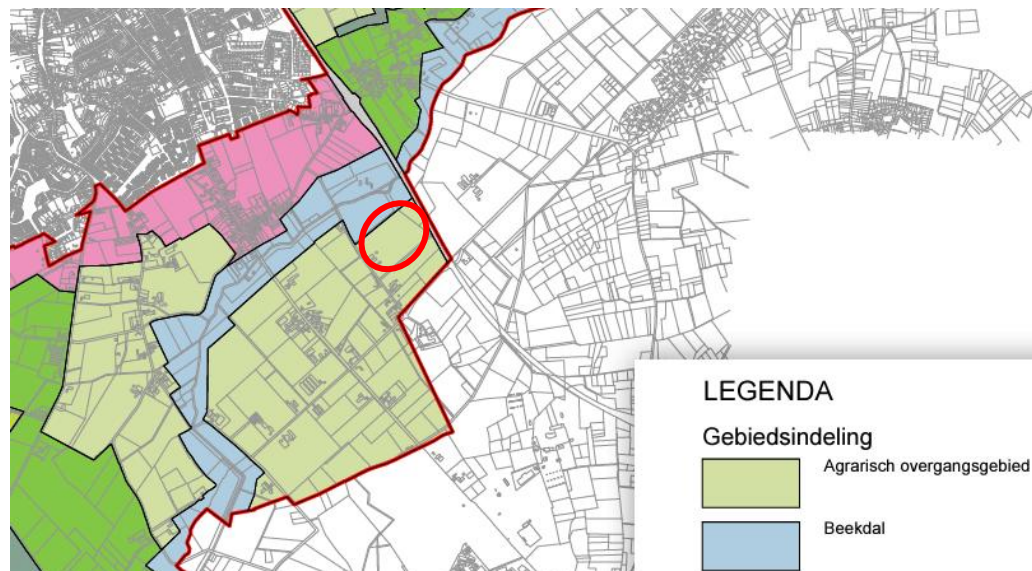
4.4.2

Visie buitengebied 2.0

Met de visie buitengebied zet de gemeente Eersel de lijnen uit voor het buitengebied. De visie vormt het startpunt van een nieuwe koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat. Hierbij is ruimte voor maatwerk. Dit betekent dat men buiten de kaders durft te denken als plannen bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

In de visie is het buitengebied onderverdeeld in verschillende deelgebieden. Per deelgebied is een ontwikkelrichting geschetst die de gemeente haalbaar en wenselijk acht. Het plangebied is gelegen binnen het gebied dat is aangegeven als 'agrarisch overgangsgebied' (figuur 8). In dit gebied ligt het primaat bij het agrarisch gebruik, maar bestaan ook mogelijkheden voor functiemenging. Hierbij dient rekening gehouden te worden met reële ontwikkelmogelijkheden voor de agrarische sector. Dicht bij de kern zijn de ontwikkelmogelijkheden voor niet-agrarische activiteiten het ruimst. De voorkeur gaat hierbij uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kern, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid en ambachtelijke dienstverlening. In de visie is een tabel opgenomen waarin de wenselijkheid van mogelijke ontwikkelingen is opgenomen, een uitsnede hiervan is onderstaand opgenomen (figuur 9). Uit de tabel blijkt dat binnen deze zone de ontwikkeling van een landgoed en het omzetten van een bedrijfswoning naar burgerwoning als wenselijk wordt gezien.





Zonering – agrarisch overgangsgebied	Wenselijk	Mogelijk	Ongewenst
Wonen	Landgoed, splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, omzetten bedrijfspand naar burgerwoning.	Ruimte voor Ruimte	

Figuur 10: Gebiedsindeling uit de visie buitengebied en afwegingstabel.

In hoofdstuk 3 van de visie worden de kwaliteiten benoemd met betrekking tot de leefomgeving die versterkt dienen te worden. Onderstaand wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan deze kwaliteiten.

- Verminderen van overtollige bebouwing door sloop;

De beoogde ontwikkeling voorziet naast het uitbreiden van een landgoed in de sanering van alle agrarische bedrijfsbebouwing binnen het plangebied.

- Biodiversiteit en natuurontwikkeling;

Met onderhavige ontwikkeling wordt circa 11 hectare nieuwe natuur opgericht. Hierbij wordt ook rekening gehouden met het versterken van de biodiversiteit in het buitengebied.

- Versterken (voormalig) aanwezige waarden;

Binnen het plangebied zijn op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart geen cultuurhistorische elementen aanwezig die (kunnen) worden hersteld. Wel wordt met de beoogde ontwikkeling een blokhut teruggeplaatst die van oudsher aanwezig is geweest. Verder vindt kwaliteitsverbetering voor het buitengebied plaats, waarbij nadrukkelijk de natuurwaarden worden versterkt.

- Milieuwinst;

Met onderhavige ontwikkeling wordt de bestaande veehouderij aan Boevenheuvel 14 gesaneerd. De bedrijfsactiviteiten worden dan ook gestaakt. Dit gaat gepaard met een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

- Maatschappelijke bijdrage of meerwaarde;
Met onderhavige ontwikkeling wordt een flinke investering gedaan in de kwaliteit van het landschap. Het landgoed wordt ook opengesteld voor het wandelend publiek zodat men hier kan recreëren.

- Perceelsoverstijgende landschappelijke kwaliteitsverbetering
Onderhavige ontwikkeling voorziet in de ontwikkeling van diverse natuurtypen (zoals bos, struweel en bloemrijk grasland). Een dergelijke natuurontwikkeling gaat veel verder dan een reguliere landschappelijke inpassing van een ruimtelijke ontwikkeling. Zoals in het voorgaande punt is benoemd zal het landgoed opengesteld worden voor wandelaars. De landschappelijke kwaliteitsverbetering is derhalve per definitie perceeloverstijgend aangezien deze voor eenieder toegankelijk is.

- Duurzaamheid en energie;
Bij de realisatie van de woningen wordt aangesloten bij de laatste duurzaamheidseisen die gelden voor de realisatie van woningen.

- Klimaatbestendigheid;
De beoogde ontwikkeling zal voorzien in voldoende waterberging zodat het hemelwater afkomstig van verharding en bebouwing op eigen terrein kan worden opgevangen en vervolgens kan infiltreren.

Uit bovenstaande toetsing blijkt dat onderhavige ontwikkeling aansluit bij de bepalingen van de visie buitengebied van de gemeente Eersel.

4.4.3

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Op basis van het provinciale omgevingsverordening dienen nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied gepaard te gaan met verbetering van de kwaliteit van het landschap. Het provinciale is in de afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling (LIR) De Kempen vertaald naar gemeentelijk beleid. De realisatie van een landgoed is niet als zodanig opgenomen in de LIR. Aangezien de ontwikkeling van een landgoed per definitie toe ziet op de realisatie van meer dan 10 hectare nieuwe natuur wordt een aanzienlijke bijdrage geleverd aan de kwaliteit van het landschap.

Ten behoeve van het vergroten van de bijgebouwen bij de woningen tot 200 m² is wel een inspanning vanuit de LIR van toepassing. Regulier is immers een oppervlakte van 150 m² toegestaan. Deze oppervlakte wordt vergroot met 50 m². In het principebesluit is door de gemeente aangegeven dat ten behoeve van deze uitbreiding aangesloten kan worden bij de afwijkingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 24.4.1 van het geldende omgevingsplan. In dit geval betreft het een uitbreiding tot 200 m². Deze wordt gezien als ‘buitencategorie’. Een goede landschappelijke inpassing is dan noodzakelijk. Aangezien de uitbreiding van het landgoed gepaard gaat met de realisatie van een hoogwaardige landschappelijke inpassing én natuur wordt voldaan aan de regels die gelden ten aanzien van de afwijkingsbevoegdheid.



Het bovenstaande is ook van toepassing voor het toestaan van 250 m² bijgebouwen bij de toe te voegen woning ten noordwesten van de voormalige bedrijfswoning. Op basis van artikel 49.1 sub k. kan bij omschakeling naar de functie wonen 250 m² bijgebouwen worden toegestaan indien sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing, wordt voldaan aan de LIR en er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen. Aan deze voorwaarden wordt met dit plan voldaan.

