

Toelichting bestemmingsplan

Maaskant 4, Vessem



I.O.V.
Dhr. G. Liebrechts
Kuikseindseweg 34
5091 TD Middelbeers

8 februari 2018

1	INLEIDING	2
1.1	Aanleiding	2
1.2	Huidige situatie	2
1.3	Opbouw van de ruimtelijke onderbouwing	3
2	GEBIEDS- EN PROJECTPROFIEL	4
2.1	Gebiedsprofiel	4
2.2	Projectprofiel	5
3	BELEIDSASPECTEN	6
3.1	Gemeentelijk beleid	6
3.2	Doorwerking provinciaal beleid	11
3.3	Doorwerking Rijksbeleid	12
4	ONDERZOEKSASPECTEN	13
4.1	Milieu	13
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	21
4.3	Kabels en leidingen	23
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	24
6	MOTIVERING ONDERBOUWING EN JURIDISCHE BORGING	25
7	PROCEDURE	27

Bijlagen:

- Bijlage 1 Berekening noodzakelijke investering
- Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan
- Bijlage 3 Kostenbegroting landschappelijke inpassing
- Bijlage 4 Verkennend bodemonderzoek d.d. 24 september 2014
- Bijlage 5 Aanvullend verkennend bodemonderzoek d.d. 17 juli 2017
- Bijlage 6 Plan van aanpak bodemsanering d.d. 17 oktober 2017
- Bijlage 7 Onderzoek water mestbassin d.d. 6 november 2017
- Bijlage 8 Instemming met de voorstelde sanering van de verontreinigde grond als ook met het verwijderen van het water uit het mestbassin d.d. 11 december 2017

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING

De initiatiefnemer heeft voor het perceel Maaskant 4, Vessem een overeenkomst tot koop getekend. Hij heeft de intentie dit pand te gebruiken t.b.v. burgerwonen. Dit wil hij vormgeven door de bestaande boerderij te herstellen en te splitsen in twee burgerwoningen.

De huidige functie van het perceel is veehandel/loonwerkbedrijf. De opstallen staan al enige tijd leeg en het perceel is al een tijd niet als zodanig in gebruik. De bestaande opstallen zijn gedateerd en raken steeds meer vervallen. De bestaande boerderij wordt geheel hersteld en gesplitst in twee woningen met een totale gezamenlijke inhoud van 1800 kubieke meters. De bestaande overtollige bedrijfsgebouwen en het mestbassin zullen worden verwijderd. In de plaats daarvan wil de initiatiefnemer per woning 195 m² aan bijgebouwen realiseren. Om het bouwinitiatief te kunnen realiseren is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan door middel van de bestaande wijzigingsbevoegdheid wordt aangepast.

Deze toelichting is opgesteld ter motivering van de wijziging van het geldende bestemmingsplan.

1.2 HUIDIGE SITUATIE

Het perceel ligt buiten de bebouwde kom van de kern Vessem. Het openbaar gebied heeft een relatief open karakter met een aantal doorkijken naar het achterliggende buitengebied. De aanwezige bebouwde percelen zijn veelal omzoomd door bosschages of hagen. Het perceel grenst aan de rechterzijde aan een woonperceel en aan de linkerzijde is een onbebouwd agrarisch perceel gelegen. Aan de overzijde is een beperkt bebouwingscluster aanwezig. Verder kenmerkt het gebied ten oosten van het perceel zich door forse bosgebieden.

In functionele zin bestaat de directe omgeving vooral uit onbebouwde agrarische gronden een aantal woningen en een enkel grondgebonden agrarisch bedrijf.

Maaskant is een van de wegen in het buitengebied van Vessem. Hij functioneert voornamelijk als ontsluitingsweg voor de aanliggende woningen en als ontsluiting voor de aanliggende agrarische percelen.

Het plangebied is een bestaand perceel waarop momenteel een boerderij, een aantal bedrijfsopstallen en een mestbassin aanwezig zijn.



Ligging

1.3 OPBOUW VAN DE RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en de gewenste toekomstige situatie geschetst.

Hoofdstuk 3 bevat het relevante beleid.

In hoofdstuk 4 wordt de toelaatbaarheid van het initiatief vanuit verschillende planologische aspecten beoordeeld/onderbouwd.

In hoofdstuk 5 wordt een onderbouwing van de financiële haalbaarheid gegeven.

De motivering voor het verzoek tot wijziging van het bestemmingsplan is opgenomen in hoofdstuk 6. Het laatste hoofdstuk (7) beschrijft het vervolg van de procedure.

2.1 GEBIEDSPROFIEL

Ruimtelijk

In het vervolg van deze onderbouwing zal het perceel steeds worden aangeduid als “het plangebied”.

Het plangebied bevindt zich direct buiten de bebouwde kom van Vessem.

De eerste vermelding van Vessem is uit 1292. Toen verleende hertog Jan I van Brabant gemeenterechten aan de inwoners van Vessem en Wintelre. Opgravingen aan het Kerkplein toonden aan dat er in de 11e eeuw al boerderijen om de kerk gegroepeerd lagen. Geleidelijk aan ontstonden er, ten gevolge van ontginningen, ten noorden van het dorp nieuwe buurtschappen.

In 1815 werd de gemeente Vessem, Wintelre en Knegsel gevormd, waarvan Vessem het centrum werd. Vessem is van oorsprong een landbouwdorp in de Noord-Brabantse Kempen. Het dorp maakt deel uit van de gemeente Eersel en is een van de “acht zaligheden”. De kern telt rond de 2.150 inwoners. Maaskant maakt onderdeel uit van de wegenstructuur van het buitengebied en is voornamelijk als ontsluitingsweg voor de aanliggende functies in gebruik. Het gebied kenmerkt zich door enerzijds open agrarische onbebouwde percelen. Ter hoogte van het plangebied is een klein bebouwingscluster, voornamelijk bestaande uit woonpercelen en een incidenteel (agrarisch) bedrijf. Oostelijk van het cluster zijn grote bospercelen aanwezig.

Groene elementen

Het groene karakter van de omgeving wordt met name bepaald door de onbebouwde agrarische percelen, afgewisseld met burgerwoonkavels. Oostelijk liggen forse bosgebieden. Nagenoeg alle percelen zijn geheel of gedeeltelijk voorzien van een beplantingssingel en kenmerken zich door hun groene karakter. Het geheel van de omgeving heeft een (zeer) groene uitstraling.

Ontsluiting

Maaskant maakt onderdeel uit van het wegennet van het buitengebied van Vessem.

Het openbare gebied is vrij beperkt door de smalle rijstrook van de weg en de korte afstand tot de woonpercelen. Ter hoogte van het plangebied bedraagt de maximale snelheid 30 kilometer per uur.



