

WIJZIGINGSPLAN
STEVERT 13 STEENSEL
GEMEENTE EERSEL

Crijns Rentmeesters BV

Koningsplein 20

5721 GJ Asten

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

januari 2023

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Begrenzing plangebied	5
2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED	7
2.1 Huidige situatie plangebied	7
2.1.1 Juridische status	7
2.1.2 Gebruik en bebouwing	7
2.2 Beoogde situatie plangebied	8
2.2.1 Inleiding	8
2.2.2 Bebouwing	8
2.2.3 Gebruik	8
2.2.4 Ontsluiting & parkeren	9
2.2.5 Planologische situatie	9
3. BELEIDSKADERS	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.1.1 Nationale Omgevingsvisie	10
3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	11
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	11
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'	17
3.3.2 Toekomstvisie 2030	17
3.3.3 Omgevingsvisie 2.0	18
3.3.4 Visie buitengebied 2.0	18
4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden	21
4.2.1 Artikel 49.1 sub a	21
4.2.2 Artikel 49.1 sub b	22
4.2.3 Artikel 49.1 sub c	22
4.2.4 Artikel 49.1 sub d	22
4.2.5 Artikel 49.1 sub e	22
4.2.6 Artikel 49.1 sub f	22
4.2.7 Artikel 49.1 sub g	22

4.2.8	Artikel 49.1 sub h	23
4.2.9	Artikel 49.1 sub i	23
4.2.10	Artikel 49.1 sub j	23
4.2.11	Artikel 49.1 sub k	23
4.3	Conclusie	23
5.	MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	24
5.1	Bodemkwaliteit	24
5.2	Wegverkeerslawaaï	25
5.3	Luchtkwaliteit	26
5.3.1	Inleiding	26
5.3.2	Uitstoot van schadelijke stoffen	26
5.3.3	Blootstelling aan verontreiniging	27
5.4	Externe veiligheid	29
5.4.1	Inleiding	29
5.4.2	Beleidskader	29
5.4.3	Risico's	29
5.4.4	Beoordeling van het plangebied	30
5.5	Geurhinder en veehouderij	31
5.5.1	Inleiding	31
5.5.2	Beoordeling plangebied	31
5.6	Bedrijven en milieuzonering	32
5.6.1	Inleiding	32
5.6.2	Beoordeling plangebied	32
5.7	Natuur en ecologie	35
5.7.1	Inleiding	35
5.7.2	Gebiedsbescherming	35
5.7.3	Soortenbescherming	36
5.8	Cultuurhistorie	37
5.8.1	Provinciaal beleid	37
5.8.2	Gemeentelijk beleid	38
5.8.3	Beoordeling plangebied	39
5.9	Archeologie	41
5.9.1	Inleiding	41
5.9.2	Gemeentelijk beleid	41
5.10	Water	42
5.10.1	Inleiding	42
5.10.2	Relevant beleid	42
5.10.3	Waterparagraaf	45
5.11	Besluit milieueffectrapportage	46
5.11.1	Inleiding	46

5.11.2	Toets beoogde ontwikkeling	46
6.	JURIDISCHE VORMGEVING	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Toelichting op de analoge verbeelding	47
6.3	Algemene toelichting op de regels	47
6.4	Toelichting op de bestemmingen	48
6.4.1	Bedrijf	48
6.4.2	Wonen	48
6.4.3	Waarde – Archeologie 4.1	48
6.4.4	Waarde – Archeologie 5.1	48
6.4.5	Waarde – Archeologie 6	48
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	49
8.	PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN	50
8.1	Procedure	50
8.2	Overleg	50
8.3	Zienswijzen	50

BIJLAGEN:

- Akoestisch onderzoek industrielawaai
- Memo aanvulling akoestisch onderzoek industrielawaai

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig wijzigingsplan is opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Stevert 13 te Steensel, hierna plangebied genoemd. Het plangebied maakt op basis van het vigerende bestemmingsplan deel uit van een bestemmingsvlak 'Bedrijf' met een bouwvlak en onder andere de functieaanduiding 'bedrijfswoning' en de maatvoering 'maximum aantal wooneenheden:2'.

Beoogd wordt de bestemming ter plaatse van het plangebied te wijziging in de bestemming 'Wonen'. De bedrijfswoning wordt daarmee omgezet naar een reguliere burgerwoning met daarbij 150 m² bijgebouwen. De beoogde herontwikkeling is als een principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel. Het college heeft per brief d.d. 29 april 2021 aangegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan de beoogde ontwikkeling.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan te worden gewijzigd. Derhalve is het wijzigingsplan 'Stevert 13 Steensel' opgesteld. Het wijzigingsplan 'Stevert 13 Steensel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels, verbeelding en bijlagen. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied van onderhavig wijzigingsplan betreft de locaties Stevert 13 en 15 te Steensel. Het plangebied bestaat uit een gedeelte van de percelen kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie K, nummers 587, 633, 1134 en 1135. Het plangebied heeft een oppervlakte van 9.232 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer, waarbij het plangebied met een blauwe lijn is aangeduid.



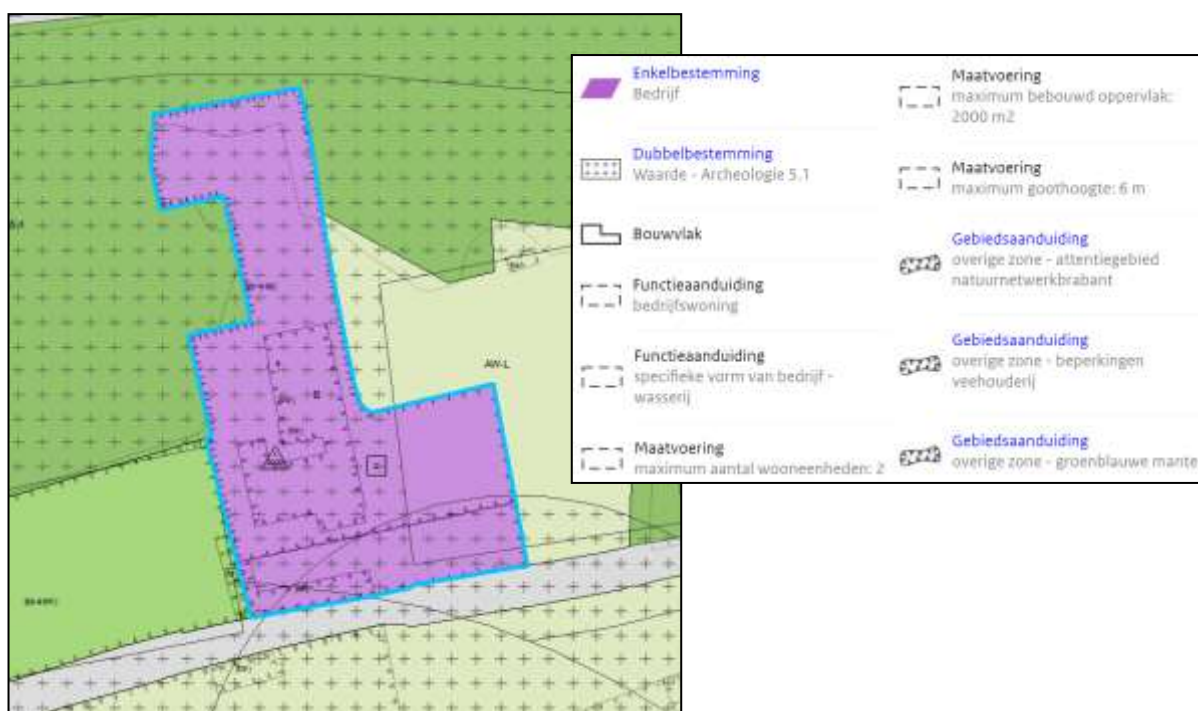
Figuur 1: Kadastraal overzicht plangebied

2. HUIDIGE EN BEOOGDE SITUATIE PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie plangebied

2.1.1 Juridische status

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (vastgesteld 3 juli 2018) vigerend. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 2: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' ter plaatse van het plangebied

De locatie waar de wijziging plaatsvindt, betreft het noordelijke gedeelte van de bedrijfsbestemming aan Stevert 13 en 15 en is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met daarop een bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – wasserij'. Het plangebied kent tevens de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum bebouwd oppervlak: 2000 m²' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied natuurnetwerkbrabant', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – groenblauw mantel'. Ter plaatse van het totale bestemmingsvlak waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt derhalve een wasserij toegestaan met maximaal 2.000 m² bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen.

2.1.2 Gebruik en bebouwing

Binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan is ter plaatse van het wijzigingsgebied een bedrijfswoning aanwezig met bijbehorende bijgebouwen.

Navolgende figuur geeft een luchtfoto van de locatie Stevert 13 weer.



Figuur 3: Luchtfoto Stevert 13 (28 mei 2021)

De woning aan Stevert 13 is feitelijk al diverse jaren niet meer in gebruik als bedrijfswoning.

