

WIJZIGINGSPLAN
BUITENGEBIED
BUSSEREIND 4
GEMEENTE EERSEL

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

Vastgesteld: 1 oktober 2019

Naam wijzigingsplan:	Buitengebied Bussereind 4
IMRO idn	NL.IMRO.0770.WPBbussereind40068
Versie voorontwerp	20 november 2018
Versie ontwerp	juni 2019
Versie vastgesteld	1 oktober 2019
Opgesteld door	M.W.A. Bakermans – Van den Heuvel
Tweede contactpersoon	M.J.M. Crijns

INHOUD

1.	INLEIDING.....	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Plangebied	7
1.3	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4	Doel.....	9
2.	PROJECTPROFIEL	10
2.1	Huidige situatie	10
2.1.1	Begrenzing plangebied	10
2.1.2	Invulling plangebied.....	10
2.2	Beoogde situatie	13
2.2.1	Inleiding.....	13
2.2.2	Splitsing.....	13
2.2.3	Landschappelijke inpassing	14
2.2.4	Parkeren.....	15
3.	BELEIDSKADER.....	16
3.1	Rijksbeleid	16
3.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	16
3.1.2	Ladder duurzame verstedelijking	16
3.2	Provinciaal beleid.....	17
3.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	17
3.2.2	Verordening ruimte	18
3.3	Gemeentelijk beleid	20
3.3.1	Structuurvisie 2011	20
3.3.2	Toekomstvisie 2030.....	21
3.3.3	Bestemmingsplan Buitengebied	21
4.	TOETS AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN	23
4.1	Inleiding	23
4.2	Toetsing	24
4.2.1	Artikel 24.9.1 sub a.....	24
4.2.2	Artikel 24.9.1 sub b.....	24
4.2.3	Artikel 24.9.1 sub c.....	25
4.2.4	Artikel 24.9.1 sub d.....	25
4.2.5	Artikel 24.9.1 sub e.....	25
4.2.6	Artikel 24.9.1 sub f.....	25
4.2.7	Artikel 24.9.1 sub g.....	26
4.2.8	Artikel 24.9.1 sub h.....	26
4.2.9	Artikel 24.9.1 sub i.....	26
4.3	Conclusie	27
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	28

5.1	Water	28
5.1.1	Inleiding.....	28
5.1.2	Relevant waterschapsbeleid.....	28
5.1.3	Gemeentelijke beleid	29
5.1.4	Hemelwaterafvoer plangebied	30
5.1.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	30
5.1.6	Huishoudelijk afvalwater	30
5.2	Natuur	31
5.2.1	Inleiding.....	31
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	31
5.2.3	Soortenbescherming	31
5.3	Archeologie	32
5.3.1	Verdrag van Valletta.....	32
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg.....	32
5.3.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel	32
5.4	Cultuurhistorie.....	33
5.5	Niet-agrarische bedrijven.....	34
5.6	Agrarische bedrijven	34
5.6.1	Inleiding.....	34
5.6.2	Veehouderijen in de omgeving	35
5.6.3	Woon- en leefklimaat.....	36
5.6.4	Belangenafweging.....	37
5.7	Gezondheid	38
5.7.1	Endotoxinen	38
5.7.2	Geitenhouderij.....	38
5.8	Geluid	39
5.8.1	Inleiding.....	39
5.8.2	Wegverkeerslawaaï	39
5.8.3	Industrielawaai	40
5.9	Luchtkwaliteit	41
5.9.1	Inleiding.....	41
5.9.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	41
5.9.3	Luchtkwaliteit omgeving.....	41
5.10	Bodemkwaliteit.....	43
5.11	Externe veiligheid	43
5.11.1	Inleiding.....	43
5.11.2	Risico's.....	43
5.11.3	Beleidskader.....	44
5.11.4	Beoordeling van plangebied	44
5.12	Besluit milieueffectrapportage	46
5.13	Spruitzones	47
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	48
6.1	Inleiding	48
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	48

6.3	Algemene toelichting regels	48
6.4	Toelichting bestemmingen.....	48
6.4.1	Wonen.....	48
6.4.2	Leiding – Brandstof.....	48
6.4.3	Waarde – Archeologie 3	49
6.4.4	Waarde – Archeologie 4.1	49
6.4.5	Waarde – Archeologie 4.2	49
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	50
8.	PROCEDURE.....	51
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	51
8.2	Zienswijzen	51

BIJLAGEN

Bijlage 1:	Bouwhistorisch onderzoek, Dick Zweers, juni 2018
Bijlage 2:	Bouwhistorische waardestelling, Dick Zweers, augustus 2019
Bijlage 2:	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Tritium Advies, 10 december 2018

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Bussereind 4 te Steensel, hierna plangebied genoemd. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' thans bestemd als 'Wonen' ten behoeve van één wooneenheid. Ter plaatse van het plangebied is thans sprake van een cultuurhistorisch waardevolle woonboerderij in de vorm van een langgevelboerderij met bijbehorende bijgebouwen, eveneens cultuurhistorisch waardevol. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Beoogd wordt daarbij de bestaande bijgebouwen eveneens te behouden.

De beoogde splitsing is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Wel biedt artikel 24.9.1 van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' de mogelijkheid om het bestemmingsplan te wijzigen teneinde toevoeging van een woning door splitsing van de boerderij. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft op 10 juli 2018 besloten om in principe medewerking te verlenen aan de beoogde splitsing. Ook de gemeenteraad van Eersel heeft op 25 september 2018 aangegeven in principe medewerking te verlenen aan de beoogde herontwikkeling van het plangebied Bussereind 4 te Steensel.

1.2 Plangebied

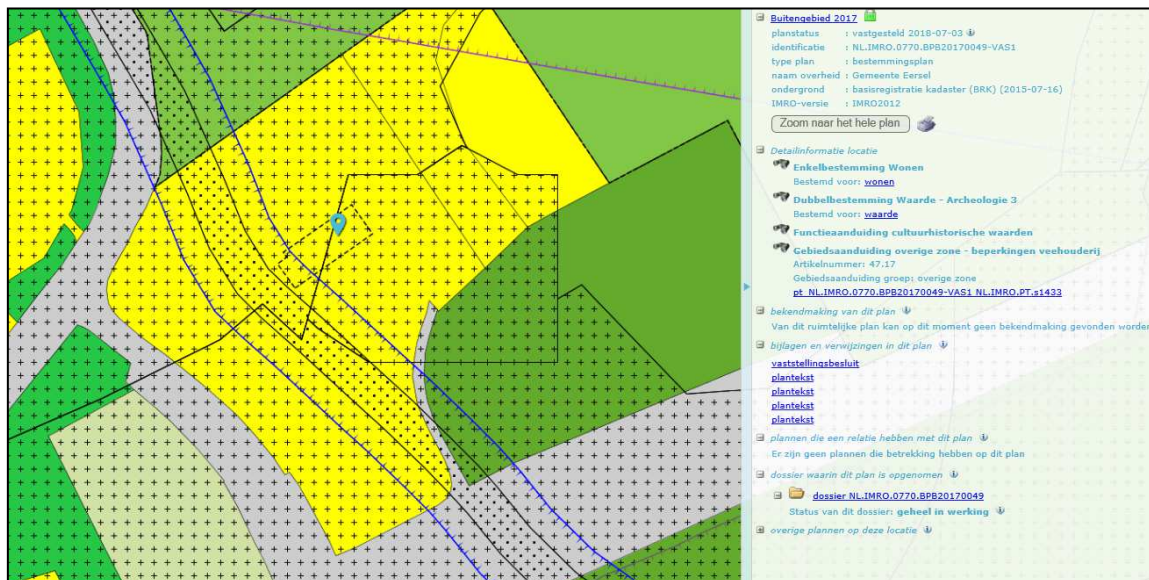
Het plangebied is gelegen aan de weg Bussereind, ten noordwesten van de kern Steensel, in het buitengebied van de gemeente Eersel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', waarop het plangebied is aangeduid met de blauwe cursor.



Figuur 2: Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ter plaatse van plangebied

Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 4.1' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 4.2' (gedeeltelijk) en 'Leiding – Brandstof' (gedeeltelijk), de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' (ter plaatse van de langgevelboerderij) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'veiligheidszone – leiding'. Ter plaatse wordt één wooneenheid toegestaan. Het vigerende bestemmingsplan kent thans geen mogelijkheid tot splitsing van de langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied.

Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is gebleken dat er diverse kleinschalige particuliere initiatieven binnen de gemeentegrenzen speelden die planologisch verankerd dienden te worden. Daarnaast bleek na vaststelling dat er sprake was van een aantal incorrectheden in het bestemmingsplan die hersteld dienden te worden. De gemeente Eersel heeft deze aspecten verwerkt door middel van het op 29 januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is de splitsing van cultuurhistorisch waardevolle (langgevel)boerderijen van één naar twee woningen niet mogelijk. Om deze waardevolle boerderijen te behouden is het echter wel wenselijk om een woningsplitsing voor initiatiefnemers eenvoudiger mogelijk te maken. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' wordt daartoe onder meer een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' kent het plangebied geen nadere bestemmingen of aanduidingen. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' blijft daarmee dan ook onverkort van kracht.

Middels onderhavig wijzigingsplan wordt ingespeeld op de wijzigingsbevoegdheid zoals genoemd in artikel 24.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'. Op grond van artikel 24.9.1 wordt toevoeging van een woning door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande (woon)boerderijen mogelijk gemaakt.

1.4 Doel

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied Bussereind 4 te Steensel ten behoeve van de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden.

2. PROJECTPROFIEL

2.1 Huidige situatie

2.1.1 Begrenzing plangebied

Het plangebied heeft betrekking op de vigerende woonbestemming ter plaatse en omvat daarmee een aantal kadastrale percelen, te weten: gemeente Eersel, sectie K, nummer 361 (ged.), 363 (ged.), 365, 366 (ged.) en 1108 (ged.). Het perceel 363 is niet in eigendom van initiatiefnemer. Echter, doordat de vigerende woonbestemming reikt tot over een gedeelte van dit perceel, dient dit te worden meegenomen in onderhavig wijzigingsplan. Ook een strook in het westen, zuiden en zuidoosten van het plangebied is niet in eigendom van initiatiefnemer maar van de gemeente Eersel. Deze delen vallen eveneens binnen de vigerende woonbestemming en worden derhalve meegenomen in onderhavig wijzigingsplan. Het plangebied kent daarmee een oppervlakte van circa 6.530 m². Op navolgende figuur is een kadastraal overzicht weergegeven van het plangebied, geprojecteerd op luchtfoto. Het plangebied is hierbij rood omkaderd.

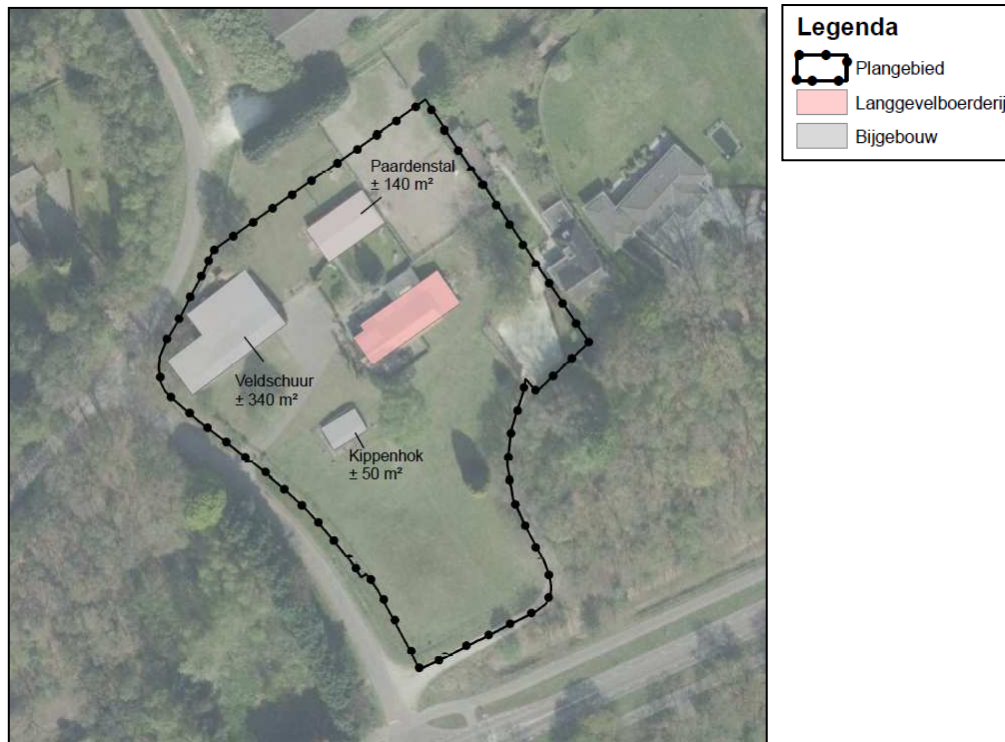


Figuur 3: Kadastraal overzicht plangebied

2.1.2 Invulling plangebied

Het plangebied is thans bestemd als 'Wonen' en kent een wooneenheid in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij met daar bij behorende bijgebouwen. De langgevelboerderij betreft een traditioneel Kempense boerderij uit de twintigste eeuw. Hoofdgebouw en bijgebouwen zijn nog op traditioneel-Brabantse wijze verspreid over het erf gelegen. Het woongedeelte is gesitueerd in het westelijke gedeelte van de langgevelboerderij en het (vroegere) bedrijfs gedeelte in het oostelijke gedeelte. Ten zuidwesten, noordwesten en

noorden van de langgevelboerderij zijn de bijgebouwen gelegen met een oppervlakte van in totaal circa 530 m². Op navolgende luchtfoto is de bestaande bebouwing binnen het plangebied verder uitgelicht.



Figuur 4: Bestaande bebouwing binnen plangebied

Door D.J.K. Zweers Bouwhistorisch Onderzoek & Restauratie-Adviezen is onderzoek verricht naar de cultuurhistorische waarden van de bebouwing ter plaatse. Het onderzoek d.d. 4 juni 2018 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is een aantal foto's weergegeven van de bestaande bebouwing binnen het plangebied.



Figuur 5: Traditioneel landelijk ensemble (Bron: Bouwhistorisch Onderzoek Dick Zweers, juni 2018)



Figuur 6: Bestaande langgevelboerderij (Bron: Bouwhistorisch Onderzoek Dick Zweers, juni 2018)



Figuur 7: Bestaande paardenstal (Bron: Bouwhistorisch Onderzoek Dick Zweers, juni 2018)



Figuur 8: Bestaande veldschuur, voor- en achterzijde (Bron: Bouwhistorisch Onderzoek Dick Zweers, juni 2018)



Figuur 9: Bestaand kippenhok (Bron: Bouwhistorisch Onderzoek Dick Zweers, juni 2018)

In het bouwhistorisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het plangebied een hoge zeldzaamheidswaarde heeft door het open erf, omringd door weiland, dat goed zichtbaar is vanaf de doorgaande weg. Als voorbeeld van de traditionalistische bouwstijl uit de jaren 1940-1955 heeft het hoofdgebouw zeldzaamheidswaarde. Ook als kleine boerderij is dit ensemble bijzonder. Voor een nadere onderbouwing van de cultuurhistorische waarden van de bebouwing en het advies dat daaruit voortkomt binnen het plangebied wordt verwezen naar het onderzoek welke als bijlage is bijgevoegd.

2.2 Beoogde situatie

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden. Ter plaatse van het plangebied wordt daartoe de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd. Deze twee wooneenheden worden enkel toegestaan binnen één langgevelboerderij. Daartoe wordt derhalve de bouwaanduiding 'twee-aaneen' toegevoegd. De bestaande, eveneens cultuurhistorisch waardevolle, bijgebouwen, blijven met de beoogde herontwikkeling behouden en in gebruik genomen als garages en voor het hobbymatig houden van een aantal paarden. Om de bestaande 530 m² aan bijgebouwen te verankeren wordt de maatvoeringsaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen: 530 m²' opgenomen. De aanduiding 'cultuurhistorische waarden' wordt daartoe over de gehele woonbestemming toegekend, om daarmee alle cultuurhistorische waarden te beschermen.

2.2.2 Splitsing

Het linker gedeelte van de langgevelboerderij betreft momenteel het woongedeelte. Het rechter gedeelte doet momenteel dienst als bergruimte. Het huidige woongedeelte kent een oppervlakte van circa 115 m² en een inhoud van circa 930 m³. Beoogd wordt de langgevelboerderij te splitsen, waarbij het rechter gedeelte op de begane grond zal worden ingericht als zijnde tweede woning.

Het linker gedeelte, inclusief bovenverdieping, zal eveneens dienst blijven doen als woning. Bij deze woning blijft de bestaande entree als zodanig behouden. Ten behoeve van de beoogde tweede woning zal aan de achterzijde een nieuwe entree worden gerealiseerd. De uiterlijke verschijningsvorm van de langgevelboerderij blijft daarmee ongewijzigd. Navolgend is de beoogde splitsing van de langgevelboerderij in beeld gebracht.



