



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h Oirschotsedijk 50 – 50d

Motivering

Gemeente Eersel



Colofon

Motivering: TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22h **Oirschotsedijk 50 – 50d**

Status: Ontwerp

Datum: mei 2025

IMRO-code: NL.IMRO.0770.TOBoirschot500120-ONTW

Plangebied

Oirschotsedijk 50 - 50d, Wintelre

Kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie D, nummers 4834, 4835, 4974, 4975, 5139 en 5300 (gedeeltelijk)

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

© mei 2025 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 Plangebied.....	6
1.3 Leeswijzer	6
HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel.....	7
2.1 Inleiding	7
2.2 Ruimtelijk	7
2.3 Functioneel	9
HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling.....	13
3.1 Beoogde situatie	13
3.2 Inpassingsplan.....	14
3.3 Beeldkwaliteit en welstand	15
HOOFDSTUK 4 Toets omgevingsplan.....	19
4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.....	19
4.2 Strijdigheden met omgevingsplan	21
HOOFDSTUK 5 Voorbereiding en participatie	22
5.1 Participatie	22
5.2 Afstemming ketenpartners.....	22
HOOFDSTUK 6 Beleid en regelgeving	23
6.1 Rijksbeleid	23
6.1.1 Nationale Omgevingsvisie	23
6.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's).....	23
6.2 Provinciaal beleid.....	26
6.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant.....	26
6.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant (TAM).....	27
6.2.3 Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant.....	31
6.3 Gemeentelijk beleid	33
6.3.1 Omgevingsvisie gemeente Eersel, versie 2.0	33
6.3.1 Visie buitengebied 2.0	34
HOOFDSTUK 7 Fysieke leefomgeving en milieu.....	37
7.1 M.e.r.-beoordeling.....	37
7.2 Duurzaamheid en klimaat	38
7.3 Bedrijven en milieuzonering	38
7.4 Bodem	42
7.5 Geluid	45

7.5.1	Geluid als gevolg van bedrijvigheid en bedrijfsmatige activiteiten	45
7.5.2	Geluid wegverkeerslawaaï – geluidgevoelig gebouw in geluidsaaachtgebied	45
7.5.3	Luchtvaartgeluid	46
7.5.2	Grondgeluid Eindhoven airport.....	47
7.5.2	Geluid militair oefenterrein Oirschot	48
7.6	Luchtkwaliteit	49
7.7	Trillingen	51
7.8	Geur	52
7.9	Gezondheid	54
7.10	Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid.....	56
7.11	Water	58
7.12	Archeologie en cultuurhistorie	60
7.12	Niet gesprongen explosieven NGE	62
7.13	Natuur	62
7.14	Verkeer en parkeren	65
HOOFDSTUK 8 Financiële haalbaarheid.....		68
8.1	Kostenverhaal.....	68
8.2	Nadeelcompensatie	68
HOOFDSTUK 9 Belangenafweging en conclusie		69

Bijlagen:

1. Landschappelijke inpassing Oirschotsedijk 50-50D. Guido Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, 12 mei 2025
2. Samenvatting omgevingsdialoog
3. Berekening kwaliteitsbijdrage Oirschotsedijk 50 – 50d
4. Historisch en verkennend bodemonderzoek Oirschotsedijk 50-50d te Wintelre (gemeente Eersel). Aeres Milieu, 16 augustus 2024
5. Nieuwbouw Oirschotsedijk 50a te Wintelre – Akoestisch onderzoek optredende geluidbelastingen. K+ adviesgroep, 22 april 2025
6. Quicksan Soortenbescherming Oirschotsedijk 50 te Wintelre. Exlan, 21 augustus 2024
7. Resultaten vooroverleg (geanonimiseerd)
8. Aanvullend bodem- en asbestonderzoek Oirschotsedijk 50-50d te Wintelre (gemeente Eersel). Aeres Milieu, 29 april 2025



HOOFDSTUK 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Manege 't Heideros is sinds 1977 gevestigd aan de Oirschotsedijk in Wintelre. De paardenhouderij is ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf en gestart door de vader van initiatiefnemer. Het familiebedrijf, met een bouwvlak van bijna 1,2 ha, bestaat uit bedrijfsgebouwen, 2 bedrijfswoningen, bijbehorende voorzieningen en weilanden.

Initiatiefnemer is voornemens de locatie te herontwikkelen door beëindiging van het paardensportcentrum en omvorming tot 4 burgerwoningen. Twee van de woningen zijn de bestaande bedrijfswoningen, 1 woning wordt toegevoegd door woningsplitsing en 1 woning wordt nieuw gebouwd.



Afbeelding 1. Luchtfoto met kadastrale grenzen plangebied Oirschotsedijk 50 – 50d (bron: pdok.nl)

Oirschotsedijk 50 – 50d is planologisch geregeld in het van rechtswege ontstane 'Omgevingsplan gemeente Eersel'. De gronden waarop de bebouwing en het merendeel van de voorzieningen aanwezig zijn, hebben de functie 'Sport'. Enkele smalle stroken zijn aangeduid als 'Groen – Landschappelijke inpassing' en de weilanden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden'. Op grond van de geldende regeling is inrichting en gebruik van Oirschotsedijk 50 -50d voor 'Wonen' niet rechtstreeks toegestaan. Verwezen wordt naar hoofdstuk 4, voor de uitgebreide omschrijving van de regeling in het omgevingsplan.

De voorgenomen herontwikkeling past niet binnen het vigerend omgevingsplan. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt de planologische regeling van de locatie aangepast, om de herontwikkeling mogelijk te maken.

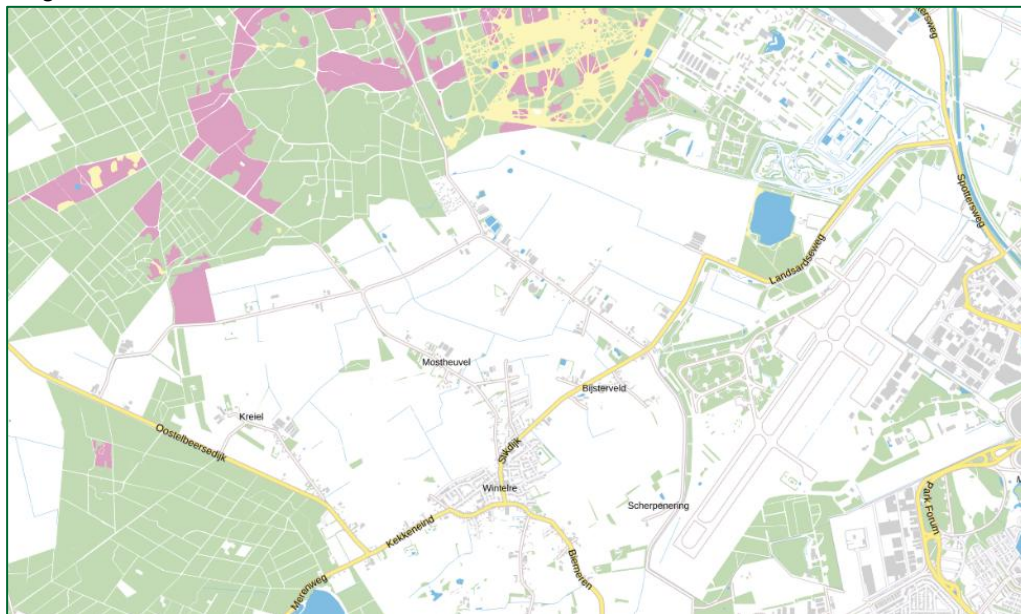
1.2

Plangebied

Het plangebied Oirschotsedijk 50 – 50d ligt in het buitengebied van Wintelre, ten noorden van het dorp. De locatie wordt aan de zuidzijde ontsloten door de Oirschotsedijk. Deze straat vormt een bebouwingslint, grofweg gelegen tussen Eindhoven Airport en de Oirschotse Heide.

De ontwikkellocatie wordt gevormd door de percelen, kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie D, nummers 4834, 4835, 4974, 4975, 5139 en 5300 (laatstgenoemde gedeeltelijk). De totale omvang van deze percelen bedraagt 98.205 m², het plangebied bestrijkt een oppervlakte van ca. 13.500 m².

Wintelre ligt in het noordoosten van de gemeente Eersel. Ten noorden/ noordwesten ligt de Oirschotse Heide en ten noorden een kazerneterrein. Vliegveld Eindhoven is op enige afstand ten oosten gelegen en ten zuiden ligt het buitengebied en de kernen van de gemeente Eersel.



Afbeelding 2. Ligging ontwikkellocatie Oirschotsedijk t.o.v. Wintelre en verdere omgeving (bron: pdok.nl)

1.3

Leeswijzer

Hoofdstuk 2 omvat een beschrijving van de huidige situatie waarbij zowel de ruimtelijke aspecten als functionele aspecten aan de orde komen. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de voorgenomen ontwikkeling. Ook nu vindt een beschrijving plaats van ruimtelijke en functionele aspecten. In hoofdstuk 4 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan (van rechtswege) en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de afstemming die over het plan heeft plaatsgevonden. In hoofdstuk 6 vindt de toetsing aan de relevante beleidskader plaats, in het volgende hoofdstuk gevolgd door een toets aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten. In hoofdstuk 8 komt de financiële haalbaarheid van het initiatief aan de orde. Ten slotte volgt in hoofdstuk 9 een belangenafweging en conclusie. Hier wordt samenvattend weergegeven of de ruimtelijke ingreep wenselijk/ noodzakelijk is met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan het bereiken van de maatschappelijke doelen uit de Omgevingswet c.q. het omgevingsplan.

HOOFDSTUK 2 Gebieds- en projectprofiel

2.1 Inleiding

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

2.2 Ruimtelijk

Het initiatief heeft betrekking op gronden in het buitengebied ten noorden van Wintelre. Het plangebied wordt aan de zuid-/ zuidwestzijde begrensd door de Oirschotsedijk. Deze weg, die de ontwikkellocatie ontsluit, kan worden gekenmerkt als een bebouwingslint met een afwisseling van bouwvlakken en onbebouwde percelen.

De openbare weg bestaat ter hoogte van het plangebied uit 1 rijbaan zonder rijstrookaanduiding, maar met aanduiding van fietssuggestiestroken. Aan beide zijden van de weg is een groene berm aanwezig met grasstrook, sloot en op een aantal plekken clusters van bomen.

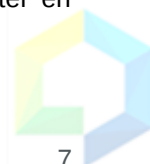
Vanuit de openbare weg zijn er 4 inritten naar het plangebied, waarvan 1 bovengemiddeld breed, ter hoogte van de bedrijfsgebouwen (ca. 11 meter). Tot het plangebied horen de adressen Oirschotsedijk 50, 50a, 50b, 50c en 50d. Huisnummers 50, 50b en 50c betreffen (delen van) bedrijfswoningen. Huisnummer 50a is toegekend aan het bedrijfsgebouw met rijhallen en stallen en 50d aan het bedrijfsgebouw met onder andere werktuigenstalling, opslag en stallen.

De gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie D, nummers 4834, 4835, 4974, 4975, 5139 en 5300 (laatstgenoemde maakt gedeeltelijk onderdeel uit van het plangebied). De totale omvang van deze gronden bedraagt 98.205 m². Niet alle gronden behoren tot het plangebied. Het meest noordelijk deel is en blijft bestemd als agrarische productiegrond en heeft/ krijgt geen verplichtingen op grond van de landschappelijke inpassing. Dit deel maakt dan ook geen onderdeel uit van het plangebied.

De gronden aan de voorzijde langs de Oirschotsedijk zijn in gebruik als erf en tuin en ingericht met de bedrijfsgebouwen en -woningen. De achterliggende gronden in noordoostelijke richting zijn ingericht als buitenrijbak, paddocks en weilanden voor de paarden.

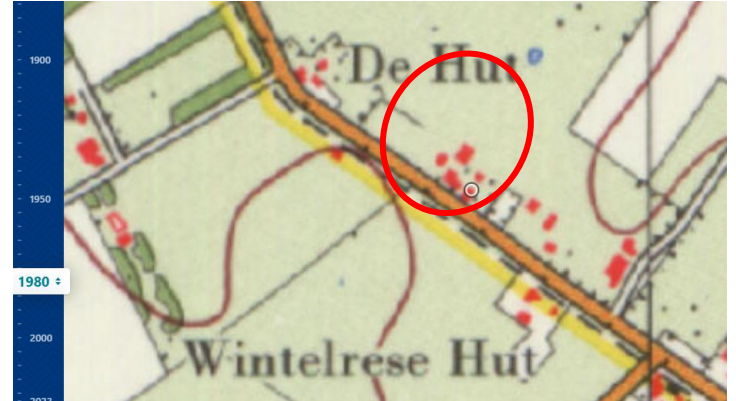
Het voorterrein ter hoogte van de bedrijfsgebouwen is verhard en wordt gebruikt als parkeer- en manoeuvreerruimte. Hierbij betreft het niet uitsluitend personenauto's maar ook auto-trailercombinaties en (paarden-)vrachtwagens. Vanuit de openbare weg gezien, is er zicht op 2 bedrijfsgebouwen.

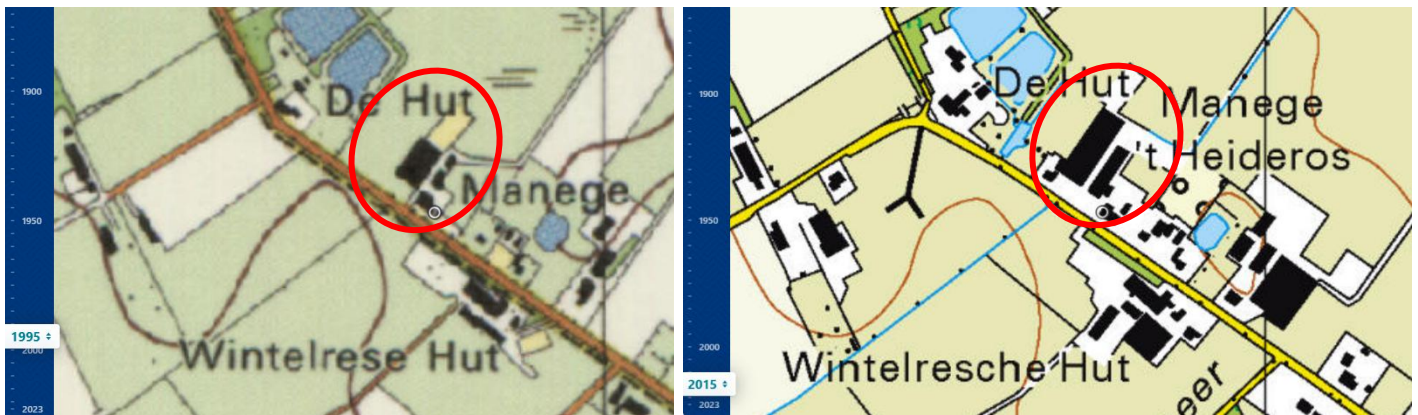
Deze bedrijfsgebouwen, gelegen in het centrale deel van het bedrijf, hebben ruimtelijk en functioneel de meeste impact. Het westelijk gebouw, huisnummer 50a, is gebouwd in 1960, deels vervangen en uitgebreid in 1977 en 1992, en heeft een oppervlakte van 2600 m² (cfm. opgave BAG). Het gebouw heeft een goothoogte van 2,3 meter en bouwhoogte van 7,5 meter.



Het oostelijk gebouw, huisnummer 50d, dateert deels van 2001 en deels uit 2013 -2015. Ook hiervoor was ter plaatse bebouwing aanwezig. Het voorstel deel van dit gebouw is evenwijdig aan de weg gelegen en heft een goothoogte van circa 2,3 meter en bouwhoogte van 5,5 meter. Het tweede en derde delen liggen haaks op de weg, evenwijdig aan bedrijfsgebouw 50a. De goothoogte bedraagt hier ca. 5 meter en bouwhoogte 10 meter.

De ontwikkeling van de locatie blijkt uit oude topografische kaarten en luchtfoto's. De Oirschotsedijk heeft al een lange geschiedenis en van oudsher was al enige bebouwing in het gebied aanwezig. Het plangebied lag in het verre verleden ingeklemd tussen twee 'hutten' (voormalige herbergen); de Oerlesche Hut en de Wintelresche Hut. Ter plaatse was sprake van een redelijk nat gebied met heide en diverse afwateringssloten. Op de eerste aangepaste kaart van na de Tweede Wereldoorlog is te zien dat in de periode 1935 – 1953 bebouwing opgericht is binnen het plangebied. De bebouwing was evenwijdig aan de weg gelegen en zal in gebruik zijn geweest als kleinschalig gemengd agrarisch bedrijf. In de daarop volgende jaren werd de bebouwing uitgebreid, veranderde de korrelgrootte en wijzigde de functie van gemengd agrarisch bedrijf naar paardensportbedrijf.





Afbeelding 3 - 10. Plangebied Oirschotsedijk op oude topografische kaarten, periode 1875 – 2015 (bron: topotijdreis.nl)

2.3

Functioneel

Manege 't Heideros is sinds 1977 gevestigd aan de Oirschotsedijk in Wintelre. De paardenhouderij is ontstaan vanuit een agrarisch bedrijf. Het bedrijf, met een bouwvlak van bijna 1,2 ha, heeft gastvrijheid, professionaliteit en gezelligheid altijd hoog in het vaandel gehad. Er is sprake van een familiebedrijf, inmiddels geëxploiteerd door de zoon van de oprichter.

In het westelijk bedrijfsgebouw, Oirschotsedijk 50a, zijn onder andere 2 rijbanen/ -bakken en stallen aanwezig. Het oostelijk gebouw, huisnummer 50d, bestaat qua indeling en gebruik uit 3 onderdelen:

- Voormalige groepsaccommodatie, met name in gebruik tijdens ponykampen en wedstrijden. Huidig gebruik opslag en stalling van diverse materialen;
- Machineberging. Stalling van machines en werktuigen;
- Hooi- en stro opslag en paardenstallen.



Afbeelding 11. Vooraanzicht plangebied Oirschotsedijk 50 – 50d

De gronden achter en langs de bedrijfsgebouwen zijn in gebruik als buitenrijbak, paddocks en weilanden voor de paarden. Het voorterrein is verhard en in gebruik als parkeer- en manoeuvreerterrein.

Voor de locatie geldt een milieumelding, waarop het houden van 64 volwassen paarden (3 jaar en ouder) en 20 volwassen pony's (3 jaar en ouder) is opgenomen. De paarden en pony's worden op de locatie gehouden en getraind. Een aantal van de paarden en pony's wordt ingezet in de wedstrijd sport, anderen worden uitsluitend recreatief bereden.

Huisnummers 50, 50b en 50c betreffen (delen van) bedrijfswoningen. Bij de woningen zijn separate bijgebouwen aanwezig en ze beschikken over een voor- en achtertuin.



Afbeelding 12. Vooraanzicht paardensportcentrum plangebied Oirschotsedijk 50 – 50d



Afbeelding 13. Aanzicht tussen de bedrijfsgebouwen door, richting Oirschotsedijk



Afbeelding 14. Binnenrijbak en stallen in één van de bedrijfsgebouwen



Afbeelding 15 – 16. Machinestalling en hooiopslag in één van de bedrijfsgebouwen – paardensportvoorzieningen aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen

Net als voor Oirschotsedijk 50 – 50d , geldt voor een groot deel van de bebouwing in de omgeving, dat van oudsher sprake was van (gemengde) agrarische bedrijven. Inmiddels is een deel daarvan omgevormd naar andere functies, zoals niet-agrarisch bedrijf, sport/ manege, horeca en burgerwoningen. De agrarische bedrijven die nog in gebruik zijn, hebben zich gespecialiseerd. Rond Oirschotsedijk 50 liggen enkele melkveebedrijven en een pluimveebedrijf.