2.2 Beoogde situatie plangebied

2.2.1 Inleiding

Beoogd wordt de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse van de woning Stevert 13 te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 49.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'.

2.2.2 Bebouwing

De bedrijfswoning wordt omgezet naar een reguliere burgerwoning. De bedrijfswoning zal in de huidige verschijningsvorm behouden blijven, evenals de bestaande bijgebouwen en /of aanbouwen. Deze bijgebouwen en/of aanbouwen bestaan uit een overkapping van het terras met een oppervlakte van circa 30 m² en een carport met een oppervlakte van circa 42 m². Bij de woning is op basis van het bestemmingsplan nog ruimte voor het oprichten van circa 78 m² bijgebouwen en/of aanbouwen inclusief overkappingen.

2.2.3 Gebruik

In de toekomstige situatie zal sprake zijn van het gebruik van de woning aan Stevert 13 te Steensel als burgerwoning.

2.2.4 Ontsluiting & parkeren

Het plangebied is in de huidige situatie ontsloten via het perceel Stevert 15 op Tasbroekwegje. De huidige ontsluiting blijft behouden.

Parkeren dient plaats te vinden op eigen terrein. Het plangebied biedt daartoe, net als in de huidige situatie, voldoende ruimte.

2.2.5 Planologische situatie

In de toekomstige situatie is aan het plangebied gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' toegekend. Binnen deze bestemming is één vrijstaande woning met bijgebouwen toegestaan. De inhoud van de woning mag maximaal 650 m³ bedragen, exclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, tenzij de bestaande inhoud van een woning meer bedraagt dan 650 m³, dan mag de inhoud van de woning niet meer bedragen dan de bestaande inhoud. Bij de woning zijn 150 m² bijgebouwen inclusief overkappingen toegestaan.

Binnen de bedrijfsbestemming binnen het plangebied blijft de huidige bedrijvigheid toegestaan, met daarbij één bedrijfswoning.

3. BELEIDSKADERS

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie opgesteld voor de fysieke leefomgeving. De fysieke leefomgeving is een gedeelde verantwoordelijkheid van gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale politiek-bestuurlijke aandacht. De nationale belangen zijn in veel gevallen sectoraal. De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten. Deze vier integrale prioriteiten betreffen:

- Klimaat & Energie; ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzame economie; duurzaam economisch groeipotentieel;
- Stad & Regio; sterke en gezonde steden en regio's;
- Landelijk gebied; toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

In deze vier prioriteiten komen complexe, omvangrijke en dringende opgaven samen, die voortkomen uit of samenhangen met grote transities. Politieke en maatschappelijke keuzes zijn vooral daar nodig, om op deze prioriteiten voortgang te boeken op een manier die draagvlak heeft en bijdraagt aan de kwaliteit van de leefomgeving. Centraal in te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen. Om aan dit afwegingsproces richting te geven worden drie afwegingsprincipes gehanteerd. Deze zijn:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
2. Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
3. Afwentelen wordt voorkomen.

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

3.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, 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. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van de 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.”

Met de beoogde herontwikkeling wordt enkel een bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning toegevoegd. Er wordt derhalve niet voorzien in een 'stedelijke ontwikkeling'. Toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking is dan ook niet aan de orde.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Met de hoofdpogaven in de Brabantse Omgevingsvisie sluit de provincie aan bij Rijksbeleid, Europese en mondiale doelstellingen. De Provincie Noord-Brabant streeft er op zijn beurt naar dat deze visie, hoewel formeel alleen zelfbindend, Brabant samenbindt.

Wanneer de Omgevingswet in werking zal treden, is deze nader uitgewerkt in de Omgevingsverordening. Tot dat moment wordt de juridische basis nog gevormd door de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. De Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt hierna besproken.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

3.2.2.1 Inleiding

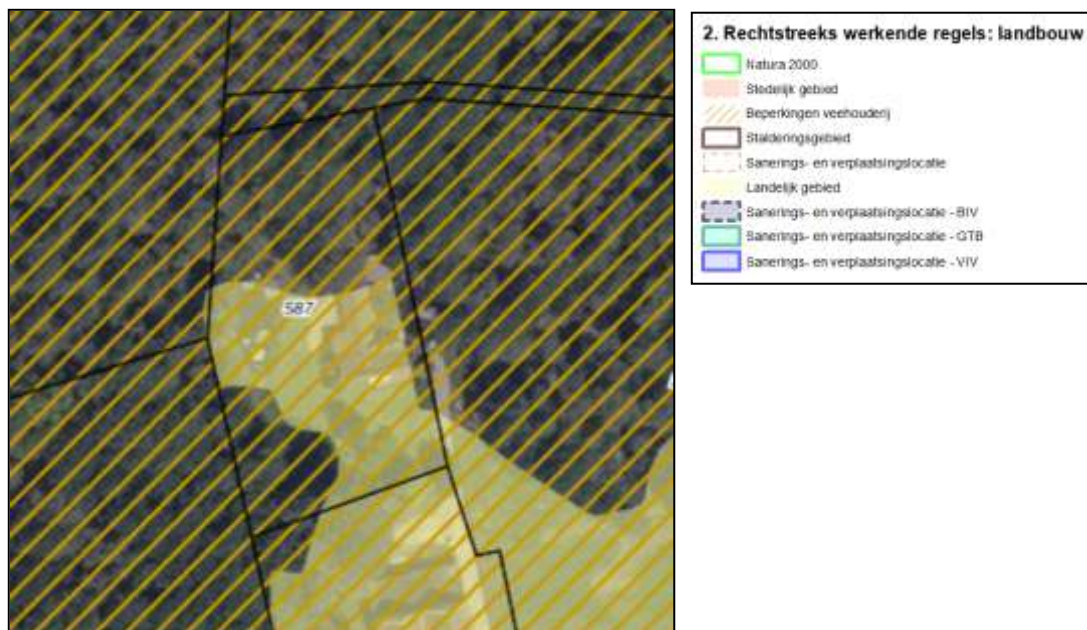
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook Interim omgevingsverordening genoemd, is op 5 november 2019 in werking getreden en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

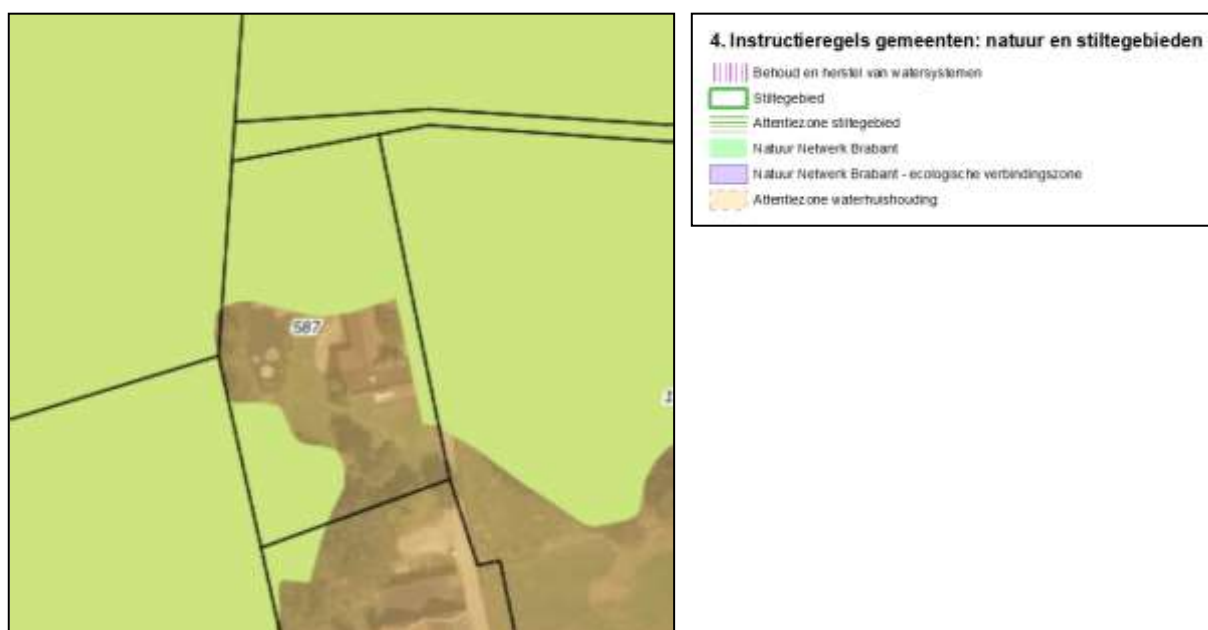
De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

3.2.2.2 Aanduidingen plangebied in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuren geven uitsneden van de kaarten behorende bij de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van de locatie Stevert 13 weer.