Figuur 10: Beoogde splitsing langgevelboerderij (Bron: principeverzoek woningsplitsing Bussereind 4, 7 juni 2018)

2.2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is in de huidige situatie landschappelijke ingepast middels een aantal beukenhagen en een aantal solitaire (loof)bomen. Het grootste deel van het perceel bestaat echter uit weiland. Daardoor komt het open karakter sterk overeen met dat van een traditioneel boerenerf. De meeste solitaire bomen zijn loofbomen en juist deze dragen sterk bij aan de belevingswaarde. Een beukenhaag nabij het woonhuis draagt hier eveneens aan bij. Beoogd wordt om de bestaande beukenhaag ten oosten van het woonhuis door de trekken, om daarmee een nieuwe tuin te creëren bij de nieuw te creëren woning in het oostelijke deel van het pand. Om

het traditionele karakter van het boeren erf te behouden wordt de bestaande openheid zo veel als mogelijk behouden.

Op navolgende figuur is de beoogde landschappelijke inpassing van het plangebied weergegeven. Een onderscheid is hierbij gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe beplanting.



Figuur 11: Beoogde landschappelijke inpassing plangebied

2.2.4 Parkeren

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. In de huidige situatie is sprake van één wooneenheid. Na de beoogde herontwikkeling zal sprake zijn van twee wooneenheden. Per wooneenheid dient ruimte te worden gevonden voor twee parkeerplaatsen, exclusief garage. Het plangebied biedt hiertoe voldoende ruimte.

Het plangebied is ontsloten middels één inrit aan Bussereind in het westen van het plangebied. Met de beoogde herontwikkeling wordt geen inrit toegevoegd, maar wordt voor de beide wooneenheden gebruik gemaakt van de bestaande inrit en daarmee de bestaande erfverharding.

Het toevoegen van één wooneenheid binnen het plangebied zal niet leiden tot een aanzienlijke toename van vervoersbewegingen over Bussereind of de doorgaande Eindhovenseweg ten zuiden van het plangebied.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op Rijksniveau. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Er is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van Rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de Rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouw-programma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. Het doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst: *"De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten*

het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een “*ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen*”. Met de beoogde herontwikkeling wordt een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Daarmee wordt één wooneenheid toegevoegd binnen de bestaande bebouwing. Daar het om minder dan 12 woningen gaat, is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant geeft in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid. Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010, hierna de ‘SRO’ genoemd, vastgesteld.

Deze ruimtelijke keuzes die in deze SRO zijn opgenomen zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei-, zand- en veenontginningen;
- de ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water- en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om de doelen uit de SRO te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte

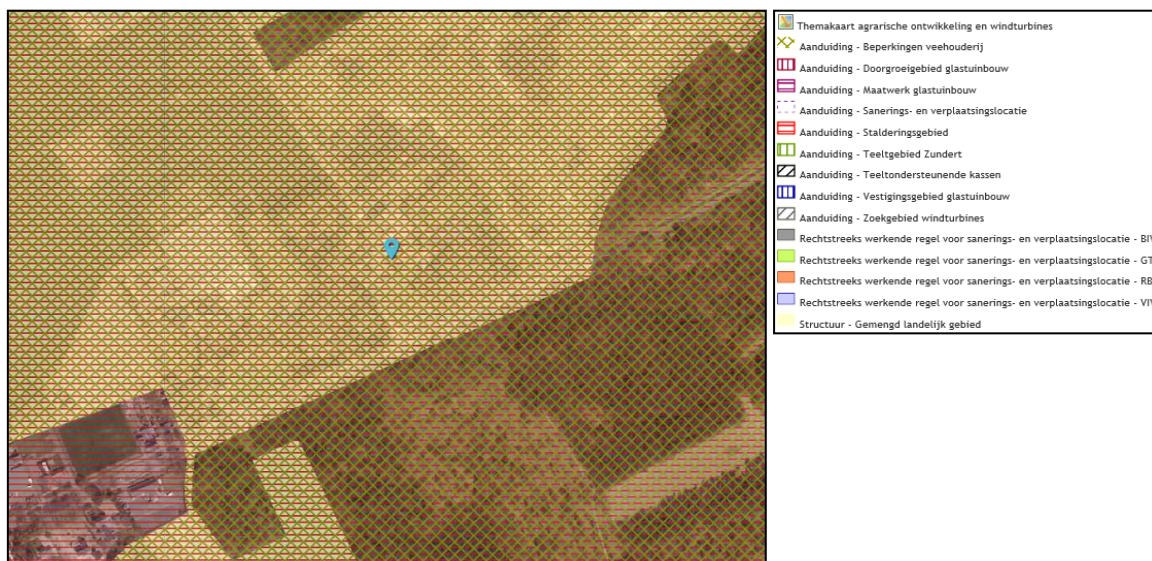
3.2.2.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening, als uitwerking van de SRO, waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct bindend toetsingskader bij ruimtelijke ontwikkelingen. De Verordening ruimte bevat regels voor onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

3.2.2.2 Aanduiding plangebied in Verordening ruimte

Het plangebied is in de Verordening ruimte enkel aangeduid op de themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'. Navolgend is een uitsnede van de themakaart weergegeven. Het plangebied is hierbij weergegeven middels de blauwe cursor.



Figuur 12: Ligging plangebied in Verordening ruimte, themakaart 'agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen binnen het 'Gemengd landelijk gebied'. Het plangebied kent tevens de aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij'. In navolgende subparagrafen worden de regels zoals gesteld in de Verordening ruimte die gelden voor de beoogde herontwikkeling nader toegelicht.

3.2.2.3 Artikel 3, Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de

grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Met de beoogde herontwikkeling wordt gebruik gemaakt van de bestaande bebouwing, waaraan een duurzame passende invulling wordt gegeven. Geen nieuwbouw wordt beoogd. Sprake is daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt.

De Kempengemeenten vinden het van belang dat de wijze waarop met de landschapsinvesteringsregeling wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. Daartoe hebben de Kempengemeenten een landschapsinvesteringsregeling opgesteld. De gemeente Eersel hanteert de 'Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' d.d. 24 augustus 2012 als handreiking bij ruimtelijke plannen.

In de afstemmingsnotitie is bepaald dat voor de vestiging van of de splitsing in meerdere wooneenheden in monumentale/karakteristieke/cultuurhistorisch waardevolle bebouwing geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (categorie 1). Op deze manier wordt namelijk reeds voldoende geïnvesteerd in de kwaliteit van het landschap. Met de beoogde herontwikkeling wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied gesplitst in twee wooneenheden. Er wordt daarmee dan ook een extra wooneenheid gevestigd in een cultuurhistorisch waardevol pand, waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vereist. Voldaan wordt daarmee aan de vereisten voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

3.2.2.4 Artikel 7.7, Wonen in Gemengd landelijk gebied

In de Verordening ruimte is bepaald dat in een gemengd landelijk gebied nieuwbouw van bedrijfs- of burgerwoningen is uitgesloten. Artikel 7.7, derde lid, sub b, bepaalt echter dat hiervan kan worden afgeweken middels de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, indien dit is gericht op het behoud of herstel van deze

bebouwing. De langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Bussereind 4 te Steensel betreft een cultuurhistorisch waardevol pand en is ook als zodanig opgenomen in het gemeentelijk bestemmingsplan. De splitsing heeft middels de permanente bewoning van de volledige bebouwing duurzaam behoud en onderhoud tot gevolg. De beoogde splitsing wordt derhalve op grond van artikel 7.7, derde lid sub b mogelijk gemaakt.

3.2.2.5 Artikel 25, Beperkingen veehouderij

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' wordt de uitbreiding van, de vestiging van en omschakeling naar een veehouderij onder voorwaarden toegestaan. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels die gelden binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'.

3.2.2.6 Artikel 26, Stalderingsgebied

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra randvoorwaarden aan de ontwikkeling van veehouderijen. Deze voorwaarden geven sturing aan het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en richten zich daarnaast op het tegengaan van (verdere) leegstand. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de veehouderij en is dan ook niet in strijd met de regels voor het 'Stalderingsgebied'.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie kan het (nieuwe) beleid van de provinciale Verordening ruimte worden geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties.

