

Ontwerpwijzigingsplan

Buitengebied, Boksheidsdijk 15 te Eersel

Gemeente Eersel

Ontwerpwijzigingsplan

Buitengebied, Boksheidsedijk 15 te Eersel

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

Februari 2024

Projectgegevens:

TOE02-SNL030-01B

REG02- SNL030-01A

TEK02- SNL030-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.WPBBoksheidse0086-VAST

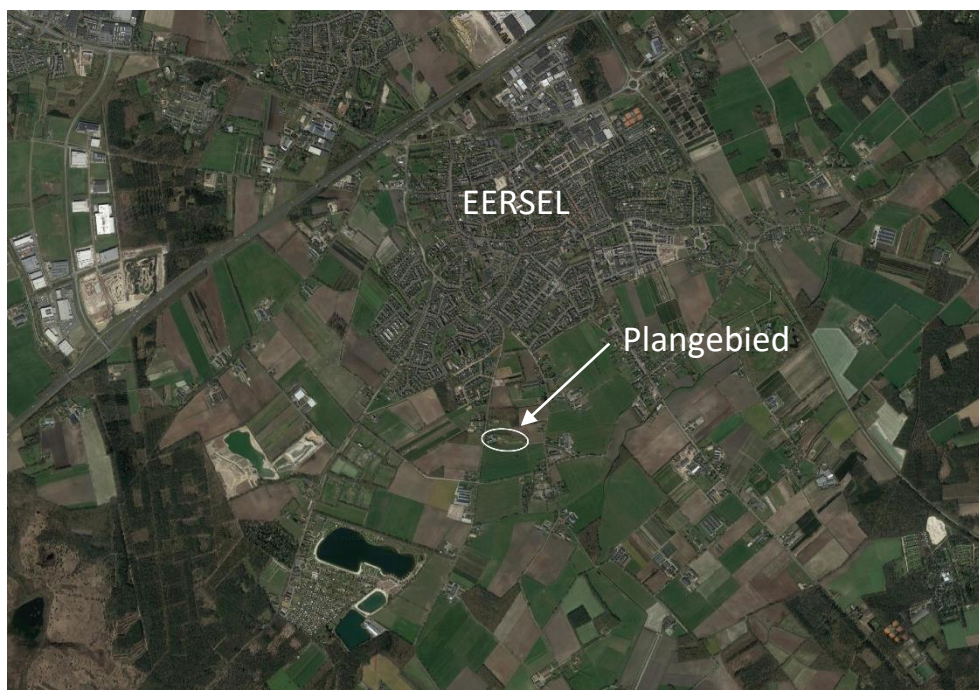
Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Situering plangebied	1
1.3	Geldend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	2
2	Bestaande situatie	4
2.1	Ruimtelijke aspecten	4
2.2	Functionele aspecten	4
3	Planbeschrijving	6
3.1	Het initiatief	6
3.2	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	8
4	Beleid	12
4.1	Nationaal beleid	12
4.2	Provinciaal beleid	13
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.4	Conclusie	22
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	23
5.1	Bodem	23
5.2	Archeologie	25
5.3	Cultuurhistorie	25
5.4	Water	26
5.5	Geluid	30
5.6	Luchtkwaliteit	31
5.7	Externe veiligheid	31
5.8	Flora en fauna	32
5.9	Stikstofdepositie	34
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	35
5.11	Geurhinder	37
5.12	Gezondheid	40
5.13	Spuitzones	42
5.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	42
5.15	Kabels en leidingen	44
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

Bijlagen

1. Berekening bijdrage Landschapsinvesteringsregeling, UrbiTom, 15 maart 2021.
2. Verkennend bodemonderzoek Boksheidsdijk 15 Eersel, Lankelma Geotechniek, 10 maart 2021.
3. Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden onderzoekslocatie Boksheidsdijk 15-15a, te Eersel, Ecolybrum, 25 januari 2021.
4. Voortoets Stikstofdepositie Boksheidsdijk 15 Eersel, Van Empel Milieuvadvis, 13 januari 2021.
5. Inventarisatie geurbelasting bestemmingswijziging Boksheidsdijk 15, Eersel, Jonkers Advies, 10 februari 2021.
6. Intrekking omgevingsvergunning kijk- en educatieboerderij, gemeente Eersel, 5 oktober 2020.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps 2020 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De bewoners van Boksheidsdijk 15 hebben de intentie om de bedrijfsactiviteiten op hun perceel te staken, de bedrijfsbebouwing te slopen, de vergunning voor een nog te bouwen stal in te laten trekken, de bestaande bedrijfswoning om te zetten in een burgerwoning en een bijgebouw te bouwen van 250 m².

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eersel heeft in haar besluit van 13 oktober 2020 besloten om in principe medewerking te verlenen aan dit voornemen.

Dit voornemen is niet direct mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening'.

Wel biedt het geldende bestemmingsplan de mogelijkheid om gebruik te maken van de bevoegdheid van het college van burgemeester en wethouders om de bedrijfsbestemming onder voorwaarden te wijzigen in een woonbestemming.

Deze voorwaarden komen er, kort gezegd, op neer dat voor het initiatief een wijzigingsplan moet worden opgesteld, waarin wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Dit wijzigingsplan bevat de motivatie om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsvoorwaarden.

1.2 Situering plangebied

Het plangebied betreft een gedeelte van het perceel, kadastraal bekend Gemeente Eersel, sectie M nummer 267. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 19.864 m².

1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', dat door de gemeenteraad is vastgesteld op 3 juli 2018 en 'Buitengebied 2017, twee herziening', vastgesteld op 31 mei 2022.

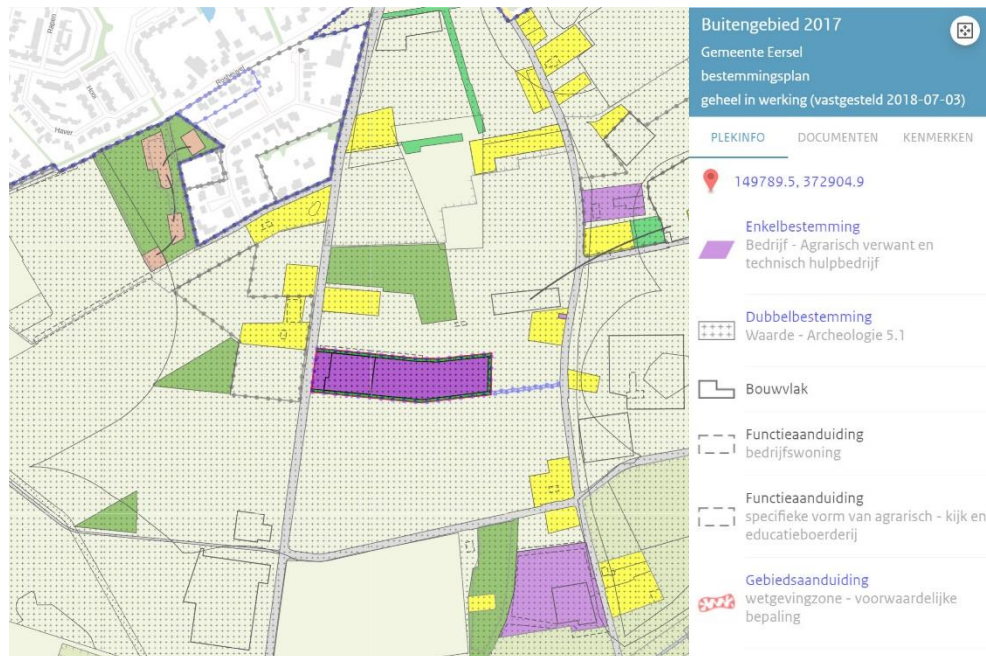
Ter plaatse geldt de enkelbestemming 'Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - kijk- en educatieboerderij', alsook de enkelbestemming 'Groen – landschappelijke inpassing'.

Binnen het aangeduide bouwvlak is een bedrijfswoning toegestaan.