Wegaanzicht

Functioneel

In functionele zin maakt het plangebied onderdeel uit van een omgeving waarin vooral de functie wonen aanwezig is met (zeer) incidenteel een (agrarisch) bedrijf en een aantal onbebouwde agrarische percelen. Het plangebied is op korte afstand van de kern Vessem gelegen.

Parkeren

De woonpercelen beschikken allemaal over voldoende parkeervoorzieningen t.b.v. eigen voertuigen en voertuigen voor bezoekers. Alle percelen zijn door middel van uitritten op Maaskant ontsloten.

2.2 PROJECTPROFIEL

Ruimtelijk

De initiatiefnemer heeft een overeenkomst gesloten tot koop van het perceel Maaskant 4. Hij heeft het voornemen om op dit perceel de bestaande woonboerderij die momenteel een inhoudsmaat heeft van 2064 kubieke meters geheel te herstellen. Tevens wil hij de boerderij dan splitsen in twee woningen en de huidige werktuigenloods aanpassen om daarmee te kunnen komen tot een tweetal aan elkaar gekoppelde bijgebouwen die voldoen aan de betreffende planregels voor bij woningen behorende bijgebouwen met een totale gezamenlijke oppervlakte van 380 m². Daartoe wil hij de bestaande werktuigenloods van 380 m² handhaven. Een latere uitbreiding van de boerderij d.m.v. een 'afhang' met een oppervlakte van 86 m² en een inhoud van 268 kubieke meters, een gedeelte van de bestaande bedrijfsgebouwen met een oppervlakte van 135 m² en het mestbassin met een oppervlakte van 720 m² zullen worden verwijderd. Teneinde het geheel landschappelijk in te passen heeft hij een landschapsplan opgesteld, waarin een aantal groenelementen is opgenomen. In het vervolg wordt daarop teruggekomen.

Functioneel

Het initiatief van de nieuwe woningen past niet binnen de bestemmingsbeschrijving van de geldende bestemming. Echter het initiatief past, mits aan een aantal randvoorwaarden wordt voldaan, wel binnen de wijzigingsbevoegdheid die in het geldende bestemmingsplan is opgenomen, om de bestaande bestemming te wijzigen in de bestemming 'wonen'.

Ontsluiting en parkeren

Het perceel grenst aan het openbare gebied en wordt ontsloten door middel van een inrit aan de noordzijde van het perceel.

Voor de woningen is aan de noordzijde van het perceel voldoende verharding aanwezig voor minimaal 5 personenvoertuigen. Daarmee wordt ruimschoots aan de parkeereisen van de gemeente Eersel voldaan.

In het hoofdstuk wordt ingegaan op beleidsaspecten die relevant zijn voor het plangebied.

3.1 GEMEENTELIJK BELEID

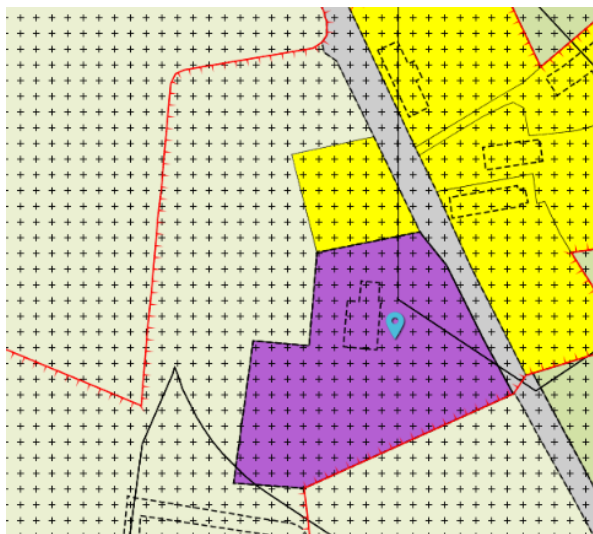
Ter plaatse van de planlocatie geldt het bestemmingsplan “Buitengebied” (vastgesteld d.d. 3 april 2012 en onherroepelijk 20 maart 2013). Het plangebied heeft daarin de bestemming “bedrijf, agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf”, met een nadere aanduiding ‘veehandel/loonwerkbedrijf’ en een nadere aanduiding ‘cultuurhistorisch waardevolle bebouwing’. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van genoemde bedrijfsvorm.

Binnen het bestemmingsvlak mogen uitsluitend bouwwerken ten dienste van de bestemming worden opgericht, zoals bedrijfsgebouwen, een bedrijfswoning met bijgebouwen en bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Ter plekke geldt eveneens de dubbelbestemming “waarde-archeologie 4.1”. Voor het perceel geldt bovendien de gebiedsaanduiding “milieuzone grondwaterbeschermingsgebied”.

Omdat sprake is van een functie die niet in overeenstemming is met de geldende bestemming is het planinitiatief in strijd met het geldende bestemmingsplan.

In het bestemmingsplan is echter een bevoegdheid opgenomen om onder bepaalde randvoorwaarden de geldende bestemming te wijzigen naar de bestemming ‘wonen’. In het vervolg van deze toelichting zal nader op deze bevoegdheid en het kunnen voldoen aan deze randvoorwaarden, worden ingegaan.



Uitsnede plankaart

Conclusie

Het bouwinitiatief voor het herstellen van de bestaande boerderij en deze te splitsen ten behoeve van twee burgerwoningen is in strijd met het geldende bestemmingsplan. Wel wordt voldaan aan de randvoorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid om de geldende bestemming te veranderen in de bestemming ‘wonen’.

Bestemmingsplan Buitengebied 2017

Het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” heeft momenteel de status van ontwerp-plan. Ten tijde van het vaststellen van het wijzigingsplan voor het planinitiatief zal het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” ook zijn vastgesteld, maar nog niet in werking zijn getreden.

Het nieuwe bestemmingsplan voorziet vooral in het actualiseren van de regelgeving. Voor het plangebied zijn de mogelijkheden nagenoeg gelijk aan die van het geldende bestemmingsplan. En daarmee heeft het nieuwe beleid van de gemeente zoals vertaald in het nieuwe bestemmingsplan geen invloed op de beoordeling van het onderhavige plan.

Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van Eersel heeft op 3 april 2012 een structuurvisie vastgesteld, waarin de raad zijn beleid voor de komende 10 jaar heeft opgenomen.

Deze structuurvisie is kaderstellend voor planinitiatieven. Bij initiatieven wordt een maatwerkoplossing uitgewerkt, met als belangrijkste toetsingskader: de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Om die verbetering te bereiken stelt de gemeente eisen aan de inrichting en stedenbouwkundige opzet van een plan. Landschappelijke inpassing en behoud en versterking van cultuurhistorische waarden zijn hierbij belangrijke uitgangspunten.

De gemeente vraagt in het geval van dergelijke initiatieven een zodanige invulling, dat er daadwerkelijk per saldo sprake is van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze verbetering zal in de meeste gevallen bereikt moeten worden op het eigen perceel.

