

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Ligging en begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	10
1.5	Leeswijzer	10
2.	Bestaande situatie	11
3.	Toekomstige situatie	14
3.1	Planbeschrijving	14
3.2	Verkeer & parkeren	20
4.	Beleidskader	22
4.1	Rijksbeleid	22
4.2	Provinciaal beleid	24
4.3	Gemeentelijk beleid	29
5.	Randvoorwaarden	33
5.1	Archeologie & cultuurhistorie	33
5.2	Bedrijven en milieuzonering	36
5.3	Bodemkwaliteit	38
5.4	Externe veiligheid	41
5.5	Natuurwetgeving	43
5.6	Stikstof	47
5.7	Geluid	48
5.8	Geurhinder	49
5.9	Gezondheid	52
5.10	Luchtkwaliteit	54
5.11	Spuitzones	56
5.12	Vormvrije m.e.r.-beoordeling	57
5.13	Water	58
6.	Juridische aspecten	61
6.1	Systematiek van de regels	61
6.2	Beschrijving van de bestemmingen	62
7.	Uitvoerbaarheid	64
7.1	Economische uitvoerbaarheid	64
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	64

Bijlagen

- Bijlage 1 Landschappelijk inpassingplan Kruisboomweg ong.
- Bijlage 2 Landschappelijk inpassingsplan Neerrijt
- Bijlage 3 Rekenmodule Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit
- Bijlage 4 Bodemonderzoek Kruisboomweg ong.
- Bijlage 5 Rapportage asbestinventarisatie Lage Heide 7
- Bijlage 6 Vooronderzoek conform NEN 5725
- Bijlage 7 Standaardadvies veiligheidsregio
- Bijlage 8 Quicksan Natuurwetgeving
- Bijlage 9 Aanvullend onderzoek ecologie
- Bijlage 10 Stikstofberekening Kruisboomweg ong.
- Bijlage 11 Stikstofberekening Lage Heide 7
- Bijlage 12 Akoestisch onderzoek Kruisboomweg ong.
- Bijlage 13 Omgevingsdialoog

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het opstellen van dit bestemmingsplan betreft het voornemen om het vleesvarkensbedrijf aan de Lage Heide 7 te Eersel (gemeente Eersel) om te zetten van veehouderij naar landbouwgrond, het melkvee- en akkerbouwbedrijf aan de Neerrijt 16 te Luyksgestel (gemeente Bergeijk) te herbestemmen naar enkel een akkerbouwbedrijf. Daarnaast wordt er nieuwe natuur aangelegd langs de Zoferloop bij Neerrijt 16. In ruil voor het voorstaande worden vervolgens twee bouwkavels gerealiseerd aan de Kruisboomweg ong. (nabij Neerrijt 16) te Luyksgestel (gemeente Bergeijk).

De voorgenomen ontwikkelingen zijn in strijd met de vigerende bestemmingsplannen voor het buitengebied van de gemeente Eersel en Bergeijk. Om de ontwikkelingen mogelijk te maken, is derhalve een herziening van de vigerende bestemmingsplannen noodzakelijk.

Op 3 december 2021 is door het college van de gemeente Eersel besloten in principe medewerking te verlenen aan het voornemen om de omzetting van het vleesvarkensbedrijf gelegen aan de Lage Heide 7 te Eersel, van intensief veehouderij-agrarisch naar landbouwgrond en herbestemming van het melkvee-akkerbouwbedrijf aan de Neerrijt 16 te Luyksgestel naar een akkerbouwbedrijf met een verkleining van het bouwblok, natuurontwikkeling langs de Zoferloop bij de Neerrijt en in ruil hiervoor realisatie van 2 bouwkavels te Luyksgestel aan de Kruisboomweg gelegen in het zoekgebied verstedelijking.

Op 8 maart 2022 is door het college van de gemeente Bergeijk besloten in principe medewerking te verlenen aan het voornemen om twee woningen te realiseren aan de Kruisboomweg ong. te Luyksgestel onder de volgende voorwaarden:

1. Ter plaatse van Neerrijt 16 te Luyksgestel dient een van de stallen (ongeveer 460m²) gesloopt te worden;
2. Ter plaatse van Lage Heide 7 te Eersel dient de aanwezige bebouwing (1.305m²) te worden gesloopt;
3. Er dient langs de Zoferloop een nader te bepalen hoeveelheid natuur aangelegd te worden;
4. De Provincie Noord-Brabant dient goedkeuring te hebben verleend aan de ontwikkeling.

Middels onderhavig bestemmingsplan wordt de beoogde ontwikkeling juridisch planologisch mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

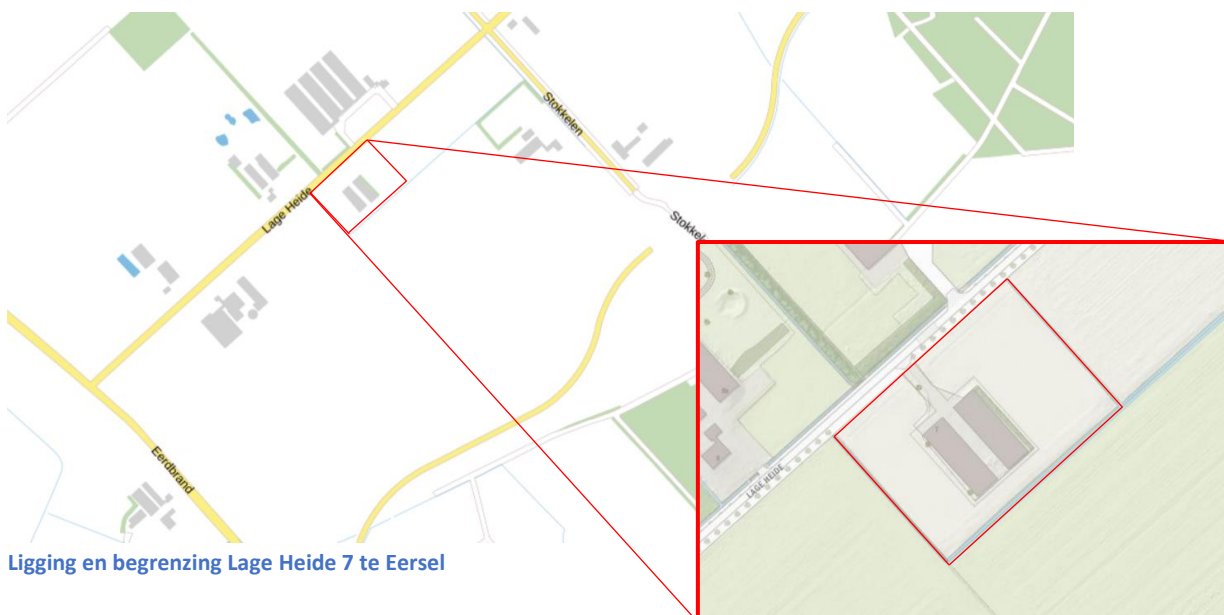
Het plangebied bestaat uit drie deellocaties: 1) Lage Heide 7 te Eersel 2) Neerrijt 16 te Luyksgestel en 3) Kruisboomweg ong. te Luyksgestel. De locaties Neerrijt 16 en Kruisboomweg ong. bevinden zich op zo'n 200 meter van elkaar. Elke locatie wordt hieronder apart beschreven.



Ligging deelgebieden

Lage Heide 7

Het plangebied Lage Heide 7 te Eersel is gelegen ten zuidoosten van de kern Eersel en is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie L, nummers 813 en 814. Het plangebied heeft een oppervlakte van 12.030 m² en wordt volledig omringd door akkerland.

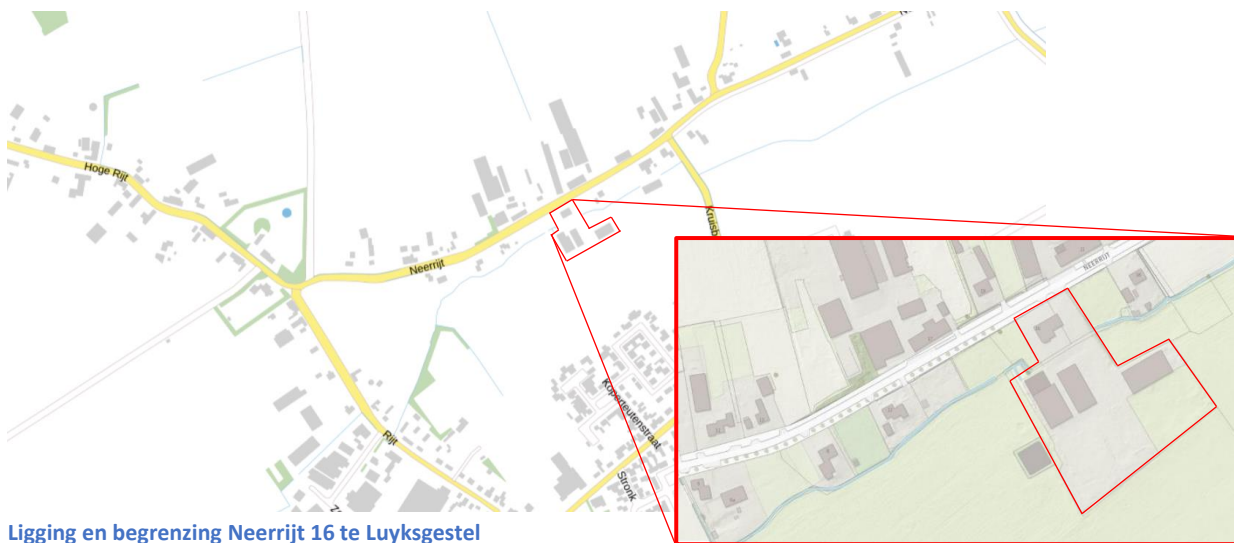


Ligging en begrenzing Lage Heide 7 te Eersel

Neerrijt 16

Het plangebied Neerrijt 16 is gelegen ten noorden van de dorpskern Luyksgestel en is kadastraal bekend als gemeente Luyksgestel, sectie D, nummers 818 en 819 (ged.). Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 13.200 m². De gronden rondom het plangebied bestaan vrijwel volledig uit akkerland. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door weides en een woonhuis met gazon.