De onbebouwde gronden zijn met name in gebruik als agrarische productiegrond (veelal grasland) of siertuin. Daarnaast komen in de directe omgeving van de Oirschotsedijk een aantal landschapselementen voor van verschillende omvang. De Oirschotsedijk is op een aantal plekken voorzien van laanbeplanting. Deze ligt afwisselend aan de noord- of zuidkant van de weg en heeft geen structureel karakter.

HOOFDSTUK 3 Voorgenomen ontwikkeling

3.1 Beoogde situatie

Het is de wens van initiatiefnemers om het paardensportcentrum geheel te beëindigen en de bedrijfsgebouwen te slopen. Voor het toekomstig levensonderhoud van hun gezin, zullen initiatiefnemers in een andere functie op de arbeidsmarkt aan de slag gaan.

Bij de beëindiging van het bedrijf worden de bestaande bedrijfswoningen omgevormd naar burgerwoningen, waarbij één van de bedrijfswoningen wordt gesplitst. Daarnaast wordt 1 burgerwoning toe te voegen. Het opheffen van het paardensportbedrijf, de sloop van de bedrijfsgebouwen en -voorzieningen en de inlevering van milieurechten (vergunde situatie 382 kg NH₃-emissie) zorgt tezamen voor ruimtelijke kwaliteitswinst, waarmee juridisch-planologisch 2 woningen (eenmaal splitsing bestaande woning, eenmaal nieuwbouw) toegevoegd worden.



Afbeelding 17. Weergave beoogde situatie Oirschotsedijk 50 – 50d

Bij 3 van de 4 woningen wordt voor bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) uitgegaan van de basismaat van 150 m². Voor de woning Oirschotsedijk 50c, waar initiatiefnemer blijft wonen, blijft naast de bestaande garage een deel van één van de bedrijfsgebouwen (171 m²) behouden. In totaal resulteert dit voor deze woning in 250 m² bijgebouwen.

Alle woningen zijn gelegen op een passend perceel, met voor- en achtertuin en eigen inrit vanaf de Oirschotsedijk. Per woning is op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig (zie ook paragraaf 7.14) en tevens wordt gezorgd voor voldoende ruimte en voorzieningen voor afkoppeling van hemelwater.

De ontwikkeling voorziet in beëindiging van een niet-agrarisch bedrijf in het buitengebied en sloop van bijna 3.500 m² bebouwing. Daarnaast wordt bijna 3.000 m² verharding en overige voorzieningen gesloopt en worden de rechten voor het bedrijfsmatig houden van dieren ingetrokken. Met de omzetting naar burgerwoningen

ontstaan toekomstbestendige functies, waardoor verloedering en verval van de locatie op termijn wordt voorkomen. De bestaande en nieuwe woningen worden landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.2).



Afbeelding 18. Beoogde situatie woonfuncties Oirschotsedijk 50 – 50d

3.2 Inpassingsplan

Ten behoeve van de omvorming van het paardensportcentrum naar 4 burgerwoningen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld; Landschappelijke inpassing Oirschotsedijk 50-50D (Guido Paumen, Tuin- & landschapsarchitect, 12 mei 2025). Het plan is opgenomen als bijlage 1 bij deze motivering.

Ingezet wordt op behoud en versterking van de reeds aanwezige beplantingselementen. De versterking vindt plaats door 3 type elementen:

1. Aanplant van losse, 'uitdruppelende' bomenrijen in noordelijke richting in het agrarisch gebied. Beplanting bestaande uit gemengde, inheemse soorten;
2. Tuinzones van de verschillende woningen omzoomen met geschoren hagen;
3. Toevoegen van 3 lindes aan de straatzijde, voor het te behouden deel van de bedrijfsbebouwing.

Naast het behouden en aanbrengen van de beplanting wordt een significante kwaliteitsbijdrage geleverd door sloop van de bedrijfsgebouwen en het verwijderen van aanwezige verharding en overige (paardensport-)voorzieningen. In de nieuwe situatie ligt de bebouwing veel minder ver in het landschap en is ook vanuit de straatzijde gezien veel minder dominant aanwezig.





Afbeelding 19. Uitsnede Landschappelijke inpassing Oirschotsedijk 50 – 50d (bron: Guido Paumen Tuin- & landschapsarchitect)

3.3 Beeldkwaliteit en welstand

Voor het plangebied is vanuit de welstandsnota het niveau 'kritisch' van toepassing in standaard situaties en 'licht' wanneer sprake is van een locatie die tevens landschappelijk wordt ingepast en waarvoor een overeenkomst wordt gesloten. Oirschotsedijk 50 – 50d wordt met de ontwikkeling landschappelijk ingepast. Binnen het plangebied is bouwtechnisch slechts sprake van 1 nieuwe woning (huisnummer 50a). Hiervoor geldt het lichte welstandniveau. Vanuit de welstandsnota gelden de volgende criteria en richtlijnen:

Ligging

- Voorgevel hoofdgebouw mag versprongen liggen ten opzichte van naastgelegen hoofdgebouwen (verspringende rooilijn);
- Het hoofdgebouw is dominant vanaf de straatzijde gezien, bijgebouwen hebben een ondergeschikte terug liggende positie

Massa

- Gebouwen zijn individueel en afwisselend



- Eén bouwlaag met kap
- Op-, aan- en uitbouwen aan woningen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan de hoofdmassa en hebben een eenvoudige vorm

Architectonische uitwerking en materiaal- en kleurgebruik

- De detaillering is zorgvuldig en afwisselend
- Kleuren zijn traditioneel en terughoudend
- Gevels van de woning zijn van baksteen en hellende daken zijn gedekt met pannen en/of riet
- Aanbouwen en bijgebouwen zijn in materiaal- en kleurgebruik afgestemd op de hoofdmassa
- Bij woningen wordt het gebruik van (vlakke) kunststof panelen en kozijnen vermeden

Het beleid uit de Welstandsnota is er op gericht de bestaande karakteristieken te behouden en nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Uitgangspunt is een aantrekkelijk buitengebied, voor te leven, te ondernemen en te recreëren.

Het buitengebied bestaat uit een rijke verzameling van gebieden, die zijn ontstaan uit verschillend agrarisch grondgebruik. De oudere erven nemen een eigen positie in binnen het landschap. Meestal liggen ze op de overgang van hoge naar lage gronden. De 'jongere' erven liggen langs een weg. Meestal is het voorhuis naar de weg gekeerd en liggen daarachter de schuren in een rechthoekig patroon. Deze tezamen dienen een ensemble te vormen. De bebouwing sluit in schaal en karakter aan op het omliggende landschap. Sommige erven maken deel uit van een bebouwingslint.

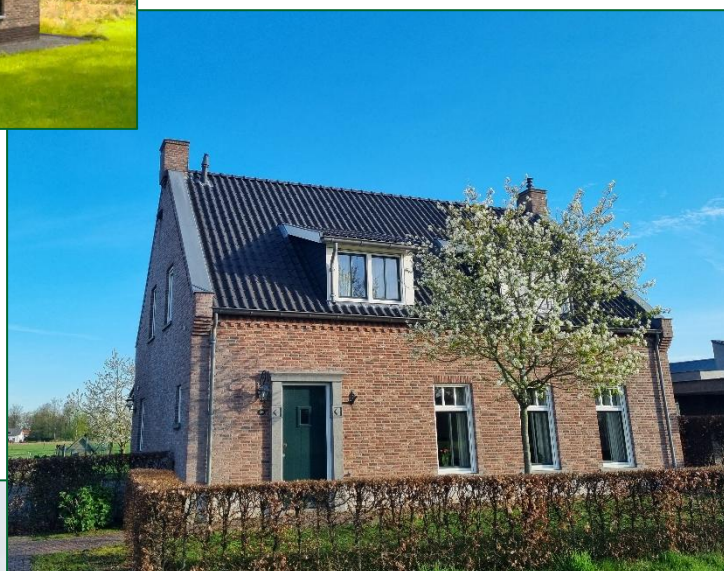
Uitgangspunt is dat bij alle aanpassingen of wijzigingen van de bebouwing zorgvuldig omgegaan wordt met de historische en cultuurhistorische bebouwing. Alle bestaande bebouwing binnen het plangebied dateert van na 1960. Er is dan ook geen sprake van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. De bestaande woningen zijn opgericht in een landelijke stijl en blijven behouden. De grootschalige bedrijfsgebouwen worden verwijderd.

De nieuw toe te voegen woning dient te passen in de omgeving. De nieuwe woning krijgt een landelijke uitstraling en bestaat uit 1 bouwlaag met kap. De woning ligt iets terug ten opzichte van de naastgelegen woningen (verspringende voorgevelrooilijn). Het materiaalgebruik van de nieuwe woning is overwegend steen en hout met eventuele moderne elementen. De basis is een traditionele, landelijke woning. De kleurstelling dient aan te sluiten op de kleuren van gevels en dakvlakken van omliggende panden. Uitgangspunt is licht metselwerk en een zadeldak, eventueel met wolfseinden, met donkere pannen. Zie ook navolgende referentiebeelden.

Het inpassingsplan zorgt er voor dat de percelen groen worden ingericht en op elkaar en op de omgeving aansluiten (zie paragraaf 3.2).

Bij de uitwerking van het bouwplan wordt rekening gehouden met de uitgangspunten uit de Welstandsnota. De aanvraag wordt te zijner tijd ter toetsing voorgelegd.





Afbeelding 20 - 23. Referentiebeelden nieuw te realiseren woning



Afbeelding 24 - 25. Referentiebeelden nieuw te realiseren woning

HOOFDSTUK 4 Toets omgevingsplan

In dit hoofdstuk wordt aangegeven wat het huidige planologisch kader volgens het (tijdelijke) 'Omgevingsplan gemeente Eersel' is en welke strijdigheden er zijn.

4.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden van het plangebied aan de Oirschotsedijk zijn sinds 1 januari met name de kaders uit het 'van rechtswege ontstane' omgevingsplan van belang. De regels uit de op 31 december 2023 geldende bestemmingsplannen en diverse rijksregels vormen de basis voor deze versie van het omgevingsplan.

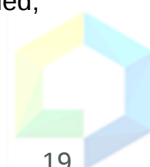
De bestemmingen, aanduidingen en regels uit de bestemmingsplannen zijn overgegaan in het Omgevingsplan gemeente Eersel. Voor het plangebied betreft het:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (vastgesteld 3 juli 2018)
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' (vastgesteld 29 januari 2019)
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, Reparatieplan 2022' (vastgesteld 27 september 2022)
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening' (vastgesteld 21 juli 2023).

Om de mogelijkheden en beperkingen voor de locatie inzichtelijk te krijgen, moeten de genoemde plannen in samenhang worden gezien/ gelezen.

Aan de gronden, behorende tot het plangebied, zijn voortkomend uit de verschillende bestemmingsplannen in het omgevingsplan de volgende functies (voorheen: enkelbestemmingen en dubbelbestemmingen) en aanduidingen toegekend:

- Enkelbestemming Sport; voor het voorterrein, de bedrijfswoningen, de bedrijfsgebouwen en een strook gronden aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen;
- Enkelbestemming Groen – Landschappelijke inpassing; voor stroken rond de bestemming 'Sport' / het bebouwd terrein en een strook aan de westzijde;
- Enkelbestemming Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden; voor het merendeel van de onbebouwde gronden;
- Enkelbestemming Agrarisch; voor de onbebouwde gronden aan de zuidoostzijde;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 4.1; voor het oostelijk en noordelijk deel van het plangebied;
- Dubbelbestemming Waarde – Archeologie 6; voor de westelijk deel van het plangebied;
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning'; voor de gronden met de bestemming 'Sport';
- Functieaanduiding 'manege'; voor de gronden met de bestemming 'Sport';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'; voor de gronden met de bestemming 'Sport';
- Milieuzone – vogelbeheersgebied; voor het gehele plangebied;
- Luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden; voor het gehele plangebied;
- Overige zone – beperkingen veehouderij; nagenoeg voor het gehele plangebied;
- Geluidzone – luchtvaart grondgeluid; nagenoeg voor het gehele plangebied;



- Overige zone – kwetsbare soorten; voor de gronden met de bestemming ‘Agrarisch met waarden’;
- Overige zone - bebouwingsconcentraties (vervallen) | 2^e herziening; voor de gronden met de bestemming ‘Sport’ en aangrenzende agrarische gronden;
- Overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak | 2^e herziening; voor het gehele plangebied.



Afbeelding 26. Uitsnede Omgevingsplan gemeente Eersel (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Binnen de bestemming ‘Sport’ vormt het gebruik ten behoeve van sportvoorzieningen de belangrijkste functie, waarbij het type sport voor het plangebied nader is gedefinieerd als ‘manege’. Een manege wordt in de begrippen gedefinieerd als “een sportbedrijf dat hoofdzakelijk op eigen terrein binnen of buiten een gebouw gelegenheid geeft tot het beoefenen van de paardensport en al dan niet mogelijkheden biedt voor het verblijf en de verzorging van paarden”.

Binnen de bestemming is tevens het wonen in bedrijfswoningen toegestaan. Op grond van de aanduiding zijn binnen de ontwikkellocatie 2 bedrijfswoningen mogelijk. Daarbij is een bedrijfswoning “een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) 1 persoon of gezin, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is” (artikel 1.23). Gebruik van bebouwing voor ‘wonen’ is dan ook toegestaan voor zover het de persoon of het gezin betreft dat bedrijfsmatig is verbonden met de aanwezige sportfunctie. Bewonen van de bedrijfswoningen zonder binding met de ter plaatse aanwezige bedrijvigheid is niet toegestaan.

Gronden aangewezen als ‘Groen - Landschappelijke inpassing’ zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, overeenkomstig in de bijlagen opgenomen erfbeplantingsplannen. Opmerkelijk is dat deze bestemming wel is toegekend aan delen van het plangebied, maar dat zowel in het ‘moederplan’ als in de herzieningen geen inpassingsplan voor de locatie Oirschotsedijk 50 t/m 50d is opgenomen. Binnen deze bestemming zijn qua bebouwing uitsluitend erfafscheidingen toegestaan.

De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurwaarden' is op basis van de regels primair bedoeld voor agrarisch gebruik, behoud, herstel en ontwikkeling van natuurwaarden, aardkundige waarden; cultuurhistorische en landschappelijke waarden en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Het beleid voor de gronden is zowel gericht op het bieden van ontwikkelingsmogelijkheden voor een duurzame en concurrerende landbouw als op de bescherming van de aanwezige landschappelijke, natuur- en cultuurhistorische waarden. Aangezien geen bouwvlak aanwezig is, zijn slechts in beperkte mate bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

Binnen de bestemming 'Agrarisch', zonder waarden, is het agrarisch gebruik de hoofdfunctie. Ook hier zijn de bouw mogelijkheden beperkt, als gevolg van het ontbreken van een bouwvlak. Het betreft voornamelijk agrarische productiegronden, zoals akkers en weilanden.

De dubbelbestemmingen archeologie die zijn opgenomen voor delen van het plangebied richten zich op het beschermen van potentieel aanwezige archeologische waarden in de ondergrond bij grondroeringen. Voor de 2 bestemmingen gelden ondergrenzen van respectievelijk groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm en groter dan 25.000 m² en dieper dan 50 cm (zie ook paragraaf 7.12).

De overige aanduidingen hebben deels te maken met (potentieel) aanwezige waarden op het gebied van cultuurhistorie, natuur en landschap en deels met aanvullende regels in verband met omliggende functies (vliegveld).

De eerste categorie is gericht op het behouden en ontwikkelen van de verschillende waarden en de tweede categorie is gericht op het voorkomen van met elkaar strijdige gebruiksvormen.

4.2 Strijdigheden met omgevingsplan

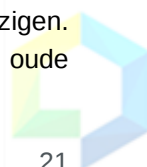
De bestaande bedrijfswoningen zijn gelegen binnen de bestemming 'Sport' en mogen op grond daarvan uitsluitend als bedrijfswoning bij een manege-bedrijf worden gebruikt. Gebruik als burgerwoning en het toevoegen van woningen past niet binnen de geldende bestemming.

Ook het omvormen van de gronden met de bestemming 'Sport' achter de woningen naar agrarische productiegrond wordt formeel niet toegelaten door de geldende bestemming.

De herontwikkeling gaat gepaard met landschappelijke inpassing van de locatie (zie ook paragraaf 3.2). Deze is afgestemd op de toekomstige situatie, en kent dan ook niet dezelfde ligging en opzet dan de momenteel geldende bestemmingen 'Groen – Landschappelijke inpassing'.

Bij de herontwikkeling van het plangebied dient eveneens rekening gehouden te worden met de verschillende waarden en kenmerken van de plek. Op de relevante onderdelen wordt in de thematische paragrafen van deze motivering ingegaan.

Doordat de herontwikkeling tot burgerwoningen niet binnen het omgevingsplan mogelijk is, ontstaat juridisch-planologisch de noodzaak om het omgevingsplan te wijzigen. Hiertoe is voorliggend TAM-omgevingsplan opgesteld. Dit plan zorgt ervoor dat oude functies vervallen en nieuwe functies en bebouwingsmogelijkheden ontstaan.



HOOFDSTUK 5 Voorbereiding en participatie

Hoofdstuk 5 beschrijft hoe is omgegaan met voorbereiding en participatie.

5.1 Participatie

Initiatiefnemer is reeds woonachtig op de locatie en heeft zijn plan met de bewoners in de directe omgeving besproken. Vanuit de omgeving zijn er geen bemerkingen gemaakt.

Het resultaat van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 2 bij deze motivering.

5.2 Afstemming ketenpartners

In het kader van het vooroverleg is het plan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant, Defensie (via Ministerie VRO), DPO en het waterschap. Uit informeel overleg met de provincie is gebleken dat zij geen aandachtspunten hebben voor de planontwikkeling. Een formele reactie wordt voor TAM-IMRO plannen niet gegeven. De overige vooroverlegpartners hebben per e-mail gereageerd. De (geanonimiseerde) reacties zijn opgenomen als bijlage 7 bij deze motivering. Voor wat betreft de terugkoppeling van de diverse partijen:

Waterschap de Dommel

Met het plan wordt ingestemd. Geadviseerd wordt te zorgen dat de nieuwe woning een voldoende hoog bouwpeil krijgt. Dit advies wordt meegenomen in de uitwerking van het bouwdeel en daadwerkelijke realisatie.

Ministerie VRO namens Defensie

Er is geen bezwaar tegen de ontwikkeling.

Voor wat betreft de gestelde vragen wordt verwezen naar (met name) paragraaf 7.5 en hoofdstuk 3 van deze motivering. De woning wordt voorzien van voldoende geluidwering en een geluidluwe gevel en het achterliggend terrein wordt in gebruik genomen als landbouwgrond.

Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO)

De DPO-leiding ligt op dusdanige afstand van het plangebied, dat deze voor de ontwikkeling geen belemmering vormt.

Om een beeld te krijgen van andere leidingen, wordt geadviseerd een KLIC-melding uit te voeren. Dit advies wordt meegenomen bij de uitwerking van het bouwdeel en de daadwerkelijke realisatie. In de planologische toets is duidelijk dat zich in of in de directe omgeving van het plangebied geen leidingen of beschermingszones bevinden, die de mogelijkheden in het plangebied beïnvloeden.

HOOFDSTUK 6

Beleid en regelgeving

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is op 11 september 2020 vastgesteld. In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving voor Nederland. Het toekomstperspectief is 2050. De NOVI geldt als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet.

Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang.