De ruimtelijke visie voor de gemeente Eersel is geschreven op basis van de bestaande beleidsdocumenten. In de visie wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties. De beoordeling van de ontwikkelingen vindt plaats op basis van de beleidsdocumenten die specifiek betrekking hebben op deze gebieden. Aangezien het onderhavige plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie zijn de volgende beleidsstukken voor de ruimtelijke aanvaardbaarheid relevant:

- Bestemmingsplan Buitengebied;
- de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties.

Aan nieuwe ontwikkelingen worden daarnaast de volgende inhoudelijke eisen gesteld:

Ruimtelijk

- Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient sprake te zijn van een passende landschappelijke en/ of stedenbouwkundige inpassing. De verplichte aanleg van erfbeplanting of andere landschapselementen is situatie- en locatieafhankelijk. Er kunnen aanvullende architectonische eisen worden gesteld aan de plannen.
- De nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de stedenbouwkundige structuur. Aanwezige cultuurhistorische- en landschapswaarden moeten hierbij behouden of versterkt worden.
- Zorgvuldig ruimtegebruik; indien mogelijk dient de ontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak plaats te vinden. Daarnaast dient bebouwing waar mogelijk geclusterd te worden.
- Overtollige bebouwing moet gesloopt worden. Onder voorwaarden kan gebruik worden gemaakt van de sloopstimuleringsregeling.
- Een ruimtelijke ontwikkeling zorgt, conform de provinciale Verordening Ruimte, voor het behoud en de ontwikkeling van de ruimtelijke kwaliteit.

Planologisch

- In een ruimtelijke onderbouwing dienen de ontwikkelingen te worden getoetst aan alle relevante beleidsvoorwaarden. Indien nodig dient het plan te worden aangepast op de randvoorwaarden

voortvloeiend uit het beleid. Het plan dient in ieder geval in overeenstemming te zijn met de Verordening Ruimte.

- In het kader van ‘goede ruimtelijke ordening’ dienen relevante ruimtelijke en milieuaspecten als bodem, water, archeologie, flora en fauna, verkeer en geluid, bedrijven en milieuzonering, geur etc. te worden onderzocht. Bij bedrijfsmatige ontwikkeling dient een bedrijfsplan te worden geschreven.
- In een anterieure overeenkomst worden indien nodig de afspraken vastgelegd.

Financieel

- De aanleg van erfbeplanting vindt plaats op kosten van de initiatiefnemer.
- Eventuele planschadekosten worden door de gemeente verhaald op de initiatiefnemer.
- Investerings in de ruimtelijke kwaliteit (bv. sloop van bebouwing) kunnen onder voorwaarden deels gefinancierd worden door de gemeente.

Het woon- en leefklimaat in de gemeente Eersel is sterk afhankelijk van de aantrekkelijkheid van het buitengebied en de recreatiegebieden. De gemeente wil dan ook zuinig omgaan met het buitengebied en de aanwezige kwaliteiten verder versterken. De visie voor het landschap, zoals opgenomen in de ruimtelijke visie (en het daaraan ten grondslag liggende landschapsonwikkelingsplan), is gebaseerd op de kwaliteiten van de afzonderlijke landschapstypen en op landschapselementen.

In Eersel is een viertal landschapstypen te onderscheiden. Het plangebied is gelegen in het landschapstype “oude cultuurgronden”.



De strategie voor dit landschapstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, bospercelen en solitair liggende buurtschappen.

De kenmerkende kleinschaligheid dient in stand te worden gehouden. Deze wordt bepaald door kleine percelen, gebogen vormen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbeplantingen en kleinschalige bosjes).

Door het bouwinitiatief wordt het bestaande landschap niet nadelig beïnvloed. De bebouwing vindt plaats binnen het bouwvlak. Met het planinitiatief wordt voorzien in het verwijderen van het bestaande gebiedsvreemde groen. De bestaande houtwal aan de linkerzijde wordt behouden.



Te verwijderen gebiedsvreemd groen

Het perceel wordt vervolgens aan de voorzijde en de zijde met de belendende woning omzoomd met een traditioneel wel bij een boerenerf passende beplanting te weten een beukenhaag. Deze vorm van erfafscheiding sluit daarmee ook prima aan bij het huidige straatbeeld van de overige woonpercelen en daarmee wordt ook ruimtelijk vanuit het openbare gebied een eenheid gecreëerd.



Referentiebeeld Maaskant erfafscheiding

Daarnaast wordt de bestaande oorspronkelijke boerderij qua situering en bouwmassa behouden, onder meer door sloop van de later aangebouwde 'afhang'. Met deze voorzieningen worden het aanwezige landschapstype en omgevingswaarde versterkt en de belevingswaarde vergroot.

Ook de natuurwaarden worden behouden en mogelijk zelfs versterkt. Door te kiezen voor een inheemse plantensoort en vanwege de robuustheid van de erfbepanting wordt een geschikt gebied geschapen voor struweelvogels.

Conclusie

De ontwikkeling past in het beleid dat is vastgelegd in de structuurvisie.

Landschapsinvesteringsregeling

Op 24 augustus 2012 heeft de gemeente Eersel de landschapsinvesteringsregeling vastgesteld. Met deze regeling wil de gemeente uitvoering geven aan de bepalingen van de provinciale verordening inzake kwaliteitsverbetering (huidige artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening 2014).

De gemeente heeft overeenstemming met Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant dat, indien toepassing wordt gegeven aan deze regeling, daarmee wordt voldaan het bepaalde in de genoemde artikelen.

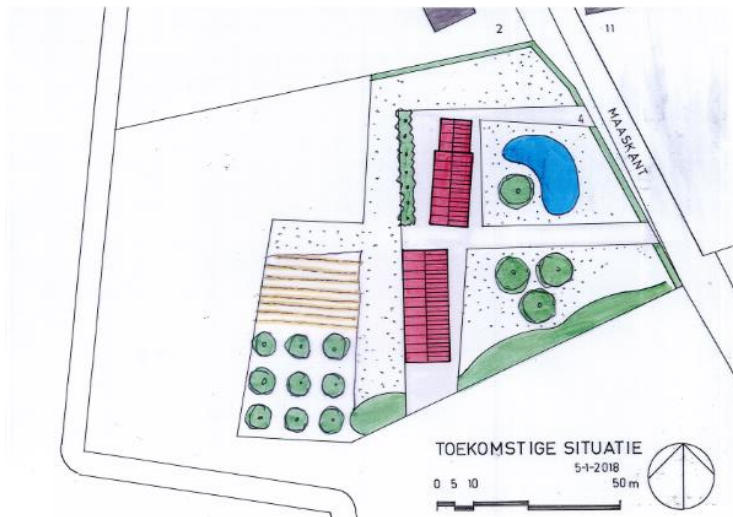
De gemeente heeft de ontwikkelingen die in het buitengebied kunnen plaatsvinden ingedeeld in 3 categorieën. Hieronder zal worden ingegaan op de noodzakelijke investering t.b.v. het bouwinitiatief.