Het plan voldoet aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

HOOFDSTUK 5 Fysieke leefomgeving

5.1 Leeswijzer

De **Omgevingswet** (Ow) is sinds 1 januari 2024 in werking getreden. De omgevingswet gaat over de ruimte waarin mensen wonen, werken en ontspannen. In deze wet zijn meerdere wetten en regels gebundeld. Er zijn vier **AMvB's** (Algemene Maatregel van Bestuur) vastgesteld: Besluit **bouwwerken** leefomgeving (**Bbl**), Besluit **activiteiten** leefomgeving (**Bal**), Besluit **kwaliteit** leefomgeving (**Bkl**) en het **omgevingsbesluit** over bevoegd gezag (welk orgaan is **bevoegd** en **welke procedure** is van toepassing).

Omdat de onderdelen uit de fysieke leefomgeving, zoals genoemd in art. 1.2 Ow, beoordeeld dienen te worden in het kader van een wijziging van het omgevingsplan, worden in dit hoofdstuk de activiteiten en/of werkzaamheden van de beoogde ontwikkeling getoetst. In elke paragraaf van dit hoofdstuk wordt allereerst ingegaan op hetgeen er over dit aspect is opgenomen in de Omgevingswet, waarna vervolgens de beoogde ontwikkeling op deze punten per aspect wordt getoetst.

In dit hoofdstuk worden hoofdzakelijk de milieuaspecten voor deelgebied 2 in beeld gebracht. Bij de wijzigingen in deelgebied 1 worden geen nieuwe gevoelige objecten gerealiseerd. Op de aspecten waar dit relevant is wordt wel nader onderbouwd dat de nieuwe functies op het bestaande landgoed geen negatieve gevolgen hebben voor functies in de omgeving. Derhalve is toetsing voor dit onderdeel niet voor alle milieuaspecten aan de orde. In de paragrafen waar dit wel aan de orde is wordt duidelijk onderscheid gemaakt tussen beide deelgebieden.

5.2 Erfgoed

Het beleidskader Cultureel Erfgoed (art. 5.130 lid 1 Bkl) is opgesteld voor alle aspecten van de fysieke leefomgeving en om als instrument uitvoering te geven aan het archeologiebeleid of voor het aanwijzen en beschermen van gemeentelijke monumenten en provinciale monumenten.

Uitgaande van de wettelijke begripsbepaling kan cultureel erfgoed in het stelsel van de Omgevingswet worden gezien als een soort 'schijf van vijf' die bestaat uit de volgende elementen:

1. Monumenten (gebouwd en aangelegd (groen) cultureel erfgoed);
2. Archeologische monumenten;
3. Stads- en dorpsgezichten;
4. Cultuurlandschappen;
5. Roerend en immaterieel erfgoed, voor zover in het omgevingsplan aan een locatie te verbinden.



Voor de ontwikkeling dient te worden aangetoond dat er geen negatieve effecten zijn ten aanzien van cultureel erfgoed. Wanneer een van de bovenstaande elementen voorkomt in het ontwikkelingsgebied zal een analyse worden uitgevoerd voor de mogelijkheid tot bescherming van het cultureel erfgoed.

Archeologie

Vanuit artikel 5.130 lid 3, 4 en 5 van het Bkl kan een gemeente lokale regels opstellen over archeologisch onderzoek. Conform het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Eersel heeft het projectgebied de dubbelbestemmingen 'Waarde Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 6'. In de planregels is opgenomen dat een onderzoeksplicht naar mogelijk aanwezige archeologische waarden verplicht is indien de ingrepen in de bodem dieper zijn dan 30 cm of groter zijn dan 500 m² binnen de dubbelbestemming Archeologie 4.1 of als de ingrepen in de bodem dieper zijn 50 cm of groter zijn dan 25.000 m² in de dubbelbestemming Archeologie 6. Het tijdelijke omgevingsplan van de gemeente Eersel bestendigd hiermee het beleid uit het beleidsplan archeologische monumentenzorg.

Toetsing initiatief

Conform de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is het projectgebied niet gelegen binnen een gebied met cultuurhistorische waarden.

Deelgebied 1

Ter plaatse van deelgebied 1 vinden enkel bodemingrepen plaats ten behoeve van de realisatie van de Vlaamse schuur ten behoeve van onderhoud van het landgoed. De maximale omvang van de Vlaamse schuur bedraagt 500 m². De ontheffingsvrije waarde, tevens 500 m² wordt zodoende mogelijk overschreden. De geldende dubbelbestemming blijft op dit deel van het plangebied gehandhaafd. Indien bij de bouwactiviteiten de ontheffingsvrijewaarde wordt overschreden zal dan ook archeologisch onderzoek moeten plaatsvinden. Dit is op deze wijze voldoende geborgd.

Deelgebied 2

Met onderhavige ontwikkeling vinden er binnen deelgebied 2 bodemingrepen plaats die de ontheffingsvrije waarden overschrijden. Derhalve is er een archeologisch onderzoek benodigd en uitgevoerd. Onderstaand zijn de bevindingen uit het onderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportages wordt verwezen naar bijlage III en IV. Het onderzoek is in twee fasen uitgevoerd. Er is zijn separate onderzoeken uitgevoerd voor het huidige agrarische bouwvlak (perceel L1021) en de agrarische gronden (percelen L654, L656 en L1022).

Uit beide onderzoeken blijkt dat binnen het plangebied geen intacte archeologische resten verwacht worden en geen archeologische resten bedreigd worden. Daarom wordt in het kader van de voorgenomen bodemingrepen geen vervolgstap uit het proces van de Archeologische Monumentenzorg (AMZ) noodzakelijk geacht. Er wordt geadviseerd het plangebied vrij te geven. Naar aanleiding van dit advies heeft de gemeente

Eersel besloten om het projectgebied archeologisch vrij te geven. Beide selectiebesluiten zijn als bijlage V en VI bijgevoegd.

Het aspect erfgoed vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.3 Beschermen van de gezondheid

Conform artikel 1.3 sub a van de Omgevingswet is het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit een belangrijk maatschappelijk doel van de Omgevingswet. Hierbij spelen onder andere aspecten zoals geur, bodem, spuitzones, ligging ten opzichte van veehouderijen en externe veiligheid een belangrijke rol.

Toetsing initiatief

Uit de algehele toetsing van de fysieke leefomgevingsaspecten in het vervolg van dit hoofdstuk blijkt dat er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling en de gezondheid hiermee niet in het geding komt.

5.4 Bodem

Het onderdeel bodem dient getoetst te worden aan de volgende paragrafen uit artikel 2.34 Bkl:

- §5.1.4 Beschermen van de gezondheid en van het milieu;
 - §5.1.4.5 Bodemkwaliteit;
 - §5.1.4.5.1 Toelaten van een bouwactiviteit op een bodemgevoelige locatie;
 - §5.1.4.5.2 Nazorg (in stand houden afdeklagen en tijdelijke beschermingsmaatregelen om blootstelling aan bodemverontreiniging te voorkomen);
 - §5.1.4.5.3 Aanwijzing bodembeheergebieden en indeling landbodem in bodemfunctieklassen.

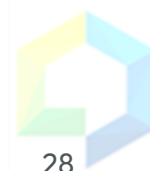
Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect bodem. Er worden immers nieuwe wooneenheden mogelijk gemaakt binnen het projectgebied. Derhalve is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Onderstaand zijn de conclusies uit het bodemonderzoek opgenomen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage VII.

Uit het onderzoek blijkt dat de waarden van de onderzochte stoffen van de geanalyseerde mengmonsters en het grondwater deels niet voldoen aan de gestelde criteria uit de Omgevingswet en Omgevingsverordening Noord-Brabant voor het beoogde gebruik.