Het versterken van de omgevingskwaliteit staat in de NOVI centraal; alle plannen moeten met oog voor natuur, gezondheid, milieu en duurzaamheid gemaakt worden. Bij het maken van keuzes wordt gebruik gemaakt van drie afwegingsprincipes:

1. combinatie van functies gaat voor enkelvoudige functies;
2. kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal en;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Het Rijk wil daarbij sturen en richting geven op vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. Een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

De herbestemming van het paardensportcentrum tot wonen met 4 woningen is een ontwikkeling van dermate geringe omvang, dat er op nationale schaal geen belangen in het geding zijn. Uit de overige onderdelen van deze motivering blijkt dat er ook vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen bestaan in het gebied.

Overweging

Het project draagt bij aan een aantrekkelijke woonlocatie in een bebouwingslint, zonder afbreuk te doen aan de geformuleerde beleidsdoelstellingen. De ontwikkeling is zeer kleinschalig van aard, waardoor geen nationale belangen in het geding zijn. Er is dan ook geen sprake van strijd met het nationaal beleid.

6.1.2 Instructieregels Rijk (AMvB's)

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

De instructieregels voor omgevingsvergunningen zijn opgenomen in hoofdstuk 8 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het belangrijkste uitgangspunt is een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, waar ook het grootste deel van de instructieregels betrekking op heeft (afdeling 8.1 Bkl). De instructieregels zijn van toepassing bij beoordeling van aanvragen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Qua hoofdonderwerpen, wordt aangesloten bij de instructieregels voor het omgevingsplan uit hoofdstuk 5 Bkl. Hierin zijn de volgende hoofdonderwerpen opgenomen:

- Waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2);

- Beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3);
- Beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), met onder meer instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid, geur en bodemkwaliteit;
- Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking;
- Het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) gericht op het beschikbaar houden van ruimte voor o.a. autowegen, buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- Het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), met onder meer landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- Het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Daarnaast gelden als beoordelingsregels de instructieregels van de provincie.

Over onderwerpen waarvoor in het Bkl geen instructieregels zijn opgenomen (onderwerpen die buiten het toepassingsbereik van de instructieregels vallen) zijn gemeenten vrij om regels te stellen, mits passend binnen overige wet- en regelgeving.

In de AMvB's is een gradatie aangebracht in het type instructieregels, met meer of minder afwegingsruimte:

- Betrekken bij: de gemeente moet aandacht schenken aan thema's/ onderwerpen of de verwachtingen hierover, maar heeft daarbij veel keuzevrijheid;
- Rekening houden met: als de gemeente daar goede redenen voor heeft, is afwijken gemotiveerd toegestaan. Er is dus sprake van een inhoudelijke belangenafweging;
- In acht nemen of een vergelijkbare dwingende formulering: de gemeente moet zich bij de uitoefening van de bevoegdheid aan de betreffende norm houden.

Een belangrijke verbeterdoelstelling van de Omgevingswet is dat decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer bestuurlijke afwegingsruimte krijgen. Deze afwegingsruimte is in de instructieregels van het Bkl vormgegeven door voor een aantal thema's (geluid, geur en trillingen) standaardwaarden en grenswaarden op te nemen. Overname van de standaardwaarde kan in beginsel zonder aanvullende motivering. Gebruikmaking van de ruimte tussen standaard- en grenswaarde vergt wel een aanvullende motivering.

Voor de omvorming van het paardensportbedrijf aan de Oirschotsedijk naar wonen worden de hoofdonderwerpen van het Bkl gevolgd en wordt uitgegaan van de standaardwaarden. De gemeente Eersel heeft (nog) geen beleid vastgesteld om hiervan af te wijken.

De toets aan het merendeel van de hoofdonderwerpen is opgenomen in hoofdstuk 7.

Vanwege het afwijkend karakter, is de toets aan de Ladder duurzame verstedelijking hier opgenomen:

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 5.1.5.4 Bkl). In het verleden was deze verplichting vastgelegd in artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop



gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen, waardoor verstening van het buitengebied wordt tegengegaan.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandel voorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is.

Indien sprake is van een voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient op grond van de Ladder gemotiveerd te worden wat de behoefte is aan die ontwikkeling en, indien de ruimtelijke procedure die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Voordat de inhoudelijke toetsing aan de Ladder plaatsvindt, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Overweging Ladder duurzame verstedelijking

De ontwikkeling bestaat uit omvorming van het bestaande paardensportbedrijf naar wonen. De 2 bestaande bedrijfswoningen worden omgevormd tot burgerwoning en tevens worden 2 woningen toegevoegd; 1 inpandig en 1 nieuwbouw. In de afgelopen jaren zijn onder de oude wetgeving (Wro en Bro) diverse uitspraken gedaan door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking gedaan. Aangezien de ladder beleidsneutraal is overgenomen in de Omgevingswet, kan de beschikbare jurisprudentie op dit thema ook in de huidige situatie worden toegepast. Uit de uitspraken van de ABRvS is te herleiden dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn, om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Voor woningbouw is uit de uitspraken op te maken dat indien een ruimtelijk plan voorziet in niet meer dan 11 nieuwe woningen, die gelet op hun onderlinge afstand als 1 woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Binnen het plangebied worden slechts 2 nieuwe woningen toegevoegd, waarvan 1 inpandig. Er is dan ook geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. De ladder voor duurzame verstedelijking is derhalve niet van toepassing.

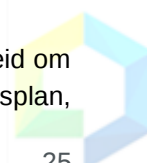
Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Als het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) of het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) voor een bepaalde activiteit geen regels stellen, heeft de gemeente in principe beleidsvrijheid om daar in het omgevingsplan zelf regels over te stellen. Daarbij gelden uiteraard grenzen:

- het moet de fysieke leefomgeving betreffen;
- als het al uitputtend geregeld is in wetgeving die niet opgaat in de Omgevingswet, kan het niet in het omgevingsplan geregeld worden, tenzij het met een ander oogmerk gebeurt;
- de instructieregels van het Bkl kunnen bepalen dat voor een bepaald onderwerp regels moeten worden gesteld in het omgevingsplan en daarbij ook hoe - denk aan het hiervoor genoemde onderwerp geluid.

De regels in het Bal, Bbl en omgevingsplan vormen primair het kader.

Daarbij heeft de gemeente op grond van het Bal en Bbl vaak ook de bevoegdheid om maatwerkvoorschriften te stellen. Deze voorschriften landen niet in het omgevingsplan,



maar zijn afzonderlijke besluiten die gekoppeld zijn aan 1 initiatief. Eventueel verleende maatwerkvoorschriften zijn ook van belang bij het opstellen van het omgevingsplan. Indien maatwerkvoorschriften verleend zijn, kunnen deze mogelijk worden geïntegreerd in de maatwerkregels. De maatwerkvoorschriften kunnen dan na inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan worden ingetrokken.

Bij voorliggende ontwikkeling is geen sprake van maatwerkvoorschriften, zoals bedoeld in het Bal of Bbl. Met de herontwikkeling verdwijnt de milieubelastende activiteit uit het plangebied.

6.2 Provinciaal beleid

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

6.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. "Met een open blik" is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdpogaven onderscheiden:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie;
2. Werken aan een klimaatproof Brabant;
3. Werken aan de slimme netwerkstad;
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt, in lijn met de uitgangspunten voor de Omgevingswet, beoogd om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk neer te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De beoogde herontwikkeling van paardensportbedrijf tot wonen is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Met het plan ontstaan 4 kwalitatief hoogwaardige woonpercelen aan een bebouwingslint in het buitengebied van de MRE-regio. De ontwikkeling gaat gepaard met beëindiging van een paardensportbedrijf waarbij bijna 3.500 m² bebouwing wordt gesloopt en zo'n 3.000 m² overige voorzieningen verwijderd. Tevens verdwijnt de ammoniakemissie van de locatie. De kwaliteit van de fysieke leefomgeving wordt dan ook versterkt. Dit past binnen de hoofdoopgaven uit de Omgevingsvisie.

De omgevingsvisie is het richtinggevend provinciale kader op hoofdlijnen. Een nadere uitwerking is opgenomen in de omgevingsverordening, zoals omschreven in navolgende paragraaf 6.2.2.

6.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant (TAM)

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld 5 december 2023) staan de regels die nodig zijn om het omgevingsbeleid uit de Omgevingsvisie juridisch te binden.

In de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn de gronden van het plangebied als volgt aangewezen (waar aanduidingen meerdere malen zijn opgenomen, worden deze slechts éénmaal benoemd):

Kaart-beeld	Omschrijving	Aanduiding
1.	Rechtstreeks werkende regels: milieubeschermingsgebieden, natuur, water en wegen	Diep grondwaterlichaam
		Geen attentiezone waterhuishouding
		Beperkingen veehouderij
2.	Instructieregels gemeenten: aardkundige, cultuurhistorische en groenblauwe waarden	-
3.	Instructieregels gemeenten: natuur en stiltegebieden	-
4.	Instructieregels gemeenten: grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging	-
5.	Basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, Natuur Netwerk Brabant	Landelijk gebied
		Beperkingen grootschalige logistiek
6.	Instructieregels gemeenten: specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied	Stalderingsgebied
		Beperkingen veehouderij
7.	Instructieregels voor waterschappen: watersystemen, -veiligheid en -berging	Norm wateroverlast buiten stedelijk gebied

Kaart-beeld	Omschrijving	Aanduiding
8.	Instructieregels gemeenten, waterschappen en Gedeputeerde Staten: infrastructuur	
9.	Ambtsgebied – alle regels en locaties op alfabetische volgorde	Ambtsgebied provincie Noord-Brabant

Op grond van de rechtstreeks werkende regels die voortvloeien uit kaartbeeld 1 is onconventionele winning van koolwaterstoffen in het gebied verboden. Gezien de status 'Geen attentiezone waterhuishouding' gelden vanuit dit aspect geen extra bepalingen. Wel gelden aanvullende bepalingen voor veehouderijen, maar daarvan is in voorliggend plan geen sprake.

Kaartlaag 5 maakt duidelijk dat het plangebied is aangewezen als landelijk gebied. In basis dient een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied te zorgen dat deze ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. In een plan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit in Landelijk gebied of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in dit gebied, dient onderbouwd te zijn dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied (artikel 5.12). Bouw van nieuwe woningen is in het Landelijk gebied uitsluitend mogelijk op aanvaardbare plekken en wanneer voldoende sprake is van toevoeging van omgevingskwaliteit. Daarnaast bevat de verordening regels voor ontwikkelingen op het gebied van windmolens, zonneparken, duurzame stedelijke ontwikkeling, collectieve woonvormen, voorzieningen in kernrandzones, veehouderij, teeltbedrijven, overige bedrijvigheid en vrijetijdsvoorzieningen.

Voor de herontwikkeling binnen het plangebied Oirschotsedijk 50 – 50d zijn een aantal bepalingen relevant, die onderstaand worden uitgewerkt.

I. Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 5.1.2)

Dit aspect wordt onderverdeeld in:

- a. Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
Bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties wordt invulling gegeven aan een veilige, gezonde leefomgeving met goede omgevingskwaliteit. Dit wordt uitgewerkt in de deelaspecten, zoals benoemde onder b t/m d.
- b. Zorgvuldig ruimtegebruik
Bij de ontwikkeling is geen sprake van toevoegen van nieuwe bebouwing buiten een bestaand bouwperceel of nieuw ruimtebeslag door de ontwikkeling. Met de ontwikkeling wordt het ruimtebeslag sterk verkleind door het verdwijnen van de bebouwing en voorzieningen, behorende bij het paardensportcentrum. Er is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling (zie ook paragraaf 6.1.2).
- c. Toepassing van de lagenbenadering
De gronden behoren van oudsher tot het zwak golvend dekzandlandschap De Kempen. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De ontwikkeling

heeft geen invloed op de ondergrond. Het bodem- en grondwatersysteem wijzigt niet en aardkundige en archeologische waarden worden niet beïnvloed. De impact op de netwerklaag is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie beperkt voor de locatie. De ontsluiting blijft nagenoeg ongewijzigd en de transformatie van bebouwing naar groen zorgt voor een aantal soorten vogels, insecten en kleine (zoog-)dieren voor een aantrekkelijkere omgeving. In de bovenste laag is de herontwikkeling het meest zichtbaar. De oppervlakte bebouwing en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, nemen flink af en door het verdwijnen van de paardenhouderij en -sportactiviteiten verminderen de (eventuele) negatieve effecten op lucht, milieu en veiligheid.

d. **Meerwaardecreatie**

Dit aspect gaat om een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling betrokken zijn, met mogelijk het combineren van opgaven en belangen en het leveren van een bijdrage aan direct of indirect betrokken aspecten. In dit geval is de herontwikkeling ingegeven door de fysieke, sociale en mentale druk van de huidige functie. Er ontstaat een toekomstbestendige nieuwe functie, met een sterke reductie van bebouwing en aantal dieren.

II. Wonen in landelijk gebied – artikel 5.77

In het eerste lid van dit artikel is bepaald dat toename van het aantal woningen verboden is. Het tweede lid maakt enkele uitzonderingen mogelijk:

- Realisatie van woningen met toepassing van artikel 5.14 of afdeling 5.5 – zie onderstaande toets;
- Omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning. In voorliggend plan worden de bestaande bedrijfswoningen 50b en 50c omgezet naar burgerwoning.

III. Versterken van omgevingskwaliteit (paragraaf 5.1.3)

Artikel 5.14 'Maatwerk met als doel omgevingskwaliteit' uit deze paragraaf vormt de basis voor de ontwikkeling. Het artikel is hieronder opgenomen (*grijs, cursief*) en getoetst voor de herontwikkeling Oirschotsedijk 50 – 50d;

Lid 1

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

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

Verwezen wordt naar onderstaande toets aan de 'Beleidsregel omgevingsrecht' waarin de bepalingen omtrent de maatwerkregeling zijn opgenomen. Als onderdeel van de herontwikkeling wordt tussen gemeente en initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten. Uit de overige aspecten van deze motivering wordt duidelijk dat de ontwikkeling past in de ontwikkelingsrichting van het gebied, dat sprake is van een volhoudbare, duurzame toekomstfunctie en dat de ontwikkeling passend is binnen de regels van de Verordening.

Lid 2

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

Er wordt zorg gedragen voor het tijdig, gekoppeld aan vergunningverlening, intrekken van de toestemmingen voor de milieubelastende activiteit.

Lid 3

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

- a. *als de activiteit de toevoeging van een woning betreft:*
 - 1. *wordt de woning gerealiseerd op een passende locatie;*
 - 2. *staat de omvang van de fysieke tegenprestatie gericht op het versterken van omgevingskwaliteit in verhouding tot de tegenprestatie voor een ruimte-voor-ruimte-kavel; en*
 - 3. *is in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte onderzocht of de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel tot de mogelijkheden behoort;*
De woningen worden toegevoegd op een bestaand bouwperceel in een bebouwingslint. Voor de tegenprestatie wordt gebruik gemaakt van de beleidsregel omgevingskwaliteit. Dit is in het vervolg van deze paragraaf verder uitgewerkt.
- b. *als de activiteit de ontwikkeling van een nieuw landgoed betreft:*
De activiteit heeft geen betrekking op ontwikkeling van een nieuw landgoed.
- c. *als de ontwikkeling is gericht op het behoud van een bestaand landgoed is de toevoeging van een woning of andere gebruiksactiviteit mogelijk op het bestaande landgoed als:*
De activiteit heeft geen betrekking op behoud van een bestaand landgoed.
- d. *als de ontwikkeling tot doel heeft om de cultuurhistorische waarden en kenmerken te behouden of te herstellen van een rijks- of gemeentelijk monument of een cultuurhistorisch waardevol complex, zoals beschreven op de Cultuurhistorische waardenkaart, is de fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit gericht op het behoud of herstel van de aanwezige waarden en kenmerken.*

De activiteit heeft geen betrekking op behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken.

Lid 4

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

- a. *de ontwikkeling in een bebouwingsconcentratie ligt;*
 - b. *de ontwikkeling een logische afronding geeft van Stedelijk gebied, Bebouwd gebied of een bebouwingsconcentratie; of*
 - c. *de woning inpandig wordt gerealiseerd binnen karakteristieke bebouwing.*
- Binnen het plangebied worden 2 woningen toegevoegd. Eén betreft een inpandige ontwikkeling door splitsing van een bestaande woning en 1 betreft nieuwbouw. Beiden zijn gelegen binnen het bestaand bouwperceel en in het bebouwingslint.

Lid 5

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

- a. *Artikel 5.8, eerste lid, onder a en e;*
 - b. *Artikel 5.11.*
- Aan deze artikelen 'Zorgvuldig ruimtegebruik, onderdelen bestaand ruimtebeslag en splitsing bestaand bouwperceel' en 'Kwaliteitsverbetering landschap' hoeft niet te worden getoetst.

Uit de gecombineerde toetsing van bovenstaande regels blijkt dat de ontwikkeling recht doet aan het basisprincipe van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties en dat er geen afbreuk wordt gedaan aan de omgevingskwaliteit.

Naast deze belangrijkste kaartlaag 5, zijn voorts op de kaartlagen 6 en 7 nog aanduidingen/ zones opgenomen voor de ontwikkellocatie. Kaartlaag 6 ziet daarbij uitsluitend op initiatieven die betrekking hebben op de agrarische sector, en meer specifiek de (intensieve) veehouderij. Hierop heeft de ontwikkeling geen betrekking. Kaartlaag 7 bevat instructieregels voor het waterschap. Het bevat dus bepalingen van de provincie die het waterschap moet integreren in haar beleid. De regels hebben geen rechtstreekse werking voor (particuliere) initiatieven en komen ook niet aan de orde bij wijziging van het omgevingsplan. Voor de toetsing van dit initiatief zijn ze dan ook niet relevant.

Overweging

De voorgenomen omvorming van het paardensportcentrum naar 4 woningen is gezien de ligging, omvang en te realiseren kwaliteitswinst op deze locatie aanvaardbaar binnen de provinciale instructieregels.

6.2.3

Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant

Sinds medio 2022 heeft de provincie Noord-Brabant aanvullend beleid geformuleerd voor de beoordeling van de fysieke tegenprestatie voor het versterken van omgevingskwaliteit. Vanaf 1 juni 2024 is dit opgenomen in de Beleidsregel van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant van 5 december 2023 houdende regels omtrent de uitoefening van bevoegdheden op grond van de Omgevingswet (Beleidsregel omgevingsrecht Noord-Brabant).

In deze beleidsregel wordt onder meer verder invulling gegeven aan de kwaliteitsbijdrage bij realisatie van nieuwe woningen. Voor de herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d zijn vanuit dit beleid de bepalingen in paragraaf 7.1 'Maatwerk omgevingskwaliteit' van belang. Hierin zijn de criteria vastgelegd die Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie in het



versterken van omgevingskwaliteit bij de realisatie van één of meerdere wooneenheden.

De relevante criteria zijn hieronder opgesomd en getoetst:

Artikel 7.1.5 Omvang tegenprestatie in omgevingskwaliteit per woningtype

Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de hierna opgenomen woningtypen de volgende uitgangspunten:

- a. bij vrijstaande woningen en twee-onder-één kapwoningen:
 - 1°. *is de bijdrage in het versterken van de omgevingskwaliteit tenminste € 125.000 per wooneenheid;*
Binnen het plangebied worden 2 nieuwe woningen gerealiseerd; eenmaal via splitsing van een bestaand pand (pand > 1.000 m³) en eenmaal door oprichting van een nieuwe woning. Er is dan ook een kwaliteitsbijdrage ter hoogte van € 250.000 nodig.
 - 2°. *worden de woningen opgericht binnen een bij de omgeving passende bebouwing, met een daarbij passende inhoudsmaat;*
Voor de realisatie van de nieuwe woning geldt de welstandsnota en voor het gehele plangebied is een inpassingsplan opgesteld. Verwezen wordt naar hoofdstuk 3 voor een nadere omschrijving.
 - 3°. *is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling;*
Zoals ook getoetst in paragraaf 6.1 is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Het betreft slechts 2 nieuwe woningen en de hoeveelheid bebouwing en verharding binnen het plangebied neemt significant af.
 - 4°. *worden als tegenprestatie fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7.1.6.*
Voor de ontwikkeling is een berekening gemaakt met de rekenmodule, behorende bij de Beleidsregel omgevingskwaliteit. Een uitdraai is opgenomen als bijlage 3. De berekening gaat uit van:
 - Sloop en verwijderen verharding (aan de hand van normbedragen);
 - Inleveren ammoniak;
 - Waarde landschappelijke inpassing.