Op dit moment is er sprake van een (sterk) verouderd bedrijfscomplex. De initiatiefnemer wil de overtollige bebouwing slopen en de bestaande woonboerderij herbouwen tot twee volwaardige woningen. Per woning zal hij 195 m² aan bijgebouwen realiseren. Op grond van de landschapsinvesteringsregeling is sprake van een categorie 3-ontwikkeling. Dit betekent dat een verplichte investering van € 10.800, -- op grond van artikel 3.2 van de provinciale verordening en de daarop gebaseerde landschapsinvesteringsregeling dient te worden gedaan.

In de landschapsinvesteringsregeling wordt de initiatiefnemer de keuze gelaten op welke wijze hij in het landschap wil investeren. De regeling heeft daartoe een aantal opties beschreven. De aanvrager heeft gekozen voor een landschappelijke inpassing van het bouwperceel in de omgeving met beplanting die tevens kan worden gezien als landschapselement ter versterking van de aanwezige landschapsstructuur. Met het planinitiatief wordt voorzien in het verwijderen van het bestaande gebiedsvreemde groen. Het perceel wordt vervolgens aan de straatzijde en op de zijdelingse perceelsgrens met de belendende woning omzoomd met een traditioneel wel bij een boerenerf passende beplanting te weten een beukenhaag. Deze vorm van erfafscheiding sluit daarmee ook prima aan bij het huidige straatbeeld van de overige woonpercelen en daarmee wordt ook ruimtelijk vanuit het openbare gebied een eenheid gecreëerd.

De berekening van de noodzakelijke investering is toegevoegd als bijlage 1. De inrichtingstekening van de landschappelijke maatregelen is uitgewerkt in bijlage 2. Tenslotte is een kostenbegroting opgesteld voor de landschappelijke inpassing (bijlage 3).

Met de te treffen voorzieningen worden het aanwezige landschapstype en omgevingswaarde versterkt en de belevingswaarde vergroot.



Conclusie:

Met het bouwinitiatief wordt ruimschoots voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling en daarmee enerzijds aan de zorgplicht uit artikel 3.1 van de verordening en anderzijds aan de fysieke inspanning tot het toevoegen van extra ruimtelijke kwaliteit op grond van artikel 3.2 van de verordening.

Verordening Ruimte 2014

Provinciale Staten hebben in maart 2014 een nieuwe verordening ruimte vastgesteld, die sindsdien op onderdelen is aangepast. Dat betekent, dat, voordat medewerking aan het initiatief kan worden verleend, voldaan moet worden aan de van toepassing zijnde bepalingen van deze verordening.

De betreffende verordening is zodanig opgebouwd, dat voor het plangebied een aantal planregels van toepassing is. Allereerst moet worden voldaan aan de algemene bepalingen in de artikelen 3.1 en 3.2 van de verordening. Verder blijkt uit de bij de verordening behorende verbeelding dat het plangebied is gelegen in de structuur “gemengd landelijk gebied”. Daarmee zijn de daarop van toepassing zijnde bepalingen eveneens van toepassing.

Het plangebied is verder gelegen in een gebied dat met een bijzonder aanduiding te weten ‘grondwaterbeschermingsgebied’.



Uitsnede kaart provinciale verordening

Het planinitiatief voldoet aan de artikelen 3.1 en 3.2 van de provinciale verordening. Immers het initiatief draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en zijn omgeving, onder meer door het realiseren van het landschapsplan. Door de uitvoering daarvan wordt voldaan aan de landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Eersel, die daarover afspraken heeft gemaakt in het RRO met Gedeputeerde Staten. Met de beoogde ontwikkeling is ook rekening gehouden met de gevolgen voor de in de omgeving aanwezige gronden op onder meer het gebied van bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologie en aardkundige waarden. Enerzijds, zijn deze gevolgen al bij het toekennen van een bouwvlak op grond van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” en in procedure zijnde bestemmingsplan “Buitengebied 2017” afgewogen. Anderzijds wordt hierop in het vervolg van deze onderbouwing nog nader aandacht geschonken, voor zover dat nog relevant wordt geacht.

Door het wijzigen van de bedrijfsbestemming in twee burgerwoningen zal de verkeersaantrekkende werking afnemen ten opzichte van de huidige situatie en kan deze plaats blijven vinden binnen het bestaande wegennet, dat daarvoor ook geschikt is. Met betrekking tot de omvang van de beoogde ontwikkeling, kan worden gesteld dat deze ruimtelijk binnen de visie van Eersel past. De nieuwe functie past binnen de randvoorwaarden zoals die zijn gesteld in de regeling voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, omdat aan de behoefte aan woningbouw invulling wordt gegeven door middel van het veranderen van een bedrijfsbestemming en het

gebruik maken van bestaande bebouwing. Hiermee wordt tot een hergebruik van bestaande bebouwing gekomen. De beoogde ontwikkeling blijft daarmee binnen het daartoe aangewezen toegestane ruimtebeslag.

Naast het moeten voldoen aan de regels uit de artikelen 3.1 en 3.2, dient voor het bouwinitiatief voor de verandering van een bedrijf naar een tweetal woningen ook te worden voldaan aan de regels in de artikelen, behorende bij de structuur ‘gemengd landelijk gebied’.

In het onderhavige geval is met name artikel 7.7, lid 3 relevant. Daarin is onder meer bepaald, dat een bestemmingsplan kan voorzien in 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. Zoals hierboven aangegeven richt het bouwinitiatief zich onder meer op het behouden van de bestaande boerderij, die op de verbeelding zal worden aangeduid als ‘cultuurhistorische waarden’. Deze aanduiding in combinatie met de planregeling van de bestemming ‘wonen’ in het geldende bestemmingsplan die ook op dit perceel van toepassing zal worden verklaard, borgt dat de te behouden cultuurhistorische waarden zullen worden behouden. Daartoe is onder meer een herbouwregeling en een sloopregeling opgenomen.

Voor de locatie geldt ook nog de aanduiding ‘grondwaterbeschermingsgebied’. Dat betekent dat een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding ‘grondwaterbeschermingsgebied’ mede strekt tot bescherming van de kwaliteit van het grondwater. Aangezien het geldende en het nieuwe bestemmingsplan beide regels hebben opgenomen die strekken tot bescherming van het grondwater en deze bepalingen met dit wijzigingsplan niet worden aangepast, pleegt het bouwinitiatief geen afbreuk op dit beschermingsregime.

Conclusie:

Het bouwinitiatief past binnen de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant.

3.3 DOORWERKING RIJKSBELEID

AMvB Ruimte

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening stelt het Rijk een aantal regels voor met betrekking tot de inhoud van bestemmingsplannen. Doelmatig en duurzaam ruimtegebruik zijn daarin sleutelwoorden.