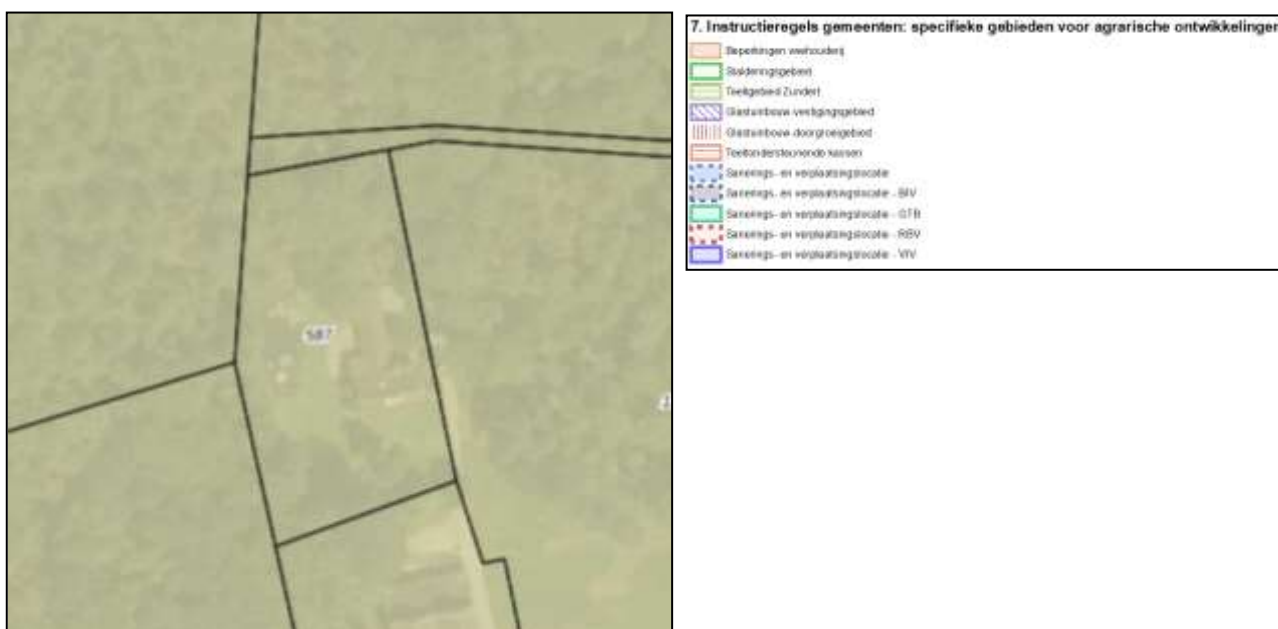
Figuur 4: Aanduiding locatie Stevert 13 op themakaart 2: landbouw



Figuur 5: Aanduiding locatie Stevert 13 op themakaart 4: natuur en stiltegebieden



Figuur 6: Aanduiding locatie Stevert 13 op themakaart 6: basiskaart Landelijk gebied



Figuur 7: Aanduiding locatie Stevert 13 op themakaart 7: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening gedeeltelijk aangewezen als gelegen binnen het 'Landelijk gebied', specifiek binnen de 'Groenblauwe mantel', en gedeeltelijk binnen het 'Natuur Netwerk Brabant'.

Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Binnen de groenblauwe mantel is volop ruimte voor de ontwikkeling van gebruiksfuncties zoals landbouw en recreatie, met een meer extensief karakter en als die bijdragen aan de kwaliteiten van natuur, water en landschap. De ontwikkeling van nieuwe (kapitaal)intensieve functies, zoals stedelijke ontwikkeling of intensieve vormen van recreatie of en landbouw (zoals de bouw van kassen, (bezoekers-)intensieve recreatie, of concentratiegebieden voor intensieve landbouwfuncties) passen minder bij het karakter van deze gebieden. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de tweede bedrijfswoning van de wasserij omgezet in een burgerwoning. Er wordt

geen bebouwing toegevoegd, maar is er sprake van het gebruik van bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend binnen het beleid voor de groenblauwe mantel.

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is een samenhangend netwerk van natuurgebieden en landbouwgebieden met natuurwaarden van (inter-)nationaal belang, zoals de bossen, de heide en vennen, de stuifduinen, de schraalgraslanden, de rivieren en beken. Het doel van het NNB-beleid is het veiligstellen van ecosystemen en het realiseren van leefgebieden met goede condities voor de biodiversiteit. Deze leefgebieden zijn belangrijk voor dier- en plantensoorten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de tweede bedrijfswoning van de wasserij omgezet in een burgerwoning, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling is dan ook passend binnen het beleid voor het NNB.

Het plangebied kent in de Interim omgevingsverordening geheel de aanduiding 'Beperkingen veehouderij', 'Stalderingsgebied' en 'Attentiezone waterhuishouding'.

Binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is de uitbreiding van, vestiging van en omschakeling naar een veehouderij uitgesloten. De beoogde herontwikkeling ziet niet op uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar veehouderij. Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' worden extra voorwaarden gesteld voor de ontwikkeling van veehouderijen, gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. Onderhavig wijzigingsplan heeft geen betrekking op veehouderij. Doel van de aanduiding 'Attentiezone waterhuishouding' is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de tweede bedrijfswoning van de wasserij omgezet in een burgerwoning, waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande bebouwing. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatieve invloed op natte natuurpleken.

3.2.2.3 Regels Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Artikel 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel.

Met de beoogde herontwikkeling wordt een bedrijfslocatie omgezet naar reguliere woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar reguliere burgerwoning met daarbij 150 m² bijgebouwen. De oppervlakte bebouwing zal als gevolg van de beoogde herontwikkeling niet wijzigen

en er wordt een passende herbestemming gegeven aan de locatie. Sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' bevat regels voor de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap bij een ruimtelijke ontwikkeling in het landelijk gebied.

Vanuit het bereiken van een goede omgevingskwaliteit geldt in Brabant sinds 2014 de regeling 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'. Het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap houdt in dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Onder een kwaliteitsverbetering wordt begrepen alle projecten die zijn gericht op een aantoonbare en uitvoerbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie. Ook verbeteringen van de extensieve recreatieve mogelijkheden van die omgeving behoren hiertoe. In de Interim omgevingsverordening is deze rood-met-groen-koppeling vertaald in het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. De 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant biedt informatie om invulling te geven aan het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap.

Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling uit artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing, zo ook de gemeente Eersel. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft op 30 oktober 2012 besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (d.d. 24 augustus 2012) te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap in het kader van artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' zijn ruimtelijke ontwikkelingen in drie categorieën ingedeeld:

- Categorie 1:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (artikel 3.2 VR niet van toepassing).
- Categorie 2:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR niet van toepassing).
- Categorie 3:
Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt verlangd (artikel 3.2 VR van toepassing)

Het omzetten van een niet-agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming valt binnen categorie 3.

Op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' dient aan ontwikkelingen welke vallen binnen categorie 3 een bestemmingswinst te worden gekoppeld, waarbij 20% van de bestemmingswinst geïnvesteerd moet worden in het landschap (minimale basisinspanning). Daarbij is

aangegeven dat bij de omzetting van een niet-agrarisch bouwvlak naar woonbestemming groter dan 1.000 m² een tegenprestatie van € 18.000,00 geleverd moet worden.

Het plangebied is gelegen in een bosrijke omgeving en is omgeven door het Natuur Netwerk Brabant. Gezien deze ligging van het plangebied behoeft het plangebied geen landschappelijke inpassing en levert de toevoeging van kleinschalige landschapselementen geen kwalitatieve bijdrage aan de landschappelijke inpassing van de locatie. Derhalve zal een storting van € 18.000,00 in het gemeentelijke groenfonds worden gedaan. De ontwikkeling voldoet daarmee aan artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap' van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Doel van de attentiezone is om ontwikkelingen die een negatieve invloed hebben op de binnen de attentiezone gelegen natte natuurplek tegen te gaan. Stromingen in het grondwatersysteem kunnen veranderen door veranderingen van bodemopbouw of het doorboren van lagen (bij grondverzet of diepploegen). Voor activiteiten die een negatief effect op de (grond)waterstand in een natte natuurplek kunnen hebben, is een vergunning nodig. Bij het toelaten van functies die een negatief effect kunnen hebben op de waterhuishouding, geldt dat overleg met het waterschap nodig is. De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op de (grond)waterstand en voldoet dan ook aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffende de attentiezone waterhuishouding.