- Het gemeten gehalte aan zink in de bovengrond ter plaatse van meetpunt 41 ligt boven de interventiewaarde bodemkwaliteit.
- In het grondwater ter plaatse van peilbuis 29 zijn gehalten aan zware metalen aangetoond die de gestelde waarden voor signaleringsparameters overschrijden. De gehalten aan kobalt, nikkel, zink en cadmium voldoen niet aan interventiewaarde bodemkwaliteit.

Er wordt geadviseerd om:



- Ter plaatse van meetpunt 41 nader onderzoek te verrichten naar het gehalte aan zink in de bovengrond.
- Nader onderzoek te verrichten naar de gehalten aan zware metalen in het grondwater ter plaatse van meetpunt 29.

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend bodemonderzoek heeft nader en nader aanvullend onderzoek plaatsgevonden. Omdat de omvang van de verontreiniging nog niet volledig in beeld was heeft nog een aanvullend nader onderzoek naar zware metalen en asbest plaatsgevonden (bijlage VIII). Uit het onderzoek blijkt dat sprake is van een verontreiniging met zware metalen (koper, lood en/of zink) binnen een deel van het projectgebied. Er is geen verontreiniging met asbest aangetroffen.

Als gevolg van de resultaten van het bodemonderzoek zal sanering plaatsvinden van de verontreinigde grond. Dit is middels een voorwaardelijke verplichting in de regels bij dit omgevingsplan vastgelegd.

Voor het realiseren van de begraafplaats binnen deelgebied 2 is het van belang dat de bodem geschikt is voor het aanleggen van graven. In de uitgevoerde bodemonderzoeken wordt hier geen uitspraak over gedaan. In de regels behorende bij dit TAM-omgevingsplan zijn beoordelingsregels voor het aanleggen van graven opgenomen. Hierin is geborgd dat uit onderzoek moet blijken dat de bodem geschikt is voor het aanleggen van graven. Op deze wijze is voldoende geborgd dat het aspect bodem ook geen belemmering vormt voor het realiseren van graven.

5.5 Water(systemen)

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij een wijziging of afwijking van het planologisch regime rekening gehouden worden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen.

Toetsing initiatief

Voor onderhavige ontwikkeling is een zogenaamde watertoets uitgevoerd. In de watertoets is onderbouwd dat wordt voldaan aan de kaders voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Voor de nadere uitwerking van het aspect water wordt verwezen naar de waterparagraaf die is opgenomen in bijlage IX.

5.6 Ecologie

De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten in het wild en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Het aspect ecologie kent dan ook twee subcategorieën: Natura 2000-gebieden en (beschermde) flora en fauna.

5.6.1 Gebiedsbescherming

Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significant effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart te worden gebracht en te worden beoordeeld. Wanneer deze mogelijk een negatief effect hebben op beschermde natuur in een Natura 2000-gebied geldt een vergunningsplicht.

In hoofdstuk 11 van het Bal is bepaald wanneer een vergunning nodig is. Zo is het conform artikel 5.1, lid 1, en onder e. Ow verboden om zonder omgevingsvergunning een Natura 2000-activiteit te verrichten. Het verbod geldt:

1. Niet voor een Natura 2000-activiteit in gevallen die zijn aangewezen in een omgevingsverordening.
2. In gevallen aangewezen in een omgevingsverordening niet voor zover het gaat om gevolgen die samenhangen met een bij de omgevingsverordening bepaalde factor die een daarbij bepaalde drempel niet overschrijdt.

Er is sprake van een algemene zorgplicht voor alle inheemse flora- en fauna. (Nieuwe) ontwikkelingen kunnen namelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde flora- en faunasoorten. Bij negatieve effecten van ontwikkelingen kan onder andere gedacht worden aan: optische verstoring door het toevoegen van bebouwing, verlies van oppervlakte, verdroging of vernatting, vermessing en verzuring, verstoring door licht, geluid, trilling en dergelijke. Bij ruimtelijke planvorming is daarom een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In dit geval kan worden volstaan met toetsing voor het aspect stikstof aangezien voor de overige aspecten geen negatieve effecten worden verwacht. Door de realisatie van nieuwe natuur wordt naar verwachting juist een positieve bijdrage geleverd ten aanzien van diverse aspecten zoals tegengaan van vermessing en verzuring.

Toetsing initiatief

Het projectgebied is niet binnen een Natura 2000-gebied gelegen. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden betreft 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' (de Run) welke op een afstand van circa 750 meter van het projectgebied is gelegen. Om de effecten van onderhavige ontwikkeling op Natura 2000-gebieden inzichtelijk te maken is een Aeries-berekening uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van de berekening weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage X.

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator blijkt dat er geen toename ($> 0,00$ mol/ha/jaar) van stikstofdepositie ter plaatse van Natura 2000-gebieden wordt berekend als gevolg van het plan. Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect stikstof geen belemmering vormt voor onderhavig initiatief.

5.6.2

Soortenbescherming

In de Omgevingswet wordt de bescherming en instandhouding van planten- en diersoorten die in het wild voorkomen geregeld. Daarnaast dienen alle in het wild levende planten en dieren in principe met rust te worden gelaten. Eventuele schade aan in het wild levende planten en dieren dient beperkt te worden middels het nemen van mitigerende maatregelen. Als mitigatie niet voldoende is om schade te voorkomen is het verplicht de resterende schade te compenseren.

In dit geval is de definitie van een flora- en fauna-activiteiten een 'Activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Door



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

- Er soorten aanwezig zijn; en
- Welke soorten dat zijn.

In artikel 11.27 van het Bal is opgenomen dat degene die een flora- en fauna-activiteit verricht en weet, of redelijkerwijs kan vermoeden, dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor de belangen (bedoeld in artikel 11.23 Bal), verplicht is:

- a. Alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. Voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. Als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die activiteit achterwege te laten voor zover dat redelijkerwijs van diegene kan worden gevraagd.

Toetsing initiatief

Voorafgaand aan de uitwerking van het plan voor de uitbreiding van het landgoed is een gebiedsatlas opgesteld waarin de beoogde ecologische waarden in beeld zijn gebracht. Deze gebiedsatlas is de grondlegger van het opgestelde inrichtingsplan. Ecologie is zodoende een van de bouwstenen van het initiatief.

Ten einde inzichtelijk te maken of er beschermde soorten aanwezig zijn binnen het projectgebied is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek weergegeven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage XI.

Het planvoornemen en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Alle sloopwerkzaamheden dienen bij voorkeur verricht te worden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli).

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een Omgevingswetvergunning voor de activiteit flora en fauna is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Omgevingsverordening voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De zorgplicht blijft onverminderd van toepassing. Wat kort gezegd inhoudt dat al het mogelijke gedaan moet worden om het doden van dieren te

voorkomen en eventueel aanwezige individuen te laten vluchten als zij verstoord worden.

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7

Geluid

Een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een of meerdere geluidgevoelige objecten, dient te worden getoetst aan de regels zoals die aangaande het aspect 'geluid' zijn opgenomen in de Omgevingswet. Deze regels in de Omgevingswet hebben enerzijds betrekking op geluid als gevolg van een activiteit en anderzijds op geluid als gevolg van geluidsbronsoorten met een aandachtsgebied.

1. Regels voor geluid als gevolg van een activiteit zijn door de gemeente vastgelegd in het (tijdelijke) omgevingsplan;
2. Regels voor geluid als gevolg van geluidsbronsoorten met een aandachtsgebied zijn terug te vinden in het Bkl en de provinciale omgevingsverordening.

Geluid als gevolg van een activiteit wordt getoetst aan n het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) en het maximale geluidniveau L_{Amax}).

Geluid als gevolg van geluidsbronsoorten wordt getoetst aan de standaard- en grenswaarden zoals opgenomen in het Bkl. Voldoen aan de standaardwaarde is vanzelfsprekend het hoofduitgangspunt in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling. Als voldaan wordt aan de standaardwaarde, is het geluid in ieder geval aanvaardbaar en de kans op gezondheidsschade klein. Het bevoegd gezag mag echter meer geluid dan de standaardwaarde als aanvaardbaar beoordelen.