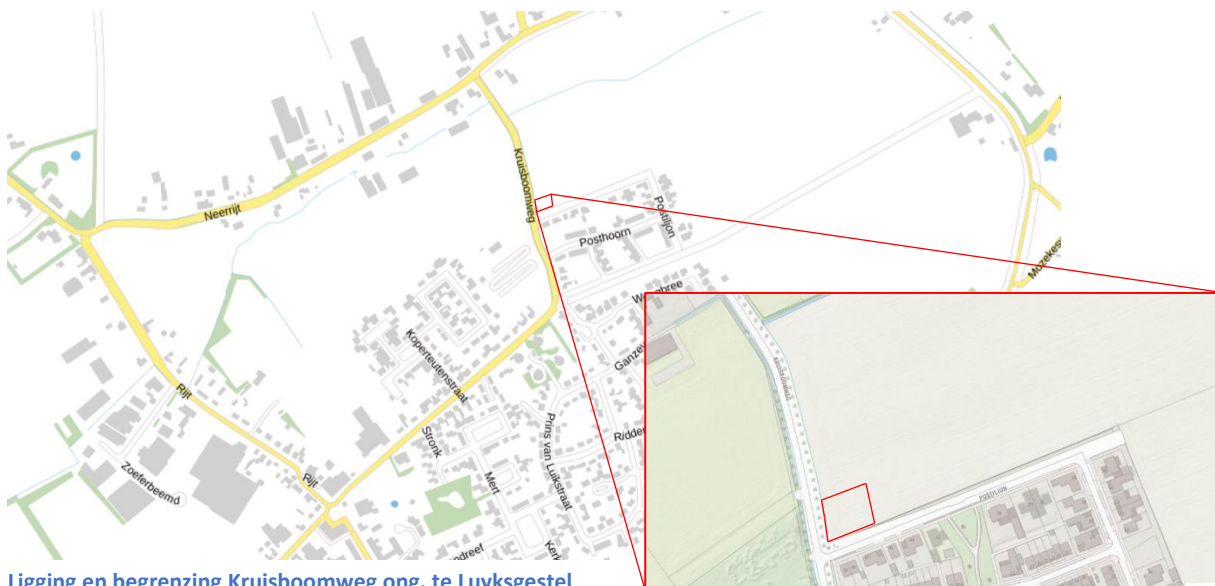
De Zoerferloop bevindt zich direct bij het perceel Neerrijt 16, tussen een maisakker en de tuinen van woningen langs de Neerrijt.



Ligging en begrenzing Neerrijt 16 te Luyksgestel

Kruisboomweg ong.

Het plangebied Kruisboomweg ong. ligt direct ten noorden van de dorpskern Luyksgestel en is kadastraal bekend als gemeente Luyksgestel, sectie D, nummer 991. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.050 m². Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door woningen. Aan de overige zijde grenst het plangebied volledig aan akkerland.

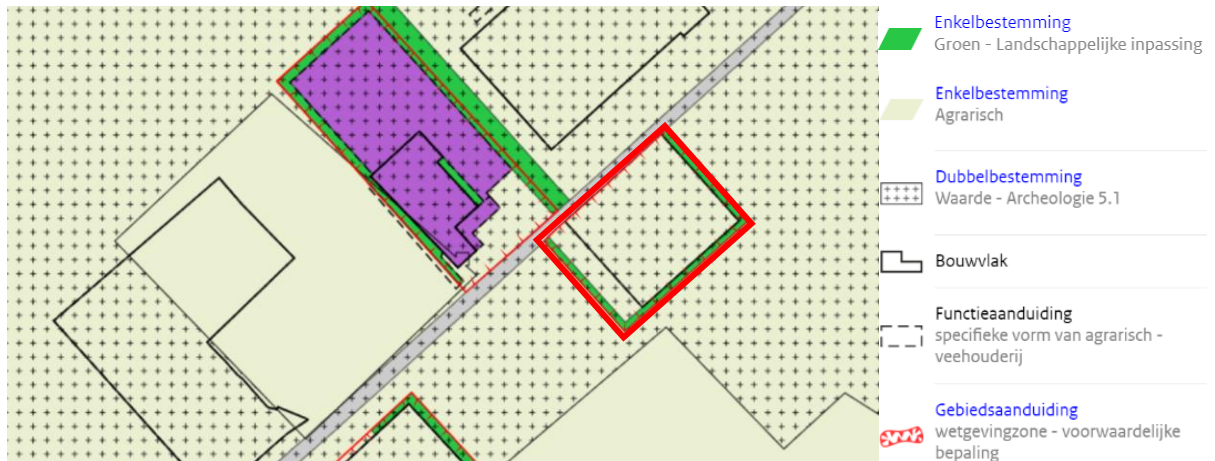


Ligging en begrenzing Kruisboomweg ong. te Luyksgestel

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Lage Heide 7

Voor het deelgebied Lage Heide 7 te Eersel vigeren de bestemmingsplannen “Buitengebied 2017”, vastgesteld op 3 juli 2018, “Buitengebied 2017, eerste herziening”, vastgesteld op 29 januari 2019 en ‘Buitengebied 2017, tweede herziening’, vastgesteld op 31 mei 2022.



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied 2017

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak en de functie aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’. Dergelijke gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, nevenactiviteiten, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik, doeleinden van openbaar nut, erfbeplanting en tuinen ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’. Een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelontsluitingen en sloten. Daarbij geldt dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding ‘bouwvlak’ agrarische bedrijven zijn toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' mag een (vollegronds)teeltbedrijf of een overig agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 ha bouwperceel, worden uitgeoefend. Voorts is -al dan niet in combinatie met een (vollegronds)teeltbedrijf of een overig agrarisch bedrijf- een veehouderij toegestaan ter plaatse van de aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’.

Rondom het agrarische bouwvlak kent het perceel de enkelbestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’. De realisatie van deze landschappelijke inpassing is juridisch gewaarborgd middels de gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – voorwaardelijke bepaling’. Ter plaatse van deze aanduiding geldt namelijk dat het (uitbreiden van) gebruik van de gronden ter plaatse met onder andere de bestemming 'Agrarisch' pas is toegestaan nadat, gelijktijdig met of in ieder geval voorafgaand aan de ingebruikname van de gronden, de landschappelijke inpassing is aangelegd binnen de bestemming 'Groen - Landschappelijke inpassing' overeenkomstig het onderliggende landschappelijke inpassingsplan en vervolgens aldus in stand wordt gehouden.

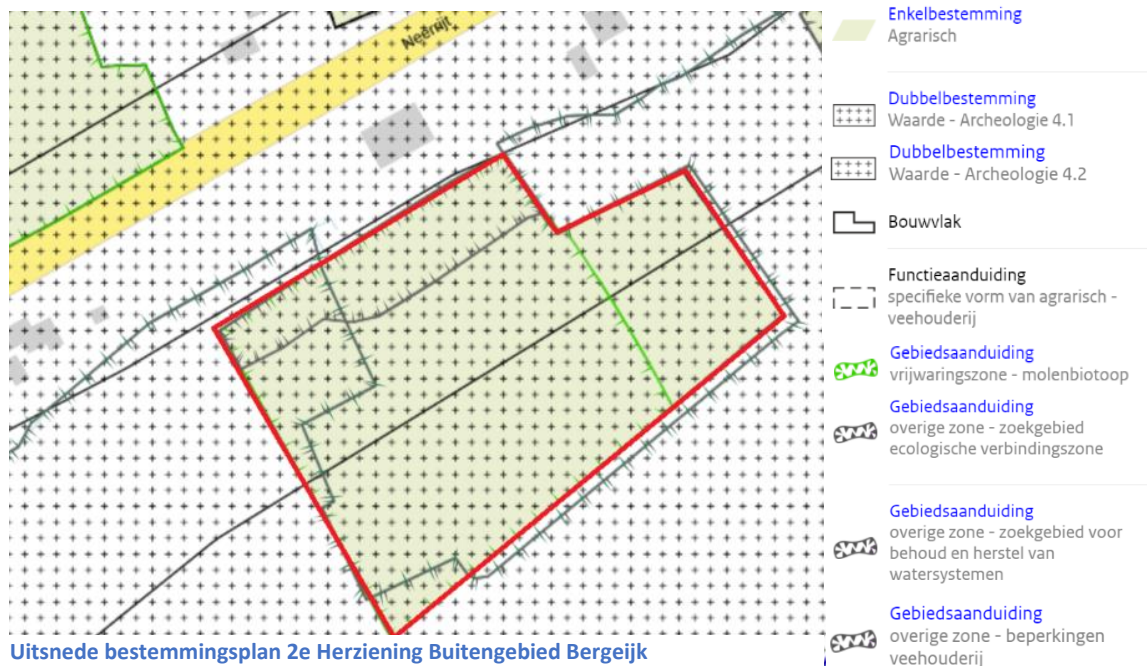
Verder kent het deelgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1'. De voor 'Waarde - Archeologie 5.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening” kent het plangebied langs drie zijden de gebiedsaanduiding ‘overige zone – watergangen’. Dergelijke gronden zijn mede bedoeld voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen, water met ecologische waarden, voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding, waterafvoer en waterberging, waterstaatkundige kunstwerken, bruggen en andere waterstaatswerken, beheer en onderhoud van de watergang, beeldende kunstwerken en vijvers.