Het plangebied is conform de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Bussereind'. De bebouwingsconcentratie ligt ten oosten van de kern Steensel en vormt een doodlopende zijweg van de Eindhovenseweg. De combinatie van de aanwezige bossages en singels tezamen met het reliëf ten behoeve van de golfbaan hebben geleid tot het ontstaan van een kleinschalig half open landschap. De grofmazige bebouwing met enkele boerderijen wordt afgewisseld met weides en kleine akkers. De bebouwingsconcentratie bestaat uit een vijftal burgerwoningen en drie agrarische bedrijven, waarvan één glastuinbouwbedrijf en één gemengd bedrijf. Het gebied is op de visiekaart aangeduid als recreatieve schakelzone. Hier is in de eerste plaats dus ruimte voor enige recreatieve ontwikkelingen als overgangsgebied tussen de kern Steensel en de golfbaan evenals het bos en natuurgebied in het zuiden.

De beoogde herontwikkeling ziet niet toe op doelen zoals gesteld in de gemeentelijke structuurvisie of de gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties. De splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt mogelijk gemaakt op grond van de provinciale Verordening ruimte.

3.3.2 Toekomstvisie 2030

In juni 2013 heeft de gemeenteraad van Eersel de Toekomstvisie 2030 'Kempisch wonen in een wereldregio' vastgesteld. Deze visie geeft het gewenste beeld van de gemeente in 2030 weer en biedt het kader waarin de gemeente haar beleid kan richten. De gemeente heeft drie kernambities geformuleerd die voortbouwen op de sterke kwaliteiten van de gemeente:

- kempisch wonen: in 2030 is de gemeente een excellente woongemeente die de Kempische identiteit koestert, waarin groen wonen met een evenwichtig opgebouwde bevolking in een groeiende economische omgeving uitgangspunten zijn;
- aangesloten zijn op een wereldregio: de gemeente Eersel is in 2030 goed aangesloten op de Brainport, Eindhoven en de Kempen;
- in een 21e-eeuwse cultuur: in 2030 weet de gemeente Eersel ruimte te geven aan de netwerksamenleving en stimuleert zij samen met partners een duurzame, dynamische, innovatieve cultuur waarin initiatieven uit de kernen en de regio leidend zijn.

Er wordt gekozen voor een redesign van het buitengebied. De gemeente wil het buitengebied herbestemmen met een aangewezen deel voor natuur, recreatie en zorg en een aangewezen deel voor innovatieve agrarische bedrijvigheid. Krimp in de agrarische sector maakt een transformatie van het buitengebied onvermijdelijk en een deel van het oorspronkelijk agrarisch gebied zal worden herbestemd. De gemeente wil het buitengebied niet verder laten verstenen en mogelijke overlast van grootschalige agrarische bedrijven voorkomen door strenge eisen te stellen. Het groene buitengebied maakt de gemeente een aantrekkelijk woon- en leefgebied. Er zal dan ook worden verkend waar natuur kan worden gecreëerd. Verder wil de gemeente zich profileren op het gebied van toerisme en recreatie en zoekt de gemeente naar passend hergebruik van vrijkomende bebouwing. Herbestemming heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Ook staan duurzaamheid en het streven naar een energie neutrale gemeente hoog op de agenda.

De beoogde herontwikkeling ziet op splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij binnen de vigerende woonbestemming ter plaatse van het plangebied. Geen sprake is van een herbestemming, maar een duurzame invulling van alle bestaande cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied, met daarmee het duurzame behoud en onderhoud van deze bebouwing. De beoogde herontwikkeling ziet niet direct op de doelstellingen zoals aangegeven in de gemeentelijke toekomstvisie.

3.3.3 Bestemmingsplan Buitengebied

De gemeenteraad van Eersel heeft op 3 juli 2018 het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' vastgesteld. Het plangebied is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Wonen'. Het plangebied kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' (gedeeltelijk), 'Waarde

– Archeologie 4.1' (gedeeltelijk), 'Waarde – Archeologie 4.2' (gedeeltelijk) en 'Leiding – Brandstof' (gedeeltelijk), de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' (ter plaatse van de langgevelboerderij) en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'veiligheidszone – leiding'.

Bij vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is de mogelijkheid tot splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing in twee wooneenheden uit de regels verwijderd. Echter, volgens de gemeente is het wel wenselijk om waardevolle boerderijen te behouden, waardoor het wenselijk is om een woningsplitsing voor initiatiefnemers eenvoudiger mogelijk te maken. In het op 29 januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' wordt daartoe onder meer een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor splitsing van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen. In artikel 24.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' wordt middels de wijzigingsbevoegdheid in artikel 24.9.1 de mogelijkheid geboden om cultuurhistorisch waardevolle panden te splitsen. Onderhavig wijzigingsplan ziet op de wijziging van het bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied teneinde toevoeging van een wooneenheid binnen de bestaande woonboerderij Bussereind 4 te Steensel. In navolgend hoofdstuk wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 24.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'.

4. TOETS AAN WIJZIGINGSVOORWAARDEN

4.1 Inleiding

Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied Bussereind 4 te Steensel te splitsen in twee wooneenheden. De splitsing is binnen de regels van de vigerende bestemmingsplannen niet rechtstreeks mogelijk. Wel biedt artikel 24.9.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' de mogelijkheid om middels een wijzigingsprocedure een (woon)boerderij te splitsen. Artikel 24.9.1 stelt het navolgende:

“Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van deze gronden wijzigen teneinde toevoeging van woningen door bouwkundige aanpassingen (splitsing) van bestaande (woon)boerderijen mogelijk te maken. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;*
- b. er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*
- c. 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;*
- d. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
- e. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden;*
- f. 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;*
- g. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;*
- h. voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:*
 - 1. dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';*
 - 2. de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;*
 - 3. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*
 - 4. de verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;*
 - 5. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*
 - 6. dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst;*
 - 7. er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie;*

- i. *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,*
 - *dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;*
 - *hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;*
 2. *er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², als*
 - *er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;*
 - *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;*
 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;*
 - *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;*
 - *er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.”*

In navolgende paragraaf wordt de beoogde herontwikkeling getoetst aan de gestelde voorwaarden voor splitsing.

4.2 Toetsing

4.2.1 Artikel 24.9.1 sub a

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

De langgevelboerderij ter plaatse van het plangebied aan Bussereind 4 te Steensel kent in het vigerende bestemmingsplan de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Het pand betreft een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. De waarden van het pand zijn onderzocht en omschreven in het Bouwhistorisch onderzoek door Dick Zweers, juni 2018. Met de beoogde herontwikkeling zal de langgevelboerderij worden gesplitst in twee wooneenheden. Aan de uiterlijke verschijningsvorm zullen geen wijzigingen plaatsvinden. De wijziging leidt niet tot een aantasting van de omschreven waarden.

4.2.2 Artikel 24.9.1 sub b

Er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

Sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De relevante milieuaspecten zijn nader toegelicht in hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting.

4.2.3 Artikel 24.9.1 sub c

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.

Als gevolg van de beoogde splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zal geen wijziging plaatsvinden in het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het plangebied is thans bestemd als 'Wonen'. De beoogde herontwikkeling heeft geen milieu-effect.

4.2.4 Artikel 24.9.1 sub d

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

De wijziging leidt niet tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van omliggende (agrarische) bedrijven. In hoofdstuk 5 wordt dit aspect nader toegelicht.

4.2.5 Artikel 24.9.1 sub e

Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden.

Het plangebied is reeds landschappelijk ingepast. De landschappelijke inpassing blijft met de beoogde herontwikkeling behouden. Om het zicht op de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing binnen het plangebied zo veel als mogelijk te behouden, blijft ook de openheid richting het plangebied zo veel als mogelijk behouden. Wel wordt de bestaande beukenhaag rondom de boerderij ten oosten van de boerderij doorgetrokken om daarmee een nieuwe tuin te creëren bij de nieuw toe te voegen woning in het oostelijk deel van de boerderij. In paragraaf 2.2.3 van onderhavige toelichting is de landschappelijke inpassing nader toegelicht.

4.2.6 Artikel 24.9.1 sub f

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.

Conform de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen valt de beoogde splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden binnen categorie 1, waarvoor geen extra kwaliteitsverbetering van het landschap dient plaats te vinden. De afstemmingsnotitie is nader toegelicht in paragraaf 3.2.2.3 van onderhavige toelichting.

4.2.7 Artikel 24.9.1 sub g

Bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist.

De langgevelboerderij aan Bussereind 4 te Steensel is in het vigerende bestemmingsplan reeds aangeduid als 'cultuurhistorische waarden'. De cultuurhistorische waarden van het pand zijn dan ook reeds door de gemeente Eersel erkend. Tevens is door Dick Zweers een Bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd, waaruit wordt geconcludeerd dat zowel de langgevelboerderij als de bijbehorende bijgebouwen cultuurhistorisch waardevol zijn. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal nog onderzoek worden verricht naar cultuurhistorisch waardevolle elementen in het interieur van de boerderij.