Het paardensportbedrijf heeft een milieutoestemming voor het houden van 64 volwassen paarden en 20 volwassen pony's.



KRD Noord Brabant

Raadpleeghandleiding

Contact

Disclaimer

Veehouderijen

Stallen/Diergroepen

Historie

V-Stacks gebied

V-Stacks vergunning

Geo ISL3A

CIMLK

Totaaloverzicht veehouderij

Totaaloverzicht stallen

Totaaloverzicht dieren

Geselecteerde inrichting: 5513NR50A - 5513NR50A - Import bvb - Oirschotsedijk 50A 5513NR Wintelre

Stallen

Stal ID	Omschrijving	Lengte	Breedte	Gem. geb. hoogte	Oriëntatie	Emissiepunt hoogte	Emissiepunt diameter	NH3 emissie (kg/j)	Geur emissie (ouE/s)	Fijnstof emissie (g/j)	Beslutsdatum	Zaaktype
5513NR50A_15418	bedrijf							382	0	0	11-12-2002	Melding;Melding verandering

Diergroepen geselecteerd voor

Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel	Omschrijving RAV	RAV-versie vergund	OR-versie actueel	BWL additionele code 1	BWL additionele code 2	NH3 emissie (kg/j)
paarden van 3 jaar en ouder	64	K1	HL1.100	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	2000-2	2024-1			320
pony's van 3 jaar en ouder	20	K3	HL3.100	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	2000-2	2024-1			62

Voor de vaststelling van voorliggend TAM-omgevingsplan wordt een melding gedaan dat de bedrijfsactiviteiten eindigen, waarmee de milieutoestemming en ammoniakrechten vervallen.

Voor de landschappelijke inpassing wordt uitgegaan van aanplant en beheer van de nieuw te realiseren groenelementen op het terrein.

Artikel 7 Waardering fysieke tegenprestatie

b. in het geval dat een onvoldoende fysieke tegenprestatie in het versterken van omgevingskwaliteit kan worden geleverd voor het bouwen van een woning, kan de tegenprestatie worden aangevuld met een certificaat, uitgegeven door de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte, waarbij een minimumbedrag geldt van € 20.000;

Op basis van de berekening wordt voldoende fysieke tegenprestatie geleverd door de sloop, het verwijderen van voorzieningen en verhardingen, het inleveren van ammoniakrechten en de landschappelijke inpassing. Er is dan ook geen resttitel noodzakelijk.

d. voor het toevoegen van landschapselementen:

1°. biedt het ruimtelijk plan inzicht in de kosten van de realisatie van de landschapselementen en de aanleg en instandhouding juridisch wordt geborgd;

2°. kan de afwaardering van grond voor landschappelijke inrichting niet als fysieke tegenprestatie worden ingebracht;

Het landschappelijk inpassingsplan vormt de basis voor de waardering van de tegenprestatie. De berekening is opgenomen in bijlage 3.

Met de kwaliteitsbijdrage in de vorm van sloop, inleveren milieurechten en landschappelijke inpassing wordt de benodigde bijdrage omgevingskwaliteit geleverd.

6.3

Gemeentelijk beleid

6.3.1

Omgevingsvisie gemeente Eersel, versie 2.0

De Omgevingsvisie gemeente Eersel 2.0 Kempisch wonen in een wereldregio is door de gemeenteraad vastgesteld op 21 december 2021 en geactualiseerd op 4 juli 2023. Deze visie geeft aan wat de gemeente belangrijk vindt in de fysieke leefomgeving en biedt het kader voor toekomstige beslissingen en ontwikkelingen.

In de Omgevingsvisie 2.0 staan 3 kernambities centraal:

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

Het landschap dient bij alle ontwikkelingen als onderlegger. Oirschotsedijk 50 – 50d is gelegen in het jonge heideontginningslandschap. Het beleid is gericht op het herstellen van dit landschap.

De sloop van de grootschalige bedrijfsgebouwen, omvorming naar agrarische productiegrond en landschappelijke inpassing van het plangebied levert een bijdrage aan dit herstel.

De woonfunctie wordt als belangrijke functie binnen de gemeente gezien en door in elke kern voldoende te bouwen wordt beoogd de leefbaarheid op peil te houden. De gemeente heeft een hoge ambitie, hoger dan de provinciale prognose. Ingezet wordt op het kunnen bedienen van alle doelgroepen en inkomensgroepen. Dat betekent een grote verscheidenheid aan woningtypen. Ook wordt ingezet op het levensloopbestendig maken van bestaande woningen.

Om de landschappelijke kwaliteiten zoveel mogelijk te behouden, wordt zoveel mogelijk gebouwd binnen de bestaande stedelijke contouren. Inbreiding mag daarbij niet ten



koste gaan van het groene, landelijke karakter. Mede daarom wordt ook ingezet op het benutten van kansen die herstructureren en transformatie van bestaande bebouwing bieden.

Binnen het plangebied worden 4 burgerwoningen gerealiseerd, waarvan 2 reeds bestaand als bedrijfswoning. De locatie is gelegen buiten de bebouwde kom, maar op een bestaand bouwvlak. Er is sprake van een transformatielocatie, van paardensportcentrum naar wonen. Daarbij wordt één van de bestaande woningen beter afgestemd op de marktvraag en levensloopbestendigheid, door deze te splitsen in 2 woningen. Binnen de ontwikkellocatie is in de nieuwe situatie sprake van 1 grondgebonden vrijstaande woning, 1 bouwkvavel voor een levensloopbestendige, vrijstaande woning en 1 tweekapper. Met de (her)ontwikkeling wordt op bescheiden schaal een bijdrage geleverd aan de woningvoorraad en -diversiteit binnen de gemeente.



Afbeelding 27. Uitsnede Omgevingsplan Eersel 2.0 (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Door de positieve bijdrage aan het herstel van de landschapskarakteristiek en de beperkte bijdrage aan de woningvoorraad past de ontwikkeling binnen de Omgevingsvisie Eersel 2.0.

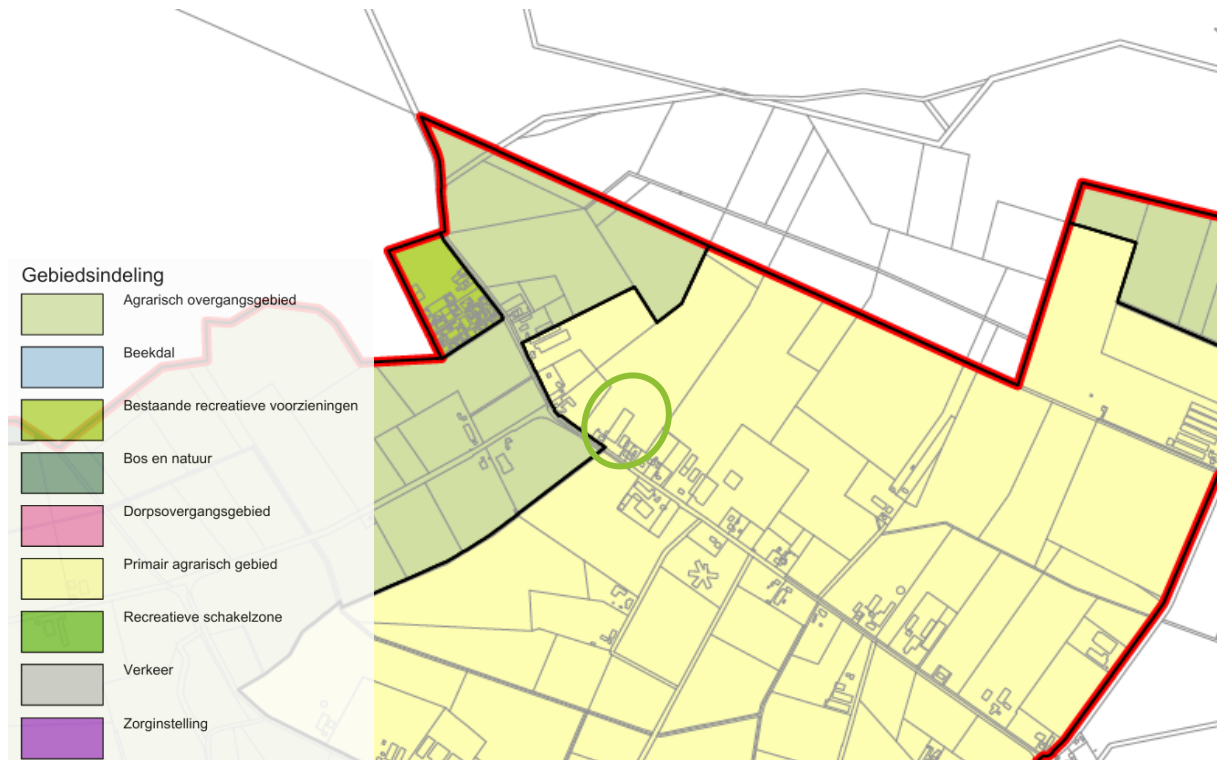
6.3.1 Visie buitengebied 2.0

De Visie buitengebied 2.0 is vastgesteld op 2 november 2021 en vormt de richtlijn voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied waarbij kwaliteitsverbetering voorop staat en ruimte is voor maatwerk.

In de visie wordt zowel gekeken naar verschillende functies, als naar verschillende gebiedstypen. Op grond van de zoneringsskaart is de locatie Oirschotsedijk 50 – 50d gelegen in 'primair agrarisch gebied'. Deze gebieden vinden hun basis in de LOG's (Landbouwonwikkelingsgebieden) op grond van de voormalige Reconstructiewet. De gebieden zijn afgelopen jaren al verkleind, omdat het primaat door functiemenging minder op behoud en doorontwikkeling van agrarische bedrijven is komen liggen. Ook de gehele (maatschappelijke) tendens met minder ruimte voor de primaire agrarische sector speelt hierbij een rol.

De visie zet in op het maximaal ruimte bieden aan agrarische ontwikkeling, met name aan niet grondgebonden landbouw, binnen het primair agrarisch gebied. Aangezien de

landbouw het primaat heeft in deze gebieden, wordt hier selectief omgegaan met functieontwikkelingen: landbouw en daaraan gerelateerde functies krijgen maximaal de ruimte. Bedrijfsontwikkeling dient samen te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing.



Afbeelding 28. Uitsnede Visie buitengebied Eersel 2.0 (bron: gemeente Eersel)

Binnen het plangebied is zowel in de huidige als in de toekomstige situatie geen agrarisch bedrijf aanwezig. Het toevoegen van woningen wordt in primair agrarisch gebied als 'ongewenst' beschouwd, volgens de visie. In dit geval is sprake van een bestaand niet-agrarisch bouwvlak, gelegen aan de rand van het primair agrarisch gebied. In het aangrenzend agrarisch overgangsgebied wordt ingezet op functiemening en wordt omvorming van bedrijfswoningen naar burgerwoningen juist als 'gewenst' bestempeld.

In de visie is qua beleid voor sportvoorzieningen opgenomen dat het dorpenovergangsgebied ruimte biedt voor kleinschalige voorzieningen en voor het overige een aantal voorzieningen verspreid over het grondgebied aanwezig zijn. Er wordt niet bewust ingezet op danwel behoud van, danwel beëindiging van deze functies.

Op de kaart 'bebouwingsconcentraties' is de Oirschotsedijk aangewezen als (niet nader uitgewerkte) bebouwingsconcentratie.

Overzichtskaart bebouwingsconcentraties op de topografische kaart

De dikgedrukte onderdelen zijn de bebouwingsconcentraties die opgenomen zijn in in dit document



Afbeelding 29. Uitsnede overzichtskaart bebouwingsconcentraties - Visie buitengebied Eersel 2.0 (bron: gemeente Eersel)

HOOFDSTUK 7 Fysieke leefomgeving en milieu

Bij de toekenning van een nieuwe functie aan een bepaald gebied dient rekening gehouden te worden met mogelijke (milieu-)effecten op de omgeving en vanuit de omgeving. Het onderzoek naar de milieuaspecten zoals bedrijven en milieuzonering, geluid, luchtkwaliteit, bodem, geur en externe veiligheid wordt in de volgende paragrafen beschreven. Ook is een paragraaf 'M.e.r.-beoordeling' opgenomen. Eveneens is gekeken naar planologische aspecten, zoals water, archeologie en cultuurhistorie, natuur en verkeer en parkeren. Ook de hieruit voortkomende bevindingen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

7.1 M.e.r.-beoordeling

In afdeling 16.4 van de Omgevingswet en hoofdstuk 11 en bijlage V van het Omgevingsbesluit is de wetgeving omtrent de milieueffectrapportage (m.e.r.) opgenomen. Of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is, kan hier worden afgeleid.

De mer-(beoordelings)plichtige projecten staan in kolom 1 van bijlage V bij het Omgevingsbesluit. In een project-mer-beoordeling wordt getoetst of er bij het project aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Er zijn 2 uitkomsten mogelijk:

- Aanzienlijke milieueffecten zijn niet uitgesloten: er volgt een m.e.r. en er moet een milieueffectrapport (MER) worden gemaakt.
- Aanzienlijke milieueffecten zijn uitgesloten: er is geen m.e.r. nodig er hoeft geen MER te worden gemaakt.

Overweging

In dit geval is voorliggende motivering onderdeel van een gedeeltelijke herziening van het omgevingsplan via een TAM-omgevingsplan. De herontwikkeling zorgt voor beëindiging van een paardensportcentrum, vormt 2 bestaande bedrijfswoningen om tot 3 burgerwoningen en voegt één burgerwoning toe.

Gezien de beperkte toevoeging van een 'stedelijke functies' is geen sprake van stedelijk ontwikkelingsproject, zoals bedoeld in. Ook valt de ontwikkeling niet in één van de andere categorieën van bijlage V.

Aangezien er bij de herontwikkeling van het paardensportcentrum met 2 bedrijfswoningen naar 4 burgerwoningen geen sprake is van een milieubelastende activiteit, een landinrichtingsproject, een stedelijk ontwikkelingsproject of ander project dat valt in kolom 1 van categorie J11 van bijlage V Omgevingsbesluit, is er op grond daarvan geen grondslag voor een besluit project-mer of mer-beoordeling. Daarnaast is voor de ontwikkeling geen passende beoordeling voor natuur nodig (zie ook paragraaf 7.13).

Opgemerkt dient te worden dat voor activiteiten die niet aan de categorieën voldoen, toch dient te worden nagegaan of er sprake kan zijn van belangrijke gevolgen voor het milieu. Uit de toets van de diverse milieuthema's in dit onderzoekshoofdstuk blijkt dat geen sprake is van significante negatieve gevolgen. Door de beëindiging van het paardensportbedrijf wordt de invloed op het milieu beperkt in plaats van vergroot. Ook

over-all gezien is bij de voorgenomen herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 -50d daarmee geen sprake van belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

7.2 Duurzaamheid en klimaat

In de begrippenlijst bij de Omgevingswet (Ow, bijlage 1) is het begrip duurzame ontwikkeling gedefinieerd. Het gaat om "een ontwikkeling die voorziet in de behoeften van de huidige generatie zonder de mogelijkheden voor toekomstige generaties om in hun eigen behoeften te voorzien in gevaar te brengen." Artikel 1.3 en 2.1 Ow borgen het belang van duurzaamheid. In artikel 1.3 zijn de maatschappelijke doelen van de wet verwoord:

"Deze wet is, met het oog op duurzame ontwikkeling, de bewoonbaarheid van het land en de bescherming en verbetering van het leefmilieu, gericht op het in onderlinge samenhang:

- a. bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit, en
- b. doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften."

Met de verschillende bepalingen wordt een duurzame ontwikkeling voor het gehele domein van de fysieke leefomgeving geborgd. Om dit te bereiken is een samenhangende benadering vanaf het begin van de planvorming van alle relevante belangen nodig, waaronder: ruimte, water, natuur, gezondheid en wonen.

Voorliggend TAM-omgevingsplan is opgesteld om een bestaand paardensportcentrum te beëindigen, de bedrijfswoningen om te vormen naar burgerwoningen en 2 burgerwoningen toe te voegen, waarvan 1 inpandig. Met de ontwikkeling wordt gezorgd voor een duurzame toekomstfunctie voor de plek en is sprake van een significante afname van hoeveelheid bebouwing en verharding. Dit komt ten goede aan de kwaliteit van het buitengebied, de groene uitstraling, mogelijkheden voor waterinfiltratie en het beperken van hittestress.

Door de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen van en naar de locatie sterk af, hetgeen positief is vanuit het aspect duurzaamheid.

Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor de aspecten duurzaamheid en klimaat. De ontwikkeling past qua aard en schaal op deze plek en geeft invulling aan het uitgangspunt van de Ow van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

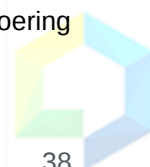
7.3 Bedrijven en milieuzonering

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). De systematiek is (vooralsnog) overgenomen uit de Wro-aanpak.

Binnen het plangebied worden de bedrijfsmatige activiteiten beëindigd en vervangen door een woonfunctie.

Milieuzonering vanuit plangebied naar omgeving

In de huidige situatie wordt binnen het plangebied een paardensportcentrum geëxploiteerd. Vanuit de aspecten geluid, geur en stof, heeft deze bedrijfsvoering (negatieve) effecten op de omgeving.



In de nieuwe situatie resteren binnen het plangebied uitsluitend burgerwoningen. Woningen en tuinen bij woningen worden niet beschouwd als functies die een negatieve milieu-invloed op hun omgeving hebben. Een toets van de invloed van de 'nieuwe' functie van het plangebied op de omgeving hoeft dan ook niet plaats te vinden.

Milieuzonering vanuit omgeving naar plangebied

Woningen, zowel bedrijfswoningen als burgerwoningen, worden wel beschouwd als gevoelige functies voor milieu-invloed van inrichtingen uit hun omgeving. Bij het toekennen van een nieuwe woonfunctie of uitbreiding van de mogelijkheden voor 'wonen' dient inzichtelijk gemaakt te worden dat in de omgeving van de locatie geen bedrijven of inrichtingen voorkomen die het woon- en leefklimaat dusdanig slecht beïnvloeden, dat de woonfunctie niet toegestaan kan worden.

Om te bepalen of tussen de milieubelastende activiteiten en de gevoelige functie voldoende afstand in acht wordt genomen, wordt (vooralsnog) veelal gebruik gemaakt van de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009. In deze publicatie zijn voor een scala aan typen bedrijvigheid richtafstanden opgenomen voor de vier ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Daarnaast zijn indices voor verkeersaantrekkende werking, bodem, lucht en visueel opgenomen in de lijst. De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning (of andere milieugevoelige functie) die volgens het omgevingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

Bij het bepalen van de richtafstanden zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- Het betreft 'gemiddeld' moderne bedrijfsactiviteiten met gebruikelijke productieprocessen en voorzieningen.
- De richtafstanden hebben betrekking op de omgevingstypen 'rustige woonwijk'. Wanneer sprake is van 'gemengd gebied' kan de richtafstand met één trede worden verlaagd;
- De richtafstanden bieden in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten.
- Bij activiteiten met ruimtelijk duidelijk te onderscheiden deelactiviteiten (zoals productie, opslag, kantoren, parkeerterreinen) kunnen deze deelactiviteiten desgewenst als afzonderlijk te zoneren activiteiten worden beschouwd, bijvoorbeeld bij ligging van de activiteit binnen zones met een verschillende milieucategorie.
- De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De gegeven afstanden zijn in het algemeen richtafstanden en geen harde afstandseisen. Dit betekent dat gemotiveerd afwijkingen in de lokale situatie mogelijk zijn.