Neerrijt 16

Voor het deelgebied Neerrijt 16 te Luyksgestel vigeren de bestemmingsplannen:

- “Buitengebied Bergeijk 2011”, vastgesteld op 16 april 2014
- “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014”, vastgesteld op 1 juli 2014
- “2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017”, vastgesteld op 22 januari 2020



Op basis van het bestemmingsplan “2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017” kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak en de functieaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’.

Dergelijke gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik in de vorm van agrarisch bodemexploitatie met bijbehorende voorziening, (vollegronds)teeltbedrijven, met dien verstande dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' een veehouderij is toegestaan, met dien verstande dat uitsluitend de diersoorten zoals opgenomen in de tabel 'Diersoorten veehouderij' in de bijlage bij de regels bedrijfsmatig mogen worden gehouden, waarbij niet meer dan één agrarisch bedrijf aanwezig mag zijn per bouwvlak.

Daarbij geldt ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij' dat een toename van de oppervlakte voor bedrijfsgebouwen die niet worden gebruikt voor de veehouderij, maar voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie, niet zonder meer is toegestaan.

Verder kent het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2'. Dergelijke gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

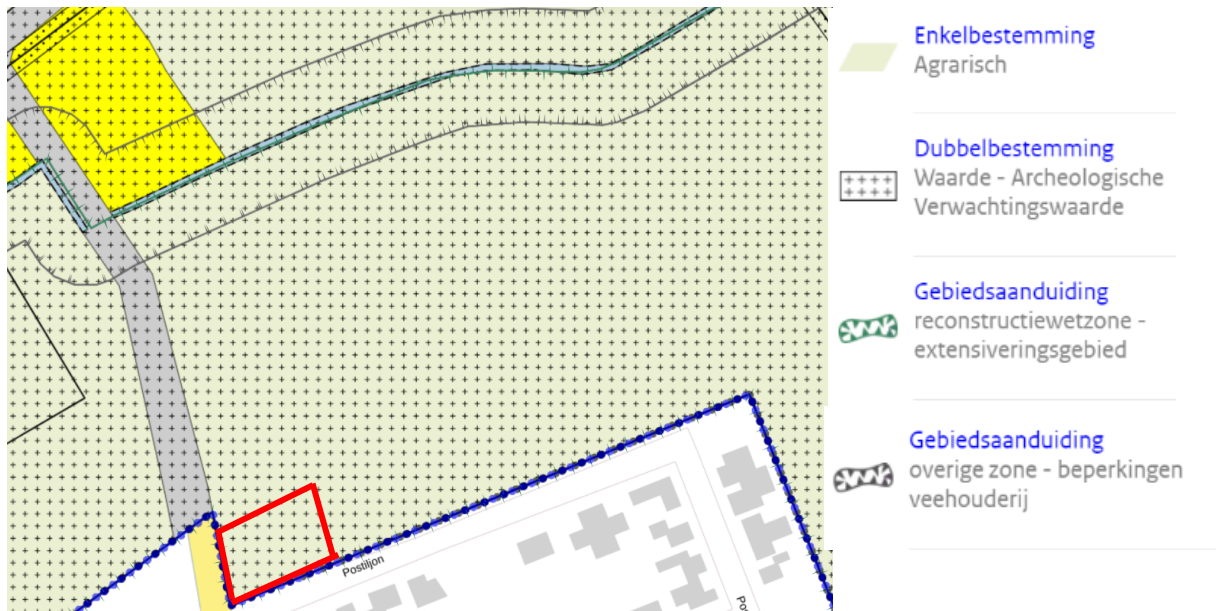
Daarnaast kent het plangebied nog enkele gebiedsaanduidingen. De gronden ter plaatse van de aanduiding 'vrijwaringszone – molenbiotoop' zijn naast de daaraan gegeven bestemmingen mede bestemd voor het beschermen van de functie van de in dit gebied voorkomende molen als werktuig en van zijn waarde als landschapsbepalend element.

Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - zoekgebied ecologische verbindingszone' zijn burgemeester en wethouders bevoegd de bestemming te wijzigen ten behoeve van (een zoekgebied voor) een ecologische verbindingszone en een zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen ter plaatse van de aanduiding 'zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' / 'overige zone - zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen' en/of 'Maatschappelijk' te wijzigen in de bestemming 'Bos', 'Natuur' en/of 'Water' ten behoeve van behoud en/of ontwikkeling van bos, landschapselementen, water en/of de natuur.

Kruisboomweg ong.

Voor het deelgebied Kruisboomweg ong. te Luyksgestel vigeren de bestemmingsplannen:

- “Buitengebied Bergeijk 2011”, vastgesteld op 16 april 2014
- “Herziening Buitengebied Bergeijk 2014”, vastgesteld op 1 juli 2014
- “2^e Herziening Buitengebied Bergeijk 2017”, vastgesteld op 22 januari 2020



Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Bergeijk 2011

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak. Dergelijke gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen, groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water, waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Verder kent het plangebied de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologische verwachtingswaarden’. Dergelijke gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden. Met de herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” in 2014 is deze dubbelbestemming vervangen door ‘Waarde – Archeologie 4.2’.

De aanduiding ‘reconstructiewetzone – extensiveringsgebied’ betreft een ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat natuur of overig, waar uitbreiding, hervesting of nieuwvesting van in ieder geval intensieve veehouderijen onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Met de 2^e Herziening van het bestemmingsplan “Buitengebied” is deze aanduiding vervallen.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- Verbeelding:
Op de verbeelding zijn de bestemmingen in het plangebied weergegeven. Deze bestemmingen zijn gerelateerd aan de in de regels opgenomen juridische regeling.
- Regels:
In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden, opstallen en ander gebruik van de gronden juridisch geregeld. Per bestemming is aangegeven wat binnen die bestemming mogelijk en/of toegestaan is.
- Toelichting:
In de toelichting worden de aan het plan ten grondslag liggende gedachten en de uitkomsten van eventueel uitgevoerde onderzoeken opgenomen.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk twee van de toelichting wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en in hoofdstuk drie de toekomstige situatie. In het vierde hoofdstuk wordt het vigerend beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau uitgelicht. Vervolgens wordt komen in hoofdstuk vijf de randvoorwaarden aan bod. Onder randvoorwaarden worden onder andere verstaan bodem- en luchtkwaliteit. Hoofdstuk zes geeft de juridische aspecten van het plangebied weer. Afgesloten wordt met hoofdstuk zeven waarin de uitvoerbaarheid ter sprake komt.

2. BESTAANDE SITUATIE

Lage Heide 7

Het deelgebied Lage Heide 7 ligt ten zuiden van de dorpskern Eersel en bebouwingsconcentratie Stokkelen. Het deelgebied bevindt zich tussen Eersel en Bergeijk, in het buitengebied. De omgeving van het plangebied bestaat volledig uit akkerland. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie L, nummers 813 en 814 en kent een oppervlakte van circa 12.030 m².

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met een bouwvlak en de functie aanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’. Dergelijke gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, nevenactiviteiten. Momenteel is ter plaatse een vleesvarkenshouderij gevestigd. Ten behoeve van de varkenshouderij bevinden zich twee varkensstallen met een gezamenlijke oppervlakte van 1.305 m². De stallen bestaan beide uit één bouwlaag met kap en kennen een goot- en bouwhoogte van respectievelijk circa 2,5 en 5 meter. Rondom het perceel loopt een watergang (gebiedsaanduiding ‘overige zone – watergangen’).