Artikel 3.68 en 3.69 Wonen in Landelijk gebied

Artikel 3.68 van de Interim omgevingsverordening stelt dat binnen het 'Landelijk gebied' enkel bestaande burgerwoningen en bedrijfswoningen zijn toegestaan en dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten. 'Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen' bevat afwijkende regels voor wonen in het landelijk gebied:

In afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied kan een bestemmingsplan voorzien in:

- a. de bouw van een woning ter vervanging van een bestaande woning binnen het bouwperceel, als is verzekerd dat: de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 1. de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*
- b. de vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.*
- c. in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat:*
 - 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt;*
 - 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.*

De beoogde omzetting van de bedrijfswoning aan Stevert 13 te Steensel in een burgerwoning is mogelijk op basis van artikel 3.69 onder c. In onderhavige situatie is sprake van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Op basis van de Interim omgevingsverordening kan in een dergelijke situatie maatwerk worden geboden, waarbij aan de tweede bedrijfswoning een woonbestemming wordt toegekend. Splitsing van de woning wordt niet beoogd. Ter plaatse van het plangebied is geen sprake van overtollige bebouwing. De ontwikkeling voldoet dan ook aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreffende wonen in het landelijk gebied.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'

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, eerste herziening' kent het plangebied geen nadere bestemmingen of aanduidingen. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' blijft daarmee dan ook onverkort van kracht. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' is middels artikel 49.1 een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor de wijziging van diverse bestemmingen in de bestemming 'Wonen'. Beoogd wordt de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse van de woning Stevert 13 te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 49.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'.

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:

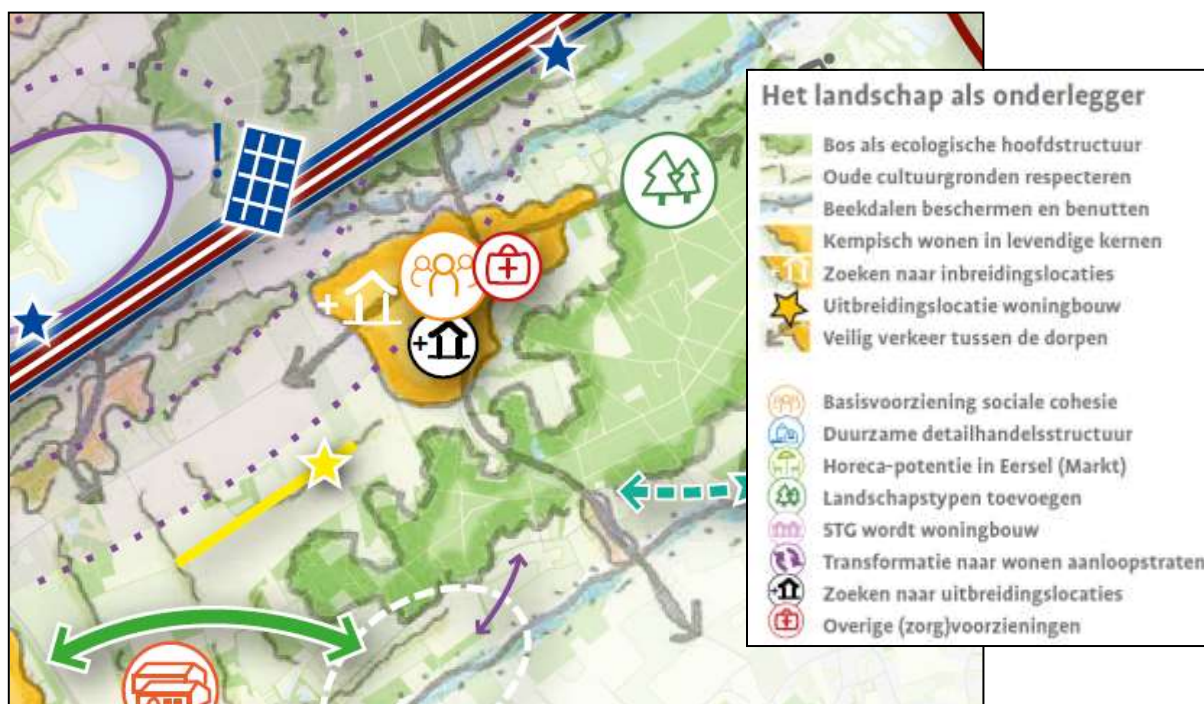
- kempisch wonen: in 2030 is de gemeente een excellente woongemeente die de Kempische identiteit koestert, waarin groen wonen met een evenwichtig opgebouwde bevolking in een groeiende economische omgeving uitgangspunten zijn;
- aangesloten zijn op een wereldregio: de gemeente Eersel is in 2030 goed aangesloten 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 herontwikkeling ter plaatse van het plangebied betreft de omzetting van een tweede bedrijfswoning in een burgerwoning. Er wordt dan ook voorzien in een passend hergebruik van een tweede bedrijfswoning die niet meer als zodanig als gebruik is. Dit is passend in de Toekomstvisie 2030.

3.3.3 Omgevingsvisie 2.0

Op 21 december 2021 is de 'Omgevingsvisie 2.0' vastgesteld. De 'Omgevingsvisie 2.0' bundelt vele bestaande beleidsdocumenten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Onderdeel van de visie is een kaartbeeld van de integrale visie op de fysieke leefomgeving. Navolgend figuur betreft een uitsnede van dit kaartbeeld ter plaatse van het plangebied.



Figuur 8: Uitsnede kaartbeeld integrale visie

Het plangebied is in de 'Omgevingsvisie 2.0' aangeduid als 'Bos als ecologische hoofdstructuur'. De gemeente kiest in haar Toekomstvisie voor hoogwaardig Kempisch wonen, als groene contramal van de nabij gelegen stedelijke woonmilieus. Om deze ambitie waar te maken is het behoud, en waar mogelijk een versterking, van de landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten in de gemeente cruciaal. Aangegeven is dat bij alle toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen de draagkracht van het landschap het eerste toetsingskader vormt.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt geen extra beroep gedaan op de draagkracht van het landschap. De beoogde herontwikkeling betreft de omzetting van een tweede bedrijfswoning in een burgerwoning. De ontwikkeling gaat gepaard met een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan op de ambities van de gemeente Eersel.

3.3.4 Visie buitengebied 2.0

3.3.4.1 Visie buitengebied 2.0

Op 2 november 2021 is de 'Visie buitengebied 2.0' vastgesteld. Met de 'Visie buitengebied' zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. De visie vormt het startpunt voor een nieuwe koers. Een

koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat en ruimte is voor maatwerk. Dit betekent dat buiten de kaders gedacht kan worden als plannen bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plangebied is op basis van de 'Visie buitengebied 2.0' gelegen in 'Bos en natuur'. De bestaande bos- en natuurgebieden maken onderdeel uit van deze functiezone. In deze gebieden is de natuur de belangrijkste functie. In de bossen is de versterking van de landschappelijke diversiteit wenselijk. In bos- en natuurgebieden is recreatief medegebruik mogelijk. De mogelijkheden voor andere functies zijn zeer beperkt. De ambitie is om de natuurgebieden verder te versterken, onder andere door enkele ecologische verbindingszones te realiseren. Nieuwe bebouwing is in bos- en natuurgebieden niet wenselijk. Wel zijn binnen deze functiezone enkele agrariërs gelegen. Wanneer zij besluiten te stoppen zijn er mogelijkheden voor herbestemming.

De beoogde herontwikkeling betreft de omzetting van een tweede bedrijfswoning in een burgerwoning. Er is geen sprake van de toevoeging van bebouwing. De ontwikkeling gaat gepaard met een investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap. De beoogde ontwikkeling sluit dan ook aan op de visie van de gemeente Eersel zoals verwoord in de 'Visie buitengebied'.

3.3.4.2 Visie bebouwingsconcentraties

De 'Visie bebouwingsconcentraties' maakt als bijlage onderdeel uit van de 'Visie buitengebied 2.0' en betreft een actualisatie van de 'Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties'.

Niet alle bestaande bebouwingsconcentraties zijn in de 'Visie bebouwingsconcentratie' uitgewerkt. Het betreft enkel degenen waarbij ontwikkelruimte c.q. ontwikkelperspectief is voorzien in relatie tot de genoemde ambities in de 'Visie buitengebied 2.0'. De bebouwingsconcentraties die niet zijn opgenomen betreffen vooral concentraties waarbij alle nog open ruimten behouden dienen te blijven of waar waarden spelen die beschermd dienen te worden, zoals het cluster Stevert dat tussen bos en beekdal in ligt en waar het plangebied binnen ligt.

Voor de bebouwingsconcentraties die niet zijn opgenomen in de 'Visie bebouwingsconcentraties' zijn er wel mogelijkheden voor functieveranderingen binnen de bestaande bebouwing of bouwblok.

De bebouwingsconcentratie 'Stevert' ligt tegen het Natuurnetwerk Brabant. In de 'Visie bebouwingsconcentraties' is aangegeven dat voor ontwikkelingen tegen of vlakbij het Natuurnetwerk Brabant aannemelijk moet worden gemaakt dat deze niet van negatieve invloed zijn op de ecologische waarden en kenmerken.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de tweede bedrijfswoning van de wasserij omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen bebouwing toegevoegd, maar is er sprake van het gebruik van bestaande bebouwing. De ontwikkeling leidt dan ook niet tot verdichting van de bebouwingsconcentratie. De ontwikkeling is passend binnen de visie op de bebouwingsconcentratie 'Stevert'.