Toetsing aan bovenstaande regels is noodzakelijk indien een nieuw geluidsgevoelig gebouw (zoals gedefinieerd in artikel 3.21 van het Bkl) of een nieuwe geluidsbron wordt toegevoegd.

Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect geluid. Er worden immers nieuwe geluidsgevoelige gebouwen (woningen) binnen het projectgebied gerealiseerd. Derhalve is er een akoestisch onderzoek benodigd en uitgevoerd. Onderstaand zijn de resultaten van het onderzoek beschreven. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage XII.

Het projectgebied is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van gemeentewegen en binnen de geluidszone van de provinciale weg N397. Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op de nieuwe woningen ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is. Voor de provinciale weg N397 geldt dat de geluidbelasting de standaardwaarde van 48 dB met maximaal 3 dB overschrijdt. De maximale grenswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Daarnaast beschikken alle

woningen over ten minste één geluidsluwe gevel. Het gezamenlijke geluid van de geluidsbronnen bedraagt ten hoogste 53 dB. Bij toepassing van standaard geluidswerende materialen en maatregelen wordt een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd. Aanvullend onderzoek is niet aan de orde.

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.8 Kwaliteit van de buitenlucht

Om de risico's van luchtverontreiniging voor mens en natuur te beperken, zijn op Europees niveau normen vastgelegd. De Europese richtlijnen Luchtkwaliteit en Gevaarlijke stoffen in de lucht stellen grenswaarden en streefwaarden voor stoffen die de kwaliteit van de buitenlucht beïnvloeden. Deze zijn als rijksomgevingswaarden vastgelegd in paragraaf 2.2.1 van het Bkl. In Artikel 5.50 t/m 5.54 Bkl worden vervolgens de kaders gesteld waarbinnen al dan niet getoetst moet worden aan de luchtkwaliteitseisen.

In het kader van een ruimtelijk plan dient het bevoegd gezag te toetsen of aan de (rijks)omgevingswaarden wordt voldaan. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor de beoogde planontwikkeling:

- a. Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. Een plan leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. Een plan draagt ‘niet in betekende mate’ (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging (een plan is ‘NIBM’ als dat blijkt uit de NIBM-Tool, of als deze valt onder de ‘standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit’ (artikel 5.54 Bkl).).
- d. Een plan betreft een locatie waarvoor in artikel 5.52 Bkl een uitzondering is opgenomen.

Toetsing initiatief

In artikel 5.54 van het Bkl zijn standaardgevallen opgenomen die per definitie als NIBM worden aangemerkt. Hieronder valt de ontwikkeling van woonfuncties. Wanneer een woonwijk wordt aangelegd bestaande uit maximaal 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg of 3.000 woningen met twee of meer ontsluitingswegen is de ontwikkeling per definitie NIBM.

Onderhavige ontwikkeling is van aanmerkelijk kleinere aard dan bovengenoemde standaardgevallen. De ontwikkeling draagt derhalve in niet betekende mate bij aan luchtverontreiniging. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering.

5.9 Geur

De Omgevingswet heeft onder andere tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting vanwege dierenverblijven en veehouderijen. Door het opnemen van geurnormen en/of vaste afstanden in het Bkl, wordt er op dit punt gestreefd naar een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van de

ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen. Anderzijds dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde ontwikkeling.

Individuele geurhinder

In het Bkl zijn in artikel 5.109 standaardwaarden opgenomen die gelden voor landbouwhuisdieren waarvoor (bij ministeriële regeling) geuremissiefactoren zijn opgenomen. Voor landbouwhuisdieren zonder geuremissiefactoren gelden de vaste afstanden zoals opgenomen in artikel 5.112 van het Bkl. Gemeenten hebben de bevoegdheid om in hun omgevingsplan afwijkende geurnormen en afstanden op te nemen. Tot het moment dat een gemeente een omgevingsplan heeft vastgesteld, blijven (indien een geurverordening van kracht was onder de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)), de geurnormen en afstanden uit de geurverordening van kracht. Indien een gemeente geen geurverordening onder de Wgv heeft vastgesteld, gelden de regels zoals opgenomen in artikel 5.109 en 5.112 van het Bkl.

De geurhinder dient te worden berekend op geurgevoelige gebouwen. In artikel 5.91 van het Bkl is opgenomen welke gebouwen gedefinieerd zijn als geurgevoelig gebouw. Gemeenten mogen in hun omgevingsplan meerdere gebouwen definiëren als geurgevoelig.

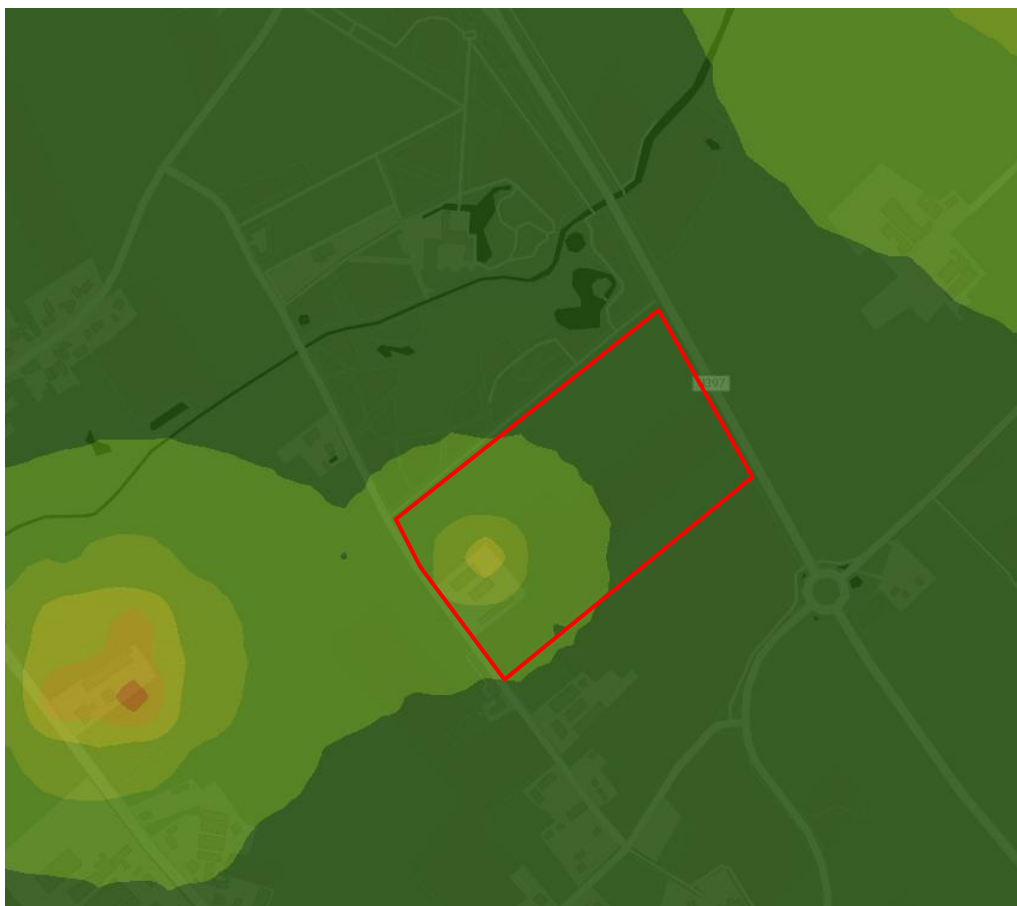
Toetsing initiatief

In de beoogde situatie is er sprake van een gevoeliger gebruik voor het aspect geur. Er worden immers nieuwe woningen toegevoegd die worden gezien als geurgevoelige objecten. Om een beeld te krijgen van de geursituatie ter plaatse de achtergrond belasting ter plaatse van het plangebied beschouwd. Tevens is gekeken naar de afstanden tot omliggende de veehouderijen.

Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is te achterhalen via de geurkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) (figuur 10). Aangezien in de huidige situatie aan Boevenheuvel een intensieve veehouderij is gevestigd, wordt binnen het projectgebied geur uitgestoten. Het effect van deze veehouderij is ook te zien in figuur 9. Met onderhavige ontwikkeling wordt deze veehouderij gesaneerd, de bijbehorende geuremissie zal dan ook komen te vervallen. In de beoogde situatie zal de achtergrondbelasting voor het gehele projectgebied gelijk komen te liggen met de omgeving. Naar verwachting bedraagt de achtergrondbelasting minder dan 3 ouE/m^3 . Het leefklimaat kan dan ook worden bestempeld als 'zeer goed'. De achtergrondbelasting vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.





Figuur 11: Uitsnede van de geurkaart achtergrondbelasting van de ODZOB. Projectgebied (deelgebied 2) rood omkaderd.

Afstanden tot veehouderijen

Op een afstand van circa 70 meter ten zuidoosten van het projectgebied bevindt zich een (voormalige) veehouderij waar konijnen werden gehouden. In 2018 is voor dit bedrijf de milieuvergunning ingetrokken. Voor de volledigheid wordt desondanks getoetst of dit bedrijf geen theoretische belemmering zou kunnen vormen. Voor konijnen is geen geuremissiecontour vastgesteld dat wil zeggen dat een vaste afstand geldt van 50 meter tot geurgevoelige objecten. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan.

Alle overige veehouderijen in de omgeving zijn op meer dan 400 meter van het projectgebied gelegen waardoor ruimschoots wordt voldaan aan de richtafstanden. Er kan derhalve worden verondersteld dat deze bedrijven geen belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

Aangezien uit de achtergrondbelasting en afstanden tot veehouderijen geen belemmeringen naar voren komen is het uitvoeren van een geuronderzoek niet noodzakelijk en vormt het aspect geur geen belemmering voor de ontwikkeling.

5.10

Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's die mensen lopen als gevolg van mogelijke ongelukken met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, transportroutes

(wegen, spoorwegen en waterwegen) en buisleidingen. Omdat de gevolgen van een ongeluk met gevaarlijke stoffen groot kunnen zijn, zijn de aanvaardbare risico's vastgelegd in een wettelijk kader.

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

Het betreft de volgende activiteiten:

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

Binnen het beleidskader voor activiteiten staan altijd twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Hoewel beide begrippen onderlinge samenhang vertonen zijn er belangrijke verschillen. Hieronder worden beide begrippen verder uitgewerkt.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Hierbij zijn er drie typen aandachtsgebieden:

- Brandaandachtsgebied;
- Explosieaandachtsgebied;
- Gifwolkaandachtsgebied.

De aandachtsgebieden zijn een kenmerk van een activiteit met externe veiligheidsrisico's (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Het bevoegd gezag bepaalt de benodigde beschermende maatregelen binnen een aandachtsgebied. In



het 'Handboek Omgevingsveiligheid' van het RIVM staan stappenplannen voor het bepalen van aandachtsgebieden.

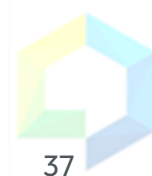
Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het projectgebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag. Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten weten bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen.

Overige wet- en regelgeving

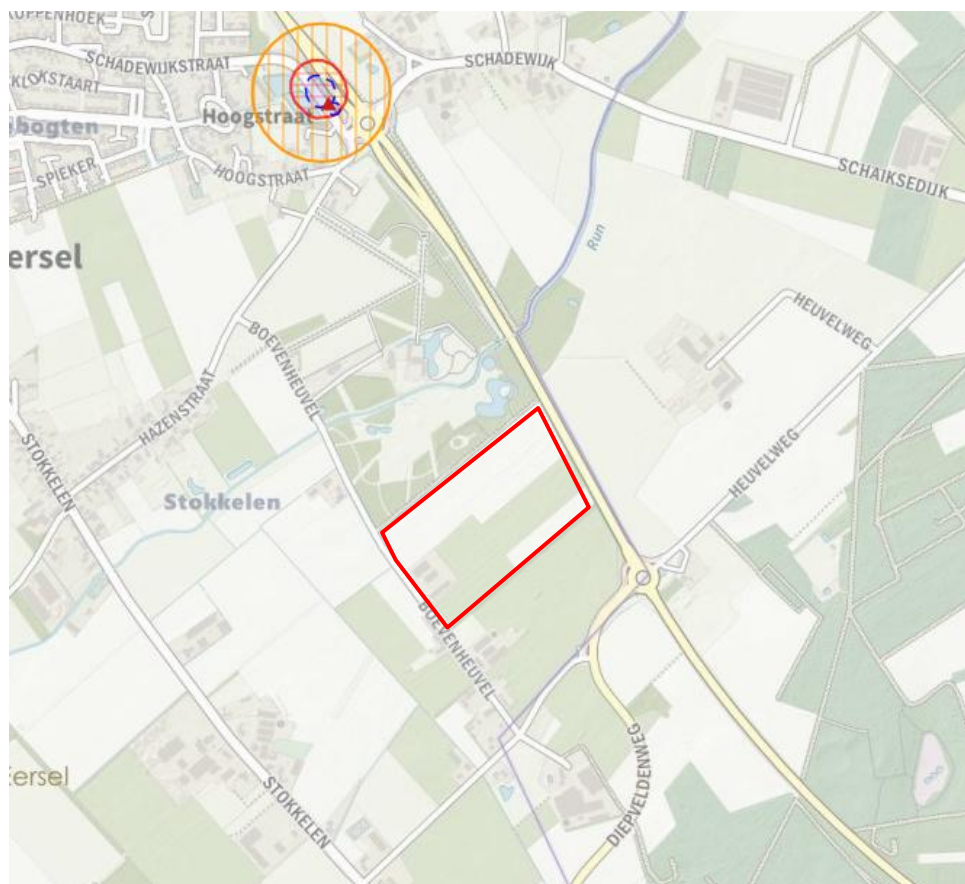
Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een manier waarop omgegaan kan worden met het groepsrisico. Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In deze aandachtsgebieden moet rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In principe dient een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Bbl. Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Bal:

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



Toetsing initiatief

Met behulp van de EV-Signaleringskaart (figuur 11) is gekeken welke risicobronnen in de nabijheid van het projectgebied zijn gelegen.



Figuur 12: Uitsnede EV-Signaleringskaart met projectgebied (deelgebied 2) rood omkaderd.

Op korte afstand van het projectgebied zijn geen inrichtingen aanwezig die gevolgen hebben voor het plaatsgebonden- en/of groepsrisico. Er zijn geen aandachtsgebieden die het projectgebied overschrijden.

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Milieubelastende activiteiten

Onder een milieubelastende activiteit wordt verstaan: *een activiteit die nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken, niet zijnde een lozingsactiviteit op een oppervlaktewaterlichaam of een lozingsactiviteit op een zuiveringstechnisch werk of een wateronttrekkingsactiviteit.* In het Bal worden in hoofdstuk 3 de hoofdcategorieën van milieubelastende activiteiten benoemd en worden de procedureregels vastgesteld. In hoofdstuk 4 worden voor deze hoofdcategorieën en daarbijbehorende nevensgeschikte milieubelastende activiteiten de gedragsregels vastgesteld. Daarnaast zijn in het Bal regels opgenomen over thematische onderwerpen, zoals bodem, luchtkwaliteit en industrielawaai, activiteiten bij rijkswaterstaatswerken en -infrastructuur, activiteiten die de natuur beïnvloeden en overige activiteiten van nationaal belang.

Het beoogde landgoed betreft geen milieubelastende activiteit zoals bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal. Derhalve is toetsing aan de (gedrags-)regels niet aan de orde. Daarnaast is er bepaald of er voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig is tussen enerzijds het beoogde landgoed en anderzijds functies in de omgeving.