Bovenaanzicht Lage Heide 7

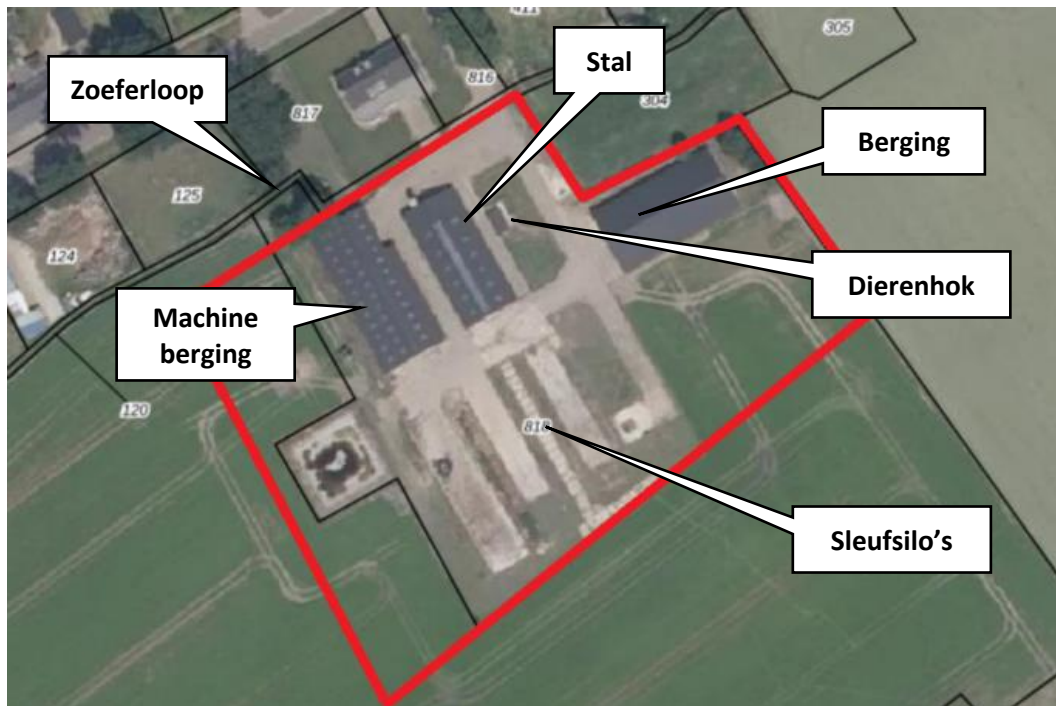


Vooraanzicht Lage Heide 7

Neerrijt 16

Het deelgebied Neerrijt 16 bevindt zich ten noorden van de dorpskern Luyksgestel en behoort tot de gemeente Bergeijk. De omgeving rondom het plangebied bestaat vrijwel volledig uit akkerland. Op basis van het bestemmingsplan “2^e herziening Buitengebied Bergeijk 2017” kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak en de functiaanduiding ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’. Ter plaatse is een melk- en akkerbouwbedrijf gevestigd.

Ten noorden van het perceel bevinden zich weides en een woonhuis met gazon. In het plangebied zelf bevinden zich een melkveeststal (460 m²), een mestbassin, enkele sleufsilos, twee gebouwen voor machineberging/akkerbouw (480 m² en 550 m²), een dierenhok (20 m²) en erfverharding. Alle bedrijfsgebouwen bestaan uit één bouwlaag met kap en kennen een goothoogte van circa 2,5 tot 3 meter en een bouwhoogte van circa 5 tot 6 meter. De Zoferloop bevindt zich direct bij het plangebied, tussen een maisakker en de tuinen van de woningen.



Bovenaanzicht Neerrijt 16

Kruisboomweg ong.

Het deelgebied de Kruisboomweg ong. bevindt zich direct ten noorden van Luyksgestel, in het buitengebied. De omgeving rondom het plangebied bestaat vrijwel volledig uit akkerland. Aan de zuidzijde bevinden zich woningen. Het perceel is kadastraal bekend als gemeente Luyksgestel, sectie D, nummer 991 en kent een oppervlakte van circa 2.050 m².

Op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied Bergeijk 2011” kent het plangebied de enkelbestemming ‘Agrarisch’ zonder bouwvlak. Dergelijke gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie. Momenteel worden de gronden gebruikt als maisveld.



Bovenaanzicht Kruisboomweg ong.



Vooraanzicht Kruisboomweg ong.

3. TOEKOMSTIGE SITUATIE

3.1 Planbeschrijving

Beoogd wordt om het vleesvarkensbedrijf aan de Lage Heide 7 te Eersel (gemeente Eersel) om te zetten van veehouderij naar landbouwgrond, het melkvee- en akkerbouwbedrijf aan de Neerrijt 16 te Luyksgestel (gemeente Bergeijk) te herbestemming naar enkel een akkerbouwbedrijf. Daarnaast wordt er nieuwe natuur aangelegd langs de Zoferloop bij Neerrijt 16. In ruil voor het voorstaande worden vervolgens twee bouwkvavels gerealiseerd aan de Kruisboomweg ong. (nabij Neerrijt 16) te Luyksgestel (gemeente Bergeijk).

Lage Heide 7

Ter plaatse van Lage Heide 7 te Eersel wordt het vleesvarkensbedrijf omgezet naar landbouwgrond. Hiertoe worde de twee varkenstallen met een gezamenlijk oppervlakte van 1.305 m² gesloopt.

Planologisch wordt hiertoe het bouwvlak met de ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’ verwijderd. Met het saneren van de agrarische bedrijfsbebouwing vervalt ook het nut en de noodzakelijk van de landschappelijke inpassing (bestemming ‘Groen – Landschappelijke inpassing’ en gebiedsaanduiding ‘wetgevingszone – voorwaardelijke verplichting’. Wel blijft de watergang rondom het plangebied beschermd middels de aanduiding ‘overige zone – watergangen’.



Toekomstige situatie Lage Heide 7

Neerrijt 16

Beoogd wordt om het melkvee- en akkerbouwbedrijf aan de Neerrijt 16 te Luyksgestel te herbestemmen naar enkel een akkerbouwbedrijf. Hiertoe wordt de stal (460 m²) en de sleufsilo gesloopt. De bergingen, een mestbassin en één sleufsilo blijven behouden ten behoeve van de akkerbouw. Het lange termijnplan is om uit te breiden in de akkerbouw.

Planologisch wordt hiertoe het agrarische bouwvlak verkleind en de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' komt te vervallen. Voor het overige blijven de vigerende bestemmingen en aanduidingen gehandhaafd. Met de huidige activiteiten zijn de huidige gebouwen nog net voldoende. Er zijn plannen om binnen het nieuwe bouwvlak uit te breiden.

Aan de rand van de Zoferloop wordt tevens een natuurontwikkeling gerealiseerd. Hier wordt nader op ingegaan in de subparagraaf 'landschappelijke inpassing'.



Toekomstige situatie Neerrijt 16

Kruisboomweg ong.

In ruil voor de sanering van de varkenshouderij ter plaatse van Lage Heide 7 en melkveetack ter plaatse van Neerrijt 16 en de natuurontwikkeling c.q. compensatie, wordt beoogd om twee bouwkvavels te realiseren aan de Kruisboomweg ong. (nabij Neerrijt 16).

De te realiseren woningen aan de Kruisboomweg worden tegen de kern Luyksgestel aangebouwd. Het gebied om de woningen heen betreft een ontwikkelingsgebied van de gemeente Bergeijk. Zo wordt de wijk Tiliaans in de toekomst uitgebreid, al dan niet in combinatie met een sportbestemming. De twee woningen gaan zo onderdeel uitmaken

van de wijk Tiliaans. Om deze reden is het toevoegen van de woningen een passende ontwikkeling. Dit is ook besproken met de provincie.

De plannen zijn met de provincie besproken waarbij onderstaande opties verder uitgewerkt gaan worden. De woningen aan de Kruisboomweg passen in beiden opties en is daarom ook een passend.



Opties Kruisboomweg ong.

De twee bouwkavels krijgen de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden: 2'. Hierbij wordt qua regels aangesloten bij het bestemmingsplan "3^{de} Herziening Buitengebied Bergeijk 2022". Dit betekent dat de inhoud van de hoofdgebouwen per woning niet meer mag bedragen dan 1.000 m³ en de goot- en bouwhoogte niet meer dan respectievelijk 5,5 en 10 meter.



Toekomstige situatie Kruisboomweg

Landschappelijke inpassing

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing van de nieuwe situaties is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld (zie bijlagen 1 en 2 bij de toelichting).

Landschappelijke inpassing betekent een zodanige vormgeving en inpassing dat deze optimaal is afgestemd op bestaande dan wel nog te ontwikkelen ruimtelijke, natuurlijke en cultuurhistorische landschapskwaliteiten.

Naar het voorbeeld van het traditionele Brabantse boerenerf wordt een beukenhaag aangeplant tegen de perceelsgrenzen aan de voorkant van de woningen aan de Kruisboomweg. De haagjes markeren de grenzen van de tuin.

Door het regelmatig knippen heeft de heg een strak en recht uiterlijk. Heggen zijn van belang als leefgebied en migratieroute voor vogels. Daarnaast bieden heggen schuilmogelijkheden voor de fauna in het cultuurlandschap. De haagjes krijgen een hoogte van 1,20 meter een breedte van 0,75. De plantafstand bedraagt 0,25 meter, oftewel 4 stuks aanplanten per lopende meter.