De richtafstanden zijn weergegeven in afstandsklassen. De richtafstanden voor de te onderscheiden bedrijfstypen zijn afgeleid van:

- in Nederland aanvaarde normen voor de emissies door milieubelastende activiteiten;
- in Nederland voorgeschreven of aanvaarde grens- en richtwaarden voor de immissies bij woningen en andere milieugevoelige bestemmingen;
- ervaringen en waarnemingen met betrekking tot de omvang en schadelijkheid van emissies door activiteiten.

De grootste afstand voor geur, stof, geluid en gevaar is bepalend voor de indeling in de milieucategorie. De volgende tabel geeft inzicht in het verband tussen de afstand en de milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstand
1	10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Het plangebied wordt omringd door burgerwoningen, horecafuncties en agrarische bedrijven en gronden.

Gezien de aard van de omgeving, met een diversiteit aan functies, kan het gebied worden aangemerkt als 'gemengd gebied' als bedoeld in de VNG-brochure. De milieucategorie, en bijbehorende aanbevolen afstand, kan met één categorie worden verlaagd.

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

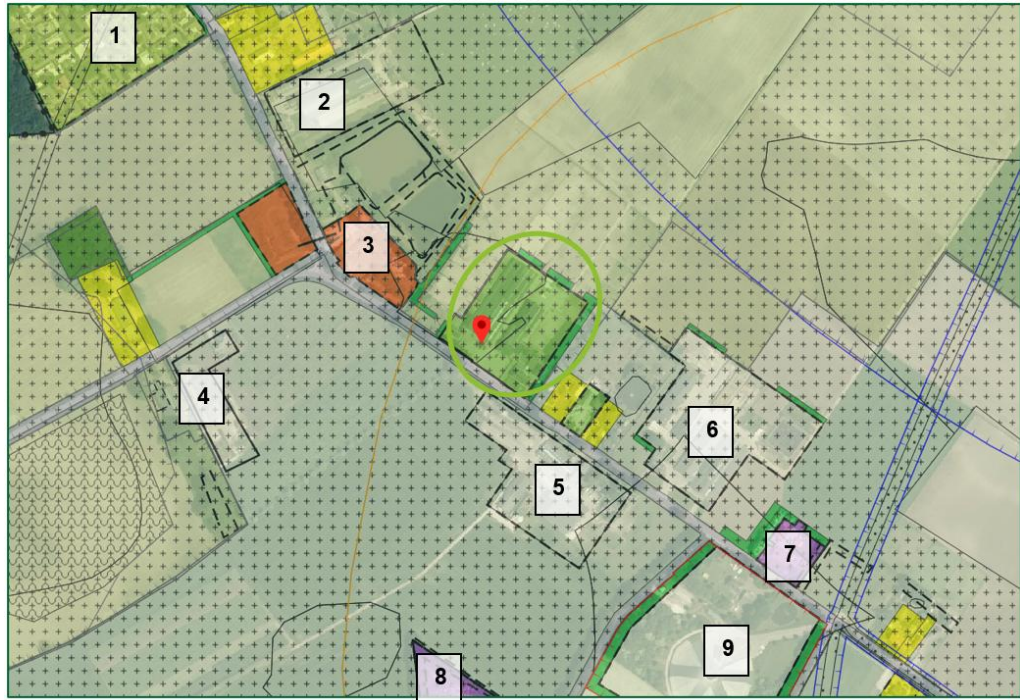
Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

In onderstaande afbeelding zijn de inrichtingen in de omgeving aangeduid. In de navolgende tabel is de omschrijving van de bedrijvigheid en toetsing ten opzichte van het initiatief opgenomen.



Afbeelding 30. Bedrijvigheid in de omgeving (bron: ruimtelijkeplannen.nl, bewerkt Bu-RO Ester)

	Toegestane bedrijvigheid o.g.v. omgevingsplan	regeling	Milieucategorie VNG-lijst - max*	Minimale aanbevolen afstand VNG-lijst in gemengd gebied (meter)	Daadwerkelijke afstand bestemmingsvlak inrichting plangebied (woonfuncties)	Voldoet ja/ nee
1.	Recreatie vakantiecentrum	-	3.1	30	390	J
2.	Agrarisch bedrijf – veehouderij (melkvee)	–	3.2	50	230	J
3.	Horeca – café, restaurant		1	0	48	J
4.	Agrarisch bedrijf – veehouderij (pluimvee)	–	4.1	100	210	J
5.	Agrarisch bedrijf – veehouderij (melkvee)	–	3.2	50	16	N
6.	Agrarisch bedrijf – veehouderij (melkvee)	–	3.2	50	115	J
7.	Garagebedrijf met opslag, uitstalling en parkeervz		2	10	290	J
8.	Agrarisch bedrijf – veehouderij (pluimvee)	–	4.1	100	250	J
9.	Bedrijf - autosloopbedrijf		3.2	50	280	J

Uit de toetsing blijkt dat voor vrijwel alle omliggende inrichtingen wordt voldaan aan de aanbevolen afstanden. Uitsluitend de aanbevolen afstand tot het tegenovergelegen melkveebedrijf wordt niet behaald. Voor dit type bedrijf is 'geur' de maatgevende factor. Hier wordt in paragraaf 7.8 verder op ingegaan.

Overweging

Met de omvorming van het plangebied van paardensportcentrum naar burgerwoningen, verdwijnt vanuit de locatie de (negatieve) invloed op de milieuhygiënische kwaliteit van de directe omgeving en de aldaar aanwezige functies.

Voor omliggende inrichtingen wordt in één geval niet voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. In paragraaf 7.8 wordt hierover nader ingegaan.

7.4

Bodem

Ter bescherming van de gezondheid en het milieu zijn voor het aspect bodem instructieregels in het Bkl opgenomen. De inhoud van deze regels is via het Aanvullingsbesluit bodem Omgevingswet (AbO) opgenomen in paragraaf 5.1.4.5 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het AbO bepaalt voor welke activiteiten kan worden volstaan met een melding.

Er worden drie basisvormen van bodemgebruik onderscheiden: landbouw/natuur, wonen en industrie. De kaders die de Omgevingswet voor deze vormen van gebruik stelt, zijn gebaseerd op de risicogrenswaarden die voor de betreffende situaties zijn afgeleid.

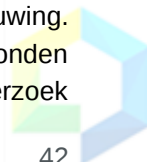
De algemene doelstelling van het bodembeleid is het waarborgen van de gebruikswaarde van de bodem en het faciliteren van het duurzaam gebruik van de functionele eigenschappen van de bodem. In artikel 5.89i Bkl is bepaald dat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie, opgenomen worden in het definitieve omgevingsplan. Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Bij overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 AbO).

Bij een functiewijziging dient gemotiveerd te worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de ontwikkeling voldoende is ten opzichte van de in het plan toegelaten bestemming/ functie. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

In het kader van voorliggende ontwikkeling aan de Oirschotsedijk is door Aeres Milieu een historisch en verkennend bodemonderzoek uitgevoerd, gevolgd door een aanvullend bodem- en asbestonderzoek.

De onderzoeksrapportages zijn opgenomen als bijlagen bij deze motivering:

- Historisch en verkennend bodemonderzoek Oirschotsedijk 50-50d te Wintelre (gemeente Eersel). Aeres Milieu, 16 augustus 2024 - bijlage 4;
- Aanvullend bodem- en asbestonderzoek Oirschotsedijk 50-50d te Wintelre (gemeente Eersel). Aeres Milieu, 29 april 2025 – bijlage 8. bij deze onderbouwing. Het onderzoek is opgesplitst naar uitsluitend een vooronderzoek voor de gronden die worden omgevormd naar agrarische productiegronden en een vooronderzoek



en verkennend onderzoek voor gronden die worden omgevormd naar 'wonen'. De conclusies en aanbevelingen uit beide rapporten zijn hieronder opgenomen:

Onderzoek augustus 2024

"Locatie historisch bodemonderzoek:

Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek wordt de gehele onderzoekslocatie als heterogeen "verdacht" beschouwd op het voorkomen van bodemverontreiniging. Ter plaatse van de locatie zijn lichte verontreinigingen met zware metalen, PAK, PCB en minerale olie te verwachten. Verder zijn er twee verdachte deellocaties aanwezig: een voormalige bovengrondse dieseltank (1.000 liter) ter plaatse van de mestplaat en de inpandige bovengrondse dieseltank (2.000 liter) in de zuidoostelijke loods (nog in gebruik door de manege). Deze locaties zijn verdacht op de aanwezigheid van minerale olie.

Locatie verkennend bodemonderzoek:

In het opgeboorde bodemmateriaal zijn in boringen 02, 03, 08, 09 en 10 bijmengingen met baksteen waargenomen. In boring 09 is in de bodemlaag van 0,4 – 0,7 m-mv een spoor slakken waargenomen. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn visueel geen asbestverdachte materialen aangetroffen. De aangetroffen bijmengingen met baksteen en slakken zijn als niet asbesthoudend te beschouwen. Verder zijn er geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Bij het verkennend bodemonderzoek is gezien de beperkte afstand tot deze kleinere onderzoekslocatie uitpandig bij de bovengrondse dieseltank een grondboring verricht. Visueel is hierbij geen verontreiniging met minerale olie aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en de ondergrond geen overschrijding van de interventiewaarde gemeten is. Het freatisch grondwater is matig verontreinigd met koper en licht verontreinigd met barium. Vanwege de te verwachte verhoogde concentraties van metalen in het grondwater in de regio wordt aanvullend grondwateronderzoek niet zinvol geacht.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt zover bekend geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling op de locatie.

Bij een toekomstige herontwikkeling en/of grondwerkzaamheden op het niet onderzochte terreindeel is een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 noodzakelijk geacht. Deze dient conform de strategie 'VED-HE_NL' uitgevoerd te worden waarbij de bovengrond verdacht is op het voorkomen van metalen, minerale olie, PAK en pcb. Voor de verdachte tanklocaties kan de strategie 'VEP_NL' aangehouden worden.

Algemeen:

De onderzoekslocatie is ter plaatse van het hondenhek verdacht op asbest in de bodem vanwege de aanwezige asbestverdachte dakbedekking. De daken van de grotere bijgebouwen bestonden op basis van de bouwvergunning uit asbestcement. Door de jaren heen hebben diverse vernieuwingen plaatsgevonden en zijn op basis van de visuele inspectie en informatie van de eigenaar allen vervangen (nieuwe techniek). De meeste afwatering van deze panden vindt plaats via gootconstructies, alleen noordwestelijk is een deel vrij afwaterend. Tevens is ter plaatse van het verkennend



bodemonderzoek (rood omlijnd terreindeel) tijdens de veldinspectie een asbestverdachte dakbedekking op het hondenhok waargenomen (geen goot, wel ondergelegen klinkerverharding). Behoudens het hondenhok is de rest van de onderzoekslocatie als onverdacht op de aanwezigheid van asbest beschouwd.

Bij eventuele herontwikkeling ter plaatse van het hondenhok of verwijdering van de asbesthoudende dakbedekking van het hondenhok kan een asbest in bodemonderzoek conform de NEN 5707 ter plaatse van het hondenhok noodzakelijk/wenselijk zijn om een eventuele aanwezigheid van asbest in de bodem te onderzoeken.

Het voorliggende onderzoek doet geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie. Om dit te onderzoeken is minimaal een verkennend onderzoek conform de NEN 5707 en/of 5897 benodigd.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing.

Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.”

Onderzoek april 2025

“Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het aanvullend vooronderzoek ter plaatse van de weilanden is deze deellocatie als “onverdacht” beschouwd op de aanwezigheid van bodemverontreiniging.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn behoudens de reeds gekende verdachte deellocaties geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging.

Plaatselijk zijn in de bodem sporen baksteen aangetroffen in de humeuze bovengrond. Bij de twee tanklocaties is visueel geen olie-waterreactie waargenomen. Visueel is op het maaiveld en bij de uitkomende grond van de asbestinspectiegaten geen grof asbestverdacht materiaal waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat in de bovengrond en ondergrond ter plaatse van de paardenmanege geen overschrijdingen van de interventiewaarden gemeten zijn. In het bovengrondmengmonster met sporen baksteen (MM2) is een lichte verhoging met zink en minerale olie gemeten (indicatieve bodemkwaliteitsklasse industrie). Behoudens een lichte verhoging met som PCB zijn er verder in de boven- of ondergrond geen verhogingen gemeten. Ten aanzien van PCB in de druiptzones zijn geen verhogingen gemeten ter plaatse van de twee verdachte deellocaties. Analytisch is alleen bij het hondenhok een licht verhoogd gehalte asbest in de fijne fractie aangetroffen in de bodem (geen overschrijding helft van de interventiewaarde voor asbest).

Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met enkele zware metalen. Ter plaatse van de twee bovengrondse tanklocaties zijn in de bodem en het grondwater geen verhogingen met minerale olie gemeten.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De bodem ter plaatse van de gehele planlocatie is als



onverdacht op de aanwezigheid van asbest te beschouwen. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor het planvoornemen (bedrijfswoningen herbestemmen als burgerwoningen waarbij één bestaande woning gesplitst wordt en er één nieuwe woning bijgebouwd wordt).

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit bodemkwaliteit in combinatie met de bodemvoorschriften bij milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het omgevingsplan (met bodemkwaliteitskaart) van toepassing. Het freatisch grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is mogelijk niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. Ondanks het uitgevoerde verkennend asbest in bodemonderzoek ter plaatse van de verdachte deellocaties wordt opgemerkt kan het altijd voorkomen dat plaatselijk verhoogde asbestconcentraties in de bodem aanwezig kunnen zijn omdat dit materiaal vaak door de mens zelf in de bodem aangebracht is. Hierop dient men altijd alert te zijn bij grondroerende werkzaamheden.

De onderzoeken zijn door/ namens de gemeente getoetst en akkoord bevonden.

Overweging

Het aspect 'bodem' vormt geen belemmering voor de herbestemming en ontwikkeling binnen het plangebied, zoals opgenomen in dit plan.

7.5 Geluid

Bij voorliggende herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d is sprake van oprichting van een nieuwe woning, en daarmee van een nieuwe geluidgevoelige functie. Voor de feitelijke beleving van het aspect 'geluid' zijn diverse bronnen relevant. De wet- en regelgeving voor deze bronnen verschilt. In algemeenheid geldt dat de invloed van geluid afgewogen dient te worden om te beoordelen of sprake is van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'.

In deze paragraaf worden de relevante bronnen voor het onderdeel 'geluid' getoetst.

7.5.1 Geluid als gevolg van bedrijvigheid en bedrijfsmatige activiteiten

In paragraaf 7.3 van deze motivering is getoetst of in de omgeving van het plangebied bedrijvigheid (voorheen: inrichtingen, nu: milieu belastende activiteiten) voorkomt, die een negatief effect heeft op het goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied. Zoals blijkt uit de toetsing in paragraaf 7.3 is dit niet aan de orde.

7.5.2 Geluid wegverkeerslawaai – geluidgevoelig gebouw in geluidsaandachtsgebied

Ten behoeve van de ontwikkeling is een akoestisch onderzoek verkeerslawaai uitgevoerd. De onderzoeksrapportage 'Nieuwbouw Oirschotsedijk 50a te Wintelre – Akoestisch onderzoek optredende geluidbelastingen' (K+ adviesgroep, 22 april 2025) is opgenomen als bijlage 5 bij deze motivering.

Uit het onderzoek blijkt dat de standaardwaarde wel, maar de grenswaarde niet wordt overschreden als gevolg van het verkeer op gemeentewegen. De geluidbelasting ten gevolge van de gemeentewegen is maximaal 57 dB.

Gecumuleerd geluid

De maximale gecumuleerde geluidbelasting is 62 dB. Mede aan de hand van het gecumuleerde geluid kan het bevoegd gezag beoordelen of en in welke mate het verantwoord is de afwegingsruimte boven de standaardwaarde te benutten.

Gezamenlijk geluid en Besluit bouwwerken leefomgeving

Het gezamenlijk geluid is maximaal 59 dB. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving worden in deze situatie eisen gesteld aan de minimale gevelgeluidwering. Wanneer de standaardwaarde wordt overschreden, moet voor de nieuwe woningen worden aangetoond welke geluidwerende maatregelen aan de gevel noodzakelijk zijn om te kunnen voldoen aan het gestelde in artikel 4.103 van het Bbl. De minimaal vereiste geluidwering is het verschil in de gezamenlijke geluidbelasting en 33 dB met een minimum van 20 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering bedraagt maximaal 26 dB.

De gemeente heeft het onderzoek beoordeeld en kan inhoudelijk instemmen, mits in voorliggende omgevingsplan een voorwaardelijke verplichting wordt opgenomen, die verplicht stelt dat gezorgd wordt voor een zodanige gevelwering (isolatie), dat de binnenwaarde van de te realiseren woning maximaal 33 dB bedraagt.

Bij deze afweging hebben de volgende argumenten een rol gespeeld:

- De woning vult een open plaats op tussen andere woonfuncties.
- Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van een andere wegverharding is daarmee niet financieel doelmatig en stuit op overwegende bezwaren van technische aard.
- Het verder naar achteren verplaatsen van de woningen om de geluidbelasting verder te reduceren leidt er niet toe dat wordt voldaan aan de standaardwaarde.
- Het plaatsen van scherm is praktisch niet uitvoerbaar een stedenbouwkundig ongewenst.
- De woning beschikt wel over drie geluidluwe gevels waar de geluidbelasting onder de 53 dB ligt (beide zijgevels en de achtergevel). Op deze manier zijn er voldoende mogelijkheden om verblijfsgebieden te situeren aan een geluidluwe gevel.

Overweging

Gezien de geluidbelasting (gezamenlijk geluid) op de gevel bedraagt de vereiste geluidwering (maximaal) 26 dB. In het juridisch bindend deel van dit TAM-omgevingsplan is een regeling opgenomen, op basis waarvan de minimale gevelwering verplicht is. Hiermee is zeker gesteld dat de binnenwaarde (geluid) voldoet aan de geldende normen.