Om e.e.a. hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG. In deze publicatie zijn bedrijven ingedeeld in milieucategorieën. Per bedrijfstype is indicatief aangegeven wat de afstand tot een gevoelige functie dient te zijn (zogenaamde richtafstanden). De aan te houden afstanden hebben betrekking op stof, geluid, gevaar en geur. Het ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen heeft als doel om:

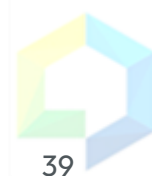
- Het al in het ruimtelijk spoor voorkomen, danwel het zoveel mogelijk beperken, van hinder en gevaar voor omliggende gevoelige objecten zoals woningen;
- Het voldoende zekerheid bieden aan bedrijven om de gewenste milieubelastende activiteit uit te voeren.

De afstanden uit de VNG-publicatie zijn gebaseerd op het omgevingstype 'rustig buitengebied/woonwijk'. Indien er sprake is van een 'gemengd gebied' mogen de richtafstanden met 1 stap worden verkleind. De omgevingstypen zijn te definiëren als;

- Rustig buitengebied/woonwijk: Een omgevingstype dat gericht is op het principe van functiescheiding. Er komen enkel gebiedsgerichte activiteiten voor waarbij geen tot kleinschalige functiemenging plaatsvindt. Tevens is er weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: Een omgevingstype dat gekenmerkt wordt door een matige tot sterke functiemenging. In de directe nabijheid van woningen vinden meerdere verschillende functies plaats in de vorm van winkels, horeca en kleine bedrijven. Met betrekking tot het buitengebied geldt dat sprake is van lintbebouwing met overwegend agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid.

Toetsing initiatief

De beoogde ontwikkeling is gelegen in een gemengd gebied. Het projectgebied wordt immers omgeven met diverse functies waaronder agrarische bedrijven en een drukke verkeersverbinding. De aan te houden afstanden conform de VNG-publicatie mogen daarom met 1 stap worden verkleind. In onderstaande tabel is de toets aan de van toepassing zijnde afstanden weergegeven. In tabel 1 is de werkelijke afstand weergegeven tussen de beoogde woningen en de grens van het bouwvlak van omliggende bedrijven.



Locatie	Functie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Boevenheuvel 10-12	Veehouderij (konijnen)	50 meter	Ca. 90 meter
Boevenheuvel 7	Akkerbouwbedrijf	10 meter	Ca. 210 meter

Tabel 1: Afstand omliggende bedrijven tot beoogde nieuwe woningen.

Uit de tabel blijkt dat aan de richtafstanden kan worden voldaan. Hieruit kan worden geconcludeerd dat omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelmogelijkheden worden beperkt. Daarnaast kan worden verondersteld dat het woon- en leefklimaat ter hoogte van de nieuwe woningen aanvaardbaar is.

Voor de volledigheid wordt ook getoetst of het oprichten van de nieuwe Vlaamse schuur ten behoeve van landschapsbeheer negatieve gevolgen heeft voor het woon- en leefklimaat in de omgeving. Aangezien het gebruik van de Vlaamse schuur zich beperkt tot de stalling en opslag van goederen, machines en tuinafval kan deze het beste worden vergeleken met bedrijfsgebouwen ten behoeve van akkerbouw en fruitteelt. Deze gebouwen kennen een richtafstand van 10 meter in gemengd gebied. De afstand tussen het beoogde bouwvlak van de Vlaamse schuur en de meest nabij gelegen woning (Boevenheuvel 30) betreft circa 25 meter, waarmee ruimschoots aan de richtafstand kan worden voldaan. Het oprichten van de Vlaamse schuur vormt zodoende niet voor belemmeringen.

Het aspect milieubelastende activiteiten vormt zodoende geen belemmering.

5.12 Niet-gesprongen explosieven

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog ontplofbare oorlogsresten uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen, blindgangers, granaten, mijnen en (handwapen)munitie.

Voor ontplofbare oorlogsresten zijn geen rijksregels opgenomen in de Omgevingswet. De Omgevingswet biedt decentrale overheden wel de mogelijkheid om zelf decentrale regels op te stellen voor de fysieke leefomgeving. Gemeente Eersel heeft geen regels opgesteld met betrekking tot niet-gesprongen explosieven. In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties vindt desondanks toetsing plaats van dit aspect.

Toetsing initiatief

Conform de BeoBOM ruimingskaart heeft binnen het projectgebied geen ruiming plaatsgevonden van niet-gesprongen explosieven. Het projectgebied is ook niet aangeduid als verdachte locatie met betrekking tot niet-gesprongen explosieven. Daarom kan gesteld worden dat de locatie als verdacht aangemerkt kan worden.

Het aspect niet-gesprongen explosieven vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.



5.13 Kabels, leidingen en hoogspanningslijnen

Bij ontwikkelingen is het van belang om te kijken of er door of nabij het projectgebied kabels, leidingen en/of hoogspanningslijnen zijn gelegen waar rekening mee gehouden dient te worden.

5.13.1 Kabels en leidingen

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse leidingen kunnen een risico zijn voor de omgeving. In het gemeentelijk Omgevingsplan zijn normaliter geen of zeer beperkte gebruiksregels voor ondergrondse kabels en leidingen opgenomen aangaande ligging, type leiding en gebruikskennmerken. In het kader van een voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is het echter wel belangrijk om te bezien of er in de omgeving kabels en/of leidingen (al dan niet met veiligheidszone) aanwezig zijn.

Toetsing initiatief

Binnen het projectgebied is een waterleiding en riool aanwezig. Beiden zijn voorzien van een planologische beschermingszone. In dit TAM omgevingsplan worden deze beschermingszones overgenomen. De leidingen zijn derhalve voldoende beschermd.

5.13.2 Hoogspanningslijnen

Hoogspanningsverbindingen zijn essentieel voor het energienetwerk, maar hebben ook effect op (ontwikkelingen in) de omgeving. Zo is vanwege de magneetvelden rondom een hoogspanningsverbinding afstand nodig tot gevoelige functies zoals woningen.

Toetsing initiatief

In de directe omgeving van het projectgebied zijn geen hoogspanningslijnen aanwezig. Hoogspanningslijnen zullen bij de realisatie van de beoogde ontwikkeling dan ook geen belemmeringen vormen.

5.14 Mobiliteit

Het Bkl bevat verschillende rijkinstructieregels voor de instandhouding van de rijksinfrastructuur. Mobiliteit is daarnaast ook een belangrijk aspect dat meeweegt in het kader van de afweging of er sprake is van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Bij nieuwe ontwikkelingen moet in acht genomen worden dat er geen belemmeringen zullen ontstaan voor de omliggende wegen. Daarnaast moeten er ook voldoende parkeerplaatsen voor (deel)auto's en voor fietsen gerealiseerd worden. Wat voldoende is, is afhankelijk van de locatie en gemeentelijk beleid.

Vanuit de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) zijn er twee nationale belangen gericht op mobiliteit:

- Waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
- In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit.



Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen effect op het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen er optreden en of dit een effect heeft op het wegverkeer en het parkeren.

Verkeersgeneratie

Op basis van gemeentelijk beleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden of er sprake is van een wijziging van het aantal verkeersbewegingen afkomstig van de locatie en kan worden bepaald of dit gevolgen heeft met betrekking tot de infrastructuur.

Toetsing initiatief

In de huidige situatie zijn er reeds verkeersbewegingen afkomstig van de locatie als gevolg van het gebruik als veehouderij. Door de ontwikkeling zal het aantal verkeersbewegingen per saldo afnemen. Gelet op het feit dat de huidige infrastructuur het aantal verkeersbewegingen in de huidige situatie kan verwerken, worden er voor de beoogde situatie eveneens geen problemen verwacht. Derhalve behoeft de huidige infrastructuur geen aanpassingen. Dit aspect vormt dan ook geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling

Parkeren

Op basis van gemeentelijk parkeerbeleid of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De gemeente Eersel gaat uit van het Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel welke is gebaseerd op CROW publicatie 317.