4. TOEPASSING AAN WIJZIGINGSBEVOEGDHEID

4.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (vastgesteld 3 juli 2018) vigerend. Het plangebied betreft het noordelijke gedeelte van de bedrijfsbestemming aan Stevert 13 en 15 en is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' met daarop een bouwvlak, de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1' en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van bedrijf – wasserij'. Het plangebied kent tevens de maatvoeringen 'maximum aantal wooneenheden: 2' en 'maximum bebouwd oppervlak: 2000 m²' en de gebiedsaanduidingen 'overige zone – attentiegebied natuurnetwerkbrabant', 'overige zone – beperkingen veehouderij' en 'overige zone – groenblauw mantel'. Ter plaatse van het totale bestemmingsvlak waar het plangebied deel van uitmaakt, wordt derhalve een wasserij toegestaan met maximaal 2.000 m² bedrijfsgebouwen en twee bedrijfswoningen en daarbij behorende bijgebouwen.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' is middels artikel 49.1 een wijzigingsbevoegdheid toegevoegd voor de wijziging van diverse bestemmingen in de bestemming 'Wonen'. Beoogd wordt de huidige bedrijfsbestemming ter plaatse van de woning Stevert 13 te wijzigen naar de bestemming 'Wonen'. Gebruik wordt gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in artikel 49.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening':

Artikel 49.1 'Wijziging naar Wonen' wordt als volgt aangepast:

Burgemeesters en wethouders zijn bevoegd de bestemmingen 'Agrarisch', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden', 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden', 'Bedrijf', 'Bedrijf - Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Groen - Landschappelijke inpassing', 'Groen - Landschapselement', 'Horeca', 'Maatschappelijk' en 'Verkeer' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;*
- b. het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;*
- c. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;*
- d. er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;*
- e. het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;*
- f. de wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;*
- g. 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;*
- h. er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;*
- i. bij pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;*

- j. 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;
- k. de bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;
 - 1. sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,
 - 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 paragraaf 4.2 wordt getoetst aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

4.2 Toetsing wijzigingsvoorwaarden

4.2.1 Artikel 49.1 sub a

Agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

Er is geen sprake van agrarisch gebruik. De locatie is bestemd ten behoeve van een tweede bedrijfswoning bij een bedrijf. De woning maakt al een aantal jaren geen onderdeel meer uit van het bedrijf.

4.2.2 Artikel 49.1 sub b

Het (agrarisch) bedrijf dient te zijn beëindigd;

De locatie is bestemd ten behoeve van een tweede bedrijfswoning bij een bedrijf. De woning maakt al een aantal jaren geen onderdeel meer uit van het bedrijf. Het bedrijf waar de woning onderdeel van uit maakt, zal worden voortgezet met daarbij één bedrijfswoning. Ter plaatse van de locatie Stevert 13 zal sprake zijn van een woonbestemming. Op deze locatie zullen geen bedrijfsactiviteiten meer plaatsvinden en vindt dus een bedrijfsbeëindiging voor dit gedeelte van de bedrijfsbestemming plaats.

4.2.3 Artikel 49.1 sub c

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

De bedrijfswoning zal in de huidige verschijningsvorm behouden blijven. Er is geen sprake van toevoeging of sloop van bebouwing. Het gebruik zal niet wijzigen ten opzichte het huidige feitelijke gebruik. Er is dan ook geen sprake van de aantasting van waarden.

4.2.4 Artikel 49.1 sub d

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

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat sprake is van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat.

4.2.5 Artikel 49.1 sub e

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

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

4.2.6 Artikel 49.1 sub f

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

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat de wijziging niet leidt tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast.

4.2.7 Artikel 49.1 sub g

Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Het plangebied is gelegen in een bosrijke omgeving en is omgeven door het Natuur Netwerk Brabant. Gezien deze ligging van het plangebied behoeft het plangebied geen landschappelijke inpassing en

levert de toevoeging van kleinschalige landschapselementen geen kwalitatieve bijdrage aan de landschappelijke inpassing van de locatie. Derhalve zal een storting van € 18.000,00 in het gemeentelijke groenfonds worden gedaan.

4.2.8 Artikel 49.1 sub h

Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document.

In hoofdstuk 3 van onderhavige toelichting is de beoogde ontwikkeling getoetst aan de Landschapsinvesteringsregeling De Kempen.

4.2.9 Artikel 49.1 sub i

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

Er is geen sprake van een pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden.

4.2.10 Artikel 49.1 sub j

*Voor splitsing gelden de volgende voorwaarden;
(.....)*

Er is geen sprake van splitsing.

4.2.11 Artikel 49.1 sub k

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

De bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken zal maximaal 150 m² bedragen.

4.3 Conclusie

Uit voorgaande paragraaf blijkt dat wordt voldaan aan alle wijzigingsvoorwaarden zoals gesteld in artikel 49.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' voor wijziging van de bestemming 'Bedrijf' ter plaatse van het plangebied aan Stevert 13 te Steensel naar de bestemming 'Wonen'.

5. MILIEU- EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers van de bodem en dat de bodemkwaliteit niet verslechtert door grondverzet.

Binnen het plangebied wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfsbestemming omgezet in een woonbestemming. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Er zal geen sprake zijn van de toevoeging dan wel sloop van bebouwing. Er is bovendien geen aanleiding om te veronderstellen dat de bodemkwaliteit een onaanvaardbaar risico oplevert voor mensen. Het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde.

5.2 Wegverkeerslawaaï

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.

Bij de vaststelling van een wijzigingsplan hoeven bestaande geluidsgevoelige objecten gelegen in een geluidzone van bestaande wegen niet getoetst te worden (artikel 76 lid 3 Wgh). De bestaande woning aan Stevert 13 te Steensel betreft reeds een geluidsgevoelig object. Er wordt als gevolg van de ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object opgericht. Het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï is dan ook niet aan de orde. Wat betreft industrielawaaï wordt verwezen naar paragraaf 5.6 Bedrijven en milieuzonering.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 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).

5.3.2 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.

Plannen die niet in betekenende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtkwaliteit hoeven niet afzonderlijk te worden getoetst aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Dat staat in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer. In het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) zijn regels gesteld. In dit Besluit is aangegeven wanneer sprake is van een NIBM bijdrage. Een project is niet in betekenende mate als de bijdrage van het project maximaal 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM10) of stikstofdioxide (NO2) is. In de praktijk vertaalt dit naar een jaargemiddelde bijdrage van maximaal 1,2 µg/m3.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' zijn categorieën van gevallen aangewezen waarvoor vaststaat dat deze niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Voor een plan dat binnen deze categorieën valt, hoeft geen verdere berekeningen te worden uitgevoerd om aan te tonen dat sprake is van een NIBM situatie en hoeft dus geen onderzoek gedaan te worden naar de gevolgen voor de luchtkwaliteit.

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 betekenende 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.

Binnen het plangebied wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning opgericht. 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.

5.3.3 Blootstelling aan verontreiniging

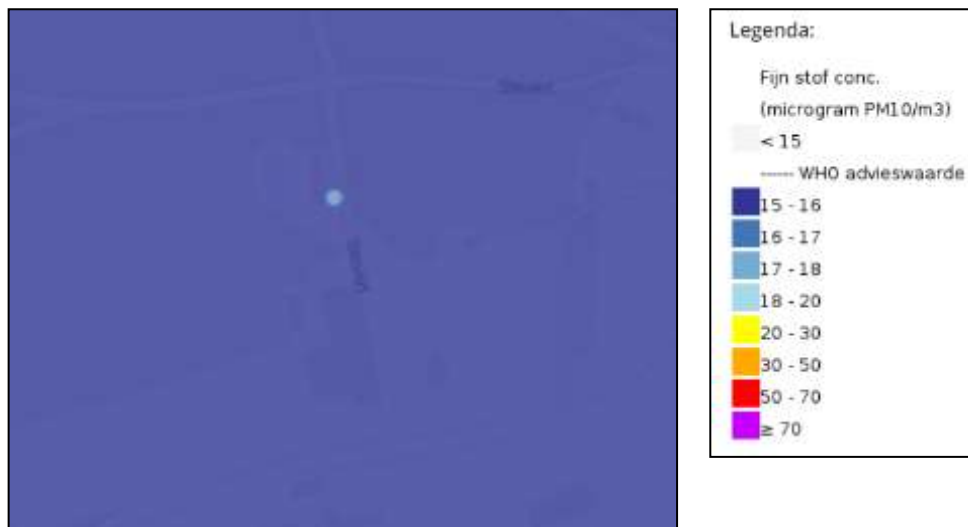
5.3.3.1 Inleiding

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 PM_{10} is $40 \mu g/m^3$.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is $50 \mu g/m^3$. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde .
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is $25 \mu g/m^3$.

5.3.3.2 Fijnstof

Op basis van de Atlas Leefomgeving blijkt dat ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van $15 \mu g/m^3$ in 2020. Navolgend is een uitsnede van de Atlas Leefomgeving betreffende PM_{10} weergegeven, waarbij de locatie Stevert 13 met een lichtblauwe stip is aangeduid.