Conclusie:

De ontwikkeling van het plangebied sluit aan op het rijksbeleid, gericht op intensief en duurzaam ruimtegebruik en past binnen de duurzame plattelandsontwikkeling zoals het rijk dit nastreeft.

Aan de hand van de volgende aspecten zal aanvullend inzicht gegeven worden in de fysieke en functionele aspecten van het gebied waarin het project gelegen is. De aspecten zijn:

- milieu;
- cultuurhistorie en archeologie;
- kabels en leidingen.

4.1 MILIEU

Bodem

Door het bureau Lankelma is op 24 september 2014 (bijlage 4) een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Daaruit bleek dat ter plaatse van voormalige activiteiten zijnde wasplaats en parkeerplaats materieel, meerdere spots van verontreiniging zijn aangetoond, alwaar de grond sterk verontreinigd is met minerale olie. Vanwege de destijds aanwezige mais op een gedeelte van de te onderzoeken gronden is op 17 juli 2017 (bijlage 5) door hetzelfde bureau een aanvullend onderzoek gehouden. Laatstgenoemd onderzoek had als resultaat dat er geen informatie naar voren is gekomen waaruit zou kunnen blijken dat op de akkers sprake is, of is geweest van (bedrijfsmatige) activiteiten welke een bedreiging voor de bodemkwaliteit zouden kunnen vormen.

Genoemde onderzoeken hebben ertoe geleid dat op 17 oktober 2017 door hetzelfde bureau een plan van aanpak (bijlage 6) op is gesteld. Dit om een leidraad te hebben i.v.m. het verwijderen van de met minerale olie verontreinigde grond.

Daarnaast is op 6 november 2017 door Lankelma een onderzoek (bijlage 7) uitgevoerd naar de kwaliteit van het water in het mestbassin.

Op 11 december 2017 heeft de gemeente Eersel in de persoon van de teamcoördinator Toezicht en handhaving van VTH de Kempen ingestemd met de voorstelde sanering van de verontreinigde grond als ook met het verwijderen van het water uit het mastbassin (bijlage 8).

Conclusie:

Zodra de bodemsanering conform het plan van aanpak is verwijderd en het water uit het mestbassin conform de gemaakte afspraken is verwijderd is de betreffende ondergrond voldoende geschikt voor de toekomstige bestemming.

Water

Vigerend beleid waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel.

Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Teneinde dit uitgangspunt ook daadwerkelijk juridisch door te vertalen heeft het waterschap dit beleid vertaald in de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015.

Keur 2015:

In de keur 2015 is het navolgende opgenomen met betrekking tot hydrologisch neutraal bouwen:

Artikel 3.6 Verbod afvoer door verhard oppervlak

Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Algemene regels keur 2015:

In deze algemene regels, die dienen ter uitvoering/concretisering van de keur is het volgende bepaald:

15. Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

1. Criteria

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:
benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)
- e. de voorziening voldoet aan de volgende eisen:
 - i. De bodem van de voorziening ligt boven de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG);
 - ii. De afvoer uit de voorziening vindt plaats via een functionele bodempassage naar het grondwater en/of via een functionele afvoerconstructie naar het oppervlaktewater. Indien een afvoerconstructie wordt toegepast, dient deze een diameter van 4 cm te hebben;
 - iii. Daarnaast moet er altijd een overloopconstructie zijn, om beschadiging van het oppervlaktewaterlichaam te voorkomen.

In de toelichting van deze bepaling is opgenomen dat toename of afkoppelen van verhard oppervlak tot 2.000 m² een zeer beperkte invloed heeft op het waterhuishoudkundige systeem. De relevante waterhuishoudkundige belangen kunnen in dit geval voldoende worden gewaarborgd door het stellen van algemene regels.

Toets planontwikkeling aan de Keur 2015 en de algemene regels Keur 2015

Afvalwater

Het planinitiatief voorziet in een het herbouwen van bestaand gebouwen en het slopen van voormalige bedrijfsgebouwen. De gebouwen zullen conform de eisen van de Bouwbesluit worden aangesloten op het gemeentelijke druksysteem.

Hemelwater

Toename van het verharde oppervlak resulteert in een versnelde afvoer van hemelwater. Als dit hemelwater niet vertraagd wordt afgevoerd wordt het watersysteem zwaarder belast en het waterbezwaar naar benedenstroomse gebieden afgewenteld. Ook is er geen aanvulling van het grondwater. Om wateroverlast te voorkomen wordt in veel situaties de toename aan verhard oppervlak gecompenseerd. In de onderhavige situatie zal de oppervlakte aan bebouwing echter substantieel afnemen. Immers ten opzichte van de huidige situatie zal de bebouwing afnemen met 855 m² (135 m² aan bedrijfsgebouwen en 720 m² mestbassin).

Daarmee blijft het planinitiatief ruim onder de vrijstellingsgrens van de algemene regels zoals is opgenomen in artikel 15, lid 1 onder b van de algemene regels van het waterschap. En daarmee is er vanuit de regels van het waterschap ook geen noodzaak tot het treffen van aanvullende maatregelen voor de berging van afvloeiend hemelwater, anders dan de aanleg van een gescheiden rioolstelsel.

Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijke beleid is opgenomen in het vGRP2016-2021, dat op 15 december 2015 is vastgesteld.

Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

In het hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen vast. Op grond hiervan hanteert de gemeente een bergingseis van 30 mm bij een uitbreiding tot 2.000 m².

Het vGRP bepaalt dat infiltreren van het hemelwater de voorkeur heeft, mits voldaan wordt aan het gebruik van niet verontreinigende materialen t.b.v. de grondwaterbescherming.

Aangezien hier geen sprake is van een uitbreiding maar van een afname van bebouwde oppervlakte is het treffen van extra voorzieningen niet noodzakelijk. Desalniettemin realiseert de initiatiefnemer een paddenpoel aan de voorzijde van het perceel, die tevens dienst kan doen als infiltratievoorziening. Vanuit de paddenpoel zal een overstortvoorziening worden aangebracht naar de belendende sloot.

Om vervuiling van hemelwater te minimaliseren, zal bij de bouw geen gebruik te worden gemaakt van uitlogende materialen zoals koper, zink, lood en teerhoudende dakbedekking (PAK's).

Hiermee heeft het plan geen negatieve invloed op de waterhuishouding en/of de afvalwaterketen.

Grondwaterbeschermingsgebied

Op grond van het geldende bestemmingsplan geldt ter plekke ook de gebiedsaanduiding 'milieuzone grondwaterbeschermingsgebied'. Dit betekent dat naast de doeleinden van de enkelbestemming tevens als doeleind geldt de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de openbare drinkwatervoorziening.