Beheereisen knip- of scheerhaag:

- Snoeimateriaal mag blijven liggen voor zover dat het element of de ondergroei niet schaadt;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juni en 15 maart;
- De heg wordt eenmaal per jaar op minimaal 0,8 meter hoogte aan alle zijden geknipt of geschoren.

Aan de zij- en achterzijde van de woningen aan de Kruisboomweg wordt een struweelhaag aangeplant. Wat goed past binnen het halfopen landschap ten noorden van Luyksgestel. Het grote verschil met een knip- of scheerhaag is dat een struweelhaag minder frequent wordt gesnoeid en daardoor meer en breder uitgroeit. Het struweel is minimaal 3 meter breed. De soorten die gebruikt worden zijn 25% hazelaar, 25% lijsterbes, 25% meidoorn en 25% sleedoorn. De plantafstand bedraagt bij twee rijen minimaal 0,50 meter en maximaal 1 meter.

Beheereisen knip- of scheerhaag:

- Het element kan vrij uitgroeien en wordt minimaal éénmaal per 5 tot 7 jaar aan drie zijden gesnoeid. Na het snoeien heeft de haag een hoogte van tenminste 1,00 meter;
- Het afzetten van het element wordt alleen verricht in de periode tussen 1 oktober en 15 maart. Overhangende takken kunnen gedurende het gehele jaar worden teruggesnoeid.

In het gemende struweel worden opgaande bomen aangeplant. Bomen hebben naast een landschappelijke waarde ook veel waarde als broedgebied voor vogels of als ecologische corridor, bijvoorbeeld voor vleermuizen. Verdeeld over het perceel komen twee beuken, twee ruwe berken, twee eiken en twee esdoorns.

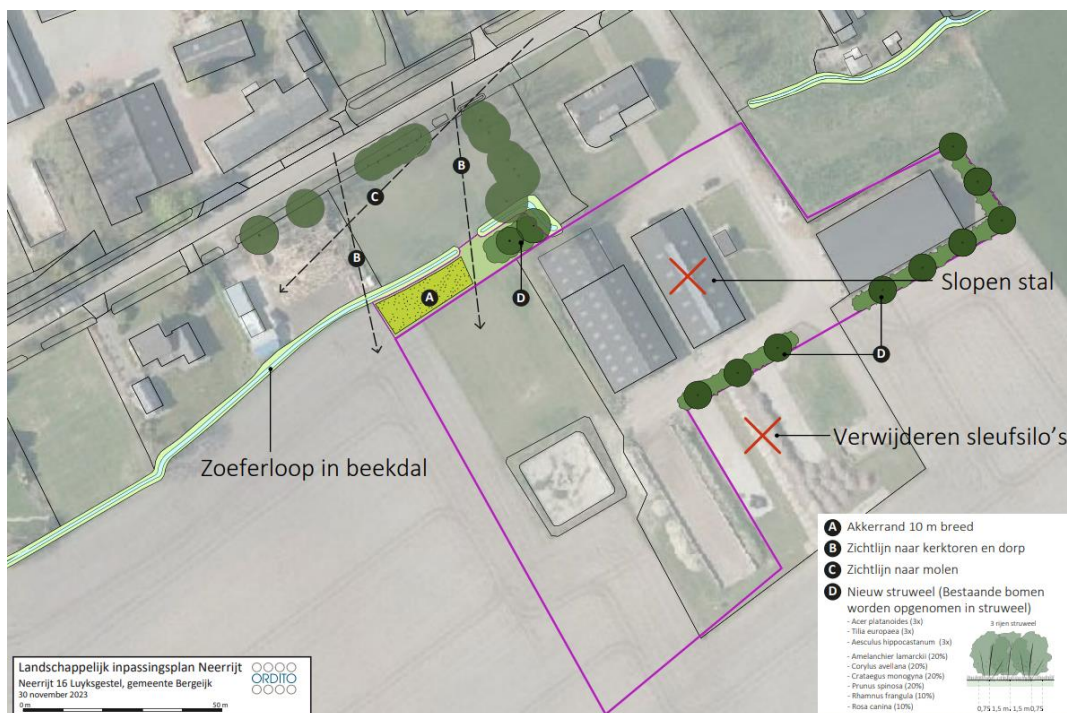
Beheereisen opgaande bomen:

- De bomen worden periodiek gesnoeid. Jonge bomen gemiddeld eenmaal per 5 jaar en oudere bomen gemiddeld eenmaal per 10 jaar. Bij oudere bomen kan het snoeien zich beperken tot het verwijderen van dood hout;
- Na het snoeien beslaat de blijvende kroon altijd minimaal twee-derde deel van de totale lengte van de boom;
- Snoeiwerkzaamheden worden alleen verricht in de periode tussen 15 juli en 15 maart.



Landschappelijke inpassing Kruisboomweg ong.

Aan de rand van de Zoferloop wordt natuurontwikkeling gerealiseerd. In een strook van ongeveer 10 meter breed wordt een landschappelijke inpassing verricht.



Landschappelijke inpassing Neerrijt

In het oostelijke gedeelte van het gedeelte, onder de bestaande bomen wordt een akkerflora- en faunarand ingezaaid. Deze vegetatie wordt jaarlijks ingezaaid met een mengsel van zomergranen (zomergerst, zomertarwe, zomerrogge, haver), of een speciaal, in samenspraak met de veldcoördinator, samengesteld akkermengsel. De hoeveelheid zaaizaad is maximaal 50% van wat normaal bij een agrarische bedrijfsvoering wordt gehanteerd. Het biedt ideale mogelijkheden voor insecten, muizen en akkervogels.

Door na oogstseizoen een gedeelte niet te maaien, biedt deze vegetatie ook in het winterhalfjaar kans aan veel soorten. Tot halverwege vorige eeuw behoorde de akkers tot een van de rijkste ecosystemen met een sterk regionale identiteit.

Door verandering in gewaskeuze en intensiveren van teelten en het gebruik van chemische onkruidbestrijding is er van de biodiversiteit op de Nederlandse akkers weinig overgebleven. Het inzaaien van bijzondere plantensoorten is daarom alleen toegestaan in de vorm van uit andere kruidenrijke akkers uit dezelfde regio afkomstig zaaigoed.

Langs de werktuigloods, aan de oost- en zuidkant van het gebouw, wordt het plangebied eveneens landschappelijk ingepast. De bestaande bomenrijen worden opgenomen in het nieuwe struweel. Het struweel bestaat uit drie rijen inheemse heesters met een plantafstand van maximaal 1,50 m x 1,50 m en er wordt gebruik gemaakt van een 2/3-jarig bosplantsoen. In de heesterstrook worden inheemse laanbomen geplant, met een minimale maat van 12-14 cm omtrek op borsthoogte en op een plantafstand van 8-10 meter.

De realisatie en duurzame instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

3.2 Verkeer & parkeren

Verkeer

Door het saneren van de varkenshouderij aan de Lage en de melkveetak aan de Neerrijt zullen verkeersbewegingen met zware vervoermiddelen verdwijnen in de gemeenten Eersel en Bergeijk. Hier tegenover staat dat de verkeersgeneratie ten aanzien van personen en goederen met lichte motorvoertuigen door de realisatie van twee bouwkavels ietwat zal toenemen.

Voor het bepalen van de verkeersaantrekkende werking wordt aangesloten bij de CROW-publicatie 381 'Toekomstbestendig parkeren'. Gezien de ligging van het perceel Kruisboomweg ong. in het buitengebied van de gemeente Bergeijk, wordt uitgegaan van de gemiddelde cijfers voor 'buitengebied, matig stedelijk'. Op basis hiervan kennen de twee bouwkavels in de toekomstige situatie een verkeersgeneratie van 16,4 motorvoertuigen per etmaal (8,2 mvt per woning).

Gezien deze beperkte toename aan autoverkeer wordt verwacht dat de omliggende straten voldoende capaciteit heeft om deze (minimale) toename op te vangen. Op basis van deze gegevens kan gesteld worden dat de bestaande infrastructuur in en rond het plangebied aan de Kruisboomweg niet hoeft te worden aangepast.

Parkeren

De gemeente Bergeijk heeft in oktober 2022 een nieuw 'Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026' vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk.

Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Waar mogelijk is ingespeeld op Bergeijkse plannen als de Centrumvisie. Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de richtcijfers voor parkeernormering die zijn vervat in het 'Parkeerbeleid gemeente Bergeijk 2022-2026' van de gemeente Bergeijk. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is parkeren van de auto op eigen terrein uitgangspunt. Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeerrichtlijn van gemiddeld 2,3 parkeerplaats per woning. Op ieder bouwkvael is voldoende ruimte aanwezig om in voldoende parkeervoorzieningen op eigen terrein te voorzien.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 naar de Tweede Kamer gestuurd is. Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak. Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

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

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

Toetsing

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) borgt een aantal van de nationale ruimtelijke belangen die deel uitmaken van het geldende nationale ruimtelijke beleid. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in provinciaal beleid en gemeentelijke bestemmingsplannen. Dat betekent dat het Barro voor de opgenomen onderwerpen regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden. Daarnaast kan zij aan de gemeente opdragen in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het Barro is op 30 november 2011 in werking getreden.