Figuur 9: Uitsnede Atlas Leefomgeving PM_{10}

De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt $8 \mu g/m^3$ in 2020. Navolgend is een uitsnede van de Atlas Leefomgeving betreffende $PM_{2,5}$ weergegeven, waarbij de locatie Stevert 13 met een lichtblauwe stip is aangeduid.



Figuur 10: Uitsnede Atlas Leefomgeving PM₁₀

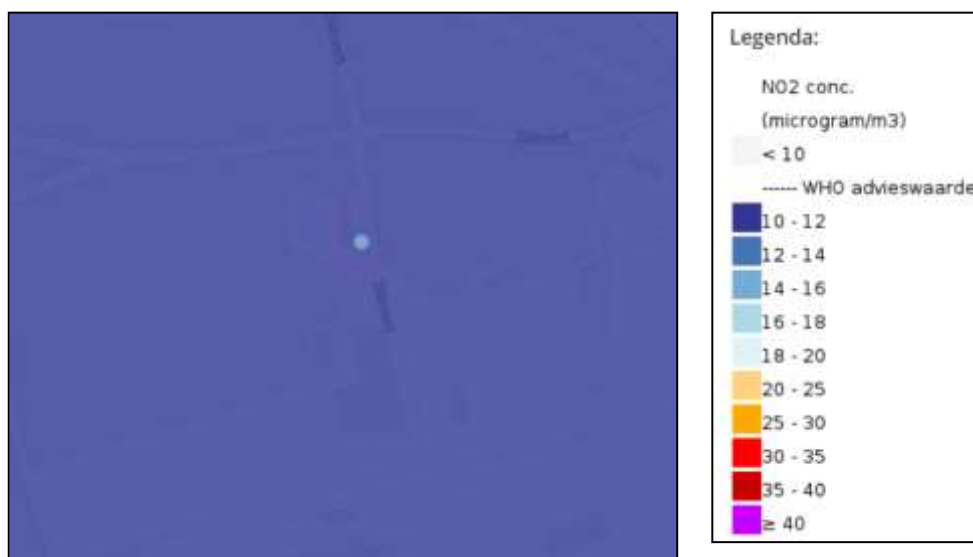
De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM₁₀ van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.3.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³.

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO₂ van 10 µg/m³ in 2020. Navolgend is een uitsnede van de Atlas Leefomgeving betreffende NO₂ weergegeven, waarbij de locatie Stevert 13 met een lichtblauwe stip is aangeduid.



Figuur 11: Uitsnede Atlas Leefomgeving NO₂

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

5.4 Externe veiligheid

5.4.1 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: bedrijven en vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen.

5.4.2 Beleidskader

5.4.2.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen

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. Op basis van het Bevi geldt voor het plaatsgebonden risico (PR) rondom een risicovolle inrichting een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. Het plaatsgebonden risico is de berekende kans per jaar, dat een persoon overlijdt als rechtsreeks gevolg van een ongeval bij een risicobron, aangenomen dat hij op die plaats permanent en onbeschermd verblijft.

Het plaatsgebonden risico wordt gebruikt bij de toetsing of een risicovolle activiteit op een bepaalde plek mag plaatsvinden en wat in de directe omgeving ervan gebouwd mag worden. Deze richtwaarden liggen op een niveau van 10^{-6} per jaar. Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet aan deze normen worden voldaan. Het Bevi bevat geen norm voor het groepsrisico (GR). Wel geldt op basis van het Bevi een verantwoordingsplicht voor het groepsrisico in het invloedsgebied rondom de inrichting. De in het externe veiligheidsbeleid gehanteerde richtwaarde voor het GR geldt hierbij als oriëntatiewaarde.

5.4.2.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen

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.

5.4.3 Risico's

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

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico 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 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.

5.4.4 Beoordeling van het plangebied

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving, waarbij de locatie Stevert 13 met een lichtblauwe stip is aangeduid.



Figuur 12: Uitsnede van de veiligheidskaart van de Atlas Leefomgeving

Binnen het plangebied wordt middels een wijzigingsbevoegdheid een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Er wordt geen nieuwe woning opgericht. Er is dan ook geen sprake van een toename van het aantal personen binnen het plangebied en daarmee is er ook geen toename van het plaatsgebonden risico dan wel het groepsrisico. De beoogde ontwikkeling is in het kader van externe veiligheid dan ook geen bezwaar.

5.5 Geurhinder en veehouderij

5.5.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot de veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld zijn. De Wgv heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van de geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven. Met de in de Wgv opgenomen grenswaarden moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet milieubeheer. Nieuwe knelpunten moeten worden voorkomen.

In de Wgv zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting die een veehouderijbedrijf op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning) mag veroorzaken. Tevens gelden volgens de wet minimale afstanden tot woningen van derden.

Bij besluitvorming omtrent de oprichting 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).

5.5.2 Beoordeling plangebied

Als gevolg van de ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object opgericht. De bedrijfswoning betreft reeds een geurgevoelig object, welke bescherming geniet ten opzichte van omliggende veehouderijbedrijven.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de indicatieve kwaliteit van de leefomgeving (peildatum februari 2021) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is navolgend opgenomen, waarbij het plangebied met een paarse cirkel is aangeduid.



Figuur 13: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB)

Op basis van de kaart met de indicatieve kwaliteit van de leefomgeving is sprake van een 'zeer goede' kwaliteit van de leefomgeving.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van nieuwe ontwikkelingen wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". Deze (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten 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 vergunning vrij bouwen mogelijk is. Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en milieuzonering". Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven van welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) kan worden uitgegaan en welke indicatieve afstand hierbij minimaal in acht wordt genomen. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

5.6.2 Beoordeling plangebied

Het plangebied maakt momenteel onderdeel uit van de bedrijfslocatie aan Stevert 13 en 15 te Steensel. Middels onderhavig wijzigingsplan wordt aan de locatie Stevert 13 een woonbestemming toegekend. De locatie Stevert 15 blijft in gebruik als bedrijfsbestemming. Op deze locatie is een wasserij gevestigd. Dergelijke bedrijvigheid valt op grond van de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' onder de omschrijving 'wasserijen en strijkinrichtingen' en valt daarmee in milieucategorie 3.1. Bij een milieucategorie 3.1 dient een richtafstand van 50 meter te worden gehanteerd. Het aspect geluid is daarbij bepalend. Voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter.

De woning aan Stevert 13 is op kortere afstand gelegen dan 50 meter tot de te behouden bedrijfsbestemming. Derhalve is ten behoeve van de beoogde herontwikkeling een akoestisch onderzoek industrielawaai uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 16 oktober 2020 met rapportnummer 2008/012/RV-01 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies uit deze rapportage weergegeven:

"Uit het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- *Uit het dossieronderzoek is gebleken dat er in het kader van de vigerende milieuvergunning een akoestisch onderzoek is opgesteld waarbij de beoogde nieuwe burgerwoning reeds als geluidgevoelig object wordt beschouwd. De dichtstbijzijnde woning van derden en tevens maatgevend betreft de woning aan Tasbroekwegje 6. Voorliggend onderzoek bevestigt dat laatst*

genoemde woning bepalend is voor eventuele toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de wasserij.

- *Voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT) op de gevels van de beoogde nieuwe burgerwoning geldt dat, zelfs bij onderhavige worst-case benadering, ruimschoots wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Tevens wordt er voldaan aan zowel de geluidnormen uit de vergunning als richtwaarden uit het gebiedsgericht gemeentelijk geluidbeleid.*
- *Voor het maximale geluidniveau (LAm_{ax}) op de gevels van de beoogde nieuwe burgerwoning geldt dat ruimschoots wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 65 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Tevens wordt er voldaan aan zowel de geluidnormen uit de vergunning als geluidgrenswaarden uit het gebiedsgericht gemeentelijk geluidbeleid.*

In voorliggend rapport zijn geluidniveaus berekend tijdens de representatieve bedrijfssituatie van onderhavige wasserij. Uit het vorenstaande blijkt enerzijds dat een akoestisch goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd ter plaatse van de beoogde nieuwe burgerwoning en anderzijds dat de beoogde planologische wijziging geen akoestische inperking met zich meebrengt. Voor wat betreft het aspect industrielawaai zijn er derhalve geen bezwaren de bestemmingsplanwijziging door te voeren.”

In augustus 2022 is een aanvullende memo op voornoemde onderzoeksrapportage geschreven. Deze memo d.d. 29 augustus 2022 met rapportnummer M210808.002.001/GGO is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de bevindingen uit deze rapportage weergegeven:

“Dit is een aanvulling op het akoestische onderzoek industrielawaai “Stevert 13 te Steensel” met kenmerk “2008/012/RV-01, versie 0” d.d. 16 oktober 2018 van Tritium Advies. De uitgangspunten en het model in voorgenoemde onderzoek zijn dan ook rechtstreeks overgenomen in deze memo. Aanvullend hieraan zijn worst-case aannames gedaan van een mogelijke toekomstige situatie. Hierbij is als worst-case toekomstige situatie toegevoegd aan voorgenoemd onderzoek:

- *een rijlijn voor 4 vrachtwagens die achterom kunnen komen;*
- *het bodemgebied achter het bedrijf verhard ten behoeve van de vrachtauto's;*
- *laden en lossen van de vrachtauto's buiten, voor vijftien minuten per vrachtwagen;*
- *gedurende de dagperiode komen er 30 personenauto's in plaats van 15.*

Kijkende naar de huidige onderzochte bedrijvigheid zou dit een verdubbeling betekenen van de bedrijfsvoering ten opzichte van de situatie onderzocht in voorgenoemd akoestisch onderzoek.