Omdat het plangebied in een grondwaterbeschermingsgebied ligt is de provinciale milieuverordening van toepassing. Dit betekent, dat er geen afstromend water van gebouwen direct in de bodem mag infiltreren. Een uitzondering hierop geldt als geen bouwmaterialen worden gebruikt die tot gevolg hebben dat schadelijke stoffen door afspoelen of uitloging in het afstromend water kunnen komen. Zoals hierboven aangegeven, zal bij de bouw geen gebruik worden gemaakt van uitlogende materialen, zal de DWA worden aangesloten op de gemeentelijke drukriolering en wordt op eigen terrein al voorzien in de infiltratie van het hemelwater. En daarmee wordt aan deze bepaling voldaan.

In de provinciale milieuverordening wordt verder nog bepaald dat het verboden is om te parkeren op een terrein zonder aaneengesloten verharding. Als men dit toch wil dan moet diegene daartoe een melding indienen.

Aangezien de initiatiefnemers op eigen terrein gaan voorzien in het parkeren van voertuigen en de betreffende verharding niet aaneengesloten is, zullen zij een melding indienen t.b.v. het parkeren van voertuigen op eigen terrein.

Conclusie:

Het aspect (grond)water vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Natuur

Algemeen

De Wet natuurbescherming (Wnb) is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en Faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb. Onderdeel van deze gebiedsbescherming wordt gevormd door het Programma Aanpak Stikstof 2015 – 2021 (PAS), welke in werking is getreden per 1 juli 2015. Het PAS betreft een programma, voorheen op grond van de Natuurbeschermingswet 1998 en gecontinueerd onder de Wnb, en heeft als doel om de depositie van stikstof op de Natura 2000-gebieden te verminderen, de natuur te versterken en ruimte te bieden voor economische ontwikkelingen.

Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Natuurgebieden

Op basis van algemeen aanvaarde richtlijnen wordt als uitgangspunt gehanteerd dat voor Natura2000-gebieden die op een grotere afstand liggen dan 3000 meter en/of voor planinitiatieven die een verkeerstoename genereren van meer dan 500 motorvoertuigen, een passende beoordeling in het kader van stikstofdepositie noodzakelijk is omdat in die gevallen significante gevolgen niet kunnen worden uitgesloten. Van beide is in deze situatie geen sprake zodat relevante deposities of overige effecten op deze gebieden zijn uitgesloten. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op het Natura 2000-gebied.

Flora en fauna

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Beoordeeld is of er op de onderzoekslocatie planten- en diersoorten aanwezig of te verwachten zijn die een beschermde status hebben en die mogelijk verstoring kunnen ondervinden door het voorgenomen plan.

Tevens is beoordeeld of de voorgenomen ingreep invloed kan hebben op gebieden die volgens de Wet natuurbescherming zijn beschermd of deel uitmaken van het Natuurnetwerk Nederland.

Broedvogels

Binnen de Soortenbescherming zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd. Niet uitgesloten is dat zich binnen het plangebied mogelijke nestplaatsen bevinden, vanwege de aanwezigheid van opgaand groen. Het is aan te raden om te werken buiten het broedseizoen van de meeste vogels (grootweg 15 maart -15 juli), of te werken op een manier waarbij vogels in de directe omgeving niet aan broeden beginnen. Op deze manier kan zonder nader onderzoek, mitigatie of compensatie worden voorkomen dat verbodsbepalingen van de Soortenbescherming worden overtreden voor wat betreft algemene vogelsoorten. Werkzaamheden binnen het broedseizoen zijn mogelijk indien is vastgesteld dat er, met het werken volgens een werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Zo'n werkprotocol dient te worden opgesteld door een ter zake deskundige, en te worden goedgekeurd door het bevoegd gezag. Ook zijn werkzaamheden binnen het broedseizoen mogelijk zonder werkprotocol, indien ter plaatse door een deskundige wordt vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten aanwezig zijn. Een ontheffing is dan niet noodzakelijk. De initiatiefnemer geeft er in dit geval de voorkeur aan om buiten het broedseizoen de beukenhaag te verwijderen, waardoor het verstoren van vogels kan worden uitgesloten.

Vleermuizen

Het gebied biedt geen rust- of verblijfplaats voor vleermuizen. Nader onderzoek naar het voorkomen van vleermuizen volgens het landelijke vleermuisprotocol (2013) of de soortenstandaard is niet noodzakelijk.

De aangetroffen biotopen zijn niet geschikt als leefgebied voor beschermde soorten, met uitzondering voor vogels. In alle redelijkheid kan worden gesteld dat nader onderzoek of een ontheffing van de Soortenbescherming niet noodzakelijk is. De in het plangebied te verwachten soorten genieten hooguit lichte bescherming onder de Soortenbescherming; een algehele vrijstelling voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing. Hiermee is aangetoond dat de Soortenbescherming niet zal worden overtreden met de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.

Conclusie:

Het voorgenomen initiatief heeft geen gevolgen voor beschermde natuurgebieden.

Behoudens het in acht nemen van de algemene zorgplicht ten aanzien van onder meer het broedseizoen, zijn er voor het plan geen gevolgen ten aanzien van (beschermde) soorten.

Het realiseren van het planinitiatief zal op voorhand niet tot een onuitvoerbaar plan leiden.

Geluid

Verkeerslawaaai

Ter hoogte van het plangebied is Maaskant aangemerkt als 30 km/h weg. Daarmee is nadere akoestisch onderzoek op grond van de Wet Geluidhinder niet noodzakelijk. Dit laat onverlet dat de gemeente dient te beoordelen of ingeval van een woning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Sprake is van een bestaande weg. De nieuwe woningen dienen op basis van de bepalingen van het geldende en nieuwe bestemmingsplan op dezelfde plaats te worden gesitueerd als de huidige woning. Bovendien wordt binnen het gehele bestemmingsvlak op het huidige bedrijfsperceel zonder nadere situeringsvoorschriften ten opzichte van de bestaande weg een bedrijfswoning aanvaardbaar geacht. Daarmee kan worden gesteld dat de gemeente in het kader van het geldende en nieuwe bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' heeft geoordeeld dat onafhankelijk van de situering van de woning op het perceel, er

sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het kader van geluidhinder vanwege de aanliggende weg.