Toetsing

Door het nationale karakter van het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening en de relatief kleine schaal van onderhavig plan, heeft dit voornemen nauwelijks raakvlak met dit nationaal juridisch kader. Het Barro bevat geen voor het plan relevante bepalingen.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De Ladder voor duurzame verstedelijking beoogt stedelijke functies zoveel mogelijk te concentreren in het bestaand stedelijk gebied, en om extra ruimtebeslag voor stedelijke functies in het buitengebied in beginsel te voorkomen. De doelstelling van de ladder beoogt dus een ruimtelijke scheiding tussen stedelijke functies en buitengebied-gebonden functies. Op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro is het verplicht om in het geval dat een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van over-programmering en de negatieve ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

In onderhavig planvoornemen is het enige onderdeel dat getoetst dient te worden aan de ladder voor duurzame verstedelijking de Kruisboomweg, omdat deze de toevoeging van woningen betreft.

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een ‘ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.’ Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van die ontwikkeling, in relatie tot de omgeving. Voor realisatie van woningen geldt dat voor woningbouwlocaties vanaf twaalf woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is.

Toetsing

Ter plaatse van de Kruisboomweg ong. worden twee woningen toegevoegd. De beoogde ontwikkeling van twee woningen is, de jurisprudentie in ogenschouw nemende, niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarvoor de ladder voor duurzame ontwikkeling doorlopen hoeft te worden.

4.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Noord-Brabant

De nieuwe Omgevingswet bundelt de wetten en regels voor ruimte, wonen, infrastructuur, milieu, natuur, cultuur erfgoed en water. En regelt zo het beheer en de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Vooruitlopend hierop heeft de provincie alvast een provinciale Omgevingsvisie gemaakt.

In december 2018 is de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld. Deze Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in 2050 uit zou moeten zien en waar Noord-Brabant in 2030 tenminste moet staan om die lange termijn doelen te halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

De visie bestaat uit een basisopgave en vier hoofdopgaven voor de middellange en lange termijn. De basisopgave is werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit. De vier hoofdopgaven komen voort uit de basisopgave. Het gaat om de volgende hoofdopgaven:

- Hoofdopgave I: werken aan de Brabantse energietransitie
- Hoofdopgave II: werken aan een klimaatproof Brabant
- Hoofdopgave III: werken aan de slimme netwerkstad
- Hoofdopgave IV: werken aan een concurrerende, duurzame economie

Om de doelen voortkomend uit de hoofdopgaven te bereiken zet de provincie Noord-Brabant in op een samenhangende ruimtelijke koers.

Toetsing

De beleidsmatige uitgangspunten van de visie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

De interim Omgevingsverordening Noord-Brabant is de vervanger van verschillende provinciale verordeningen, waaronder ook de Verordening ruimte. De omgevingsverordening is op 25 oktober 2019 vastgesteld als eerste stap voordat de Omgevingswet in werking treedt.

De Interim Omgevingsverordening bestaat uit de samenvoeging van bestaande regels uit verschillende verordeningen. De verordening is één van de uitvoeringsinstrumenten van de provincie om haar doelen te realiseren. In de Omgevingsverordening vertaalt de provincie kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid in regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De locatie aan de Kruisboomweg ong. ligt in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant binnen de aanduidingen ‘Landelijk gebied’ en ‘Verstedelijking afweegbaar’.

Het is vast provinciaal beleid om terughoudend om te gaan met het toevoegen van woningen in het buitengebied. De Interim Omgevingsverordening kent echter incidentele mogelijkheden hiervoor. Daarbij is bepaald dat via maatwerk de toevoeging van een woning mogelijk is met als doel het versterken van omgevingskwaliteit (art. 3.78 IOV). Daarvoor moet een fysieke tegenprestatie worden geleverd. Met de ‘Beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit Noord-Brabant’ wordt uitgewerkt waarom en hoe de omvang hiervan wordt bepaald. Ook is uitgewerkt welke fysieke maatregelen bij de omgevingskwaliteit worden betrokken.

Om binnen de provincie een gelijkwaardig systeem te scheppen voor de bouw van incidentele woningen in het Landelijk gebied, bevat de Interim Omgevingsverordening als voorwaarde dat de tegenprestatie voor een woning qua omvang ten minste gelijk moet zijn aan de tegenprestatie voor een ruimte voor ruimtekavel (€125.000,-).

Gedeputeerde Staten hanteren bij het realiseren van een voldoende fysieke tegenprestatie tot versterken van omgevingskwaliteit bij de beëindiging van een agrarisch bedrijf de volgende criteria (artikel 3.2 onder a Beleidsregel):

1. als drempelwaarde wordt ten minste 1000 m2 bedrijfsgebouw gesloopt als fysieke tegenprestatie, waarbij de sloop van de eerste 250 m2 bedrijfsgebouw wordt ingezet voor de omzetting van de bedrijfswoning naar burgerwoning;
2. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw kan worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m2 sloop bedrijfsgebouw een totaalbedrag van € 42 geldt;
3. de afname van de bestemmingswaarde ter plaatse van de aanwezige voorziening, niet zijnde een gebouw of teeltondersteunende voorziening, kan gedeeltelijk worden ingezet als tegenprestatie, waarbij per m2 te verwijderen voorziening een totaalbedrag van € 8,50 geldt;
4. als tegenprestatie worden fysieke maatregelen ingezet als bedoeld in artikel 7;
5. het is niet mogelijk om de sloop van restanten van bebouwing elders in te zetten;
6. de beëindiging van het agrarisch bedrijf en het treffen van de fysieke maatregelen is juridisch geborgd; en
7. het bouwperceel wordt verkleind naar een bij een woonbestemming passende omvang.

Naast bovenstaand artikel worden artikel 4 en 7 van de beleidsregel maatwerk omgevingskwaliteit ingezet. Artikel 4 van de beleidsregel beschrijft de bewijslevering van de te beëindigen milieubelastende activiteiten. De beëindiging van de milieubelastende activiteit is juridisch gebord in de planregels en verbeelding van onderhavig bestemmingsplan. Artikel 7 van de beleidsregel beschrijft de fysieke tegenprestatie voor het versterken van omgevingskwaliteit. De berekening van de fysieke tegenprestatie is in onderstaande tabel uiteengezet.

Voor onderhavig planvoornemen dient in totaal €250.000,- geïnvesteerd te worden in de omgevingskwaliteit (€125.000,- per woning). In de rekenmodule, die als bijlage 3 bij de toelichting is opgenomen, is de waarde van fysieke tegenprestatie berekend (zie ook navolgende tabel. Hieruit blijkt dat een bedrag van € 253.066,20 aan landschappelijke en overige maatregelen wordt ingezet om de omgevingskwaliteit ter plaatse te versterken. Hiermee wordt voldaan aan artikel 3.78 van de Interim Omgevingsverordening.

Te slopen bedrijfsgebouwen (Neerrijt 16 en Lage Heide 7) *	1.765,0	m ²		
Te slopen voorzieningen (Neerrijt 16) *	1.972,0	m ²		
Welke inspanning wordt hiervoor ingezet? *				
Inzet sloop bedrijfsgebouwen + afwaardering (€ 42,- per m2)	1.765,0	m ²	€ 42,00	€ 74.130,00
Inzet sloop voorzieningen + afwaardering (€ 8,50 per m2)	1.972,0	m ²	€ 8,50	€ 16.762,00
Totaal sloop en afwaardering				
Landschappelijke maatregelen (Kruisboomweg en Neerrijt 16)*				€ 3.478,20
Realisatie Natuur Netwerk Brabant of NNB-waardige natuur (Neerrijt 16) *	8.118,0	m ²	€ 7,00	€ 56.826,00
Inleveren ammoniakrechten (Lage Heide 7 + Neerrijt 16)*	5.925,0	kg	€ 15,00	€ 88.875,00
Verwijderen van asbesthoudende daken (Lage Heide 7 + Neerrijt 16) *	1.710,0	m ²	€ 2,00	€ 3.420,00
Verwijderen van asbest verspreid in het gebouw (Lage Heide 7) *	100,0	m ²	€ 7,50	€ 750,00
Aanvoer zand ten behoeve van mestputten *	1.765,0	m ³	€ 5,00	€ 8.825,00
Totaal overige fysieke maatregelen				€ 162.174,20
Totaal inzet versterken omgevingskwaliteit				€ 253.066,20

Daarnaast geldt voor elke ruimtelijke ontwikkeling de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2)

Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, die zijn opgenomen in artikel 3.5 van de Interim Omgevingsverordening. Onder zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

wordt verstaan dat invulling wordt gegeven aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hiervoor moet rekening worden gehouden met:

- Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6);
- Toepassing van de lagenbenadering (art. 3.7);
- Meerwaardecreatie (art. 3.8).

Zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.6)

Conform artikel 3.6 houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing.