Uit de rekenresultaten in tabel 1 blijkt dat op de gevels van de nieuwe burgerwoning voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau (LAr,LT), zelfs bij onderhavige beschouwde toekomstige worst-case benadering, wordt voldaan aan de geluidgrenswaarde van 45 dB(A) etmaalwaarde behorende bij stap 2 van het stappenplan uit de VNG-uitgave. Tevens wordt er voldaan aan zowel de geluidnormen uit de vergunning als richtwaarden uit het gebiedsgericht gemeentelijk geluidbeleid.

Gezien het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat de toekomstige situatie ten aanzien de in dit onderzoek aangegeven randvoorwaarden akoestisch inpasbaar geacht kan worden. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.”

Voor de aspecten geur en gevaar geldt een richtafstand van 30 meter. De werkzaamheden welke geur en gevaar kunnen veroorzaken, vinden inpandig binnen het bouwvlak plaats. Het bestemmingsplan sluit de opslag van gevaarlijke stoffen die een 10-6 risicocontour hebben die de aanduiding 'bouwvlak' overschrijdt uit. Derhalve kan een afstand van 30 meter tot het bouwvlak worden aangehouden. In een zone van 30 meter vanaf de grens van het bouwvlak is het oprichten van verblijfsruimten uitgesloten en mogen slechts bijbehorende bouwwerken welke uitsluitend gebruikt worden voor kortdurend verblijf (minder dan 2 uur per dag) worden opgericht.

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen wijziging.

5.7 Natuur en ecologie

5.7.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.7.2 Gebiedsbescherming

5.7.2.1 Inleiding

In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Het meest dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het Natuur 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van circa 340 meter ten zuidoosten van het plangebied en betreft het beekdal van de Run.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermessing.

5.7.2.2 Potentiële externe effecten, niet zijnde stikstof

Gezien de afstand van het plangebied tot het Natura 2000-gebied en de aard van de ontwikkeling zal er geen sprake zijn van oppervlakteverlies, verontreiniging, optische verstoringen, geluids- en lichtverstoring of mechanische effecten op het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

5.7.2.3 Stikstof

Een negatief effect door stikstofdepositie is op voorhand uit te sluiten. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt een bedrijfswoning omgezet in een burgerwoning. Het gebruik van de, dan voormalige, bedrijfswoning blijft gelijk. De beoogde ontwikkeling heeft dan ook geen negatief effect op het Natura-2000 gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.

5.7.3 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.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt geen sloop dan wel oprichting van bebouwing plaats. Ook wordt er geen groen verwijderd en is er geen sprake van enige werkzaamheden. Middels de beoogde herontwikkeling zijn negatieve effecten op beschermde soorten en hun leefgebied dan ook uit te sluiten.

5.8 Cultuurhistorie

5.8.1 Provinciaal beleid

Het ruimtelijk erfgoed binnen de provincie Noord-Brabant wordt weergegeven op de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Het plangebied is op de CHW aangeduid als 'Regio (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. De betreffende regio betreft 'Kempen':

“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 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. 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. De dorpen van de Kempen hebben zich afhankelijk van hun ligging verschillend ontwikkeld. De kernen die liggen aan belangrijke routes zijn uitgegroeid tot suburbane woonkernen met soms redelijk grote bedrijventerreinen. De dorpen op afstand van deze routes hebben een landelijk karakter en zijn beperkter in omvang gebleven.

De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.”

Het plangebied is op de CHW tevens aangeduid als 'Archeologisch landschap (provinciaal cultuurhistorisch belang)'. Het betreffende landschap betreft 'Kempenland':

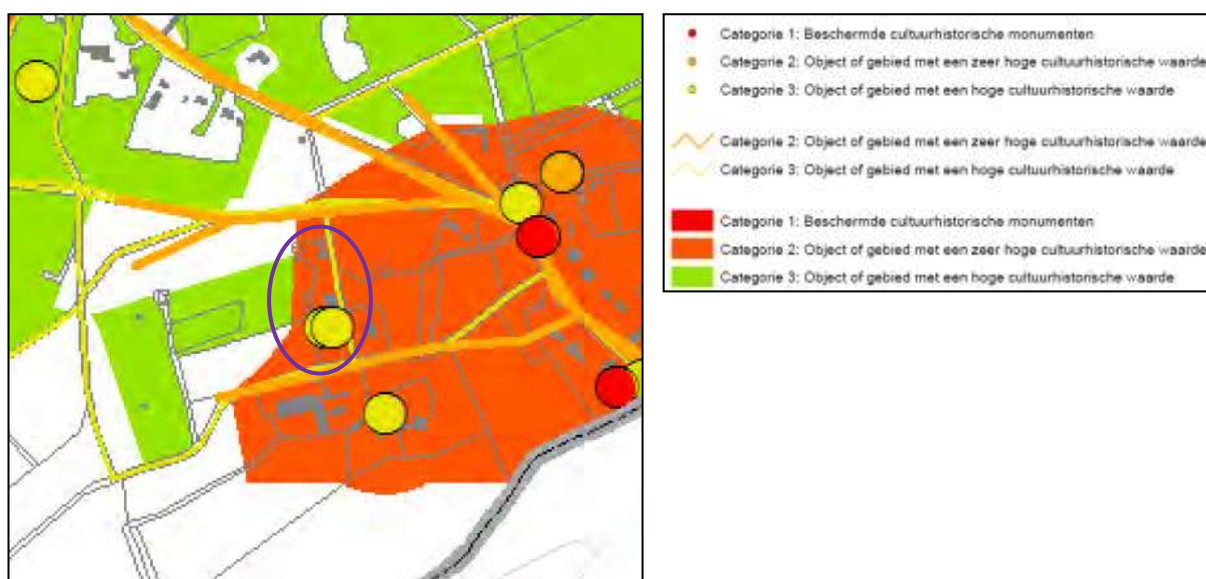
“Het archeologisch landschap 'Kempenland' omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. In het westen zijn dat de Reusel en de Groote en Kleine Beerze die in noordelijke richting afwateren. In het oostelijke deel liggen de Ekkersrijt, de Gender en de Run, die in noordoostelijke richting uitmonden in het riviertje de Dommel. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijke zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.”

De bedrijfswoning binnen het plangebied maakt thans deel uit van de bedrijfsbestemming aan Stevert 13 en 15. Binnen deze bestemming is een wasserij aanwezig. De bebouwing behorende bij deze wasserij is aangeduid als 'Complex van cultuurhistorisch belang' (Provinciaal cultuurhistorisch belang). Het betreft het complex 'Gresbuizenfabriek Steensel':

“De gresbuizenfabriek werd gebouwd rond 1900. Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond, een dubbele topgevel van hout en een dubbel zadeldak met pannen. Aan de achterzijde een deel met plat dak. Hier staat ook een gemetselde ronde fabrieksschoorsteen. In 1922 werd de gresbuizenfabriek in gebruik genomen door Stoomwasserij Steensel, thans Wasserij Steensel. In 1972 werd de fabriek aan de voorzijde uitgebreid met een moderne aanbouw.”

5.8.2 Gemeentelijk beleid

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 opdracht gegeven een regionale cultuurhistorische beleidskaart op te stellen; de cultuurhistorische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten. Navolgend is een uitsnede van deze kaart ter plaatse van het plangebied opgenomen. Het plangebied is met een paarse ovaal aangeduid.



Figuur 14: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart Kempen- en A2 gemeenten

Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'Categorie 2: Object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde', met daarin 2 objecten van 'met een hoge cultuurhistorische waarde'.

De bebouwing binnen het plangebied betreft cultuurhistorisch waardevolle industriële bebouwing. Voorheen was binnen het plangebied een gresbuizenfabriek aanwezig. De gresbuizenfabriek werd gebouwd rond 1900. Het gebouw heeft een rechthoekige plattegrond, een dubbele topgevel van hout en een dubbel zadeldak met pannen. Aan de achterzijde een deel met plat dak. Hier staat ook een gemetselde ronde fabrieksschoorsteen. In 1922 werd de gresbuizenfabriek in gebruik genomen door Stoomwasserij Steensel, thans Wasserij Steensel. In 1972 werd de fabriek aan de voorzijde uitgebreid met een moderne aanbouw. Navolgende figuur geeft historische foto's van de bebouwing weer.