Toetsing initiatief

De uitbreiding van het landgoed vindt plaats in het buitengebied van de gemeente Eersel. Eersel wordt gezien als een weinig stedelijke gemeente. Derhalve wordt uitgegaan van 2,6 parkeerplaatsen per woning. Deze parkeerplaatsen dienen te worden gerealiseerd op het eigen terrein. Hiervoor is ruim voldoende ruimte beschikbaar. Parkeren zal voor de twee centrale woningen plaatsvinden op of nabij het centraal gelegen pleintje. Bij de twee zuidelijke woningen die bereikbaar zijn vanaf de nieuwe oprijlaan vanaf de Boevenheuvel worden aan het eind van de oprijlaan grasbetontegels geplaatst die ruimte bieden om te parkeren en keren. Deze gelegenheid ligt binnen de beoogde woonfunctie. De twee woningen die direct aan de Boevenheuvel zijn gelegen krijgen ieder een eigen oprit vanaf de Boevenheuvel. Deze biedt voldoende gelegenheid om te parkeren.

Het aspect mobiliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.15

Duurzaamheid en klimaatadaptatie

De Nationale klimaatadaptatiestrategie (NAS) is in 2016 opgesteld. In 2022 is de NAS in opdracht van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat geëvalueerd. Om de NAS te versnellen is in 2023 het Nationaal Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie (NUPKA) verschenen. Het NUPKA laat zien welke aanpak al in gang is gezet voor de komende jaren én welke extra maatregelen er nodig zijn. Zo is het uitgangspunt dat vanaf nu bij elke

ontwikkeling in Nederland standaard rekening moeten worden gehouden met zeespiegelstijging, toenemende hitte, langere periodes van droogte en meer extreme neerslag. Verder moet het beleid om Nederland op tijd klimaatbestendig te maken slimmer, intensiever en inclusiever worden.

Toetsing initiatief

Onderhavige ontwikkeling gaat gepaard met de aanleg van kwalitatief hoogwaardige natuur. Hier is voldoende ruimte voor waterberging. De aanleg van natuur zal verder positieve gevolgen hebben voor het tegengaan van hittestress. Ook zal de ontwikkeling een bijdrage leveren aan de weerbaarheid van het gebied in perioden van droogte of perioden met veel neerslag. Derhalve kan worden gesteld dat de beoogde ontwikkeling bestand is tegen de effecten van klimaatverandering.

5.16

Trillingen

Ten behoeve van de bescherming van de fysieke leefomgeving, kunnen gemeenten regels opnemen ten aanzien van trillingen. In paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl staan de instructieregels voor trillingen door activiteiten. Deze instructieregels zijn gericht op de bescherming van trillinggevoelige ruimten in trillinggevoelige gebouwen. Deze instructieregels gelden voor het op een locatie toelaten van een activiteit en/of een trillinggevoelig gebouw en/of het aanpassen daarvan.

De centrale beoordelingsregel voor trillingen door activiteiten is geformuleerd in artikel 5.83 van het Bkl:

- In een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) wordt rekening gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen;
- Een omgevingsplan (of in het kader van een wijziging of afwijking daarvan) voorziet erin dat trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar zijn.

In artikel 5.87 en 5.87a van het Bkl staan de standaardwaarden voor continue en herhaald voorkomende trillingen. De gemeente hanteert deze standaardwaarden bij het opnemen van waarden voor trillingen door activiteiten voor een bepaald gebied in haar omgevingsplan.

Niet op alle locaties leiden de voornoemde standaardwaarden voor een activiteit die trillingen genereert tot het gewenste evenwicht tussen 'beschermen' en 'benutten'. Een gemeente kan dan ook gemotiveerd kiezen voor andere waarden voor specifieke locaties. Zo kan een gemeente, uit het oogpunt van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, bijvoorbeeld een lagere waarde vaststellen voor een activiteit op een bedrijventerrein om hiermee een woonwijk te beschermen.

Toetsing initiatief

Met onderhavige ontwikkeling worden trillinggevoelige ruimten toegevoegd. Er zullen daarnaast ook trillinggevoelige activiteiten uitgevoerd worden (wonen). In de nabijheid van het projectgebied zijn geen functies aanwezig die bovenmatig veel trillingen veroorzaken. Er is derhalve geen aanleiding voor het uitvoeren

van een specifiek onderzoek. Het aspect trillingen zal voor het realiseren van de beoogde ontwikkeling geen belemmeringen vormen.

5.17

Energietransitie

In navolging van de hogere overheden, werkt ook de gemeente in haar omgevingsplan haar visie op het gebied van energietransitie uit in regels voor haar grondgebied. Bijvoorbeeld door (al dan niet in navolging van het Rijks- en/of provinciaal beleid) regels te stellen over de aanwijzing van functies of locaties die windparken mogelijk maken of een verbod op houtstook.

De ruimte in de fysieke leefomgeving die de energietransitie vraagt, maakt dit een belangrijk onderwerp voor ruimtelijke ontwikkelingen. Het gaat daarbij deels over fysieke ingrepen bovengronds, zoals de aanleg van windmolens, zonneparken of schakelstations. Maar de energietransitie heeft ook gevolgen voor de ondergrond. Denk bijvoorbeeld aan de aanleg van warmtenetten, geothermie of de ondergrondse opslag van warmte voor verwarming van gebouwen.

Gemeenten dienen conform de artikelen in paragraaf 5.1.7.3 Bkl rekening te houden met de elektriciteitsvoorziening. In Bijlage XV bij het Bkl staan de van rijkswege gemarkeerde locaties voor ontwikkelingen binnen de energietransitie, maar daarnaast kunnen gemeenten zelf ook locaties reserveren voor deze doeleinden.

Toetsing initiatief

Onderhavige locatie ligt niet binnen een aangewezen gebied voor ontwikkelingen binnen de energietransitie. Hierdoor vormt dit aspect geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.18

Lichthinder

Er zijn veel locaties met kunstmatige verlichting. Afhankelijk van de positionering van deze verlichting en de functies in de omgeving kan er sprake zijn van lichthinder. Dit kan verschillende soorten negatieve effecten veroorzaken:

- hinder voor de mens;
- hinder langs wegen;
- verstoring van de natuur;
- horizonvervuiling.

Voorbeelden hiervan zijn verstoring voor verkeer door het optreden van reclameverlichting, of natuurimpact als gevolg van onvoldoende duisternis. Lichthinder is dan ook een thema dat decentrale overheden moeten afwegen. Rijksregels zijn er alleen voor kunstlicht in de tuinbouw bij kassen.

In het gemeentelijke omgevingsplan kan het aspect lichthinder meewegen in het kader van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit.

Toetsing initiatief



Met onderhavige ontwikkeling zal in beperkte mate verlichting worden geplaatst binnen het plangebied. Binnen het landgoed zal aangepaste verlichting worden gebruikt om de aanwezige natuur zo min mogelijk te belasten. Het aspect lichthinder vormt derhalve geen belemmering.

5.19

Bezonning

Voor gebouwen, tuinen, terrassen en speelplekken is het belangrijk dat er voldoende zonlicht of juist voldoende schaduw aanwezig is. Een toename van schaduw – door beplanting, nieuwbouw of andere ruimtelijke ontwikkelingen – kan ongewenst zijn. Het is belangrijk om ervoor te zorgen dat er voldoende bezonning en schaduw is en blijft. De Rijksoverheid heeft voor dit aspect van de fysieke leefomgeving echter geen instructieregels opgesteld, waardoor de gemeente deze regels zelf in kan vullen.

Het onafhankelijke onderzoeksinstituut TNO (Nederlandse Organisatie voor toegepast-natuurwetenschappelijk onderzoek) heeft een norm voor bezonning bepaald: De bezonningsliniaal – een eenvoudig hulpmiddel voor de beoordeling van de bezonning en de dagverlichting. Veel gemeenten hanteren deze TNO-norm, maar dit is niet verplicht. Een aantal gemeenten heeft haar beleid op het gebied van bezonning gebaseerd op deze norm. Zo kan een gemeente er eventueel voor kiezen om een verplichting voor een onderzoek volgens deze TNO-norm in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan) op te nemen.