7.5.3

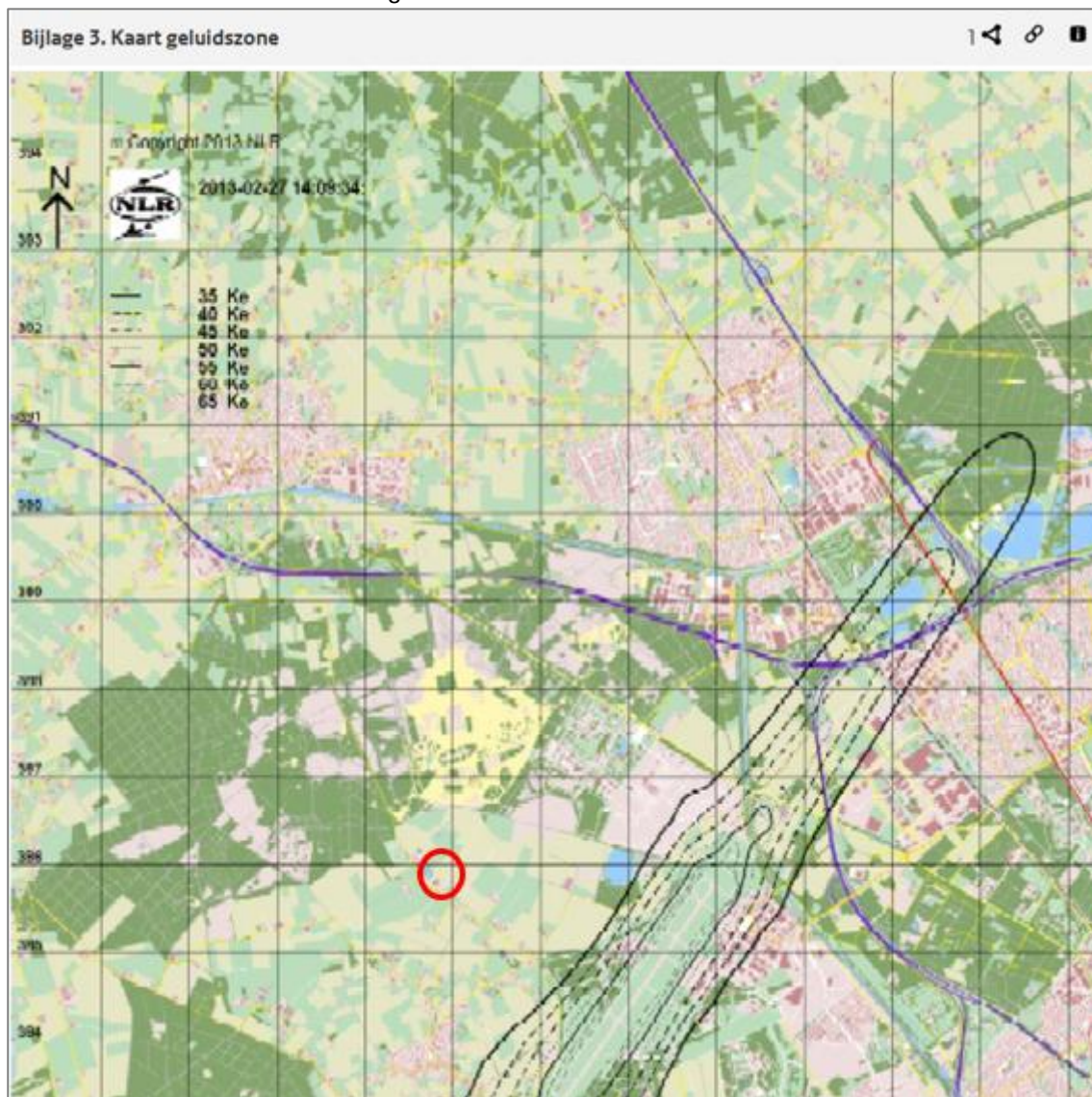
Luchtvaartgeluid

De Wet luchtvaart regelt, ook onder de Ow, het gebruik van luchtvaartuigen en luchtvaartterreinen in Nederland. Op grond van artikel 8.1a van deze wet is het niet toegestaan om op een luchthaven te landen of daarvan op te stijgen zonder dat een regeling van kracht is. De wet bepaalt verder onder andere dat grenswaarden moeten



worden vastgesteld voor de maximaal toegelaten geluidbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen. Deze geluidsbelasting wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). De grenswaarde voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor het burgerluchtverkeer en voor het militaire luchtverkeer is 35 Ke.

Het geldend Luchthavenbesluit Eindhoven dateert van 1 januari 2024 (zie: [wetten.nl - Regeling - Luchthavenbesluit Eindhoven - BWBR0035646](https://wetten.nl/Regeling-Luchthavenbesluit-Eindhoven-BWBR0035646) (overheid.nl)). Uit de daarin opgenomen kaart met cumulatieve Ke contouren blijkt dat Oirschotsedijk 50 - 50d hier ruimschoots buiten ligt:



Afbeelding 31. Uitsnede kaart geluidszone uit Luchtvaartbesluit Eindhoven

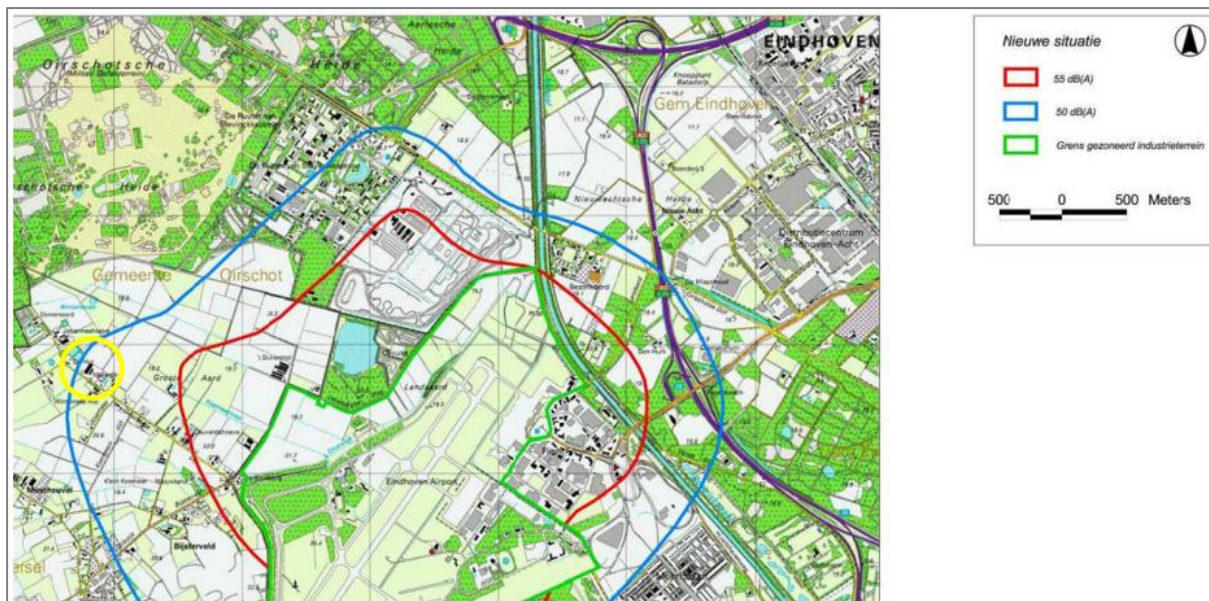
Overweging

Gezien de ligging buiten de cumulatieve Ke-contour wordt de herontwikkeling binnen het plangebied niet belemmerd door het aspect 'Luchtvaartgeluid'.

7.5.2

Grondgeluid Eindhoven airport

In het omgevingsplan is voor de locatie de aanduiding 'geluidszone – luchtvaart grondgeluid' opgenomen. Het plangebied is gelegen in de zone tussen de 50 en 55 dB(A)-contour, aan de zijde van de laagste geluidbelasting.



Afbeelding 32. Uitsnede kaart grondgeluid Eindhoven airport

Om de maximale planologische mogelijkheden van Eindhoven airport (zowel militaire Vliegbasis Eindhoven als burgerluchthaven Eindhoven Airport) niet te beperken wordt voor de nieuwe woning in het plangebied een maximale geluidbelasting van 55 dB(A) vastgelegd. Hiermee blijft de geluidbelasting van 50 dB(A) op de zonegrens voor het luchtvaartverkeer maatgevend. De woningen worden voorzien van de benodigde geluidwering. Daarnaast vormt de westgevel van de nieuwbouw een geluidluwe gevel, deze wordt ten opzichte van de andere gevels relatief weinig wordt belast door geluid.

Overweging

Door het opnemen van de maximale geluidbelasting zijn zowel de aanwezige ontwikkelingsmogelijkheden van de luchtvaart veilig gesteld, als de aanvaardbaarheid van de woonfunctie door de benodigde geluidisolatie.

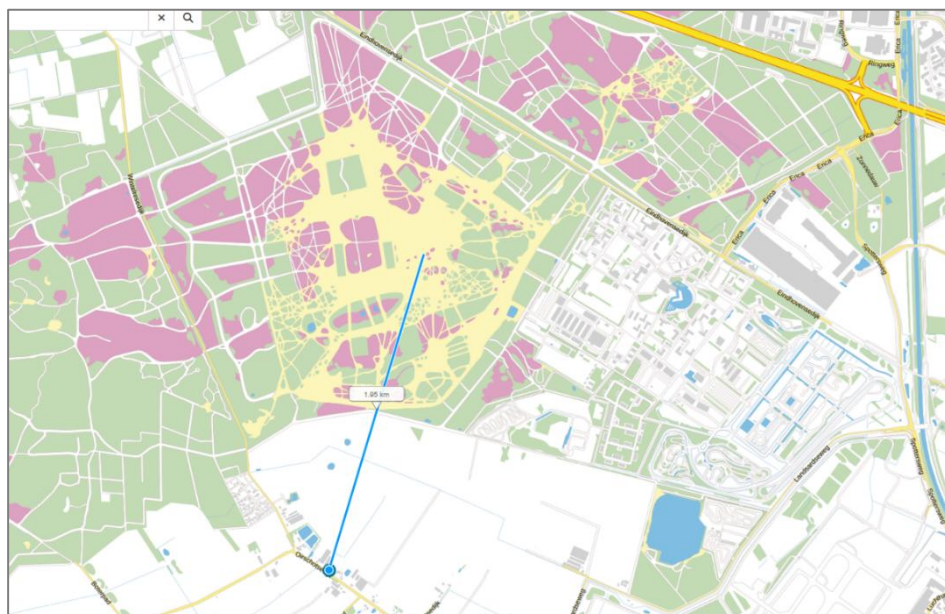
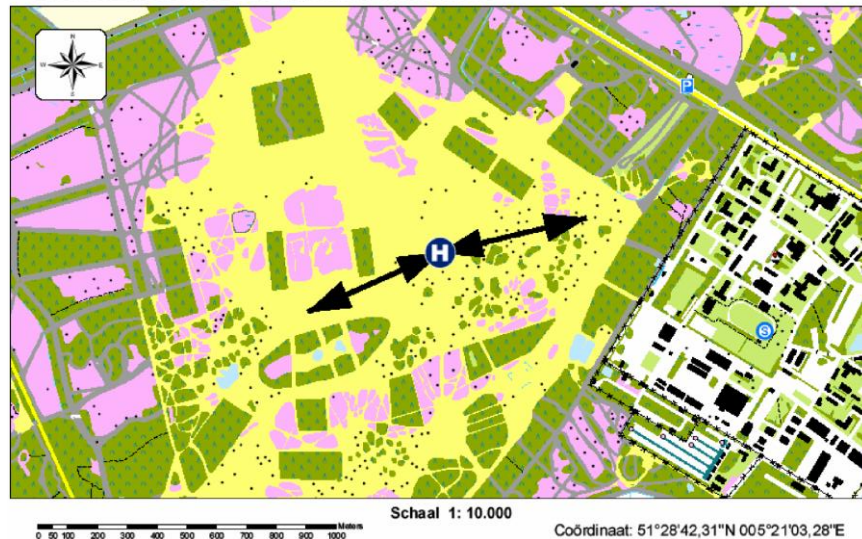
7.5.2 Geluid militair oefenterrein Oirschot

Ook voor het militair oefenterrein Oirschot, waar onder andere een militaire helihaven aanwezig is, geldt de Wet Luchtvaart. De Luchthavenregeling Oirschot (vastgesteld 6 oktober 2010, in werking vanaf 1 november 2010) geeft invulling aan de vanuit de wet verplichte regeling voor het specifieke terrein. In de regeling is onder andere een grenswaarde voor de geluidbelasting vastgesteld in de vorm van een maximum aantal vliegtuigbewegingen per jaar. Ook is er ter beperking van de geluidhinder als gevolg van het zogenaamde hoveren, waarbij de helikopter op geringe hoogte boven de grond stilhangt om bijvoorbeeld personen of lading af te zetten, een maximum duur van deze activiteit vastgelegd.

Uit de kaart, behorende bij de Luchthavenregeling Oirschot, wordt duidelijk dat het plangebied op bijna 2 km van de helihaven ligt. Op vergelijkbare en kortere afstand bevinden zich diverse reeds bestaande woningen. De intensiteit van het gebruik van het militair oefenterrein is afgestemd op de reeds bestaande woningen.

De Wet Luchtvaart werkt met een gebruiksnorm, niet met informatie en/ of berekening van de geluidbelasting. De aanvaardbaarheid van de ontwikkeling dient te worden afgewogen aan de hand van het toegestane gebruik en de omgevingskenmerken. De ruime afstand en aanwezigheid van bestaande woningen op kortere afstand biedt garantie dat de geluidbelasting ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is. De nieuw te realiseren woning wordt omringd door reeds bestaande woningen in het plangebied, waardoor geen sprake is van toevoeging van geluidgevoelige objecten die (extra) negatieve invloed op de gebruiks- of ontwikkelingsmogelijkheden van het oefenterrein hebben.

Kaart Luchthavenregeling Oirschot



Afbeelding 33 - 34. Kaart ligging helihaven uit Luchtvaartbesluit Eindhoven en kaart ligging ten opzichte van plangebied Oirschotsedijk 50 – 50d

7.6

Luchtkwaliteit

De instructieregels voor luchtkwaliteit zijn opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De regels hebben tot doel de gezondheid te beschermen. In paragraaf 5.1.4.1 Bkl zijn zogenaamde omgevingswaarden voor onder andere stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀) opgenomen.

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

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

Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen, dan is het mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Soms kan de zogeheten NIBM-tool gebruikt worden, eventueel aangevuld met detailberekeningen.

Bij voorliggend initiatief is sprake van beëindiging van een paardensportbedrijf en toevoeging van, per saldo, 2 woningen. Door de ontwikkeling neemt het aantal verkeersbewegingen sterk af (zie ook paragraaf 7.14), evenals het houden van dieren. Deze beide aspecten vormen met name fijnstofbronnen. De wijziging valt ruimschoots binnen de NIBM-grens en heeft vanwege de functiewijziging een positief effect op de luchtkwaliteit. Het plan geldt dan ook als een NIBM-project.

In artikel 5.51 Bkl zijn aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit aangewezen. Dit zijn locaties met hoge concentraties stikstofdioxide (NO₂) en/of fijnstof (PM₁₀). De gemeente Eersel is niet aangewezen als aandachtsgebied voor fijnstof.

Woonfuncties zijn gevoelige functies voor het aspect luchtkwaliteit. Voor de volledigheid is de situatie dan ook getoetst aan de hand van de beschikbare gegevens uit de verspreidingskaarten (Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland, Rijksdienst voor Volksgezondheid en Milieu). Sinds een aantal jaren wordt de achtergrondconcentratie van de luchtkwaliteit gemonitord door de (landelijke) overheid. Zowel de totale situatie, als de invloed van verschillende stoffen en componenten, worden hierbij in de gaten gehouden. Ter plaatse van het plangebied is sprake van de volgende waarden:

	Waarde ontwikkellocatie ($\mu\text{g}/\text{m}^3$) - 2025 (gegevens 2023)	Grenswaarde ($\mu\text{g}/\text{m}^3$)
PM10	15	40
PM2,5	8	25
NO2	11	40

Zoals blijkt uit bovenstaande tabel wordt voor de belangrijkste luchtkwaliteitscomponenten binnen het plangebied voldaan aan de grenswaarden. De luchtkwaliteit ter plaatse legt dan ook geen belemmeringen op aan de beoogde ontwikkeling.

Overweging

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' is, kan geconcludeerd worden dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast zijn de gronden niet aangewezen als aandachtsgebied in het Bkl en wordt voldaan aan de grenswaarden voor de verschillende componenten.

Geconcludeerd wordt dan ook dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d tot 4 woningen.

7.7

Trillingen

In het Bkl zijn instructieregels over het thema 'trillingen' opgenomen om te beschermen tegen negatieve effecten door trillingen. Trillingen kunnen nadelige gevolgen hebben voor de kwaliteit van de fysieke leefomgeving. Ze kunnen effect hebben op het welzijn of schade aan gebouwen veroorzaken. De Omgevingswet beschermt (delen van) gebouwen.

De meet- en beoordelingsrichtlijn voor trillingen van Stichting Bouwresearch Rotterdam (SBR-richtlijn) vormt de basis voor het bepalen van trillingen. Het beoordelingskader voor trillinghinder door activiteiten is overgenomen uit deze richtlijn. Dit beoordelingskader staat in het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Paragraaf 5.1.4.4 van het Bkl is op hoofdlijnen van toepassing op het toelaten op een locatie van een activiteit, anders dan het wonen, die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaakt in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, dat is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Ook is de paragraaf van toepassing op het toelaten van een trillinggevoelig gebouw waarop trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz worden veroorzaakt door een activiteit, anders dan het wonen, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan. Onder andere binnen gebouwen toegelaten woonruimten zijn trillinggevoelig.

In de bruidsschat (BS) zijn regels over trillingen vastgelegd, die gelden gedurende de termijn dat het tijdelijk omgevingsplan van kracht is. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen.

Bij vaststelling van een omgevingsplan of verlening van een vergunning voor een buitenplanse omgevingsplan activiteit dient getoetst te zijn dat het niveau van trillingen door een activiteit in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Hieraan kan worden voldaan door in het omgevingsplan de in de BS opgenomen standaardwaarden voor continue trillingen in trillinggevoelige ruimten en herhaald voorkomende trillingen in trillinggevoelige ruimten op te nemen. Onder

bepaalde omstandigheden en voorwaarden kan het omgevingsplan een hogere waarde bevatten, mits de grenswaarden niet worden overschreden. Lagere waarden zijn ook mogelijk. Bij zwaarwegende economische of andere maatschappelijke belangen kan ook meer trilling worden toegestaan dan de grenswaarden.

Overweging

In praktijk treden trillingen met name op als gevolg van spoorvervoer. In sommige gevallen kunnen deze leiden tot hinder of schade aan gebouwen. Aangezien de afstand van de gronden aan de Oirschotsedijk tot het dichtst bijgelegen spoor meer dan 5,7 kilometer bedraagt kan voor de ontwikkeling worden gesteld dat er geen sprake is van onevenredige continue of herhaald voorkomende trillingen, die een negatieve invloed hebben op het plangebied.

Het is logisch dat, wanneer het gaat over trillingen, ook gedacht wordt aan trillingen als gevolg van luchtvaartverkeer. Voor de omgeving van het plangebied betreft het vliegveld Eindhoven en een militair oefen- (laagvlieg)gebied. In het kader van de Omgevingswet is het onderdeel trillingen beperkt tot trillingen die ontstaat doordat een bron (machine of voertuig) met de overdracht van energie een mechanische trilling veroorzaakt die voelbaar is in gebouwen. Dit gebeurt bijvoorbeeld via de vloer en de wanden. Trillingen in gebouwen die worden veroorzaakt door hoge geluidbelastingen en laagfrequent geluid (bijvoorbeeld bij een overvliegende straaljager of stationair draaiende locomotief) vallen onder de regelgeving voor geluid. Deze trillingen worden overgedragen via de lucht in plaats van via de bodem of onderdelen van een gebouw. Het aspect geluid is getoetst in paragraaf 7.5.

Aangezien het plangebied op grote afstand van het spoor is gelegen en er voor het overige geen andere bronnen zijn, die trillinghinder en –schade kunnen veroorzaken, zorgt dit thema niet voor beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling.

7.8

Geur

Artikel 5.92 lid 1 Bkl regelt dat in het omgevingsplan rekening moet worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Rekening houden met geur is tweeledig:

- bij het mogelijk maken van het verrichten van activiteiten die geur veroorzaken in de buurt van gevoelige gebouwen;
- bij het toelaten van geurgevoelige gebouwen in de buurt van bestaande geurveroorzakende bedrijven.

De geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw moet aanvaardbaar zijn (artikel 5.92 lid 2 Bkl). Dit betekent dat beoordeeld moet worden of waarden, afstanden en gebruiksregels in het omgevingsplan leiden tot een aanvaardbaar hinderniveau. De gemeente heeft beleidsvrijheid om te bepalen welke mate van geurhinder aanvaardbaar is.