Figuur 15: Historische foto's bebouwing

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

De twee objecten met een hoge cultuurhistorische waarde kunnen, op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

5.8.3 Beoordeling plangebied

De beoogde herontwikkeling heeft geen effect op eventuele cultuurhistorische waarden binnen het plangebied, dan wel in de omgeving van het plangebied. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling wordt de bedrijfswoning aan Stevert 13 omgezet in een burgerwoning. Deze ontwikkeling heeft geen gevolgen voor de bebouwing binnen het plangebied. De bedrijfswoning zal in de huidige

verschijningsvorm behouden blijven, evenals bestaande bijgebouwen. Er vindt geen sloop van bebouwing plaats. De beoogde ontwikkeling is in het kader van cultuurhistorie dan ook geen bezwaar.

5.9 Archeologie

5.9.1 Inleiding

De bescherming van archeologisch erfgoed in Nederland is vastgelegd in de Erfgoedwet, die op 1 juli 2016 in werking is getreden. Deze wet betreft één integrale wet die betrekking heeft op archeologie (op het land en onder water), museale objecten, musea en monumenten. Het uitgangspunt van de Erfgoedwet is een zorgvuldige omgang met cultureel erfgoed. Voor wat betreft de archeologie staat hierin het verdrag van Malta (Valetta) en de uitwerking hiervan in de voormalige Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) centraal. Met de invoering van de Wamz in 2007 hebben gemeenten veel meer bevoegdheden gekregen inzake beheer en behoud van archeologische (rijks)monumenten en overige archeologische (verwachtings)waarden, deze bevoegdheden zijn in de Erfgoedwet behouden. Om een goede uitvoering te geven aan deze bevoegdheden en de bijbehorende verantwoordelijkheden hebben de meeste gemeenten archeologiebeleid ontwikkeld.

5.9.2 Gemeentelijk beleid

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 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.

Op de archeologische beleidskaart is het plangebied grotendeels aangeduid als 'Categorie 5: Gebied met middelhoge verwachting'. Categorie 5 gebieden betreffen gebieden waar op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting geldt. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Het meest zuidwestelijk puntje van het plangebied is aangeduid als 'Categorie 6: Gebied met lage verwachting'. Vanwege de lage archeologische verwachting is hier alleen bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden, een archeologisch onderzoek noodzakelijk voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning.

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt geen sloop dan wel oprichting van bebouwing plaats. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is archeologisch onderzoek dan ook niet aan de orde. De dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, wordt ook op basis van dit wijzigingsplan toegekend aan de locatie.

5.10 Water

5.10.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te 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 de oprichting van de woning 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.

5.10.2 Relevant beleid

5.10.2.1 Keur Waterschap De Dommel 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels.

Het plangebied is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' gedeeltelijk aangeduid als gelegen in een 'Attentiegebied' en gedeeltelijk als gelegen in 'Beschermd gebied'. Voor de beschermde gebieden en attentiegebieden die in de keur zijn aangewezen geldt voor zowel het grondwater- als het oppervlaktewatersysteem een strikt beschermingsbeleid conform het provinciaal beleid (Provinciaal Waterplan). Dit betekent dat alle ingrepen in dergelijke gebieden in beginsel vergunningplichtig blijven, met daaraan gekoppeld een terughoudend en stringent vergunningenbeleid. Uitzonderingen zijn ingrepen die een dermate beperkt en tijdelijk effect hebben dat deze geen bedreiging vormen voor het beoogde doel van het standstill-beleid, niet op zichzelf en ook niet cumulatief.

De beoogde herontwikkeling heeft geen negatief effect op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het plangebied. De thans aanwezige bedrijfswoning wordt omgezet in een burgerwoning. Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt geen sloop dan wel oprichting van bebouwing plaats. De beoogde herontwikkeling is dan ook niet in strijd met de regels die gesteld worden op basis van de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'.

5.10.2.2 Waterbeheerplan De Dommel 2022-2027 ‘Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving’

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevensheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de ‘watertransitie’; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

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

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; onze aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied.
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maken we keuzes over meerdere opgaven in een gebied.
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

5.10.2.3 Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater

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 of er sprake is van afkoppelen. Deze uitgangspunten zijn op 26 maart 2021 geactualiseerd onder de titel 'Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt staan de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik
2. vasthouden / infiltreren
3. bergen en afvoeren
4. afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn.

Omdat niet alle plannen een door het waterschap goedgekeurd waterparagraaf hebben, ziet het waterschap de noodzaak een grens te benoemen. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen of afgekoppeld 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. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Het gaat dan om plannen met een toename van verhard oppervlak vanaf 500 m² tot en met 10.000 m². Voor grotere plannen volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

5.10.2.4 Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) 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 algemene doelstellingen voor deze periode zijn:

1. Zorgen voor inzameling stedelijk afvalwater;
2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);

4. Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater;
5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Wat betreft hemelwater is het volgende opgenomen in het vGRP:

“Gemeenten zijn verplicht om de zorg voor het hemelwater als onderdeel op te nemen in het vGRP. De ambitie voor het inzamelen en verwerken van hemelwater sluit aan bij de zorgplicht hemelwater, volgens artikel 3.5. van de Waterwet. Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de burger ligt. De burger draagt in eerste instantie zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet de gemeente de zorgplicht overnemen mits dit doelmatig is.”

5.10.3 Waterparagraaf

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling vindt geen sloop dan wel oprichting van bebouwing plaats. De ontwikkeling heeft dan ook geen gevolgen voor hemelwater dan wel oppervlaktewater, dan wel vuilwater. De wijze van verwerking van zowel het hemelwater als het vuilwater zal plaats blijven vinden op de wijze zoals dat nu ook plaatsvindt.

5.11 Besluit milieueffectrapportage

5.11.1 Inleiding

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.

5.11.2 Toets beoogde ontwikkeling

Ter plaatse van het plangebied wordt een bedrijfswoning omgezet naar reguliere burgerwoning. Er is geen sprake van de toevoeging van een woning. Deze activiteit is niet opgenomen op de D-lijst en geldt niet als een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit.

6. JURIDISCHE VORMGEVING

6.1 Inleiding

Een wijzigingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Toelichting op de analoge verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer een plangebied, bestemmingsvlak en aanduidingen opgenomen.

De analoge verbeelding bestaat uit een planverbeelding, getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500.

6.3 Algemene toelichting op de regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd. Met betrekking tot de regels is aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied.

6.4 Toelichting op de bestemmingen

6.4.1 Bedrijf

Aan de locatie Stevert 15 is conform het vigerende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Bedrijf' toegekend. De enige wijziging ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is dat ter plaatse 1 bedrijfswoning is toegestaan in plaats van de huidige 2 bedrijfswoningen.

6.4.2 Wonen

De locatie Stevert 13 is bestemd voor 'Wonen'. De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of bedrijven en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van kleinschalig kamperen of bed & breakfast, water, waterhuishoudkundige doeleinden, een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven.

6.4.3 Waarde – Archeologie 4.1

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Onderzoek naar archeologische waarden is vereist bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én groter dan 500 m².

6.4.4 Waarde – Archeologie 5.1

De voor 'Waarde - Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Onderzoek naar archeologische waarden is vereist bij bodemverstoringen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én groter dan 2.500 m².

6.4.5 Waarde – Archeologie 6

De voor 'Waarde - Archeologie 6' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Onderzoek naar archeologische waarden is vereist bij bodemverstoringen dieper dan 40 cm onder het bestaande maaiveld én groter dan 25.000 m².

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In deze Grewwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt 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.

Onderhavig wijzigingsplan is een particulier initiatief. Het plan biedt echter geen mogelijkheden voor de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen. De gemeente Eersel zal met initiatiefnemer een planschadeverhaalsovereenkomst sluiten en er zullen leges in rekening gebracht worden.

8. PROCEDURE WIJZIGINGSPLAN

8.1 Procedure

Dit wijzigingsplan doorloopt de uniforme openbare voorbereidingsprocedure die is vastgelegd in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. Deze procedure houdt in dat het ontwerp-wijzigingsplan na behandeling door het college van burgemeester en wethouders wordt gepubliceerd en zes weken ter inzage wordt gelegd. Het ontwerp-wijzigingsplan zal ook digitaal raadpleegbaar zijn op de site van de gemeente en op ruimtelijkeplannen.nl. Belanghebbenden kunnen in die zes weken hun zienswijze kenbaar maken bij de gemeente. Binnen acht weken na afloop van de termijn dat het ontwerp-wijzigingsplan ter inzage heeft gelegen stelt het college van burgemeester en wethouders het wijzigingsplan vast. Daarbij worden eventueel ingediende zienswijzen betrokken. Tegen de vaststelling van een wijzigingsplan staat rechtstreeks beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

8.2 Overleg

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleggen met het bestuur van de bij het plan betrokken waterschap. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

Dit wijzigingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. Beide instanties hebben een vooroverlegreactie gegeven, welke is verwerkt in onderhavige toelichting.

8.3 Zienswijzen

Dit wijzigingsplan zal voor een periode van zes weken voor zienswijzen ter inzage liggen.