Verder heeft het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening' zijn in artikel 49.1 bepalingen opgenomen, die (onder voorwaarden) wijziging van de geldende bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in een woonbestemming en een aangrenzende agrarische bestemming met landschappelijke waarden mogelijk maken.

Met deze herziening zijn twee gebiedsaanduidingen opgenomen: 'overige zone – bebouwingsconcentraties' en 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak'. De wijzigingsbevoegdheid van de eerste herziening blijft van toepassing, maar is nader aangevuld in artikel 49.1.



Fragment uit geldend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' met centraal op de kaart het plangebied.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit 3 onderdelen, te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke bestemming het plangebied krijgt en is het bouwvlak aangeduid, waarbinnen de woning gebouwd kan worden. Ook zijn hier de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
- Regels. Van toepassing zijn de regels van het moederplan 'Buitengebied 2017'. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.5 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan sluit aan op de systematiek van het moederplan 'Buitengebied 2017, 1^e herziening'. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op

de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Bestaande situatie

Om aan te tonen dat de nieuwe situatie goed past in de huidige ruimtelijke structuur is het van belang de huidige situatie te beschrijven. In dit hoofdstuk wordt de bestaande situatie beschreven, onderverdeeld in ruimtelijke aspecten en functionele aspecten.

2.1 Ruimtelijke aspecten

Algemeen

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel in een agrarisch overgangsgebied tussen het buitengebied en de dorpskern van Eersel. Het agrarisch overgangsgebied is in de Structuurvisie 2011 aangemerkt als bebouwingsconcentratie.

Het plangebied ligt in een complex van oude cultuurgronden en heideontginning, essen-kampenlandschap. Ten zuiden van het plangebied is het landschapsbeeld meer open en in noordelijke richting meer gesloten.

Plangebied

In het plangebied zelf bevinden zich een bestaande bedrijfswoning met daarachter een grote bedrijfsloods (oppervlakte ruim 685 m²), die vanuit het aangrenzende open buitengebied duidelijk zichtbaar is. De goothoogte van de loods bedraagt ca. 5 m. De bouwhoogte ca. 10 m).

2.2 Functionele aspecten

Het plangebied maakt deel uit van het buitengebied van Eersel.

Omliggende locaties zijn hoofdzakelijk in gebruik voor burgerwoningen. In zuidelijke richting zijn nog een aantal agrarische bedrijfslocaties gesitueerd. In zuidwestelijke richting zijn, op ruime afstand, de sportvelden van Eersel (ca. 560 m) en het Recreatiecentrum Ter Spegelt (ca. 850 m) gelegen. De vergunning voor de kijk- en educatieboerderij en de daarbij behorende bebouwing is reeds ingetrokken. De rechten voor nog te bouwen bouwwerken vervalt hier ook mee.

Het plangebied zelf wordt in de huidige situatie feitelijk alleen gebruikt als woonperceel.



Landschappelijk inpassingsplan voor de Boksheidsdijk 15 zoals opgenomen in bijlage 3 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (ter illustratie bij navolgende paragraaf 3.1)

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Daarna wordt aangegeven hoe de vertaling naar het wijzigingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Het initiatief

3.1.1 Ruimtelijk

De bewoners van Boksheidsdijk 15 hebben de intentie gehad om een kijk- en educatieboerderij op te zetten op hun perceel en hiervoor een omgevingsvergunning aangevraagd die op 3 maart 2015 verleend is.

De buitenvoorzieningen (ontsluiting vanaf Voortseweg voor bezoekers, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen zoals weides en boomgaarden) zijn op basis van deze omgevingsvergunning aangelegd.

De bouw van het kijk- en educatiecentrum wordt niet doorgezet, vanwege toenemende twijfels over de rentabiliteit van de daarmee samenhangende investering.

De vergunning voor de nog niet gerealiseerde bedrijfsbebouwing van circa 520 m² komt daarmee te vervallen. Daarnaast zal de bestaande hal van ruim 685 m² gesloopt worden.

Een en ander wordt gecompenseerd met de bouw van een nieuw vrijstaand bijgebouw van 250 m², zoals dat onder voorwaarden ook is toegelaten op basis van de wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening'.

Het nieuw op te richten bijgebouw zal qua maatvoeringen (oppervlak, goot- en bouwhoogte) voldoen aan de wijzigingsvoorwaarden (oppervlakte maximaal 250 m²) en aan de planregels (goothoogte maximaal 3,2 m, bouwhoogte maximaal 6 m, dakhelling maximaal 45°, minimale afstand tot woning 15 m).

De groenbestemming rond het perceel blijft gehandhaafd en is reeds ingevuld met opgaand groen conform het landschappelijk inpassingsplan voor de Boksheidsdijk 15 dat in bijlage 3 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is opgenomen en dat op voorgaande bladzijde is afgebeeld.

In het inpassingsplan is nog uitgegaan van de oprichting van een kijk- en educatieboerderij. Van deze bebouwing wordt afgezien in het kader van de voornemens, waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld.

De voormalige bedrijfsbestemming met bouwvlak had een grootte van 16.004 m². Met onderhavige ontwikkeling wordt het grootste deel van dit bestemmingsvlak (9.910 m²) herbestemd naar 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. De voormalige bedrijfs-woning krijgt een woonbestemming, met bouwvlak ter grootte van 4.314 m². Daarnaast worden nog delen grond bestemd als 'Groen – Landschappelijke inpassing', de groenbestemming bedroeg 3.771 m², en wordt vergroot naar 5.641 m². Hiermee gaat meer dan een

hectare aan bedrijfsbestemming in het buitengebied verloren, waarmee sprake is van zorgvuldige ruimtelijke ordening. Het achtergelegen pad blijft in gebruik en krijgt een aanduiding 'pad'.



Verskil in bouwvlakken met in geel de nieuwe woonbestemming, en de rode lijn het oude bouwvlak conform de bedrijfsbestemming.

De aanleg van het pad naar de kijk- en educatieboerderij is voltooid. Het pad blijft behouden in de nieuwe situatie om de gronden goed te kunnen blijven beheren. Het pad loopt over het volledige perceel, naar de achterzijde tot aan de Heibloem. Het gehele perceel is in eigendom van de initiatiefnemer. De ontsluiting tot aan de Heibloem is al aanwezig sinds 1986 en geeft ruimte om het perceel vanuit de achterkant te bereiken voor het agrarische gebruik van de gronden. De grond tot aan de Heibloem blijft agrarisch bestemd en maakt derhalve geen onderdeel uit van het plangebied. Initiatiefnemer moet met landbouwmachines de achterliggende gronden kunnen bereiken en een draai kunnen maken. De hoogwaardige landschappelijke inpassing vergt veel onderhoud. De agrarische grond is gedeeltelijk afgezet met een hek, zodat bijvoorbeeld hobbymatig paarden kunnen worden gehouden. Om te kunnen borgen dat het pad voor deze doeleinden in gebruik kan blijven, wordt een aanduiding 'pad' op de verbeelding toegevoegd.

3.1.2 Functioneel

Algemeen

De initiatiefnemers hebben besloten om te kiezen voor een woonbestemming. Dit betekent dat het perceelsdeel dat gelegen is binnen de bebouwingsconcentratie (zoals aangeduid in

de Structuurvisie 2011) de bestemming 'Wonen' krijgt. De bestaande bedrijfswoning wordt hiermee omgezet in een burgerwoning. Het (oostelijk) perceelsdeel, dat buiten de bebouwingsconcentratie ligt, krijgt (in overeenstemming met de bepalingen in de wijzigingsbevoegdheid) de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'.

Ontsluiting en parkeren

De gemeente heeft op 23 januari 2014 het Parkeerbeleidsplan Eersel vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Eersel. Uitgangspunt is hierbij geweest dat de gemeente Eersel wordt aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingscategorie 4 volgens het CBS) en dat het initiatief is gelegen in een zone die wordt aangemerkt als 'buitengebied'.

Voor vrijstaande woningen in het buitengebied van Eersel wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2.6 parkeerplaats per woning.