Voor een aantal activiteiten moet de gemeente geurregels opnemen in het omgevingsplan. Hiervoor staan instructieregels in het Bkl. Dit geldt voor rioolwaterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten kan de gemeente kiezen welke geurregels ze in het omgevingsplan geurregels stelt. De locatiekeuze bepaalt welke regels moeten gelden.

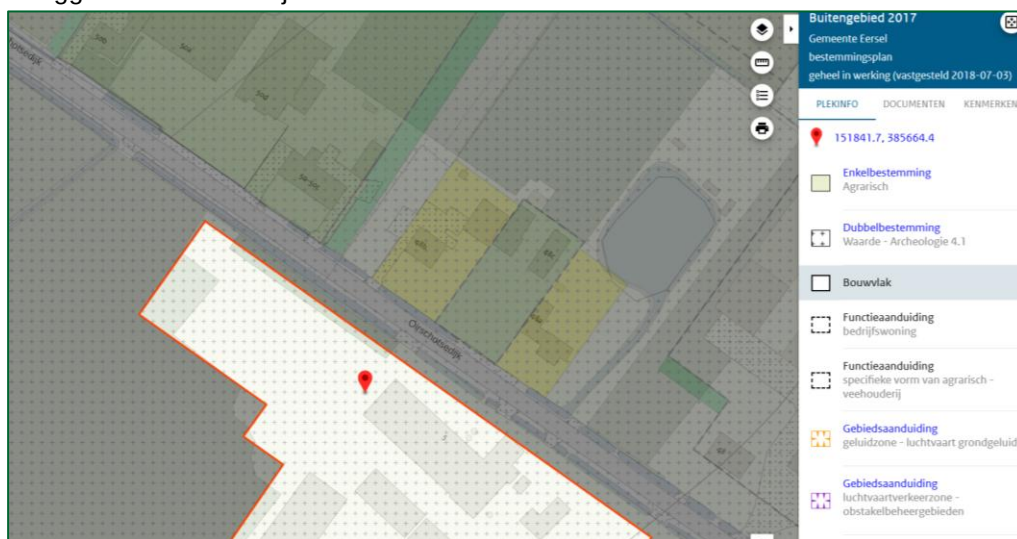
Zolang het tijdelijke omgevingsplan geldt, zijn voor 'geur' de regels uit de bruidsschat van toepassing. De bruidsschat bevat regels over:

- Geur door het houden van landbouwhuisdieren en paarden en pony's voor het berijden in een dierenverblijf (par. 22.3.6.2 BS);
- Geur door het houden van fokteven van nertsen (par. 22.3.6.3 BS);
- Geur door andere agrarische activiteiten, zoals o.a. het opslaan van vaste mest, champost of dikke fractie en het composteren of opslaan van groenafval (par. 22.3.6.4 BS);
- Geur door het exploiteren van zuiveringstechnische werken (par. 22.3.6.5 BS).

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). In afdeling 8.5 'Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit' van het (Bkl) staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels en specifieke beoordelingsregels voor geur (par. 8.5.1).

Voorliggend plan ziet op beëindiging van een paardensportcentrum. Het huidige gebruik heeft een zekere geurinvloed op de omgeving. Voor het bedrijfsmatig houden van paarden geldt in het buitengebied een wettelijke afstand van 50 meter.

In de nieuwe situatie bestaat het gebruik van het plangebied uitsluitend uit burgerwoningen, waardoor geen sprake meer is van geurinvloed op de omgeving. Wel is in de nieuwe situatie sprake van geurgevoelige objecten. Hierbij geldt dat de bestaande bedrijfswoningen in de huidige situatie niet behoren tot een veehouderij met landbouwhuisdieren en dierverblijven. De bestaande woningen vormen zowel in de huidige als in de toekomstige situatie dan ook geurgevoelige objecten ten opzichte van omliggende veehouderijen.



Afbeelding 35. Ligging agrarisch bouwvlak Oirschotsedijk 5 ten opzichte van het plangebied en overige gevoelige functies (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Zoals blijkt uit paragraaf 7.3 wordt de door de VNG aanbevolen afstand tussen de veehouderij Oirschotsedijk 5 en het plangebied niet behaald. Voor de overige veehouderijbedrijven wordt de aanbevolen afstand wel (ruimschoots) behaald. De afstand tussen het bouwvlak Oirschotsedijk 5 en de bestaande gevel van de dichtstbijgelegen woning in het ontwikkelgebied bedraagt ca. 28 meter. Het bedrijf heeft

de ruimte tegenover het plangebied in gebruik voor voeropslag. De afstand vanuit de gevel van de dichtstbijgelegen stal tot het plangebied bedraagt ca. 55 meter.

Wanneer de feitelijke situatie wordt bekeken, is duidelijk dat er reeds diverse woningen van derden, zowel binnen als buiten het plangebied, op korte afstand van het agrarisch bouwvlak liggen.

In de huidige situatie dient het agrarisch bedrijf de bedrijfsvoering reeds dusdanig vorm te geven dat voor de woningen Oirschotsedijk 48a, 48b en 50c aan de wet- en regelgeving wordt voldaan.

De nieuw te realiseren woningen binnen het plangebied komen op gelijke, dan wel grotere, afstand van het tegenover gelegen agrarisch bedrijf.

De woningen zijn dan ook nooit het meest beperkend voor de betreffende agrarische bedrijfsvoering.

Voor de geurbelasting binnen het plangebied is met name de achtergrondbelasting van belang. In praktijk is het immers niet mogelijk onderscheid te maken tussen geur afkomstig van het ene of andere bedrijf. De achtergrondbelasting vormt niet voor niks over het algemeen de indicator van het niveau van het woon- en leefklimaat. Uit de kaarten Achtergrondbelasting geur veehouderijen (ODZOB, juni 2023) blijkt dat ter plaatse sprake is van een goede kwaliteit van de leefomgeving, waarmee ruimschoots voldaan wordt aan een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.



Afbeelding 36. Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur, omgeving Oirschotsedijk (bron: ODZOB)

Overweging

Het aspect geur legt geen beperkingen op aan de herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d tot 4 woningen. Door de beëindiging van de paardenhouderij verdwijnt de geurbelasting van dit bedrijf op de omgeving.

7.9

Gezondheid

Eén van de doelen van de Ow is een gezonde fysieke leefomgeving (artikel 1:3 Ow). In artikel 2.1 lid 4 Ow is bepaald dat het bevoegd gezag bij de evenwichtige toedeling van functies (in het omgevingsplan) in ieder geval rekening houdt met het belang van het beschermen van de gezondheid. Voorzorg kan daarbij een rol spelen. Naast de gezondheidsbescherming kan het bevoegd gezag het belang van gezondheidsbevordering meewegen. Zo heeft de fysieke leefomgeving positieve

gezondheidseffecten als deze uitnodigt tot gezond gedrag en mensen stimuleert tot meer bewegen, gezonder eten en elkaar ontmoeten. De GGD kan hierbij adviseren.

Veel van de in dit hoofdstuk opgenomen milieuaspecten hebben een directe of indirecte relatie met gezondheid. Het Rijk heeft voor een aantal daarvan ondergrenzen vastgesteld, ter bescherming van de gezondheid.

In deze paragraaf worden enkele overige thema's getoetst, die een directe relatie hebben met het aspect gezondheid.

Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is gebleken dat tot 2 km rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Als gevolg daarvan wordt bij ontwikkeling van nieuwe gevoelige functies beoordeeld of sprake is van een geitenhouderij binnen 2 km van het plangebied/ de projectlocatie.

Geadviseerd wordt hiermee terughoudend om te gaan. Dat betekent dat gemeenten wordt geadviseerd om in hun besluitvorming het risico op longontsteking mee te wegen. Op basis van de onderzoeksresultaten is het risico op longontsteking groter naarmate de afstand tot een geitenbedrijf kleiner is. Tot een afstand tot 2 kilometer blijft het risico vergroot. De gemeente Eersel mag een eigen, gemotiveerde afweging maken over de mogelijkheid tot het planologisch toestaan van nieuwe gevoelige objecten binnen de invloedssfeer van geitenhouderijen.

Voorliggende aanvraag voorziet voor in nieuw ruimtebeslag voor gevoelige functies, door het toevoegen van 2 woningen.

Uit een inventarisatie op basis van kaarten uit de kaartbank ODZOB en informatie uit IGO-KRD blijkt dat binnen 2 kilometer van de projectlocatie geen geitenhouderijen aanwezig zijn. Vanuit dit aspect is er dan ook geen sprake van gezondheidsrisico's binnen het plangebied.

Endotoxinen

Intensieve veehouderijbedrijven dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Endotoxinen kunnen onderdeel uitmaken van dit uitgestoten fijnstof. De uitstoot van fijnstof en endotoxinen kunnen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden van veehouderijen hebben.

In paragraaf 7.6 is reeds omschreven dat de Achtergrondbelasting fijnstof zich onder de advieswaarde en Europese norm bevindt.

Op basis van de indicatieve rekentabel van ErbrinkStacks volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen.

Binnen 200 meter rondom het plangebied is geen varkenshouderij aanwezig.

Bij grootschalige pluimveehouderijen is de afstand afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot. In de omgeving van het plangebied komen 2 pluimveehouderijen voor:

- Oirschotsedijk 3 – leghennen;
- Landsardseweg 21 – vleeskuikens.

Aan de hand van de vergunde fijnstofuitstoot is de aanbevolen afstand voor beide bedrijven berekend. De pluimveehouderijen bevinden zich op grotere afstand dan de berekende adviesafstand, waardoor gezondheidsrisico's kunnen worden uitgesloten.

Spuitzones

Ook het (mogelijk) gebruik van gewasbeschermingsmiddelen in de omgeving van een ontwikkellocatie voor gevoelige functies dient getoetst te worden met het oog op het aspect volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Het plangebied grenst aan de noord-, oost- en westzijde rechtstreeks aan (toekomstige) agrarische productiegronden. De gronden zijn op dit moment in eigendom van initiatiefnemers. Zij hebben met een nabijgelegen melkveehouder reeds afspraken gemaakt over de verkoop van de gronden. Bij deze verkoop wordt als voorwaarde opgenomen dat het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aangepast dient te zijn op de reeds bestaande en te realiseren (burger-)woningen. Dit geldt niet uitsluitend voor de woningen binnen het plangebied, maar ook voor de bestaande woningen Oirschotsedijk 48 a en b en de bestaande horecafunctie Oirschotsedijk 52 – 52c. Middels een aanduiding op de verbeelding en specifieke voorwaarden in de regels zijn de beperkingen opgenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan.

Gezien het beperkt en gecontroleerd gebruik van gewasbeschermingsmiddelen, heeft dit geen significant negatief effect op het woon- en leefklimaat. De herontwikkeling wordt dan ook niet belemmerd door toepassing van gewasbeschermingsmiddelen op omliggende gronden.

7.10

Externe veiligheid/ omgevingsveiligheid

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

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

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze zijn vastgelegd in het Register Externe



Veiligheid. Binnen 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 met behulp van voorschriften-gebieden.

In een voorschriftengebied gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl). Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving (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).

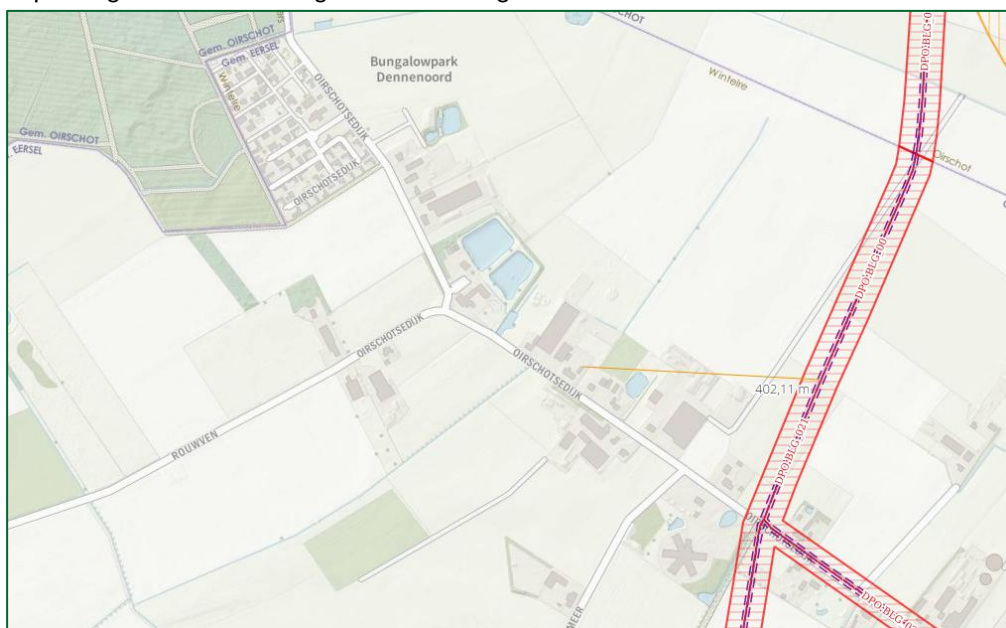
Plangebied

Uit de Signaleringskaart externe veiligheid blijkt dat de meest nabijgelegen risicobron voor het aspect externe veiligheid op ruim 400 meter ten oosten van het plangebied gelegen is. Het betreft een DPO leiding, met een veiligheidszone van 30 meter.

De veiligheidscontour ligt dan ook op ruime afstand van de ontwikkeling, waardoor er geen sprake is van negatieve gevolgen vanuit de leiding op het plangebied. Overige bronnen liggen op grotere afstand en reiken qua risicocontour minder ver richting de gronden aan de Oirschotsedijk. Ook vanuit overige bronnen zijn er dus geen negatieve gevolgen voor de omgevingsveiligheid binnen het plangebied.

Daarbij neemt de personendichtheid binnen het plangebied sterk af door de ontwikkeling omdat in de nieuwe situatie geen sprake meer is van ruiters, amazones, paardenverzorgers en andere bezoekers van het paardensportcentrum.

Er gelden vanuit het aspect externe veiligheid/ omgevingsveiligheid dan ook geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling van de locatie.



Afbeelding 37. Uitsnede Signaleringskaart Externe veiligheid plangebied en omgeving

Overweging

Het plangebied is niet gelegen binnen één of meer risicocontouren of veiligheidszones van omliggende inrichtingen. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de (her)ontwikkeling.

7.11

Water

Artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Ditzelfde geldt bij een buitenplanse omgevingsplan activiteit. Hierbij is ook bepaald dat voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken wordt. Daarbij kan gedacht worden aan bijvoorbeeld de (instructie)regels uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl regels met betrekking tot:

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

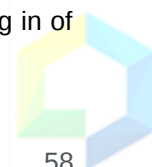
Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. Zodoende is de oorspronkelijke watertoets niet langer voorgeschreven en is de gemeente vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Het plangebied ligt binnen het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5). Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel en hoe zij deze doelstellingen willen realiseren. Hiermee wil het waterschap de watertransitie in gang zetten: een aanpak die moet zorgen voor een toekomstbestendig watersysteem. Nieuw is dat het Waterschap gaat werken volgens drie basisprincipes van de watertransitie:

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

Daarnaast is het uitgangspunt te werken vanuit een gebiedsgerichte aanpak. De aanpak wordt verlegd van het beekdal naar een aanpak op grotere schaal. Voor de onderwerpen waar nodig heeft het waterschap nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerprogramma.

Ook gelden vanuit het waterschap verordeningen; de Keur en de legger. De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie NoordBrabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De 'nieuwe' uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.



Een ander zeer belangrijk en vaak ruimtevragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

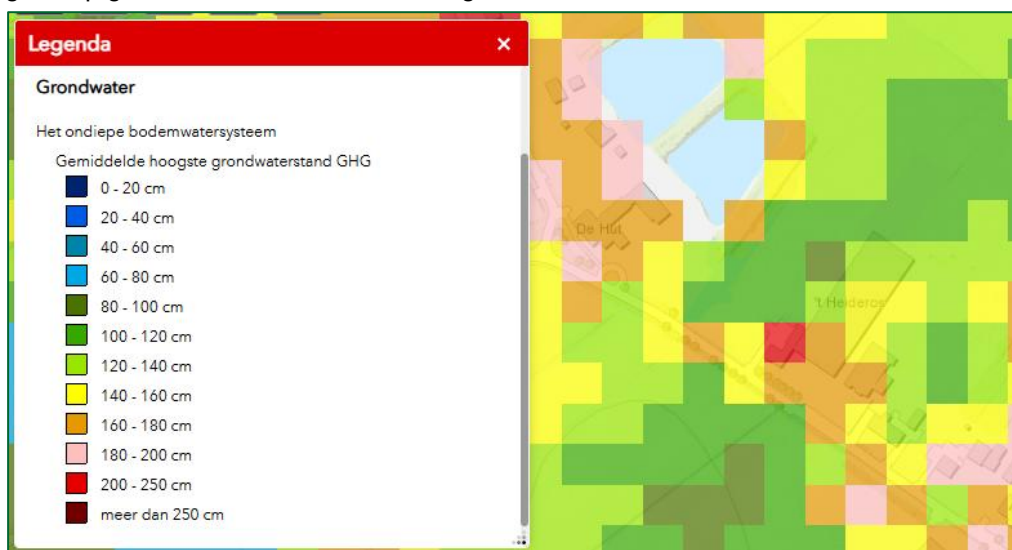
$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

Hemelwater

Het plangebied wordt omgevormd van een paardensportcentrum met 2 bedrijfswoningen, naar 4 burgerwoningen (2 bestaand, 1 inpandig, 1 nieuw). De verharde en bebouwde oppervlakte binnen het plangebied neemt met de ontwikkeling zeer sterk af, minus ca. 6.000 m². De betreffende gronden worden in gebruik genomen als tuin en weiland, waardoor de rechtstreekse infiltratie van hemelwater sterk toeneemt.

Het hemelwater dat terecht komt op het dakvlak van de nieuw te bouwen woning en op de verharding, wordt afgekoppeld, indien nodig vastgehouden en geïnfiltreerd. Hierbij geldt op grond van de Keur de rekenregel.



Afbeelding 38. Uitsnede GHG-niveau's (bron: Kaartbank Brabant)

Op het eigen terrein is meer dan voldoende ruimte aanwezig voor het realiseren van de benodigde infiltratievoorziening. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) zit ter

hoogte van de nieuw te realiseren woning relatief diep (160 – 180 cm -mv) waardoor er weinig beperkingen gelden voor de diepte van de infiltratievoorziening.

Oppervlaktewater

Ten westen/ noordwesten van de woonpercelen is een in een sloot uitlopende poel gelegen. Deze blijft behouden. Voor het overige is binnen het plangebied geen oppervlaktewater aanwezig.

Afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de nieuw te realiseren woning wordt aangesloten op het vuilwaterdeel van de bestaande riolering, zoals in het gebied reeds aanwezig. De huidige woningen zijn hierop reeds aangesloten.

Overweging

Geconcludeerd kan worden dat bij de herontwikkeling sprake is van een significante toename van onverhard terrein, hetgeen ten goede komt aan het (grond-)watersysteem. Het hemelwater dat terecht komt op de nieuwe woning en verharding wordt op eigen terrein opgevangen en geïnfiltreerd. De voorgenomen herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d levert dan ook geen belemmeringen op voor de waterhuishoudkundige situatie en de waterhuishoudkundige situatie zorgt tevens niet voor belemmeringen voor de beëindiging van het paardensportbedrijf en het toekomstig gebruik als 4 burgerwoningen en agrarische productiegrond.