Het planvoornemen voorziet in de sanering van een varkenshouderij aan de Lage heide en de melkveetak aan de Neerrijt. Hiertoe wordt in totaal 1.765 m² aan agrarische opstallen gesloopt. Daarnaast worden de diverse agrarische aanhorigheden behorende bij de melkveehouder gesloopt (o.a. de sleufsilo's bij Neerrijt 16). Daar tegenover staat dat de twee nieuwe woningen worden toegevoegd.

De woningen zullen ieder een oppervlakte krijgen van circa 160 m². Per woning mag tevens maximaal 90 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden opgericht. In totaal wordt maximaal 500 m² aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt. De maatvoering van de hoofd- en bijgebouwen sluit aan bij de wijk Tiliaan ten zuiden van het plangebied Kruisboomweg ong.

Per saldo is derhalve sprake van een afname van 1.265 m² aan bebouwing (1.765 m² – 500 m²). Gesteld kan worden dat er juist sprake is van een afname van het ruimtebeslag. Hiermee wordt voldaan aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit zoals beschreven in artikel 3.6 van de Interim Omgevingsverordening.

Toepassing van lagenbenadering (art. 3.7)

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- De bovenste laag, zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Door actief de factor tijd te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op de bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 5 van deze toelichting.

Meerwaardecreatie (art. 3.8)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- De mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- De bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in artikel 3.9 van de Interim Omgevingsverordening kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie. Door de kwaliteitsverbetering wordt de kwaliteit van de omgeving verbeterd. Daarbij wordt het plangebied landschappelijk ingepast (zie paragraaf 3.1).

In de beoogde situatie wordt tevens invulling gegeven aan de meerwaardecreatie door middel van het saneren van de varkenshouderij en de melkveetak en het toevoegen van nieuwe natuur aan het gebied. Er is sprake van een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit ter plaatse.

Kwaliteitsverbetering landschap (art. 3.9)

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Voor onderhavig planvoornemen wordt 8.118 m² nieuwe natuur/landschapselementen toegevoegd langs de Zoferloop en wordt 1.765 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesaneerd/gesloopt. In ruil daarvoor worden twee bouwkvavels gerealiseerd. Deze bouwkvavels worden daarbij landschappelijk ingepast (zie ook paragraaf 3.1)

De realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

Conclusie

Gesteld kan worden dat het planvoornemen in lijn is met de Interim Omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0

De raad van de gemeente Eersel heeft op 21 december 2021 de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld. De Omgevingsvisie 2.0 loopt vooruit op de inwerkingtreding van de Omgevingswet en bundelt een aantal visie- en beleidsdocumenten op het gebied van de leefomgeving. De visie bevat de hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de gemeente en de hoofdzaken van het te voeren beleid op het gebied van de leefomgeving. Voor een deel door op een traditionele manier kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven, maar de visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. Een koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat en waarbij ruimte is voor maatwerk.

Toetsing

Voor het buitengebied is de Omgevingsvisie 2.0 gemeente Eersel uitgewerkt in de Visie Buitengebied 2.0. Deze visie wordt hierna toegelicht met betrekking tot herbestemming van het plangebied.

Visie Buitengebied 2.0 Eersel

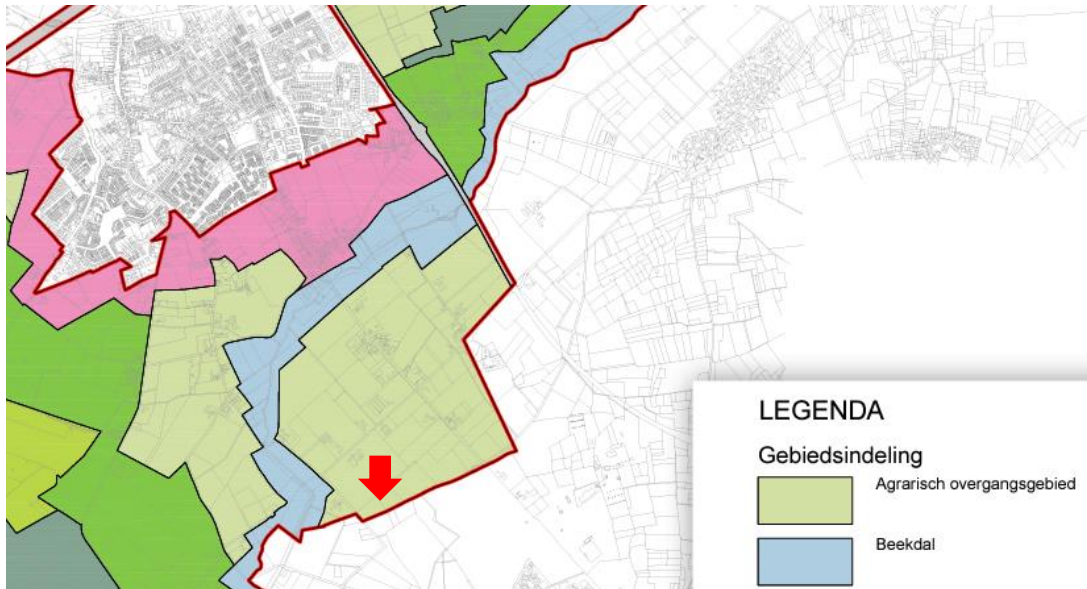
De gemeenteraad van Eersel heeft op 2 november 2021 in samenhang met de Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel, de Visie buitengebied 2.0 vastgesteld.

In de Visie buitengebied zet de gemeente Eersel de lijnen uit voor het buitengebied. Voor een deel is dit op een traditionele manier door kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. Een koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat. Waarbij ruimte is voor maatwerk waarbij de gemeente buiten de kaders kan denken als plannen bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

In de Visie buitengebied is het buitengebied van de gemeente Eersel in een aantal deelgebieden ingedeeld, functiezones genoemd. Per functiezone zijn de ontwikkelingsmogelijkheden beschreven. Kwaliteitsverbetering is hét uitgangspunt voor het hele buitengebied. Vanuit het ideaalbeeld zijn bepaalde functies wellicht niet hetgeen waar aan in eerste instantie gedacht wordt bij de invulling van het buitengebied. Echter door de, naar verwachting, grote hoeveelheid VAB's (Vrijkomende agrarische bedrijfslocaties) is het wenselijk om mogelijkheden aan te reiken aan deze stoppende agrariërs. Gestimuleerd moet worden dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en daarnaast moet de bebouwing die niet gesaneerd wordt een goede, passende invulling krijgen. Dit om problemen te voorkomen (waaronder verpaupering en criminaliteit).

Door bepaalde functies toe te laten waar in het buitengebied wellicht niet in eerste instantie aan wordt gedacht en door kwaliteitseisen te stellen wordt een kwaliteitsverbetering van het buitengebied behaald.

Navolgende figuur geeft een uitsnede van de kaart met functiezones waarin de planlocaties zijn aangeduid als gelegen binnen de zone 'Agrarisch overgangsgebied'.



Uitsnede Visie Buitengebied (Lage Heide 7 ter plaatse van rode pijl)

Het agrarisch overgangsgebied betreft veelal gronden in een zone tussen de woonkernen en primair agrarisch gebied en bos- en natuurgebieden. Deze gronden maken vaak deel uit van oude ontginningsgronden. In deze gebieden ligt het primaat bij het agrarische gebruik, maar bestaan ook mogelijkheden voor functiemengingen bijvoorbeeld bij VAB's of in bebouwingsconcentratie.

In het buitengebied van Eersel bestaat tevens een opgave voor het opnieuw invullen of slopen van overtollige (voormalige agrarische) bedrijfsgebouwen. Niet alle overtollige voormalige bedrijfsgebouwen kunnen een nieuwe functie krijgen. Het is daarom een opgave om de resterende bebouwing te slopen. Een plan dat voorziet in afname van de hoeveelheid bebouwing en verharding in het buitengebied draagt daarom bij aan de kwaliteit van het buitengebied.

Toetsing

Het perceel Lage Heide 7 is gelegen in de functiezone 'agrarisch overgangsgebied'. Er is ter plaatse momenteel een varkenshouderij gevestigd. Beoogd wordt om dit agrarisch bedrijf te saneren en de overtollige voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen. De beoogde ontwikkeling draagt daarmee bij aan de doelstelling van de gemeente Eersel betreffende het verminderen van overtollige bebouwing door sloop.