De bestaande bedrijfswoning heeft een lange oprit (ruimschoots langer dan 10 m) van ca. 6.3 m breed. Hier kunnen veel auto's geparkeerd worden, maar in ieder geval 2 auto's naast elkaar en achter elkaar. Bij aanwezigheid van een garage, of een bijgebouw dat als zodanig (mede) kan worden gebruikt, kunnen twee opstelplaatsen achter elkaar als 1,3 parkeerplaats worden gerekend. De breedte van de inrit laat een verdubbeling van deze opstelling makkelijk toe, waarmee er in ieder geval sprake is van een normatief aantal parkeerplaatsen van $(2 \times 1.3 =) 2.6$. Hiermee wordt aan de parkeernorm op eigen terrein voldaan.

3.2 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

Gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbepalingen in artikel 49.1 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening', die wijziging van de geldende bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in een woonbestemming en de aangrenzende agrarische bestemming mogelijk maken. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', is reeds herzien in 'Buitengebied 2017, 2^e herziening'. De tweede herziening heeft de wijzigingsbevoegdheid deels aangepast, waardoor getoetst wordt aan de wijzigingsbevoegdheid uit de tweede herziening. Hierbij zijn de volgende wijzigingsvoorwaarden van toepassing:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

In paragraaf 3.1.1. is verduidelijkt, waarom agrarisch hergebruik voor de bewoners van het perceel geen goede optie is.

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

Dit is het geval. In de bijlage bij deze toelichting is het besluit bijgevoegd tot intrekking van de eerder verleende omgevingsvergunning voor een kijk- en educatieboerderij.

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

De ontwikkeling aan de Boksheidsdijk 15 heeft een positieve ontwikkeling op de belevingswaarde van de Boksheidsdijk: een grote loods zonder cultuurhistorische waarde wordt afgebroken en er wordt zorggedragen voor landschappelijke inpassing van het perceel, die past bij de landschapsstructuur van oude akkercomplexen – essen-kampenlandschap. Hiermee wordt op een positieve manier bijgedragen aan landschapswaarden en aan de cultuurhistorische waarde van de Boksheidsdijk.

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

In hoofdstuk 5 wordt verantwoord dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat in het plangebied.

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

In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat er geen sprake is van een beperkende invloed op de gebruiksmogelijkheden van omliggende percelen door de wijzigingen die met voorliggend wijzigingsplan mogelijk worden gemaakt.

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

In hoofdstuk 5 wordt aangetoond dat er geen sprake is van beperkingen vanwege het initiatief voor omliggende agrarische bedrijven.

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

Voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing is reeds zorggedragen met de uitvoering van het landschapsplan, dat is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Het betreft het landschappelijk inpassingsplan dat is uitgevoerd in het kader van het voornemen om in het plangebied een kijk- en educatieboerderij op te richten. Dit voornemen is mogelijk gemaakt in het kader van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. In paragraaf 3.1.1 is verduidelijkt waarom is afgezien van de bebouwing van de kijk- en educatieboerderij. De kijk- en educatieboerderij zelf is logischerwijze niet uitgevoerd, het overige groenplan wel. De elementen uit het landschapsplan, zoals de groenstructuur met opgaande beplanting op de perceelsgrens, de boomgaard, de achterontsluiting met boombegeleiding en de vijver zijn elementen die, zonder de kijk- en educatieboerderij nog beter bijdragen aan landschappelijke verbetering dan wanneer deze bebouwing wel gerealiseerd zou zijn. Een bestemming 'Groen – Landschappelijke inpassing' is opgenomen

In het bestemmingsplan is het plangebied, voorzover dat buiten de (in de Structuurvisie 2011 aangegeven) bebouwingsconcentratie valt, bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'.

- h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document; indien gekozen wordt voor aanvullende landschappelijke inpassing bij wijze van kwaliteitsverbetering dan dient de landschappelijke inpassing in het wijzigingsplan te worden vastgelegd overeenkomstig het bepaalde onder g;**

Zoals in paragraaf 3.1.1 en hierboven onder g. is aangegeven zijn er eerder voornemens geweest tot het oprichten van een kijk- en educatieboerderij in onderhavig plangebied. Dit was een initiatief dat op basis van de Afstemmingsnotitie als een initiatief in de categorie 2 kon worden beschouwd: een ruimtelijke ontwikkeling waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Zoals onder g reeds verduidelijkt, heeft deze landschappelijke inpassing reeds plaatsgevonden. Een voorwaardelijke verplichting is opgenomen.

In de bijlage bij deze toelichting is een berekening op basis van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling bijgevoegd, waaruit blijkt dat, door de waardevermindering die optreedt vanwege het initiatief, geen bijdrage in het kader van de landschapsinvesteringsregeling hoeft te worden gedaan.

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

Er is in het plangebied geen sprake van bebouwing met cultuurhistorische waarden.

- j. voor splitsing gelden een aantal voorwaarden:**

Er is geen sprake van woningsplitsing

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

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

Er is geen sprake van bijgebouwen met een cultuurhistorische waarde.

- 2. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m² onder voorwaarden**

Niet van toepassing.

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

- **er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;**

Hieraan wordt voldaan, zoals hiervoor verduidelijkt onder g.

- **er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;**

In de bijlage bij deze toelichting is een berekening op basis van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling bijgevoegd (waarin het oppervlak bijgebouwen is meegenomen als bebouwde woonbestemming), waaruit blijkt dat, door de waardevermindering die optreedt vanwege het initiatief, geen bijdrage in het kader van de landschapsinvesteringsregeling hoeft te worden gedaan.

- **er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.**

Dit is het geval: een bedrijfsloods van 686 m² wordt gesloopt.

Geconcludeerd kan worden dat aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan wordt voldaan.

4 Beleid

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motive-ringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzi-gingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan wor-den voorzien vereist.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stede-lijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Dit bestemmingsplan betreft de omzetting van een bedrijfswoning in een burgerwoning met een vereist aantal parkeerplaatsen van 2.6 op eigen terrein. Gelet op bovenstaande uitspraken kan onderhavige ontwikkeling niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stede-lijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Thans volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2022 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdoopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

4.2.2 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd

gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Dit is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Interim Omgevingsverordening wordt hierna besproken.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'landelijk gebied'. In navolgende paragraaf (Interim Omgevingsverordening Noord Brabant) wordt gemotiveerd, waarom het initiatief past binnen het provinciaal beleid.

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Een geactualiseerde versie daarvan is op 15 april 2022 geconsolideerd. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2023 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening

zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het besluitgebied van voorliggend wijzigingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als landelijk gebied.

In artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening staat aangegeven dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik als de toedeling van functies plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag of bebouwing of bestaand bouwperceel.

In artikel 3.68 van de Interim Omgevingsverordening staat aangegeven dat in hoofdlijnen alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan in het buitengebied.

In artikel 3.69 van de Interim Omgevingsverordening is aangegeven welke afwijkingsmogelijkheden er zijn van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan. Onder 3.69 lid 3 staat aangegeven dat het dan kan gaan om bestemmingswijziging van een *voormalige* bedrijfswoning naar burgerwoning.

Als bijlage bij deze toelichting is de intrekking van de omgevingsvergunning voor een kijk- en educatieboerderij gevoegd, waarmee er geen sprake meer is van de uitoefening van een bedrijf in het plangebied.

Als tegenprestatie voor het omzetten van een bedrijfsbestemming naar de woonbestemming wordt 686 m² bedrijfsbebouwing gesloopt. Daarnaast wordt de groenbestemming vergroot met 1.870 m². Hiermee gaat meer dan een hectare aan bedrijfsbestemming in het buitengebied verloren, waarmee sprake is van zorgvuldige ruimtelijke ordening.

Conclusie

Het voornemen tot wijziging van de bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in een woonbestemming en een aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het grote bedrijfsbestemmingsvlak verdwijnt uit het buitengebied van Eersel. Het bouwvlak wordt verkleind met 56 m², en krijgt de bestemming 'Wonen'.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Eersel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO).