4.2.8 Artikel 24.9.1 sub h

Voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:

1. **dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';**
2. **de inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m³ bedraagt;**
3. **de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;**
4. **de verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;**
5. **de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;**
6. **dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst;**
7. **er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie.**

De langgevelboerderij is in het vigerende bestemmingsplan aangeduid als 'cultuurhistorische waarden' en kent thans een inhoud van circa 930 m³. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt de woning niet gewijzigd, anders dan gesplitst in twee wooneenheden. Ten behoeve van de tweede woning wordt aan de achterzijde voorzien in een deur in de vorm van de hoofdingang. De uiterlijke verschijningsvorm zal hiermee dan ook niet wijzigen en de oppervlakte of inhoud zal daarmee ook niet wijzigen. Door Dick Zweers is een bouwhistorisch onderzoek uitgevoerd naar de cultuurhistorische waarden van de langgevelboerderij en de bijbehorende bijgebouwen. Het bouwhistorisch onderzoek d.d. juni 2018 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Het onderzoek is aan de monumentencommissie voorgelegd en akkoord bevonden. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling zal nog onderzoek worden verricht naar cultuurhistorisch waardevolle elementen in het interieur van de boerderij.

4.2.9 Artikel 24.9.1. sub i

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,**
 - **dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;**

- hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;
- 2. er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², als
 - er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
 - 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;
- 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;
 - 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;
 - er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.”

Ter plaatse van het plangebied is sprake van circa 530 m² aan bijgebouwen. Deze bijgebouwen zijn allen cultuurhistorisch waardevol en zullen dan ook met de beoogde herontwikkeling behouden blijven als zijnde bijgebouwen bij de twee wooneenheden. In de huidige paardenstal zal ook na de beoogde herontwikkeling hobbymatig een aantal paarden gehouden worden. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt aan de gehele woonbestemming de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' toegekend, waarmee de totale cultuurhistorische waarden worden beschermd.

4.3 Conclusie

Voldaan kan worden aan alle voorwaarden voor splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij. Wel is sprake van meer dan 150 m² aan bijgebouwen. Alle bijgebouwen zijn echter ook cultuurhistorisch waardevol, waarvan de sloop niet is toegestaan. Aan de gehele woonbestemming zal dan ook de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' worden toegekend, om de cultuurhistorische waarden van alle aanwezige bebouwing te beschermen. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt aan de vigerende woonbestemming tevens de maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2' toegevoegd teneinde de toekenning van een tweede wooneenheid binnen de bestaande langgevelboerderij.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is het waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Aanvullend op het beleid van het waterschap, heeft de gemeente Eersel beleid opgesteld voor de omgang met stedelijk afvalwater, hemelwater en grondwater. Navolgend wordt ingegaan op zowel het relevante beleid van het waterschap als het relevante gemeentelijke beleid.

5.1.2 Relevant waterschapsbeleid

5.1.2.1 Keur Waterschap De Dommel 2015

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur waterschap De Dommel 2015' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap. Het plangebied is niet gelegen in een, op basis van de Keur, beschermd gebied.

5.1.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol water'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Milieu en Waterplan en het Stroomgebiedsbeheerplan. Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Ten aanzien van de doelen is een indeling gemaakt in de volgende waterthema's.

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom zet het waterschap sterk in op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid.

5.1.2.3 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², toename van een verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² en projecten met een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

De beoogde herontwikkeling heeft geen toename van oppervlakteverharding tot gevolg.

5.1.3 Gemeentelijk beleid

5.1.3.1 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2016-2021. De doelen van dit GRP ten aanzien van het reguliere beheer van het afvalwatersysteem zijn hieronder beschreven:

- De inzameling en transport van stedelijk afvalwater geschiedt tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. Dit wordt bereikt door samenwerking met partijen binnen én buiten de eigen organisatie en innovatief om gaan met de beschikbare middelen.
- De negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op het oppervlaktewater dient tot een minimum beperkt te zijn en te blijven. Dit wordt bereikt door een goede controle (inspectie en berekeningen) ten behoeve van het functioneren en de toestand van het rioolstelsel.

- De inzameling en transport van het hemelwater dient op termijn waar mogelijk gescheiden van het stedelijk afvalwater plaats te vinden. Dit dient te worden bereikt middels afkoppeling en door middel van een retentiebekken het water vast te houden in het gebied.
- De gemeente Eersel faciliteert haar burgers met advies en informatie als het gaat om grondwater en het wegnemen van eventuele overlast.

5.1.4 Hemelwaterafvoer plangebied

5.1.4.1 Bodemgebruik, grondwater en oppervlaktewatersysteem

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 24 meter boven NAP. De bodem ter plaatse van het noordelijk deel van het plangebied bestaat uit eerdgronden; voedselrijk en vochtig tot droog. Het zuiden betreft zandgronden; voedselarm en vochtig tot droog. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse varieert tussen de 60 en 120 centimeter beneden maaiveld. Binnen of rondom het plangebied bevinden zich geen A-watergangen. Er vindt ook geen grondwateronttrekking plaats.

5.1.4.2 Hydrologisch neutraal bouwen

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt geen sloop van bebouwing plaats. Ook wordt geen bebouwing opgericht. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan ook geen compensatie vereist voor de beoogde ontwikkeling. Het hemelwater dat valt op de verharding binnen het plangebied vloeit af op de eigen graslanden en de aangrenzende sloot ten oosten van het plangebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt hierin geen wijziging plaats.

5.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.1.6 Huishoudelijk afvalwater

Het huishoudelijk afvalwater van de beide wooneenheden zal op de bestaande riolering worden geloosd. De rioolaansluiting kan nog worden gesplitst in twee aansluitingen.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving middels de Wet natuurbescherming. Deze wet is op 1 januari 2017 in werking getreden en vervangt de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

5.2.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn.

Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten zuidoosten van de kern Steensel is een strook van het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer ten noorden van dit gebied. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op beschermde gebieden.

5.2.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn, het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.

Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

Met de beoogde herontwikkeling zal geen beplanting worden verwijderd en wordt geen bebouwing gesloopt dan wel opgericht. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling zullen dan ook geen beschermde dier- en plantensoorten worden verstoord.

De cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij zal worden gesplitst in twee wooneenheden. De situering van de feitelijke splitsing is een logisch gevolg van de bestaande invulling van het pand. Feitelijk zullen dan ook weinig wijzigingen noodzakelijk zijn om de beoogde splitsing uit te werken. Indien alsnog sprake zal zijn van een grootschalige bebouwing waarbij wordt gewerkt aan het dak of de spouwmuren, zal alsdan middels onderzoek aangetoond worden dat ter plaatse geen vleermuizen verstoord zullen worden. Vleermuizen zijn zwaar beschermde soorten in het kader van de Wet natuurbescherming en bevinden zich voornamelijk op de warmere plekken binnenshuis, bijvoorbeeld onder het dakbeschot of in de spouw.

5.3 Archeologie

5.3.1 Verdrag van Valletta

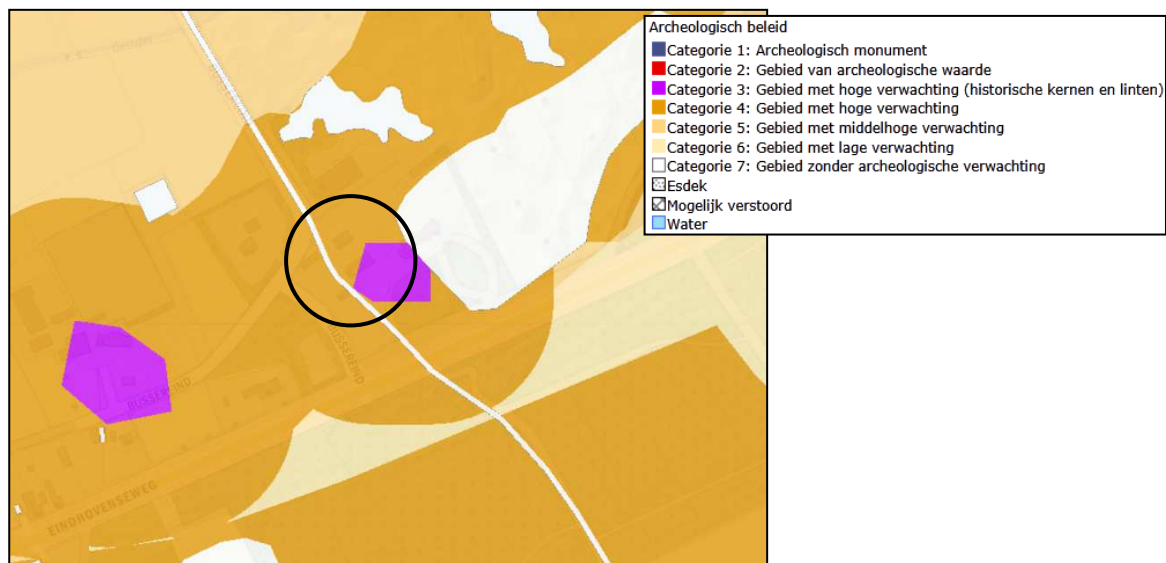
In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.3.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst (thans: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant) opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart, waarbij het plangebied is weergegeven in de zwarte cirkel.