Conclusie:

Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt gelet op bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

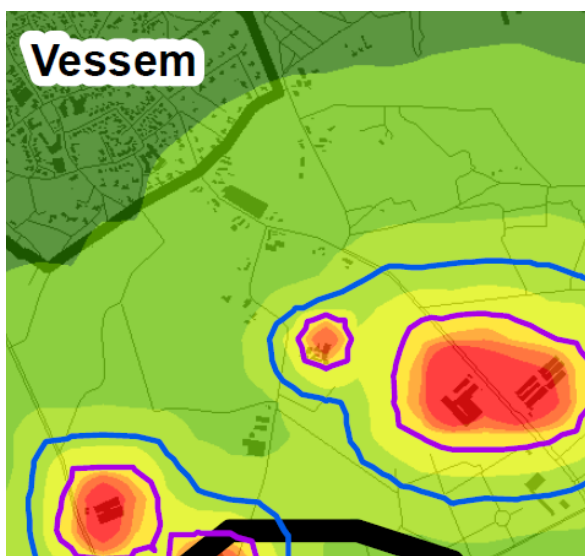
Bedrijvigheid

Agrarische bedrijvigheid

De veehouderijen moeten voldoen aan individuele wettelijke normen voor de geurbelasting op een geurgevoelig object. Met betrekking tot de voorgrondbelasting is voor geen van de in de omgeving gelegen agrarische bedrijven het bestaande woonhuis maatgevend. Daarmee is het niet de verwachting dat dit zal leiden tot het moeten treffen van maatregelen voor het betreffende agrarische bedrijf.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening speelt de achtergrondwaarde echter ook een rol bij ontwikkelingen die niet in het bestemmingsplan passen. Er moet dan aangetoond worden dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) biedt gemeenten de mogelijkheid om afwijkende geurnormen vast te stellen voor (delen van) het grondgebied. De gemeente Eersel heeft in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' (vastgesteld op 29 september 2015) een maximale waarde vastgesteld voor de geurbelasting van een veehouderij op geurgevoelige objecten in het buitengebied van 10,0 ouE/m³.



In de gebiedsvisie is de huidige achtergrondbelasting in kaart gebracht. Deze bedraagt ter hoogte van het plangebied tussen de 3 en de 7 ouE/m³. Daarmee kan worden gesteld dat op dit moment een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd ingeval van twee nieuwe burgerwoningen.

Conclusie:

Het uitvoeren van een geuronderzoek wordt gelet op bovenstaande niet noodzakelijk geacht.

Bedrijven en milieuzonering

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen andersoortige bedrijven gevestigd.

Conclusie:

Het plangebied zal niet worden beperkt door de milieubeperkingen die voortvloeien uit de aanwezigheid van een andersoortig bedrijf.

Externe veiligheid

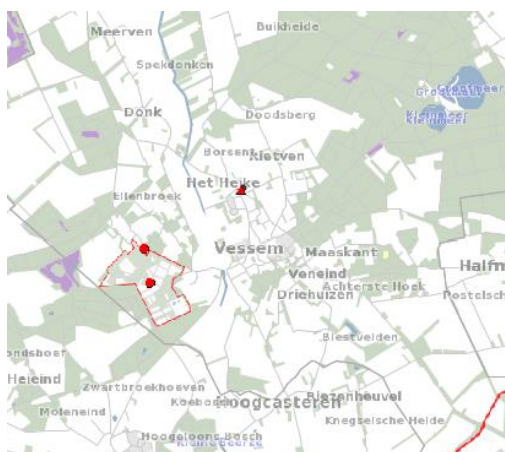
Vervoer gevaarlijke stoffen

Vanaf 25 september 2006 is de Brabantse Risicokaart volgens het landelijke model online. Deze Brabantse Risicokaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om u te informeren over risico's in Noord-Brabant. De gegevens op de risicokaart zijn afkomstig van gemeenten, provincies en het Rijk. De Brabantse Risicokaart is nagenoeg compleet.

De risicokaart geeft in de omgeving van het plangebied geen kwetsbare objecten weer. Geen sprake is van een risico op een ongeval door transport van gevaarlijke stoffen (mobiele bronnen).

Risicovolle inrichtingen

Ook is het plangebied niet gelegen binnen een plaatsgebonden risicocontour (stationaire bronnen) van een risicovolle inrichting.



Risicokaart

Besluit externe veiligheid transportroutes

Voor ruimtelijke ordening in relatie tot de transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) ontstaan. Dit besluit is per 1 april 2015 in werking getreden. Tevens is de regeling Basisnet vastgesteld die op dezelfde datum in werking is getreden.

Op grond van het Bevt dient een ruimtelijk plan met betrekking tot de plaatsgebonden contour een afstand in acht te nemen, zoals die in de regeling Basisnet is opgenomen.

Er ligt geen plaatsgebonden contour op grond van deze regeling over de planlocatie.

Er zijn geen risicovolle inrichtingen of transportroutes van gevaarlijke stoffen aanwezig in de nabijheid van het plangebied.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen ondergrondse buisleidingen (hogedruk of brandstof) gelegen.

Hoogspanningsleidingen en GSM-masten

In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Conclusie:

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor het initiatief.

Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. De gemeente toetst nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen expliciet aan de normen uit de Wet luchtkwaliteit. Is de verwachting dat de ontwikkeling zal leiden tot overschrijding van de normen, dan wordt naar een zodanig (technisch en/of planologisch) alternatief gezocht dat wordt voldaan aan de normen.

In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

In de algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Ten aanzien van woningbouwlocaties is in de regeling gesteld dat de volgende situaties niet in betekende mate bijdragen:

- Netto niet meer dan 1500 woningen in geval van één ontsluitingsweg.
- Netto niet meer dan 3000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

Geconcludeerd kan worden dat het bouwinitiatief onder de Regeling NIBM valt. Het bouwinitiatief omvat namelijk de oprichting van 2 woningen aan minimaal één ontsluitingsweg. De voorgenomen ontwikkeling kan dan ook worden beschouwd als een NIBM-project; een nadere toetsing hoeft dan ook niet plaats te vinden. De Wet Luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het uitvoeren van het project.

Conclusie:

Aangezien het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit kan het op basis van artikel 5.16, lid 1, aanhef en onder c van de Wet milieubeheer zonder nader onderzoek doorgang vinden.

4.2 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

Erfgoedbeleid

In 2017 heeft de gemeente Eersel een Erfgoedverordening vastgesteld. Doel van de verordening is onder meer het borgen van de archeologische waarden. Daartoe is in de verordening in artikel 21 bepaald, dat het verboden is om de bodem te verstoren in gebieden met archeologische verwachtingswaarden. Dit verbod geldt niet indien in het geldende bestemmingsplan gespecificeerde archeologische verwachtingen en bepalingen zijn opgenomen omtrent de archeologische monumentenzorg, die in overeenstemming zijn met het vastgestelde gemeentelijke archeologiebeleid. Aangezien het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' momenteel in ontwerp ter inzage ligt, mag worden verondersteld, dat dit bestemmingsplan de meest actuele weergave is van het ruimtelijk juridisch vertalen van het erfgoedbeleid.

Onderstaand zal per deelaspect nader op de planlocatie worden ingegaan.

Cultuurhistorie

Binnen het erfgoedbeleid is het aspect cultuurhistorie onderverdeeld in een tweetal aspecten te weten de cultuurhistorische waardenkaart en de cultuurhistorische beleidskaart.