In het RRO-gebied Zuidoost Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Eersel behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Eersel 280 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 520 woningen tot 2030. De woning die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, betreft een bestaande bedrijfswoning, die wordt omgezet in een burgerwoning. De toevoeging van een burgerwoning past binnen de aangegeven prognosecijfers.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de eerder genoemde beleidsdocumenten.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Eersel 1.0

De omgevingsvisie Eersel 1.0 is een eerste stap in voorbereiding op het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet in juli 2022. De gemeente streeft naar een open en transparante cultuur waarbij de inwoners centraal staan. Een integrale omgevingsvisie is hierbij een onmisbare schakel. Met deze visie op de fysieke leefomgeving in de gemeente Eersel toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in Eersel en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

Bij ieder volgend beleids- of visiedocument dat de gemeente opstelt, zal zij zichzelf expliciet de vraag stellen: is dit in lijn met onze visie op de leefomgeving of is dit een aanvulling op deze visie? Deze 'check' om integraal te blijven denken en om voortdurend oog te houden voor alle dilemma's waar wij als maatschappij voor staan. Iedere nieuwe versie van de omgevingsvisie vormt zo een verrijking ten opzichte van de vorige.

In de Omgevingsvisie 1.0 zijn het bestaande beleid en de ontwikkelingen gebundeld. Er worden hier nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt of een heel andere koers ingezet.

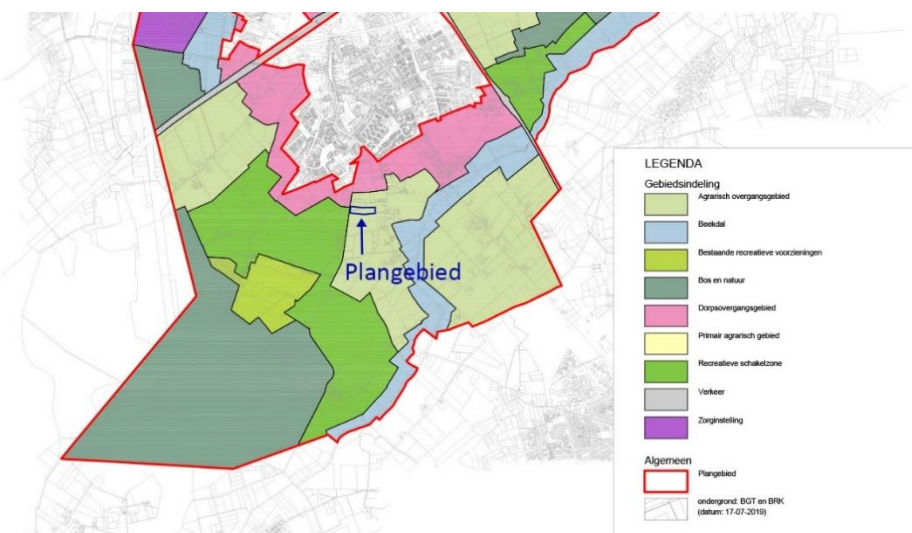
Conclusie

In de Omgevingsvisie 1.0 is het bestaande beleid uitgangspunt. Er worden nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt. Uit navolgende paragrafen blijkt dat het plan past binnen het bestaande gemeentelijk beleid, waarmee het ook geacht wordt te voldoen aan het beleid, zoals verwoord in de Omgevingsvisie 1.0.

4.3.2 Visie Buitengebied

Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad de Visie Buitengebied vastgesteld. Deze structuurvisie vormt een actualisatie van de voorheen geldende Structuurvisie Plus en structuurvisie 2011.

Verwachting is dat veel agrarische bedrijven in de komende periode zullen stoppen. Specifiek voor VAB's (voormalige agrarische bedrijven) zijn in de Visie Buitengebied de uitgangspunten voor een kwalitatief toetsingskader opgenomen op basis waarvan bepaald wordt of een ontwikkeling voldoende kwaliteit met zich mee brengt. Wanneer dit het geval is en sprake is van een kwaliteitsimpuls voor een gebied dan kan een ontwikkeling mogelijk als nog doorgang vinden. Dit kader dat specifiek voor de VAB's is opgesteld kan wellicht ook als inspiratie voor andere ontwikkelingen worden gebruikt.



Uitsnede Kaart Visie Buitengebied met blauw omlijnd het plangebied

Het plangebied is gesitueerd in een gebied dat is aangeduid als agrarisch overgangsgebied en ligt in de nabijheid van de kern Eersel. Dicht bij de kernen zijn binnen dit gebied de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies het ruimst. De voorkeur gaat uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kernen, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid (bv. hovenier, dierenpension) en ambachtelijke dienstverlening (milieukundig 'lichte' bedrijven).

Conclusie

Het initiatief betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling wordt ingevolge de Visie Buitengebied als een wenselijke functieverandering gezien binnen het agrarisch overgangsgebied, waarbinnen het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is gesitueerd. Het betreft een ontwikkeling die leidt tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied van Eersel. Het onderhavige initiatief is daarmee passend binnen de Visie Buitengebied.

4.3.3 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende Kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Eersel is dit op 12 maart gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeente die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis, waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei, die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de Kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de vier Kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de vier Kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De vier Kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

- De Kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

2. Behoud voor betaalbaar wonen.

De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen de Kempengemeenten de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd, die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen de vier Kempengemeenten sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.

- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te ma-ken over de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en ze te informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleinere, levensloopgeschiktere) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven, om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen, breder over de regio uit te rollen.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht bren-gen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduur-zamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de vier Kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar willen we tot concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoning-voorraad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoor-waarden, om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van be-lang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan.
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken.
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
 - Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt;
 - Bewustwording energiegedrag in de woning;
 - In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huur-voorraad.

5. Werken én wonen.

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijs-segment. De vier Kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigran-ten. Daarin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.

- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling betreffende de woningbehoefte van kenniswerkers die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Toetsing

Het gaat met een burgerwoning om een kleine toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven behoefte voor de gemeente Eersel tot 2028 van 460 woningen (520 woningen tot 2030 volgens de woningprognoses van de provincie uit 2020). Voor de wijziging van de bestaande bedrijfswoning in het plangebied naar een burgerwoning wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid die is opgenomen in artikel 49.1 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening', die wijziging van de geldende bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in een woonbestemming en de aangrenzende agrarische bestemming mogelijk maken. Aan de, in deze wijzigingsbevoegdheid gestelde, wijzigingsvoorwaarden wordt voldaan.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 – 2023.

4.4 Conclusie

Het initiatief past binnen het geldende beleid.

Op basis van de Interim Omgevingsverordening, artikel 3.69, is de wijziging van een bedrijfswoning naar een burgerwoning toegestaan. Het niet meer aanwezig zijn van een bedrijf is hiervoor een voorwaarde. Ruimtelijke verbetering vindt plaats door sloop van de bestaande loods en door een landschapsplan, dat reeds uitgevoerd is.

De omzetting van bedrijfswoning naar burgerwoning wordt in het kader van de gemeentelijke Visie Buitengebied als een gewenste functieverandering gezien. De toevoeging van een burgerwoning past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma.

Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het plangebied niet in een woonbestemming. Wel is het mogelijk hiertoe gebruik te maken van een wijzigingsbevoegdheid in artikel 49.1 van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening'. Deze wijzigingsbevoegdheid betreft het veranderen van een bestemming 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' in een woonbestemming en een aangrenzende bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Om die redenen is voorzien in voorliggend wijzigingsplan. Aan de wijzigingsvoorwaarden, die in artikel 49.1 zijn gesteld, wordt voldaan, zoals in paragraaf 3.2 is verduidelijkt.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

Lankelma Geotechniek heeft een verkennend bodemonderzoek verricht in het plangebied. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in de rapportage van 12 februari 2021, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten:

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,0 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. De bodemlaag van 2,2 – 2,4 m-mv bestaat uit sterk zandig leem. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (sintels) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

Ter plaatse van de boringen B02 en B012 is een laag menggranulaat aangetroffen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In grondmonster B12-2 (bovengrond, sterk sintelhoudend) is analytisch een licht verhoogd gehalte met respectievelijk PAK, PCB dan wel minerale olie aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse industrie beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM1 (bovengrond) en MM4 (ondergrond, sporen sintels) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In de grondmengmonsters MM2 (bovengrond) en MM3 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan barium en kobalt aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden. Het aangetoonde gehalte nikkel overschrijdt de interventiewaarde. Uit de resultaten van de herbemonstering en analyse van het grondwater uit peilbuis B01 blijkt eveneens een sterk verhoogd gehalte nikkel.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- in de vaste bodem wordt geen verhoging van nikkel aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- in de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio blijkt, dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Toetsing hypothese

Vanwege het sterk verhoogd aangetoonde gehalte nikkel in het grondwater dient de hypothese 'onverdacht' te worden verworpen.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Conclusie en aanbevelingen

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek geeft Lankelma aan dat er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen zijn voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

Het aangetroffen menggranulaat ter plaatse van boring B02 en B12 maakt formeel geen onderdeel uit van de bodem en is derhalve niet onderzocht. Geadviseerd wordt na te gaan of van het aanwezige menggranulaat een (product)certificaat voorhanden is.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond (B12-2) indicatief als zijnde klasse industrie bestempeld. De overige monsters van boven- en ondergrond zijn indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.2 Archeologie

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' heeft het perceel een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'. Voor deze bestemming is bepaald dat de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 2500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport dient te overleggen, waarin wordt aangetoond dat geen archeologische waarden worden verstoord. In het plangebied gaat het om een bestaande woning, de sloop van ca. 685 m² bedrijfsbebouwing en de nieuwbouw van een bijgebouw van maximaal 250 m². Deze totaaloppervlakte van potentiële verstoring is aanmerkelijk kleiner dan 2500 m². Archeologisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

Conclusie

Vanwege archeologie zijn er geen belemmeringen voor de bouw van een woning.

5.3 Cultuurhistorie

Het gemeentelijk beleid inzake cultuurhistorie is opgenomen in de erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidooost Brabant (ODZOB).

Op de cultuurhistorische beleidskaart, die hiervan onderdeel uitmaakt, is de Boksheidsdijk aangeduid met Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde.

Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

De ontwikkeling aan de Boksheidsdijk 15 heeft een positieve ontwikkeling op de belevingswaarde van de Boksheidsdijk: een grote loods zonder cultuurhistorische waarde wordt afgebroken en er wordt zorggedragen voor landschappelijke inpassing van het perceel, die past bij de landschapsstructuur van oude akkercomplexen – essen-kampenlandschap.

Conclusie

Het bouwplan, waarvoor dit wijzigingsplan is opgesteld, tast geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aan. Doordat het zich voegt in de ruimtelijke structuur van de Boksheidsdijk.

5.4 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

5.4.1 Beleid gemeente Eersel – vGRP 2016-2021

Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2016-2021 ambities benoemd op het gebied van doelmatig beheer, milieu en duurzaamheid, inzameling en transport van afvalwater en hemelwater, het technisch beheer van de rioleringsystemen en financiën.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die waterschap in de beleidsperiode gaat invullen.

Speerpunten voor de periode 2016-2021 zijn het inzichtelijk maken van de staat van de riolering, het opstellen van strategische (vervangings-) plannings- en samenwerking met de partners in de afvalwaterketen. De maatregelen hierbij betreffen onder andere het invullen van afkoppelmogelijkheden, het opstellen van een hemelwaterbeleid, het actueel houden van de beheergegevens, het opstellen van een beheervisie en een onderzoek naar klimaatbestendigheid van de riolering.

In het VGRP staat het volgende aangegeven over de verwerking van hemelwater

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Onderstaand is hier invulling aangegeven, nadere uitwerking hiervan vindt plaats in een hemelwaterbeleidsplan. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde: 1. Hergebruik 2. Vasthouden / infiltreren 3. Bergen en afvoeren 4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) 5. Afvoeren naar de riolering.

Met de inwerkingtreding van de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' per 1 maart 2015, vervalt vanuit het waterschap de watertoets voor in- of uitbreiding kleiner dan 2.000 m². In het nog te ontwikkelen hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen voor deze in- en uitbreidingen vast. Tot die tijd hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde en een bergingseis van 15 mm bij een uitbreiding tot 2.000 m², 30 mm voor een uitbreiding tussen 2.000 m² en 10.000 m² en 60 mm bij een uitbreiding van meer dan 10.000 m². De haalbaarheid wordt getoetst in de watertoets door gemeente en waterschap.

Bij inbreidingen (nieuwbouw of grootschalige renovatie in bestaand gebied) met gemengde riolering wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de particulier afvalwater en regenwater gescheiden inzamelt en gescheiden aanbiedt ter hoogte van de perceelgrens. Dit met het oog op mogelijke toekomstige ombouw van gemengde riolering naar gescheiden riolering in het inbreidingsgebied. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk.

5.4.2 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

Algemeen

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'

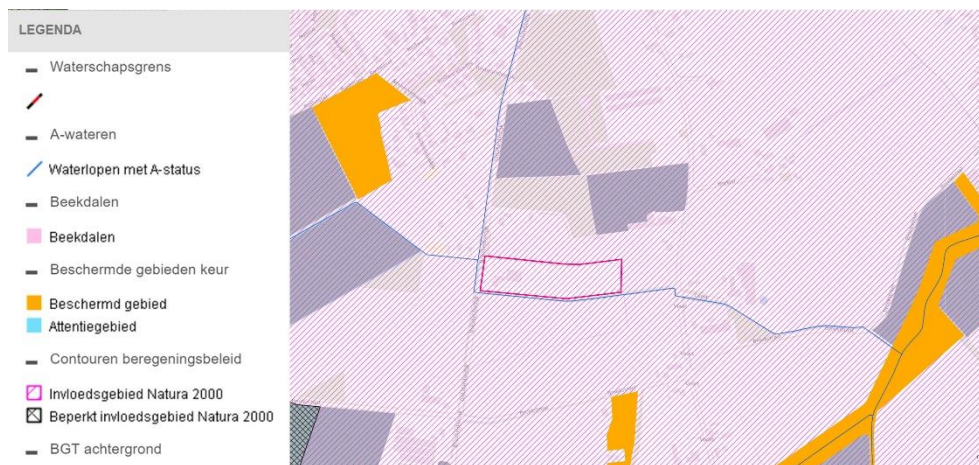
Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



Keurkaart Waterschap De Dommel met rood omlijnd het plangebied

In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

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

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.4.3 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het perceel, kadastraal bekend Gemeente Eersel, sectie M nummer 267. De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 20.500m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

De ontwikkeling in het plangebied betreft de volgende:

De bestaande bedrijfswoning wordt gehandhaafd en omgezet in een burgerwoning.

De bestaande bedrijfsloods van 685 m² wordt gesloopt en een nieuw bijgebouw van 250 m² wordt hiervoor in de plaats teruggebouwd.

Een en ander leidt tot een verhardingsafname van $(685 - 250 =) 435 \text{ m}^2$.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is (sinds april 2021) voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 500 m² bedraagt geen compenserende waterberging

vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 500 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

In het Waterbeheerplan 2022-2027, dat thans in voorbereiding is, wordt het oppervlakte verhardingstoename, waarvoor compenserende waterberging is vereist verkleind van meer dan 2000 m² naar meer dan 500 m².

Ook op basis van deze nieuwe norm is geen compenserende waterberging vereist vanwege de ontwikkelingen in voorliggend bestemmingsplan.

Voor de bestaande dakvlakken en terreinverharding is, in het kader van de in maart 2015 verleende omgevingsvergunning, reeds voorzien in opvang op eigen terrein.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het hemelwater infiltreert op eigen terrein. Het afvalwater wordt aangeboden aan het gemeentelijk rioleringsstel. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP 2016 -2021 is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Omdat er sprake is van een verhardingsafname van 435 m² hoeft niet te worden voorzien in compenserende waterberging. Voor de bestaande dakvlakken en terreinverharding is, in het kader van de in maart 2015 verleende omgevingsvergunning, reeds voorzien in opvang op eigen terrein.