Figuur 13: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de archeologische beleidskaart gedeeltelijk aangemerkt als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)' en gedeeltelijk als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'. Binnen gebieden in categorie 3 dient middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter over een oppervlakte dan meer dan 250 m². Binnen gebieden in categorie 4 dient middels archeologisch onderzoek te worden aangetoond dat geen archeologische waarden verloren gaan indien bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 0,3 meter of 0,5 meter bij esdek en agrarisch bestemde gronden, over een oppervlakte van meer dan 500 m². Deze voorwaarden zijn ter plaatse van het plangebied tevens in het vigerende bestemmingsplan vastgelegd middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2'.

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vinden geen bodemingrepen plaats. Een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De vigerende dubbelbestemmingen blijven middels onderhavig wijzigingsplan gehandhaafd, waarmee eventueel aanwezige archeologische waarden ook in de toekomst worden beschermd.

5.4 Cultuurhistorie

Het plangebied is in de cultuurhistorische regio de 'Kempen' gelegen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de

graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

5.5 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' of 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In het gemengd gebied gaat het om bestaande gebieden met functiemenging en om gebieden waar bewust functiemenging wordt nagestreefd, bijvoorbeeld om een grotere levendigheid tot stand te brengen. De richtafstanden in de VNG-publicatie kunnen in 'gemengd gebied', zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap verlaagd worden. Het plangebied kan worden gezien als 'gemengd gebied'.

In de omgeving van het plangebied bevindt zich één niet-agrarisch bedrijf. Dit betreft de golfbaan aan Locht 140 – Bussereind 4b. De golfbaan valt volgens de VNG-brochure binnen de milieucategorie 1. Binnen een 'rustige woonwijk' dient een afstand van ten minste 10 meter aangehouden te worden tot een gevoelig object. In een 'gemengd gebied' geldt geen vaste richtafstand. De bestemming 'Sport' ter plaatse van de golfbaan grenst direct aan de woonbestemming ter plaatse van het plangebied. Tussen de langgevelboerderij en de golfbaan is echter een forse bomenrij gelegen. Tussen de feitelijke bedrijfsactiviteiten en de beoogde nieuwe gevoelige functie is ruim voldoende afstand, waarmee geen hinder zal worden ondervonden.

5.6 Agrarische bedrijven

5.6.1 Inleiding

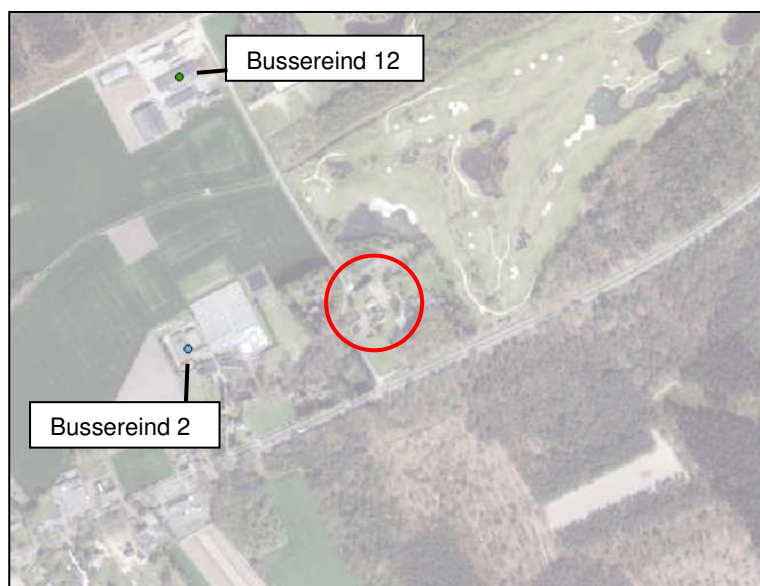
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Indirect heeft de Wgv consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten. Een geurnorm beoogt namelijk mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder. Omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder, bijvoorbeeld door zich in de directe nabijheid van een veehouderij te vestigen. Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van

nieuwe geurgevoelige objecten dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.6.2 Veehouderijen in de omgeving

In de omgeving van het plangebied is een tweetal veehouderijen gelegen. Op navolgende figuur is de ligging van veehouderijbedrijven in de omgeving van het plangebied weergegeven, waarbij het plangebied is weergegeven middels de rode cirkel.



Figuur 14: Ligging veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Navolgende dieraantallen zijn op deze omliggende veehouderijen vergund:

5524 AM, Bussereind 2, STEENSEL, EERSEL

Beschikingsdatum: 18-11-2008

RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	50	220	0	13	0	2
Totalen								50	220	0	13	0	2

Tabel 1: Vergunde dieraantallen Bussereind 2 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5524 AM, Bussereind 12, STEENSEL, EERSEL

Beschikingsdatum: 25-10-2012

RAV-tabelversie: RAV 2012-1

NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen													
Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.14				bedrijf	7	125	875	0	151	0	19
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	64	768	0	77	0	8
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2.100				bedrijf	4.1	16	66	0	4	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	160	704	0	41	0	6
A7	fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	A7.100				bedrijf	6.2	2	12	0	1	0	0
Totalen							367	2425	0	274	0	34	3

Tabel 2: Vergunde dieraantallen Bussereind 12 (Bron: Web BVB provincie Noord-Brabant)

5.6.3 Woon- en leefklimaat**5.6.3.1 Inleiding**

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.6.3.2 Voorgrondbelasting

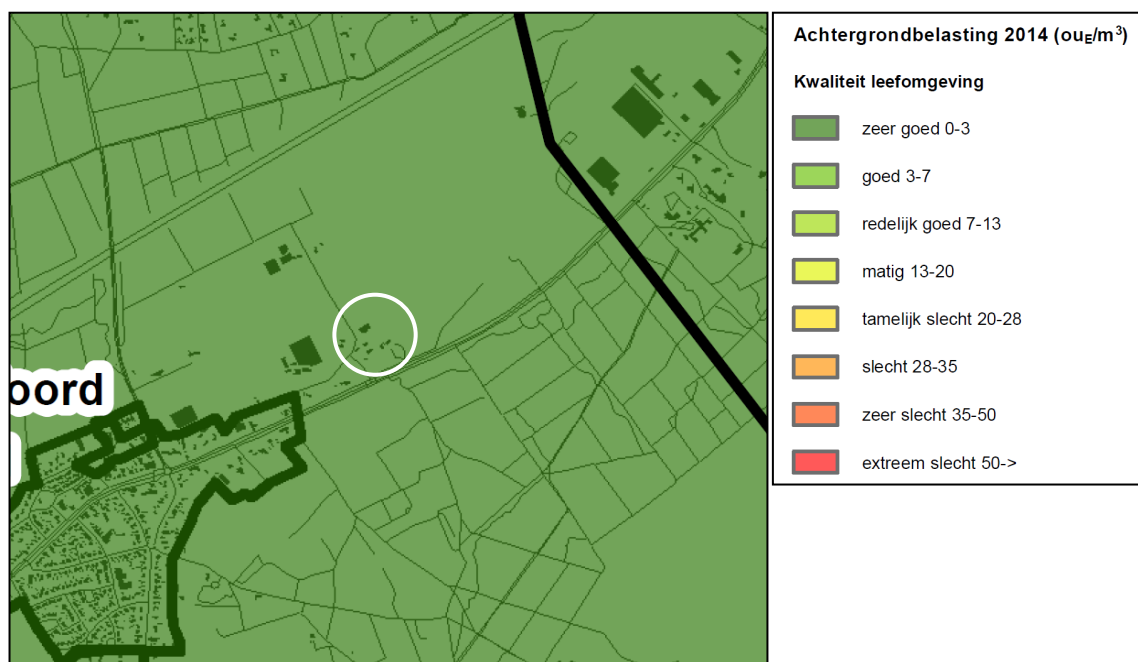
Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt (dominantie veehouderij), hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen.