TNO kent een 'lichte' en een 'strengere' norm:

- De 'lichte' TNO-norm: ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode van 19 februari – 21 oktober (gedurende 8 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam;
- De 'strengere' TNO-norm: ten minste 3 mogelijke bezonningsuren per dag in de periode 21 januari – 22 november (gedurende 10 maanden) in midden vensterbank binnenkant raam.

Om voldoende zonlicht en schaduw te borgen kunnen gemeenten bouwregels opnemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Ook behoren een omgevingsvergunningplicht en/of een meldingsplicht voor het bouwen van hoge gebouwen tot de mogelijkheden.

Toetsing initiatief

Binnen het projectgebied zal in de toekomstige situatie bebouwing en (hoogopgaand) groen worden geplaatst. Gezien de ruime afstand ten opzichte van omliggende woningen, zal het woongenot van omwonenden echter niet worden aangetast. Dit aspect zorgt derhalve niet voor belemmeringen.

5.20

Slagschaduw

De passerende schaduw van draaiende wieken van een windturbine kan bij zonnig weer een hinderlijk schaduweffect veroorzaken. Wanneer een windturbine met een rotordiameter van 2 meter of meer op een locatie wordt toegelaten, gelden er voor het aspect slagschaduw instructieregels (paragraaf 5.1.4.4a Bkl). Deze regels gelden alleen ter bescherming tegen slagschaduw op gevoelige gebouwen, zoals woningen, scholen, ziekenhuizen en

kinderdagverblijven. Gemeenten kunnen de regels voor slagschaduw van de windturbines en windparken op hun grondgebied aanpassen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Toetsing initiatief

In de omgeving van het projectgebied zijn geen windmolens gelegen die slagschaduw kunnen veroorzaken. Het aspect slagschaduw vormt geen belemmeringen voor onderhavige ontwikkeling.

5.21

Windhinder

Windhinder treedt vooral op rond hoge gebouwen zoals kantoren, woontorens of hotels. Wanneer het gemiddelde windklimaat te wensen overlaat (het waait te hard en te vaak) zullen mensen (recreatieve) plekken eerder mijden. Dit betekent dat de aantrekkingskracht van bijvoorbeeld winkelgebieden, pleinen en terrassen afhankelijk is van het gemiddelde windklimaat.

Gemeenten kunnen de gevolgen van windhinder beperken door regels aan bouwwerken te stellen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan). Deze (stedenbouwkundige) oplossingen kunnen zijn:

- Voldoende afstanden tussen (hoge) bebouwing;
- Per locatie bekijken welke bouwhoogte toegestaan kan worden;
- Rekening houden met de fysieke vorm van de gebouwen.

Voor het beoordelen van het windklimaat is een norm opgesteld, namelijk NEN 8100. Deze norm werkt met uurgemiddelde windsnelheden (m/s) gerelateerd aan de overschrijdingskans (in percentage van het aantal uren per jaar). In de NEN-norm wordt aangegeven wanneer een windonderzoek nodig is:

- Ingeval van gebouwen hoger dan 30 meter: windonderzoek is nodig;
- Bij beschut gelegen gebouwen met een hoogte van 15 tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is;
- Bij onbeschut gelegen gebouwen met een hoogte tot 30 meter: specialist beoordeelt of windonderzoek nodig is.

Deze normering is echter niet wettelijk verplicht, maar een gemeente kan er wel voor kiezen om hiertoe regels op te nemen in het omgevingsplan (of wijziging of afwijking daarvan).

Toetsing initiatief

In de nabijheid van het projectgebied is geen hoge bebouwing gelegen tevens zal geen nieuwbouw van hoge gebouwen plaatsvinden. Derhalve is het niet aannemelijk dat er windhinder zal plaatsvinden. Het aspect windhinder vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

5.22

Project-mer-beoordeling

Een milieueffectrapportage (mer) is een hulpmiddel bij het nemen van besluiten. In het milieueffectrapport worden de effecten van een plan of project, en de effecten van alternatieven, op het milieu beschreven.

Het doel van een mer is het milieubelang een volwaardige plaats geven in de besluitvorming. Het gaat dan om besluitvorming over plannen en programma's



en projecten die duidelijke milieueffecten kunnen hebben. Milieu is een breed begrip. Het gaat onder andere om water, bodem, lucht, afval, natuur, gezondheid en archeologisch erfgoed.

Een project kan op twee manieren leiden tot een project-mer-plicht:

1. de generieke aanwijzing geldt voor plannen waarvoor direct een project-mer-plicht geldt
2. de project-mer-beoordeling geldt voor een project dat kaderstellend is
Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen projecten die al dan niet in bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn opgenomen. Staat het project niet in bijlage V dan geldt geen project-mer-(beoordelings-)plicht. Staat het project wel in kolom 1, dan dient te worden gekeken of de ondergrenzen voor een (beoordelings-)plicht al dan niet worden overschreden.

Toetsing initiatief

Onderhavige ontwikkeling kan worden gezien als een landinrichtingsproject zoals opgenomen in kolom I van bijlage V Omgevingsbesluit. Dat houdt in dat bij aanleg, wijziging of uitbreiding beoordeeld moet worden of er sprake is van nadelige milieueffecten op de omgeving. Uit de voorgaande paragrafen blijkt dat de beoogde ontwikkeling geen nadelige milieueffecten heeft op de omgeving. Het bevoegd gezag heeft dan ook besloten dat geen milieueffectrapportage hoeft worden opgesteld. Dit besluit is als bijlage XIII bijgevoegd.

HOOFDSTUK 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven.

6.1.1 Financieel economische haalbaarheid

Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een wijziging van het omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer. De aanleg van natuur zal geschieden uit eigen middelen van de initiatiefnemer. Er zal geen gebruik worden gemaakt van eventueel beschikbare subsidies.

6.1.2 Kostenverhaal

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

In dit geval is een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente en de initiatiefnemer. In deze overeenkomst is de vergoeding opgenomen die de initiatiefnemer aan de gemeente Eersel verschuldigd is voor het in behandeling nemen van deze wijziging van het omgevingsplan. Het kostenverhaal is hiermee voldoende geregeld.

6.1.3 Nadeelcompensatie

Onderhavige ontwikkeling wordt gerealiseerd door de particuliere initiatiefnemer en derhalve is een overeenkomst nadeelcompensatie van toepassing. Kosten als gevolg van nadeelcompensatie zullen aan de initiatiefnemer worden doorbelast. Dit is geregeld middels een anterieure overeenkomst.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In deze paragraaf wordt beschreven op welke wijze de belangen van belanghebbenden zijn meegenomen in onderhavige ontwikkeling.

6.2.1 Participatie

Voorafgaand aan de formele procedure heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden. Omwonenden zijn op deze wijze geïnformeerd over de beoogde ontwikkeling. Een verslag van de omgevingsdialoog is bijgevoegd als bijlage XIV bij deze onderbouwing.

6.2.2 Ontwerp

Conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de wijziging van het omgevingsplan de uniforme openbare voorbereidingsprocedure. Als gevolg hiervan is het ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor 6 weken ter inzage gelegd. Eenieder heeft hierbij de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen. Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ontvangen. In de nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

(bijlage XV) is nader ingegaan op de inhoud van de zienswijze en op welke wijze het plan is aangepast ten opzichte van het ontwerpplan.

6.2.3

Bezwaar/ Beroep

Na het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.



HOOFDSTUK 7 Belangenafweging en conclusie

7.1 Is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties?

De beoogde ontwikkeling ziet toe op een herziening en uitbreiding van Landgoed Heijbroeck. Uit de voorgaande hoofdstukken blijkt dat de ontwikkeling past binnen het Rijks-, provinciale en gemeentelijke beleid. Daarnaast wordt de ontwikkeling niet belemmerd door eventuele omgevingsaspecten. Ook de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan zijn in voldoende mate verzekerd.

Derhalve wordt geconcludeerd dat er met de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