5.5 Geluid

5.5.1 Wegverkeerslawaaï

Met dit wijzigingsplan wordt een bestaande bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Het betreft bestemmingen, die in het kader van de Wet geluidhinder even gevoelig zijn. Er is geen sprake van het oprichten van een nieuwe woning en ook niet van een geluidgevoeligere functie. Om die reden is een akoestisch onderzoek niet aan de orde.

Conclusie

Vanwege geluid zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkelingen die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt.

5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling.

Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Conclusie

Dit bestemmingsplan betreft de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Er worden geen nieuwe woningen toegevoegd. De bestaande bewoners blijven in de woning wonen. Er is derhalve geen sprake van een verandering in milieubelasting. Doordat de geldende bedrijfsbestemming aan het plangebied onttrokken wordt en wordt omgezet in een woonbestemming en agrarische bestemming is het waarschijnlijk dat het aantal verkeersbewegingen in het plangebied eerder af- dan toe zal nemen en dat de ontwikkeling dus eerder bij zal dragen aan de luchtkwaliteit dan dat zij hierop een negatieve invloed heeft.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er zijn vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en

groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit de risicokaart Brabant blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.8 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving.

Het voornemen is om in het plangebied een bedrijfsloods te slopen, vanwege een bestemmingsplanwijziging. Vanwege deze werkzaamheden is het vanuit de Wet natuurbescherming noodzakelijk om zicht te krijgen op effecten die de ingreep heeft op beschermde soorten (en gebieden) en om te kunnen beoordelen of er verbodsbepalingen overtreden worden en/of voorkomen kunnen worden door het treffen van mitigerende maatregelen (bijvoorbeeld door te werken met een aangepaste werkwijze).

Dit is via een veldbezoek beoordeeld dat op 22 januari 2021 is uitgevoerd. Hierbij is het plangebied beoordeeld op habitatgeschiktheid voor beschermde soorten.

Het onderzoek is gerapporteerd in een quickscan, die als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. De conclusies uit deze rapportage zijn navolgend weergegeven.

5.8.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB.

Om de stikstofdepositie op nabijgelegen Natura 2000-gebieden vanwege het initiatief te bepalen, is een berekening uitgevoerd. In navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' worden de resultaten hiervan besproken. De stikstofdepositie vanwege het initiatief bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

5.8.2 Beschermde soorten

Broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten)

De betreffende bebouwing vormt geen geschikte broedplek voor broedvogels (al of niet jaarrond beschermde nesten), vanwege de toegepaste bouwconstructie. Het gebouw is rondom geheel voorzien van een metalen golfbeplating met aan de basis een betonstenen muur.

In de directe nabijheid is geen groenstructuur aanwezig die voor broedvogels benut kan worden als broedbiotoop. Het gebied direct rondom de onderzoekslocatie is vrij van dichte goed ontwikkelde vegetatie. Broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) zijn dan ook geheel uit te sluiten op de locatie.

Vleermuizen

De bebouwing heeft geen open stootvoegen en in de constructie zijn nergens openingen aangetroffen die dienst kunnen doen als vaste rust- en verblijfplaats voor vleermuizen. Het ontbreekt er aan weggroei mogelijkheden, invliegopeningen, constante temperaturen, vegetatiestructuren als vliegrouwe en vegetatiestructuren die een aantrekking hebben op hun prooidieren. De metalen golfplaten zijn zo gemonteerd dat er geen openingen zijn die door vleermuizen gebruikt kunnen worden. Daarnaast zijn deze platen te glad om houvast te geven als hangplek.

De binnenzijde van de loods is geheel afgewerkt en bestaat uit een metaalconstructie zonder dakpannen. Ook dit gegeven biedt geen enkele aanleiding te vermoeden dat de loods gebruikt wordt door vleermuizen.

Het slopen van de loods heeft dan ook geen negatief effect op vleermuizen.

Vaatplanten (muurplanten)

Op, in en rondom de bebouwing zijn geen beschermde en of bijzondere vaatplanten aangetroffen die hun groeiplaats verliezen door de beoogde werkzaamheden.

Een goed ontwikkelde bloemrijke vegetatie (zoals schraal grasland) is eveneens niet aanwezig.

Overige soorten

Andere beschermde soorten, zoals amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en andere ongewervelden, zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten op de locatie. Hiervoor zijn geen (optimaal ontwikkelde) leefgebieden aanwezig, of de soorten hebben geen toegang tot de bebouwing vanaf de buitenzijde (zoals steenmarter). Steenmarters kunnen worden aangetroffen in het gebied (als onderdeel van hun foerageergebied), gelet op het verspreidingsbeeld van de soort. Er zijn echter geen directe aanwijzingen gevonden die daar ook daadwerkelijk op duiden. Een specifiek soortgericht onderzoek hiernaar wordt daarom niet noodzakelijk geacht.

5.8.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

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

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- Er zijn bij de bebouwing en het overige deel van de onderzoekslocatie geen mogelijkheden voor broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten) om er te huisvesten. Nader onderzoek is daarmee niet aan de orde;
- Er zijn voorts geen geschikte invliegopeningen aanwezig voor vleermuizen om als vaste rust- en verblijfplaats te dienen. Er is eveneens geen geschikt foerageergebied of migreergebied (laanelementen) aanwezig op de locatie en in de directe nabijheid die negatief beïnvloed worden door de sloopwerkzaamheden. Effecten op vleermuizen zijn op voorhand dan ook geheel uit te sluiten. Nader onderzoek is daarmee eveneens niet aan de orde;
- Ter plaatse van de ingreeplocatie is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden geheel uit te sluiten. Effecten treden daarmee niet op;
- Ook uit de geraadpleegde literatuur blijkt niet dat er beschermde en/of bijzondere soorten aanwezig of te verwachten zijn;
- De beoogde sloop kan dan ook zonder negatieve effecten op beschermde plant- en diersoorten uitgevoerd worden.

5.9 Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied betreft “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux” (gebiedsnummer 136). De Run, die onderdeel uitmaakt van dit Natura 2000 gebied, is op ca. 2,5 kilometer van het plangebied gelegen. Om te bezien of er sprake is van stikstof-

depositie is in januari 2021 door Van Empel Inspecties en Advisering met de AERIUS Calculator 2020 een berekening gemaakt van de stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. Deze berekening is opgenomen in de bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie

Uit de rekenresultaten van AERIUS Calculator 2020 blijkt dat de gewenste ontwikkeling in zowel de aanlegfase als de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

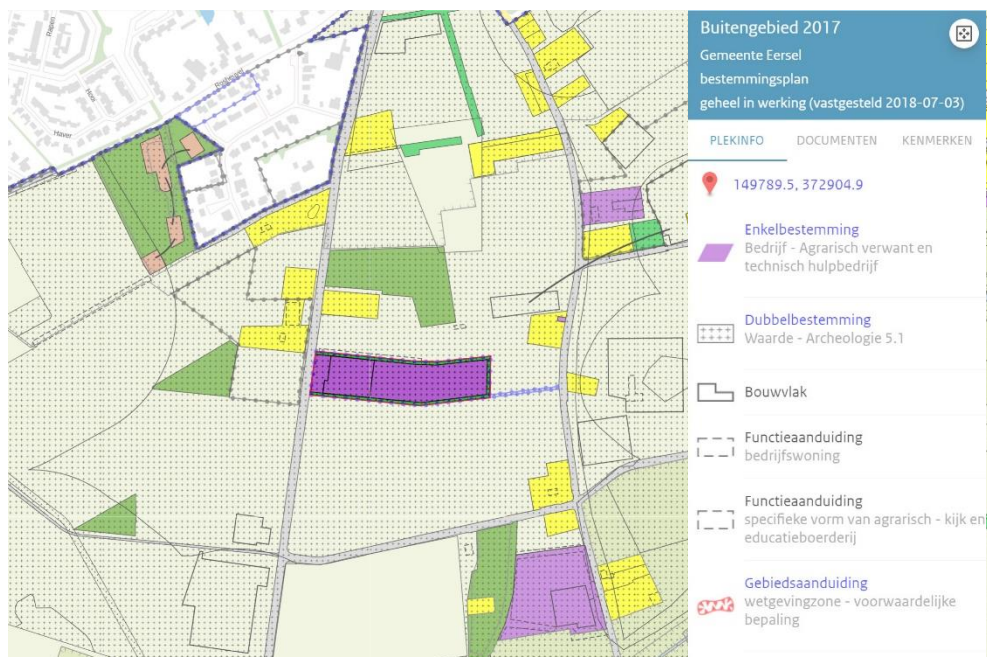
In beide situaties bedraagt de stikstofdepositie 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie in de aanlegfase en de gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura-2000 gebieden veroorzaakt. Conform de factsheet "Woningbouwplannen, stikstof en Natura 2000- gebieden", die onderdeel uitmaakt van de rapportage die is opgenomen in de bijlage, is er geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en gevoelige functies, zoals wonen, noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. Voor het plangebied is het omgevingstype 'rustig buitengebied' van toepassing.