Op de omliggende veehouderijen worden geen dieren gehouden waarvoor bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Een berekening van de voorgrondbelasting is dan ook niet aan de orde.

Een vaste afstand dient aangehouden te worden van ten minste 50 meter tussen een geurgevoelig object en een veehouderij waar dieren worden gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Met een afstand van circa 75 meter tussen de woonbestemming van het plangebied en het agrarisch bouwvlak aan Bussereind 2 wordt aan deze afstand voldaan. Het bouwvlak van de veehouderij aan Bussereind 12 is gelegen op een afstand van circa 320 meter tot de woonbestemming en is daarmee eveneens gelegen op ruim voldoende afstand.

5.6.3.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Onderdeel van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' is een kaart met de achtergrondbelasting in 2014. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied met een witte cirkel is aangeduid.



Figuur 15: Uitsnede kaart kwaliteit leefomgeving

Ter plaatse van het plangebied is sprake van een achtergrondbelasting van 0-3 oue/m³, waarmee sprake is van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

5.6.3.4 Conclusie woon- en leefklimaat

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Ter plaatse van het plangebied is de achtergrondbelasting bepalend. Op basis van de achtergrondbelasting kan worden gesteld dat sprake is van een 'zeer goed woon- en leefklimaat'.

5.6.4 Belangenafweging

Herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven niet belemmeren. Het plangebied kent in de huidige situatie reeds een woonbestemming. Beoogd wordt de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij te splitsen in twee wooneenheden, waarbij dan ook een nieuw geurgevoelig object wordt opgericht binnen de bestaande bebouwing. De beoogde tweede wooneenheid wordt beoogd in het oostelijk deel van de bestaande langgevelboerderij. Deze nieuwe woonfunctie is daarmee gelegen op grotere afstand van omliggende veehouderijen dan de huidige woning. Daarnaast is reeds sprake van nog een reguliere burgerwoonbestemming tussen het plangebied en de veehouderijen, waardoor de veehouderijen reeds kunnen worden belemmerd. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling worden dan ook omliggende veehouderijen niet verder in de ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd dan in de huidige situatie.

5.7 Gezondheid

5.7.1 Endotoxinen

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

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

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. 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 omgeving van het plangebied is een tweetal veehouderijbedrijven gevestigd. Op deze veehouderijen gelden op grond van de berekening de navolgende richafstanden:

- Aan Bussereind 2 bedraagt de fijnstofemissie 2 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve verwaarloosbaar.
- Aan Bussereind 21 bedraagt de fijnstofemissie 34 kg/jaar. De endotoxinecontour van dit veehouderijbedrijf is derhalve eveneens verwaarloosbaar.

De beoogde herontwikkeling is in het kader van endotoxinen geen bezwaar.

5.7.2 Geitenhouderij

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Uit het onderzoek volgt dat de kans op een longontsteking voor mensen die rondom een veehouderij wonen verhoogd is. Gekeken naar de aard en omvang van de

omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

5.8 Geluid

5.8.1 Inleiding

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Wet geluidhinder (Wgh). Het hoofddoel van de Wgh is het beschermen van de mens tegen geluidhinder. In de Wgh is geregeld dat bepaalde wegen, spoorwegen en bedrijven(terreinen) een geluidzone hebben. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van een geluidgevoelig object binnen een geluidzone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Ter plaatse van het plangebied wordt een extra geluidgevoelig object opgericht binnen de bestaande langgevelboerderij.

5.8.2 Wegverkeerslawaaï

Volgens Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting op geluidsgevoelige ruimten en geluidsgevoelige terreinen. De wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Het plangebied is gelegen aan Bussereind. Het plangebied valt binnen de geluidzone van de Eindhovenseweg. Derhalve is door Tritium Advies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Navolgende conclusies en aanbevelingen komen voort uit het uitgevoerde onderzoek:

“Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Bussereind en Eindhovenseweg.

Voor de weg Bussereind geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de woning overschrijdt.

Voor de Eindhovenseweg geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de door splitsing nieuw te ontstane woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is niet mogelijk in onderhavige situatie. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeursgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve niet erg doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard. Derhalve wordt onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is voor de woning een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Tevens blijkt uit de rekenresultaten dat de woning beschikt over een geluidluwe zij- en achtergevel danwel buitenruimte. Aan ten minste één van deze geluidluwe gevels dient een verblijfsruimte te zijn gelegen."

Het akoestisch onderzoek (Tritium Advies BV, documentnummer 1811/139/SH-01, d.d. 10 december 2018) is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Een ontheffing voor hogere grenswaarde wordt aangevraagd en zal na verlening gelijktijdig met onderhavig wijzigingsplan als ontwerp ter inzage worden gelegd.

5.8.3 Industrielawaai

In de omgeving van het plangebied is een aantal agrarische en niet-agrarische bedrijven gelegen die een bepaald akoestisch effect hebben op de nieuwe woning. Deze bedrijven worden navolgend nader toegelicht.

Ten noorden en westen van het plangebied is een golfbaan gelegen. De golfbaan valt volgens de VNG brochure binnen de milieucategorie 1. Ten aanzien van het aspect 'geluid' dient doorgaans een afstand aangehouden te worden van ten minste 10 meter tot een gevoelig object. In een 'gemengd gebied' geldt echter geen richtafstand. De golfbaan is gelegen op voldoende afstand van de nieuwe woning binnen het plangebied.

Aan Bussereind 2a en 3 is een tuinbouwbedrijf gevestigd. Ten aanzien van het aspect 'geluid' geldt binnen een 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een geluidgevoelig object. Met een afstand van circa 150 meter wordt aan deze afstand ruim voldaan.

Aan Bussereind 12 is rundveehouderij gevestigd. Ten aanzien van het aspect 'geluid' geldt binnen het 'gemengd gebied' een richtafstand van 10 meter ten opzichte van een geluidgevoelig object. Met een afstand van circa 320 meter wordt aan deze afstand ruim voldaan.

De beoogde toevoeging van een wooneenheid binnen de vigerende woonbestemming is in het kader van industrielawaai geen bezwaar. Nader akoestisch onderzoek industrielawaai wordt niet noodzakelijk geacht.

5.9 Luchtkwaliteit

5.9.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:

1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.9.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Voor kantoorlocaties geldt 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij één ontsluitingsweg en 200.000 m² bij twee ontsluitingswegen. De beoogde herontwikkeling ziet enkel op de splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee wooneenheden. Derhalve kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

5.9.3 Luchtkwaliteit omgeving

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

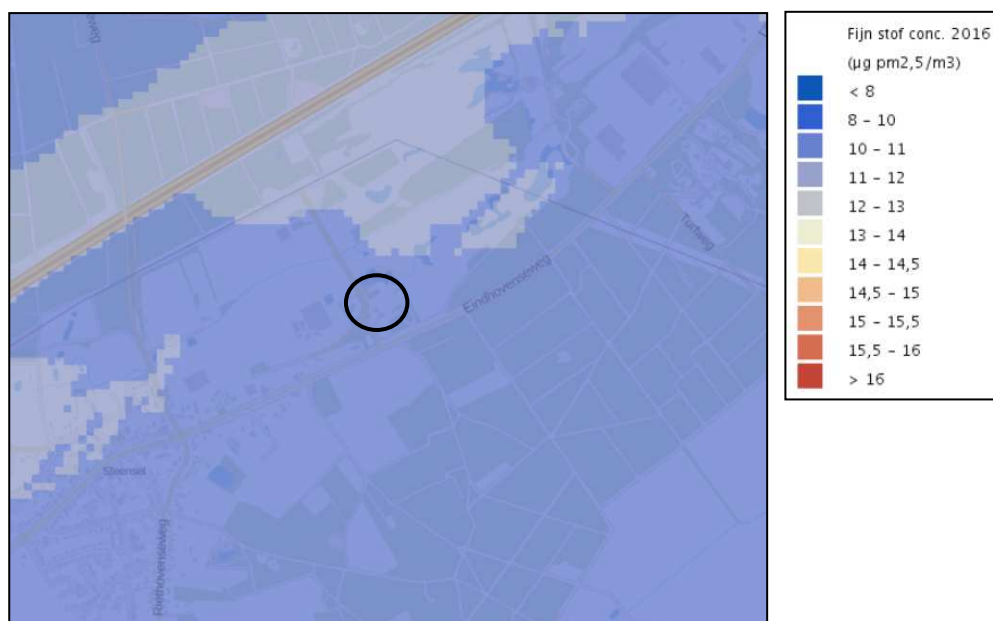
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM₁₀ is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 16: Jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ (2016) (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM₁₀ ter plaatse van het plangebied bedraagt 18-19 µg/m³. De grenswaarde van 40 µg/m³ wordt hiermee dan ook niet overschreden.