7.12

Archeologie en cultuurhistorie

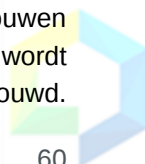
In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) zijn ter bescherming van archeologische en cultuurhistorische waarden een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten,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

Archeologie

Om de bescherming van (potentiële) archeologische waarden op gemeentelijk niveau te borgen heeft de gemeente in het verleden een archeologische waarden- en verwachtingskaart opgesteld. De waardering zoals die is toegekend aan het gemeentelijk grondgebied is doorvertaald in bestemmingsplannen. Het plangebied heeft de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 6'.

Op basis van deze bestemming zijn de gronden mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Om dit te bereiken is een archeologisch onderzoek noodzakelijk bij bodemingrepen van respectievelijk groter dan 500 m² en dieper dan 30 cm (4.1, oostelijk deel plangebied) en 25.000 m² en 50 cm (6, westelijk deel plangebied).

In het verleden is een groot deel van de ontwikkellocatie reeds geroerd, bij het bouwen van de bedrijfsgebouwen van het paardensportcentrum. De bedrijfsbebouwing wordt verwijderd en in de zone 'Waarde – Archeologie 6' wordt 1 nieuwe woning gebouwd.



De bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen blijven behouden. De omvang van de bodemingrepen is ruimschoots minder dan 500 respectievelijk 25.000 m². Er is dan ook geen sprake van een onderzoeksplicht.

De archeologische dubbelbestemmingen in het omgevingsplan blijft behouden, op basis waarvan de voorwaarden blijven gelden bij eventuele toekomstige bodemingrepen.

Tevens geldt ten aanzien van archeologie in het algemeen een meldingsplicht voor archeologische toevalvondsten. Mochten tijdens werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen dan dienen deze (op grond van de meldingsplicht in art. 5.10 van de Erfgoedwet 2016) direct gemeld te worden aan de Minister van OCW en de gemeente Eersel. Vervolgens zal bepaald worden of en zo ja welke aanvullende maatregelen getroffen worden.

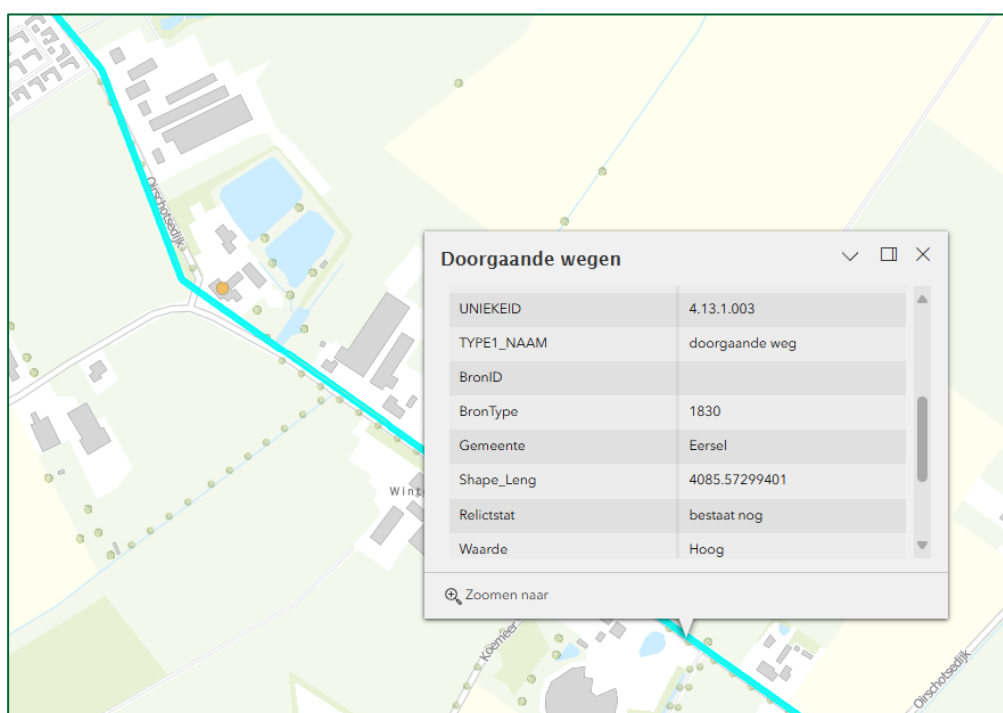
Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Cultuurhistorie

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten cultuurhistorische belangen worden meegewogen. Het gaat daarbij om cultuurhistorische waarden met betrekking tot sporen, objecten, patronen en structuren die onderdeel uitmaken van de leefomgeving en een beeld geven van de historische situatie of ontwikkeling.

In de erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is het aspect 'cultuurhistorie' opgenomen. Op deze kaart is de Oirschotsedijk aangeduid als een lokale weg van voor 1830 met hoge cultuurhistorische waarde.

Met de herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d zoals opgenomen in dit plan wijzigen de ligging, structuur en karakteristiek van de Oirschotsedijk niet.



Afbeelding 39. Uitsnede kaart Cultuurhistorische waarden (bron: ODZOB)

Voor het overige zijn binnen of rond het plangebied geen cultuurhistorisch waardevolle objecten of elementen aanwezig.

De ontwikkeling doet dan ook geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden, waardoor het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de functiewijziging, sloop en bouw binnen het plangebied.

7.12 Niet gesprongen explosieven NGE

Op vele locaties in Nederland bevinden zich nog conventionele explosieven uit de Tweede Wereldoorlog in de ondergrond, zoals niet ontplofte vliegtuigbommen (blindgangers), granaten, mijnen en (handwapen) munitie. Het plangebied maakte onderdeel uit van een aanvals- en/ of verdedigingslinie. In de omgeving hebben verschillende munitieruimingen plaatsgevonden. Bij grondwerkzaamheden en nieuwe ontwikkelingen in het plangebied, dient er uit het oogpunt van veiligheid en zorgvuldigheid rekening te worden gehouden met niet gesprongen explosieven (NGE). In het kader van de ruimtelijke procedure is onderzoek naar NGE niet vereist. Bij de feitelijke herontwikkeling geldt de Arbowetgeving en is het de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar om bij grondwerkzaamheden te zorgen voor een gezonde en veilige werkomgeving. Daarbij geldt voor het plangebied dat nagenoeg het gehele terrein waar gesloopt en/ of nieuw gebouwd wordt, in het verleden reeds is geroerd; in eerste instantie ten tijde van het agrarisch bedrijf, daarna ten dienste van het paardensportbedrijf.

7.13 Natuur

De Wet natuurbescherming is zonder inhoudelijke beleidswijzigingen opgegaan in de Omgevingswet. Het onderwerp natuur dient hierdoor afgewogen te worden bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarbij is het onderscheid in gebieds- en soortenbescherming ongewijzigd gehandhaafd.

Gebiedsbescherming

Afdeling 11.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving geeft regels over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden of bijzondere nationale natuurgebieden. Degene die een activiteit verricht die verslechterende of significant verstorende gevolgen voor een Natura 2000-gebied of een bijzonder nationaal natuurgebied kan hebben en weet of redelijkerwijs kan vermoeden dat die activiteit nadelige gevolgen kan hebben voor het belang van de natuurbescherming is gelet op artikel 11.6 Bal verplicht:

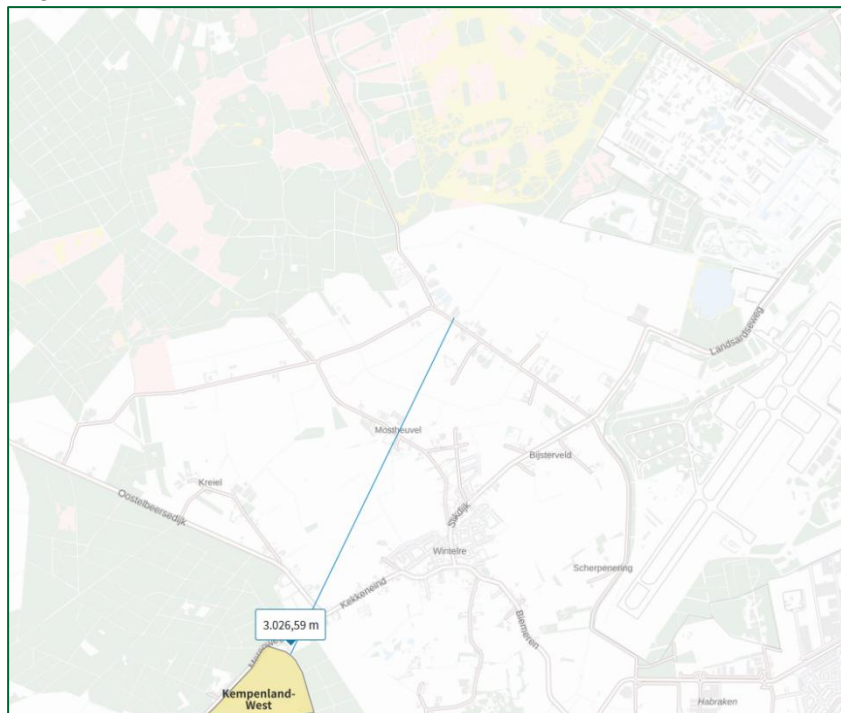
- a. alle maatregelen te nemen die redelijkerwijs van diegene kunnen worden gevraagd om die gevolgen te voorkomen;
- b. voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen: die gevolgen zoveel mogelijk te beperken of ongedaan te maken; en
- c. als die gevolgen onvoldoende kunnen worden beperkt: die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

Deze plicht houdt in ieder geval in dat voorafgaand aan het verrichten van activiteiten onderzoek wordt uitgevoerd op grond van artikel 11.6 lid 2 Bal.

Natura 2000-gebieden en ook andere natuurgebieden kunnen schade ondervinden door diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting.



Het plangebied is gelegen op een afstand van ruim 3 kilometer van beschermde Natura 2000-gebieden (meest nabijgelegen gebied, Kempenland-West). Gezien deze ruime afstand kunnen overige versturende effecten, niet zijnde stikstof, op voorhand worden uitgesloten.



Afbeelding 40. Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebieden (Bron: AERIUS.nl)

Voor het aspect stikstof wordt het volgende overwogen:

1. Ligging

Het plangebied ligt op ruime afstand van Natura 2000-gebied. Tussen de projectlocatie en het Natura 2000-gebied is een veelheid van functies gelegen.

2. Aard van de ontwikkeling

Voorliggend TAM-omgevingsplan heeft betrekking op omvorming van een paardensportcentrum met 2 bedrijfswoningen en 84 paarden naar 4 burgerwoningen. In IGO-KRD is voor de locatie een NH₃-emissie opgenomen van 382 kg/jaar, afkomstig van de paarden. Deze emissie verdwijnt in de nieuwe situatie nagenoeg volledig. Daarnaast treedt met de herontwikkeling een belangrijke afname van verkeersbewegingen op (zie paragraaf 7.14). Ook hierdoor vermindert de stikstofemissie van de locatie. De nieuw te realiseren woning wordt gasloos gebouwd, waardoor op grond hiervan geen sprake is van een toename van emissie.

Gezien de aard van de ontwikkeling en de afstand tot Natura 2000-gebied kan op basis van deze kwalitatieve analyse worden geconcludeerd dat er geen sprake zal zijn van significant negatieve invloed op Natura-2000 gebied.

Het aspect gebiedsbescherming legt dan ook geen beperkingen op aan de herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d, zoals opgenomen in dit TAM-omgevingsplan.

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De bescherming van enkele honderden in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren is wettelijk geregeld. Hierbij is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet

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

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn verwoord in de 'Quickscan soortenbescherming Oirschotsedijk 50 te Wintelre' (Exlan, 21 augustus 2024), opgenomen als bijlage 6.

Uit het onderzoek blijkt dat het planvoornemen en de daarbij behorende werkzaamheden naar verwachting geen negatief effect zullen 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 ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten 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 Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

Het onderzoek is door het bevoegd gezag akkoord bevonden, waarbij wel is geadviseerd de sloopwerkzaamheden tussen augustus en februari uit te voeren.

Houtopstanden

Binnen het plangebied zijn geen houtopstanden aanwezig die beschermd worden door de Ow, APV of het omgevingsplan. Enkele stroken binnen de ontwikkellocatie zijn op dit moment bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing', maar hieraan is geen inpassingsplan gekoppeld. Met het oog op de ontwikkeling is een nieuw inpassingsplan opgesteld, waarmee de natuur- en landschapswaarde van het gebied wordt versterkt. Ook zijn herin de relevante bestaande houtopstanden vastgelegd, met daaraan gekoppeld de verplichting om deze te behouden.

Overweging

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect 'Natuur' geen beperkingen oplegt aan de beoogde herontwikkeling van Oirschotsedijk 50 – 50d. Beoogd wordt de sloopwerkzaamheden in de periode tussen augustus en februari uit te voeren.

Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen en/ of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

De Oirschotsedijk zorgt op dit moment voor de ontsluiting van het paardensportcentrum met bedrijfswoningen. In de nieuwe situatie vormt de weg de ontsluiting voor de 4 burgerwoningen. Hiervoor zal sprake zijn van 4 inritten (beduikerde dammen).

De Oirschotsedijk vormt een doorgaande perceelontsluitingsweg in het buitengebied van Wintelre.

Via enkele andere doorgaande wegen in het buitengebied zijn er verbindingen met o.a. de kernen Wintelre en Veldhoven. Het plangebied is dan ook redelijk goed bereikbaar.

Het Kennisplatform CROW heeft kencijfers opgesteld voor de verkeersgeneratie van diverse functies. Deze kencijfers zijn opgenomen in publicatie 381, december 2018 'Toekomstbestendig parkeren – Van parkeerkencijfers naar parkeernormen'. De verkeersgeneratie betreft de som van de verkeersproductie en verkeersattractie, of wel het totaal aantal motorvoertuigbewegingen per etmaal (zowel komend, als vertrekkend). In de CROW-publicatie wordt onderscheid gemaakt naar functies en naar verstedelijkingsgraad van het gebied (hoog schaalniveau) en type omgeving (laag schaalniveau). Wintelre kan worden ingedeeld in de verstedelijkingsgraad 'weinig stedelijk' en het plangebied kan worden beschouwd als 'buitengebied'. Aan de hand van de kencijfers is de huidige en toekomstige verkeersgeneratie berekend:

Huidige situatie	Gebruik	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
	Bedrijfswoning	2	8,2	16,4
	Manege (per box)	84	4,0	336
	Totaal			352,4

Toekomstige situatie	Gebruik	Aantal	Verkeersgeneratie	Totaal
	Burgerwoning – vrijstaand	2	8,2	16,4
	Burgerwoning – 2-onder-1 kap	2	7,8	15,6
	Totaal			32

De verkeersgeneratie neemt in de nieuwe situatie sterk af. De dimensionering van de Oirschotsedijk is zodanig dat deze weg de verkeersbewegingen ten behoeve van de nieuwe woningen eenvoudig kan verwerken. Door vermindering van het zwaar verkeer (vrachtwagens en tractoren) zorgt tevens voor een toename van de verkeersveiligheid op de openbare weg. Ook zal het aantal verkeersbewegingen te paard, voor



buitenritten, aanzienlijk afnemen als de activiteiten van het paardensportcentrum zijn beëindigd.

Parkeren

Het voorzien in voldoende parkeerplaatsen bij een ruimtelijke ontwikkeling is noodzakelijk voor het goed functioneren van het plangebied en voorkomt overlast voor de omgeving.

De parkeerbehoefte in de huidige en toekomstige situatie is berekend aan de hand van de eerder genoemde CROW-publicatie:

Huidige situatie	Gebruik	Aantal	Parkeerbehoefte	Totaal
	Bedrijfswoning	2	2,4	4,8
	Manege (per box)	84	0,4	33,6
	Totaal			38,4

Toekomstige situatie	Gebruik	Aantal	Parkeerbehoefte	Totaal
	Burgerwoning – vrijstaand	2	2,4	4,8
	Burgerwoning – 2-onder-1 kap	2	2,2	4,4
	Totaal			9,2



Afbeelding 41. Weergave toekomstige inrichting met parkeerruimte (Bron: Guido Paumen, bewerkt)

Door de herontwikkeling neemt de parkeerdruk binnen het plangebied sterk af. De locatie wordt echter ook heringericht, waardoor beide situaties niet met elkaar te vergelijken zijn. In de nieuwe situatie worden op 2 bouwpercelen 2 parkeerplaatsen gerealiseerd en op 2 bouwpercelen 3 parkeerplaatsen, zoals aangegeven op onderstaande afbeelding. In de nieuwe situatie is dan ook sprake van 10 parkeerplekken, waarmee voldaan wordt aan de norm.

De ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve gevolgen voor de aspecten verkeer en parkeren, maar levert een positieve bijdrage in de verkeersveiligheid door de functiewijziging naar wonen en vermindering van het aantal verkeersbewegingen.

HOOFDSTUK 8 Financiële haalbaarheid

8.1 Kostenverhaal

De uitvoerbaarheid van de projectontwikkeling dient in relatie tot de gemeentelijke financiën te zijn gewaarborgd. De herontwikkeling van het paardensportcentrum tot wonen, en de daartoe benodigde procedure, betreft een particulier initiatief. De initiatiefnemers, die eigenaar van de betreffende locatie zijn, fungeren als financiële drager van het onderhavige plan.

Met de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten, waarin het aspect plankosten/ kostenverhaal is vastgelegd.

8.2 Nadeelcompensatie

Binnen het plangebied is reeds sprake van 2 woningen, die aan de buitenzijden liggen. Tussen de bestaande woningen wordt 1 woning toegevoegd (nieuwbouw) en 1 woning gerealiseerd door splitsing. Het intensieve gebruik van de achterliggende gronden verdwijnt door de herontwikkeling. Aangezien er geen negatieve gevolgen (op het gebied van privacy, bezonning, waardedaling) voor de omgeving zijn, is de verwachting dat geen sprake zal zijn van (succesvol) beroep op nadeelcompensatie. Desondanks zijn hierover afspraken vastgelegd in de anterieure overeenkomst. Hierin is bepaald dat eventueel beroep op nadeelcompensatie voor risico en rekening van initiatiefnemer is.

HOOFDSTUK 9 Belangenafweging en conclusie

Op grond van de Omgevingswet wordt gestreefd naar een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. In het buitengebied ten noorden van Wintelre is een paardensportcentrum gelegen met ca. 3.500 m² bebouwing, 3.000 m² voorzieningen en verharding en toestemming voor het houden van 86 paarden/ pony's. Het bouwvlak heeft een omvang van zo'n 1,2 ha en er zijn 2 bedrijfswoningen aanwezig. Om persoonlijke redenen wensen initiatiefnemers het bedrijf te beëindigen. Dit zal gepaard gaan met de sloop van bebouwing en het verwijderen van voorzieningen. De bedrijfswoningen worden omgevormd naar burgerwoning, waarbij 2 woningen worden toegevoegd, 1 door splitsing van een bestaand pand en 1 door nieuwbouw.

Het initiatief is dusdanig kleinschalig, dat het Rijksbeleid geen concrete regels of kaders bevat voor deze ontwikkeling.

In het kader van het provinciaal beleid is van belang dat een grote ontstening wordt gerealiseerd en de locatie als passend wordt beoordeeld voor toevoeging van een woning.

Op gemeentelijk niveau vormt de Omgevingsvisie Eersel 2.0 het belangrijkste afwegingskader. Hierin is het bieden van geschikte woonmilieu's één van de doelstellingen. Daarnaast wordt gestreefd naar landschapsversterking en herstel. Aan beide doelstellingen levert het plan in bescheiden mate een bijdrage.

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te kunnen beoordelen zijn in deze motivering alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten (voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit) nader onderzocht en afgewogen (zie de hoofdstukken 4 t/m 7). Hieruit blijkt dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan de locatie. Middels een TAM-omgevingsplan kan de planologische situatie worden gewijzigd en worden meegewerkt aan de ontwikkeling.