Overzicht functies rond het plangebied (plangebied roodomlijnd).

Het plangebied wordt omgeven door de bestemming 'Wonen' en door agrarische percelen. Er zijn twee niet-agrarische bedrijfsbestemmingen in de (relatieve) nabijheid van het plangebied gelegen:

Een bedrijf aan de Voort 9/9a dat in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de specifieke aanduiding 'Houtbewerkingsbedrijf 2' heeft gekregen. Voor dit bedrijf is geluid de bepalende hinderfactor. Vanwege geluid moet een minimale richtafstand van 100 m worden aangehouden tussen de bouwmogelijkheden voor woningen in het plangebied en de bestemmingsgrens van de bedrijfsbestemming. Deze afstand bedraagt meer dan 300 m, dus ruimschoots meer dan de richtafstand.

Een bedrijf aan de Heibloem 16. Dit bedrijf is niet nader aangeduid in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Het bedrijf is tot 2015 een varkenshouderij geweest. De afstand van deze bedrijfsbestemming tot de woonbestemming in het plangebied bedraagt meer dan 400 m. Tussen het bedrijf en het plangebied liggen diverse woonbestemmingen, die bepalend zijn voor de hinder die het bedrijf kan veroorzaken. Met zekerheid kan gezegd worden dat het bedrijf niet beperkend is voor de woonbestemming in het plangebied.

Aan potentiële hinder vanwege agrarische bedrijvigheid is aandacht besteed in de navolgende paragraaf inzake geurhinder.

In zuidwestelijke richting zijn, op ruime afstand, de sportvelden van Eersel (ca. 560 m) en het Recreatiecentrum Ter Spegelt (ca. 850 m) gelegen.

Conclusie

In het plangebied en de omgeving is geen niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig die belemmeringen oplevert voor de woonkwaliteit. Ook de aanwezigheid van een woning in het plangebied geen beperkingen op voor bedrijvigheid in de omgeving.

5.11 Geurhinder

Voor het aspect geurhinder is een geuronderzoek verricht door Jonkers Advies. De rapportage hiervan is bij deze plantoelichting gevoegd. Het onderzoek naar de geursituatie gaat uit van de aanwezige veehouderijen binnen een straal van ongeveer 500 meter vanaf de projectlocatie. Voor de beoordeling is gebruikt gemaakt van de gegevens uit het vergunningoverzicht van de provincie Noord-Brabant (Web BvB).

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt "voorgrondbelasting" genoemd. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). In dit geval is sprake van een ligging buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied, zodat de geurnorm van 10 ouE/m³ van toepassing is.

Er zijn binnen de aangenomen afstand van 500 meter drie veehouderijen gevestigd. Op de navolgende kaart zijn die aangeduid.



Ligging relevante veehouderijen ten opzichte van plangebied

5.11.1 Voorgrondbelasting

Melkveebedrijf Leest 2

In dit bedrijf is alleen sprake van het houden van dieren waarvoor vaste afstanden gelden. De minimaal vereiste afstand bedraagt 100 meter tussen het geurgevoelig object (zijnde de dichtstbijzijnde buitengevel van de geprojecteerde woning) en het dichtstbij gelegen emissiepunt (overeenkomstig artikel 4, lid 1 Rgv). De werkelijke afstand bedraagt méér dan 425 meter, zodat ruim voldaan aan de vereiste afstand.

Dit bedrijf levert derhalve geen belemmering op voor de woning. Anderzijds geldt dat de te realiseren woning het bedrijf niet beperkt. Dit bedrijf vormt dus geen knelpunt voor de voorgenomen ontwikkeling.

Bedrijf Boksheidsdijk 16

Bij dit bedrijf is sprake van het houden van een kleine hoeveelheid vleesstieren voor de roodvleesproductie (17 dieren). Op basis van de gegevens uit Web BVB is een berekening gemaakt van de geurbelasting, die als bijlage 3 is bijgevoegd. Daaruit blijkt dat de geurbelasting 0,1 ou/E bedraagt terwijl de norm 10 ou/E is. Daaruit blijkt dat ruimschoots wordt voldaan aan de geurnorm.

Bedrijf Boksheidsdijk 16a

Dit bedrijf heeft een geldende milieuvergunning (revisievergunning) van 10 augustus 2017 voor het houden van 50.396 ouderdieren van vleeskuikens. Recent is door dit bedrijf een aanvraag fase 1, activiteit milieu, ingediend voor het milieuneutraal wijzigen van de inrichting. De aangevraagde wijzigingen ten opzichte van de geldende milieuvergunning hebben betrekking op het wijzigen van de ventilatie en het aanbrengen van een emissiearm stalsysteem BWL2010.03.V2 in enkele stallen.

Hoewel deze vergunning nog niet definitief is, wordt daarmee voor deze beoordeling wel rekening gehouden, omdat aan te nemen is dat ten tijde van het vaststellen van het planologisch besluit waarvoor het onderhavige rapport wordt opgesteld, die vergunning in werking zal zijn. Voor het berekenen van de geurbelasting op de woning Boksheidsdijk 15 is uitgegaan van dezelfde parameters als de berekening die bij die aanvraag is gevoegd.

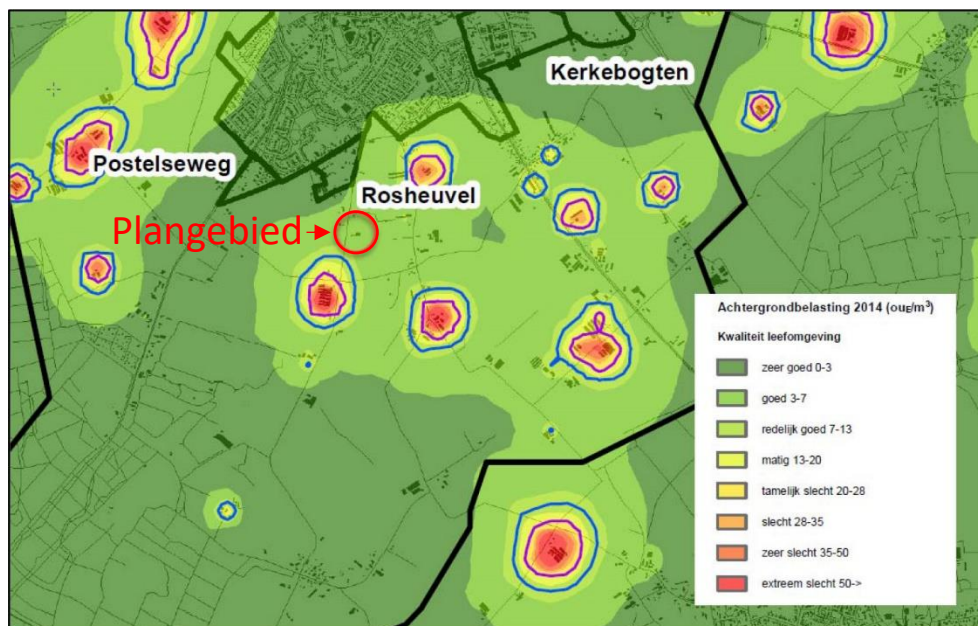
Daaruit volgt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een geurbelasting van maximaal 4,5 ou/E. Daaruit blijkt dat ter plaatse van de woning ruimschoots wordt voldaan aan de geldende geurnorm.