Figuur 17: jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} (2016) (Bron: Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentratie fijn stof PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied bedraagt 11-12 µg/m³. De grenswaarde van 25 µg/m³ wordt hiermee dan ook niet overschreden.

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.10 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te zijn aangetoond dat de bodemkwaliteit ter plaatse past bij het toekomstige gebruik. Met de beoogde herontwikkeling wordt een bestaande langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan thans in het geheel de bestemming 'Wonen'. De langgevelboerderij kan dan ook in de huidige situatie in het geheel worden bewoond. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt geen uitbreiding van gevoelige functies plaats. Gesteld kan dan ook worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse past bij de huidige en de geplande functie. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.11 Externe veiligheid

5.11.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: risicovolle inrichtingen, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en kabels en leidingen. Deze aspecten worden in de navolgende (sub)paragrafen nader toegelicht.

5.11.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico

Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.11.3 Beleidskader

5.11.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.11.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.11.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.11.4 Beoordeling van plangebied

5.11.4.1 Inleiding

Navolgend is een uitsnede van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant weergegeven. Het plangebied is hierbij zwart omcirkeld.



Figuur 18: Uitsnede risicokaart provincie Noord-Brabant

5.11.4.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. De meest dicht bij het plangebied gelegen risico-objecten betreffen:

- Aan Buivensedreef 10 zijn twee bovengrondse propaantanks gesitueerd van circa 5 m³, met een veiligheidsafstand van 15 meter. Met een afstand van circa 2 kilometer tot het plangebied wordt aan de richtafstand ruim voldaan;
- Aan Locht 117 zijn twee chloorbleekloogtanks van ieder 500 liter gesitueerd. Voor deze tanks zijn geen generieke risicoafstanden beschikbaar. Locht 117 is gelegen op circa 1,75 kilometer afstand van het plangebied. Gesteld kan worden dat het plangebied gelegen is op dusdanige afstand, dat beïnvloeding normaliter niet kan plaatsvinden. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van de risico-objecten;
- Op een afstand van circa 1,6 kilometer ten noordoosten van het plangebied is een tankstation met onder andere een LPG-reservoir gelegen. Voor dit LPG-reservoir geldt een risico-afstand van 25 meter. Aan deze afstand wordt ruim voldaan.

5.11.4.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Eersel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 640 meter van de autosnelweg A67. Het plangebied is daarmee op dusdanig grote afstand gelegen, dat beïnvloeding normaliter niet kan plaatsvinden.

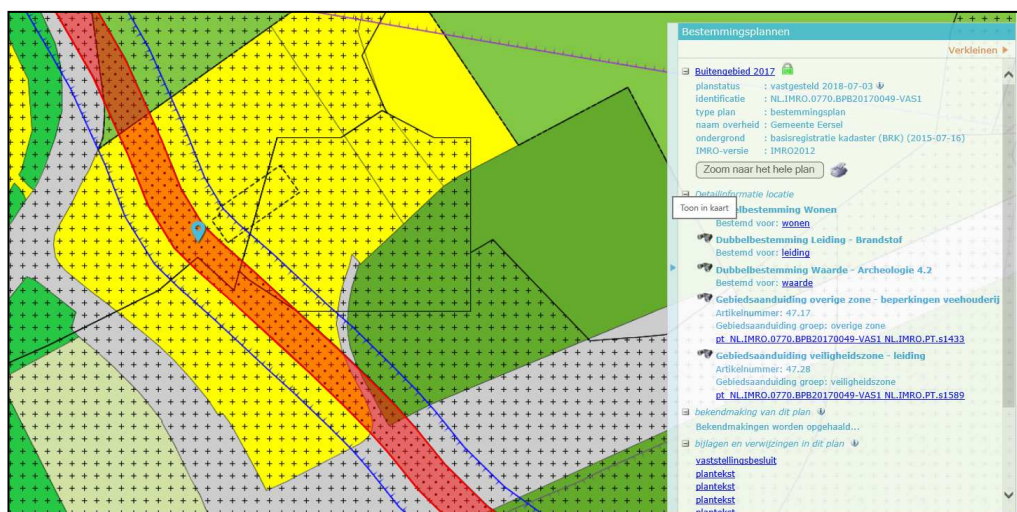
Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

Ter plaatse van het plangebied aan Bussereind 4 te Steensel is een buisleiding gelegen, vanuit het noordwesten naar het zuidoosten. Dit betreft een Defensieleiding van I&M transport. De plaatsgebonden risicocontour van de buisleiding in de nabijheid van het plangebied betreft 0 meter. Daarnaast kent de buisleiding een belemmeringenstrook van 5 meter aan weersijden van de leiding voor onderhoud- en inspectiedoeleinden. Op grond van het Bevb moeten nieuwe kwetsbare objecten buiten de belemmeringenstrook worden gebouwd.

De gemeente Eersel heeft de ligging van de buisleiding verankerd middels de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' over een breedte van circa 10 meter. Aan weersijden is tevens de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding' verankerd. De dubbelbestemming en de gebiedsaanduiding zijn gelegen over een gedeelte van het plangebied. Navolgend is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied, waarbij de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' uitgelicht.



Figuur 19: Ligging buisleiding ter plaatse van dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' binnen vigerend bestemmingsplan

Een gedeelte van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij is gelegen ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'veiligheidszone – leiding'. Ter plaatse is het conform de regels verboden kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten op te richten. De beoogde tweede woning bevindt zich in het oosten van de langgevelboerderij en valt daarmee buiten de veiligheidszone.

5.11.4.4 Hoogspanningslijnen

Op een afstand van circa 420 meter ten noorden van het plangebied, afbuigend naar circa 550 meter ten oosten van het plangebied, is een hoogspanningslijn gesitueerd. Met een dusdanige afstand kan beïnvloeding normaliter niet plaatsvinden.

5.12 Besluit milieueffectrapportage

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht. De beoogde splitsing van de langgevelboerderij komt niet voor op lijst D van het Besluit mer. Een verdere mer-beoordeling is dan ook niet aan de orde.

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 om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag. Binnen een afstand van 50 meter vindt geen agrarische bedrijvigheid plaats waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van spuitzones geen bezwaar is.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening, wijziging Bussereind 4' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1.000. De bestemming 'Wonen' is opgenomen, met de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Leiding – Brandstof'. Tevens zijn op de verbeelding de aanduidingen 'cultuurhistorische waarden', 'maximum aantal wooneenheden: 2', 'maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen: 530 m²', 'twee-aaneen', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'veiligheidszone – leiding' opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' en 'Buitengebied 2017, eerste herziening' van toepassing verklaard. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. De inleidende regels zijn aangevuld met bepalingen uit de SVBP2012. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' toegekend met de maatvoeringsaanduidingen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum bebouwd oppervlak bijgebouwen: 530 m²' en de bouwaanduiding 'twee-aaneen' ten behoeve van de twee wooneenheden binnen de bestaande langgevelboerderij. Tevens is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' opgenomen ten behoeve van het behoud, beheer en/of herstel van de aanwezige cultuurhistorische waarden van de bebouwing.

6.4.2 Leiding – Brandstof

Ten behoeve van de ondergrondse buisleiding ter plaatse van het plangebied is de dubbelbestemming 'Leiding – Brandstof' gelegen. Deze gronden zijn bestemd voor de aanleg en instandhouding van de brandstofleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.4.3 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde – Archeologie 3' zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld en groter dan 250 m² dient middels archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat geen archeologische waarden verloren gaan.

6.4.4 Waarde – Archeologie 4.1

De voor 'Waarde – Archeologie 3' zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter beneden maaiveld en groter dan 500 m² dient middels archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat geen archeologische waarden verloren gaan.

6.4.5 Waarde – Archeologie 4.2

De voor 'Waarde – Archeologie 3' zijn mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Bij bodemingrepen dieper dan 50 centimeter beneden maaiveld en groter dan 500 m² dient middels archeologisch onderzoek aangetoond te worden dat geen archeologische waarden verloren gaan.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexbet) in werking getreden. In deze Grexbet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft een particulier initiatief waarbij de bestaande cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij wordt gesplitst in twee wooneenheden. De gemeente Eersel zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexbet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

8. PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide partijen hebben aangegeven akkoord te zijn met het plan.

8.2 Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan heeft voor zes weken ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende de inzageperiode zijn geen zienswijzen ingediend.