Cultuur-historische waarden

Uit de erfgoedkaart van de gemeente blijkt dat het betreffende plangebied niet is gelegen in een gebied met beschermde cultuurhistorische waarden. Wel heeft de bestaande boerderij cultuurhistorische waarden. De boerderij bestaat uit een eenlaags volume, gevels in schoon metselwerk, overwegend in grijsrode baksteen, dak met keramische pannen en landelijke detailleringen. Vanuit ruimtelijke oogpunt is de historische verkaveling en situering cultuurhistorisch van belang. In de loop van de tijd heeft de voormalige eigenaar het pand op een aantal plaatsen verbouwd en een afdak aangebouwd.



Te verwijderen afdak

De bestaande waardevolle bouwhistorische elementen, waaronder de oorspronkelijke spantconstructie, de oorspronkelijke stalramen en –deuren wil hij behouden. Oneigenlijke elementen zoals de later aangebrachte kunststof kozijnen en later aangebrachte betonnen stalramen wil hij vervangen door houten

ramen en deuren en retro stalramen. Het asbest op de zolder van de boerderij zal worden geamoveerd. Dit geldt ook voor de later aangebrachte bepleistering van de buitenzijde van de boerderij.



Te verwijderen bepleistering

De situering van de boerderij wordt in acht genomen door de bestaande boerderij in stand te laten. Een aantal niet oorspronkelijke bedrijfsgebouwen wordt geamoveerd. De initiatiefnemer is voornemens om de niet oorspronkelijke afhang te verwijderen. Daarmee zal de oorspronkelijke situering en maatvoering van de boerderij worden hersteld. De bestaande werktuigenloods wordt grotendeels in stand gelaten, maar zodanig aangepast dat deze binnen een cultuurhistorische setting past en voldoet aan de maatvoorschriften van bijbehorende bouwwerken behorende bij woningen.

Conclusie (cultuurhistorie):

Met de beoogde ontwikkeling worden de cultuur-historische waarden behouden en hersteld.

Archeologie

Het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied' heeft voor het perceel een dubbelbestemming "waarde-archeologie 4.1" opgenomen. In het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied 2017" is deze dubbelbestemming opnieuw opgenomen. Met de voorgestane wijziging van de enkelbestemming van 'bedrijf - agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' naar 'wonen' blijft de dubbelbestemming 'waarde archeologie 4.1' gehandhaafd. Dit betekent dat mogelijk bij de bouwactiviteiten voor het realiseren van de bijgebouwen een omgevingsvergunning voor afwijken van het bestemmingsplan nodig is. Deze kan worden verleend indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Conclusie (archeologie):

Met het realiseren van twee woningen binnen de bestaande gevels van de boerderij wordt voldaan aan het vastgestelde archeologiebeleid van de gemeente Eersel. Afhankelijk van de wijze van aanpassen van de werktuigenloods tot bijgebouwen van de woningen moet mogelijk voorafgaande aan het verlenen van een omgevingsvergunning een archeologisch rapport worden overlegd waarin is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden geschaad.

4.3 KABELS EN LEIDINGEN

In de omgeving van het plangebied zijn volgens de plankaart van het geldende bestemmingsplan geen kabels en leidingen aanwezig die de beoogde planontwikkeling zouden kunnen belemmeren of welke een goed woon- en leefklimaat in de weg zouden kunnen staan.

Conclusie:

T.b.v. het planinitiatief geldt geen beperking vanuit kabels en leidingen.

De realisering van het bouwinitiatief is een particulier initiatief. De bouw en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Eersel geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van de beoogde planontwikkeling komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer.

Mogelijke planschade die als gevolg van de wijziging van het planologische regime optreedt komt, blijkens een op grond van artikel 6.4a van de Wet ruimtelijke ordening, eveneens voor rekening van de initiatiefnemer.

De gemeente zal daartoe met de initiatiefnemer een planschade-overeenkomst afsluiten.

Met het bouwinitiatief wordt invulling gegeven aan de voorwaarden die van toepassing zijn voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.8.2 van het geldende bestemmingsplan. En daarmee past het initiatief voor de nieuwe woningen binnen de bestaande boerderij en de aanpassing van de bestaande werktuigenloods t.b.v. twee bijgebouwen voor de betreffende woningen uitstekend in het gemeentelijke en provinciale beleid. Te meer omdat het bouwinitiatief gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige ruimtelijke kwaliteit van het gebied.

Milieutechnisch gezien zijn er geen belemmeringen voor het realiseren van het bouwinitiatief op voorgestelde locatie.

Het bouwinitiatief is financieel uitvoerbaar, omdat de mogelijke gevolgen van planschade voor rekening komen van de initiatiefnemer.

Gelet op het voorgaande wordt het voorliggende plan gezien als een goede kans om een goede invulling te geven aan de locatie en daarmee een invulling te geven aan het overheidsbeleid.

De betreffende juridische borging van het planinitiatief met de daarbij behorende ruimtelijke kwaliteitsverbetering wordt geborgd door de regels van het geldende bestemmingsplan “Buitengebied” van toepassing te verklaren.

Daarmee blijven de aanduiding “grondwaterbeschermingsgebied” en de dubbelbestemming “waarde – archeologie 4.1” met de daarbij behorende regels van toepassing.

Door middel van een aanduiding “cultuurhistorische waarden” voor de boerderij, wordt geborgd dat de te behouden cultuurhistorische waarden zullen worden behouden. Daartoe is in het geldende bestemmingsplan onder meer een herbouwregeling en een sloopregeling opgenomen.

Als aanvulling op de bestaande regels zal nog worden bepaald dat de betreffende woningen slechts in gebruik mogen zijn t.b.v. de bestemming indien:

- a. de overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, zoals opgenomen op de situatietekening en welke is opgenomen in bijlage 1 behorende bij wijzigingsplan “Maaskant 4”, is gesaneerd;
- b. de landschappelijke inpassing binnen het gebied met de aanduiding ‘landschappelijke waarden’ is aangelegd conform bijlage 2 behorende bij wijzigingsplan “Maaskant 4” en na aanleg duurzaam wordt beheerd en in stand wordt gehouden.

Hiertoe zal ook een aanduiding ‘landschappelijke waarden’ op de verbeelding worden opgenomen.



Door middel van deze juridische borging is zeker gesteld dat de betreffende verbetering van de ruimtelijke kwaliteit duurzaam in stand zal blijven.

Omdat het bouwinitiatief afwijkt van het geldende bestemmingsplan is toepassing van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 7.8.2 van het geldende bestemmingsplan nodig.

Dat betekent dat, indien het gemeentebestuur kan instemmen met de ontwikkeling, het ontwerp-wijzigingsplan gedurende 6 weken ter inzage kan worden gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden een zienswijze indienen. Na het vaststellen van het wijzigingsplan kunnen mogelijke beroepsgerechtigden alsdan beroep instellen. Indien er geen beroepsgerechtigden zijn (omdat er geen zienswijzen zijn ingediend) of geen beroep wordt ingesteld, treedt het bestemmingsplan in werking na afloop van de beroepstermijn.