5.11.2 Achtergrondbelasting

Bij de beoordeling van de toelaatbaarheid van een ontwikkeling in de nabijheid van agrarische bedrijven geldt niet alleen dat de individuele bedrijven geen belemmering mogen opleveren. Dit wordt de zogenaamde toetsing van de voorgrondbelasting genoemd.

Daarnaast dient echter ook de achtergrondbelasting te worden meegewogen. De achtergrondbelasting is als het ware de gecumuleerde belasting van alle bedrijven in de omgeving van de projectlocatie. Voor die achtergrondbelasting gelden geen specifieke en harde normen. De gemeente mag dat voor een deel zelf invullen binnen de kaders van het beginsel van de "goede ruimtelijke ordening" zoals dat voortvloeit uit artikel 3.1 Wro.

In het kader van het voornemen om een gewijzigde Geurverordening vast te stellen (hetgeen overigens niet tot vaststelling heeft geleid) heeft de gemeente een gebiedsvisie opgesteld. In die gebiedsvisie wordt ingegaan op de ontwikkelmogelijkheden die bedrijven hebben en de gevolgen die dat heeft voor de optredende geurbelasting. Daarnaast worden daarin de verschillende alternatieven beoordeeld die de gemeente heeft in het vaststellen van de geurnormen binnen de wettelijke bandbreedte. De onderstaande figuur is ontleend aan die gebiedsvisie, waarbij de projectlocatie met een rode cirkel is aangeduid. Daaruit blijkt dat voor de projectlocatie sprake is van een goed woonklimaat bij een geurbelasting van 3 tot 7 ou. Ook de achtergrondbelasting is derhalve goed.



Achtergrondbelasting op basis van gebiedsvisie 2015

5.11.3 Goede ruimtelijke ordening

De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde geurbelasting acceptabel is. Daarin bestaat een zekere mate van beleidsvrijheid.

In de Handreiking bij de Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie.

Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001).

De geursituatie wordt daarin beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'.

In de onderstaande tabel is dat overzicht opgenomen, dat is ontleend aan de Handreiking Wet geurhinder en veehouderij.

Milieukwaliteit	Geurgehinderden in %	Voorgrondbelasting in ou _E /m ³	Achtergrondbelasting in ou _E /m ³
Zeer goed	0-5	0 - 1,5	0 - 3
Goed	5-10	1,5 – 3,7	3 - 8
Redelijk goed	10-15	3,7 - 6,5	8 - 13
Matig	15-20	6,5 - 10	13 - 20
Tamelijk slecht	20-25	10 - 14	20 - 28
Slecht	25-30	14 - 19	28 - 38
Zeer slecht	30-35	19 - 25	38 - 50
Extreem slecht	35-40	25 - 32	50 - 65

Uit dit overzicht blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Daaruit kan worden geconcludeerd dat met de functiewijziging van bedrijfswoning naar reguliere woning ter plaatse van de projectlocatie wordt voldaan aan het beginsel van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De navolgende conclusies kunnen worden getrokken:

1. De omliggende agrarische bedrijven leveren voor wat betreft de voorgrondbelasting ten aanzien van geur geen enkele belemmering op voor de realisering van de beoogde woning op de projectlocatie.
2. De herbestemming van de woning ter plaatse van de projectlocatie levert geen belemmering op voor de ontwikkeling van nabij gelegen agrarische bedrijven.
3. De achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie is zodanig dat op basis daarvan sprake is van een goed woon- en leefklimaat.
4. De wijziging van de functie van de woning voldoet daarmee voor wat betreft het aspect geur aan het beginsel van een goed woon- en leefklimaat.

5.12 Gezondheid

5.12.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

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

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand komen geen intensieve veehouderijen voor. Dichtstbijzijnd is een vleesstierhouderij aan de Boksheidsdijk 16 (afstand ca. 220 m tot het plangebied). Met een vergunning voor 17 vleesstieren betreft dit een klein bedrijf.

Binnen 1000 m afstand bevindt zich een pluimveehouderij aan de Boksheidsdijk 16a. Hier is sprake van een revisievergunning (verleend d.d. 10-08-2017) voor het houden van vleeskuikenouderdieren met een fijnstofemissie van circa 1.670 kg PM10/jaar. Bij leghennen (ouderdieren) wordt hiervoor een afstand van circa 146 meter gehanteerd. Het bedrijf is echter op circa 290 meter vanaf het plangebied gesitueerd. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

5.12.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld.

Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's.

Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van bestaande bedrijfswoning, die wordt gewijzigd in een burgerwoning. Binnen 2 km van het plangebied komen geen geitenhouderijen voor.

5.12.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan aan de Boksheidsdijk 15 aanvaardbaar.

5.13 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. 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 initiatief is gesitueerd in het buitengebied van Eersel en betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning (er wordt dus reeds gewoond op het perceel). De percelen rondom het plangebied zijn in gebruik als grasland/dierenweide of als akkerland (geen fruitboomteelt). Binnen een afstand van 50 m van het plangebied worden met zekerheid geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.

Daarnaast zal het plangebied worden afgeschermd door een strook opgaand groen rondom, die is vastgelegd in de bestemming 'Groen'. Het opgaand groen is vastgelegd in een landschapsplan, waarvan de uitvoering geborgd is in de regels van het moederplan 'Buitengebied 2017'.

Conclusie

Er is geen sprake van beperkingen voor het gebruik van het plangebied voor bewoning door spuitzones of van beperking van spuitzones door bewoning van het plangebied.

5.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage

(MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is m.e.r.- plichtig, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Dit plan betreft de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning. De ontwikkeling ligt dus ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.15 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

6 Uitvoerbaarheid

Een bestemmingsplan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten voor de planvorming en de uitvoering van de in dit wijzigingsplan beschreven ontwikkeling zijn volledig voor rekening van de initiatiefnemer. Dit is veiliggesteld door het sluiten van een anterieure overeenkomst, waardoor een exploitatieplan niet nodig is. De gemeente ondervindt derhalve geen negatieve financiële gevolgen ten aanzien van deze ontwikkeling en loopt geen financieel risico.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

Overleg met omwonenden

Overleg met omwonenden zal plaatsvinden rond de tervisielegging van het ontwerpwijzigingsplan.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening zal het (voor)ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied, Boksheidsdijk 15 te Eersel' voor vooroverleg voorgelegd worden aan de betreffende personen en instanties. De reacties worden beoordeeld en verwerkt in het wijzigingsplan, indien nodig.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan 'Buitengebied, Boksheidsdijk 15 te Eersel' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De zienswijzen die eventueel binnenkomen, zullen inhoudelijk worden beoordeeld en indien gegrond tot een aanpassing van het wijzigingsplan leiden.

Door de provincie Noord-Brabant is een zienswijze ingediend waarin de volgende punten dienen te worden aangepast of te worden verduidelijkt:

1. Het bestemmingsvlak 'wonen' heeft een forse maat;
2. Verantwoording waarom het achtergelegen pad benodigd is naast de woonbestemming;
3. Een verantwoording over de passende kwaliteitsverbetering;
4. Een bewijs van het intrekken van de vergunning voor de functie 'agrarisch bedrijf' en daarbij behorende bebouwing.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens het wijzigingsplan 'Buitengebied, Boksheidsdijk 15 te Eersel' in haar vergadering gewijzigd vast te stellen. Het plan is gewijzigd door de aanduiding 'pad' op te nemen. Daarnaast is de Bestemming groen vergroot en de bestemming Wonen verkleind. Ook is een verantwoording van de kwaliteitsverbetering opgenomen. Het bewijs van het intrekken van de vergunning voor de functie 'agrarisch bedrijf' en daarbij behorende bebouwing is gedeeld.