Omgevingsvisie Bergeijk

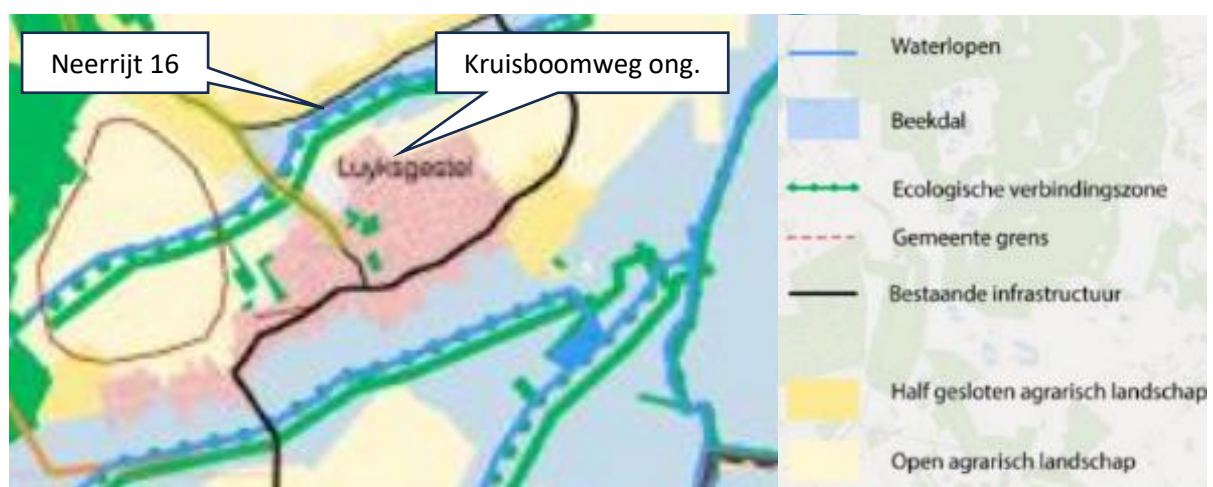
Op 24 februari 2022 is de Omgevingsvisie Bergeijk vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Bergeijk. Deze visie geeft aan wat de gemeente belangrijk vindt in de fysieke leefomgeving. Als kernkwaliteiten van de gemeente worden beschouwd het groene karakter, het sociale karakter en het economische karakter. De gemeente is een groene plattelandsgemeente in de Brainportregio en een rustige, gemoedelijke, prettige woongemeente. Het landschap is afwisselend en er zijn goede recreatieve mogelijkheden. De verstedelijkingsdruk is relatief klein, maar er is wel een groot tekort aan (betaalbare) woningen.

Om de gemeente en de dorpen leefbaar en welvarend te houden zijn drie centrale opgaven geformuleerd:

- Leefbare dorpen;
- Vitaal buitengebied;
- Sterke economische structuur.

In de Omgevingsvisie is per dorp en voor het buitengebied een perspectief vastgelegd. Op het kaartbeeld ligt de locatie Neerrijt 16 in het beekdal landschap en de locatie Kruisboomweg ong. ligt in het open agrarisch landschap.

De structuur van Luyksgestel is geconcentreerd parallel aan de lijn van de Bosscherweijerloop. Latere uitbreidingen zijn vooral in het noorden gelegen. Mede hierdoor zijn de twee eerstgenoemde bebouwingsconcentraties langzaam aan elkaar gegroeid. De buurten zijn min of meer planmatig uitgebreid met kleinere ontwikkelingen. Nieuw ontwikkelingen zijn het meest logisch aansluitend op het historisch patroon van groei in noordoostelijke richting. In de afgelopen jaren is de wijk Tiliaans verder ontwikkeld. Logisch is dat verdere woningbouwontwikkeling op de akkerpercelen ten noorden of ten oosten hiervan worden uitgevoerd.



Uitsnede Omgevingsvisie Bergeijk

Toetsing

In het noorden en ten zuiden van de kernen bevinden zich beekdalen. Het deelgebied Neerrijt 16 is binnen het noordelijke beekdal gelegen. Het ruimtelijk beleid voor de beekdalen is gericht op de ontwikkeling van natuur, landschap en water, met als nevensgeschikte functies extensieve landbouw en extensieve recreatie.

De koers voor de functie wonen draait om verder ontwikkeling van de verstedelijking via inbreiding, intensivering, herstructurering en uitbreiding. Ten noorden van de kern Luykgestel zijn uitbreidingsmogelijkheden opgenomen. Het deelgebied Kruisboomweg ong. is gelegen binnen deze uitbreidingsrichting. Ontwikkelingen moeten passen bij de aard en schaal van de gemeente. De gemeente wil haar identiteit en imago van landelijke, groene, rustige plattelandsgemeente koesteren. De gemeente Bergeijk streeft naar een verantwoorde, optimale benutting van de mogelijkheden voor inbreiding binnen de dorpskernen.

Inbreiden mag alleen worden nagestreefd indien er daardoor op de betreffende locatie een kwaliteitsverbetering optreedt en mag niet zonder meer ten koste gaan van groene kwaliteiten. Het groen binnen de kernen is karakteristiek voor Bergeijkse dorpen en dient daarom in voldoende mate aanwezig te blijven.

Het beoogde planvoornemen ter plaatse van de Neerrijt 16 en de Kruisboomweg ong. zijn in lijn met de uitgangspunten uit de Omgevingsvisie Bergeijk.

Landschapsinvestering De Kempen

In de Interim Omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant zijn, net als in de voorloper, de Verordening ruimte, regels vastgelegd die provinciale belangen bij ruimtelijke ontwikkelingen beschermen. Eén van de belangen is de kwaliteit van het landschap. Het provinciaal beleid bepaalt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied een bijdrage moet worden geleverd aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. Dit beleid staat bekend als de Landschapsinvesteringsregeling (LIR).

De Kempen-gemeenten, waaronder de gemeente Bergeijk, vinden het belangrijk dat de wijze waarop met de LIR wordt omgegaan onderling wordt afgestemd. Er wordt daarbij gestreefd naar een zoveel als mogelijk uniforme aanpak, waarbij elke gemeente afzonderlijk accenten kan leggen. In de notitie “Landschapsinvesteringsregeling De Kempen” is concreet gemaakt hoe deze uniforme aanpak eruitziet.

De landschappelijke inpassing van de locatie Kruisboomweg ong. wordt in paragraaf 3.1 uiteengezet en is tevens als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen.

5. RANDVOORWAARDEN

Dit hoofdstuk bevat een beschouwing op die factoren die een beperking kunnen inhouden voor de planlocatie. Het gaat hierbij om onder andere archeologie, bodem, externe veiligheid, luchtkwaliteit, de ligging van planologisch relevante leidingen en water. In het geval dat aanvullend onderzoek is uitgevoerd, zal dat nadrukkelijk in de paragraaf vermeld staan.

5.1 Archeologie & cultuurhistorie

Archeologie

Beleid

Voor archeologie geldt de nationale wetgeving die afkomstig is uit Europees beleid. Het Verdrag van Valletta (of wel: 'Verdrag van Malta') regelt hoe er omgegaan moet worden met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland heeft het verdrag in 1992 mede ondertekend. De uitgangspunten van dit Europese verdrag zijn in de Nederlandse wet- en regelgeving verankerd door middel van de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz). De Wamz is in werking getreden op 1 september 2007 en wijzigt hiermee de Monumentenwet uit 1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Sinds de invoering van deze wet zijn gemeenten belast met zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Vanaf 1 juli 2016 is dit op dezelfde wijze als via de Wamz verwerkt in de Erfgoedwet en in de toekomst zal dit verwerkt worden in de Omgevingswet. Tot de Omgevingswet ingaat gelden voor onderdelen, die gaan over de fysieke leefomgeving, de bepalingen uit de Monumentenwet. Dit is opgenomen in de overgangsregeling van de Erfgoedwet.

Het uitgangspunt is dat er verplicht rekening gehouden moet worden met het behoud van het archeologisch erfgoed in de bodem. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden door middel van archeologisch onderzoek. Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Beoordeling

De gemeenten Eersel en Bergeijk hebben hun archeologiebeleid vormgeven middels bestemmingsplannen (dubbelbestemmingen). Zo kent de deellocatie Lage Heide 7 de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.1', de deellocatie Neerrijt 16 de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2' en de deellocatie Kruisboomweg ong. 'Waarde – Archeologie 4.2'.

De gronden bestemd met ‘Waarde – Archeologie 4.1’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

De gronden bestemd met ‘Waarde – Archeologie 4.2’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen overeenkomstig de regels voor de andere op deze gronden voorkomende bestemmingen dient de aanvrager van een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,5 m onder maaiveld, een rapport te overleggen waarin de archeologische waarden van de gronden die blijkens de aanvraag zullen worden verstoord, naar oordeel van het bevoegd gezag in voldoende mate zijn vastgesteld.

De gronden bestemd met ‘Waarde – Archeologie 5.1’ zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen de voor ‘Waarde - Archeologie 5.1’ aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 30 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m².

Lage Heide 7

De dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 5.1’ ter plaatse van Lage Heide 7 blijft behouden. Ter plaatse worden geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Neerrijt 16

De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 4.1’ en ‘Waarde – Archeologie 4.2’ blijven behouden. Ter plaatse worden geen bouwwerkzaamheden uitgevoerd.

Kruisboomweg ong.

Enkel ter plaatse van het perceel aan de Kruisboomweg ong. vinden bouwwerkzaamheden plaats. De woningen zullen ieder een oppervlakte krijgen van circa 160 m². Per woning mag tevens maximaal 90 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden opgericht. In totaal wordt maximaal 500 m² aan nieuwe bebouwing gerealiseerd. Hiermee blijft het planvoornemen onder de gestelde onderzoeksgrens ter plaatse van 500 m² en 0,5 meter.

Derhalve is een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Wel blijft de archeologische dubbelbestemming gehandhaafd voor eventuele toekomstige werkzaamheden.

Cultuurhistorie

Beleid

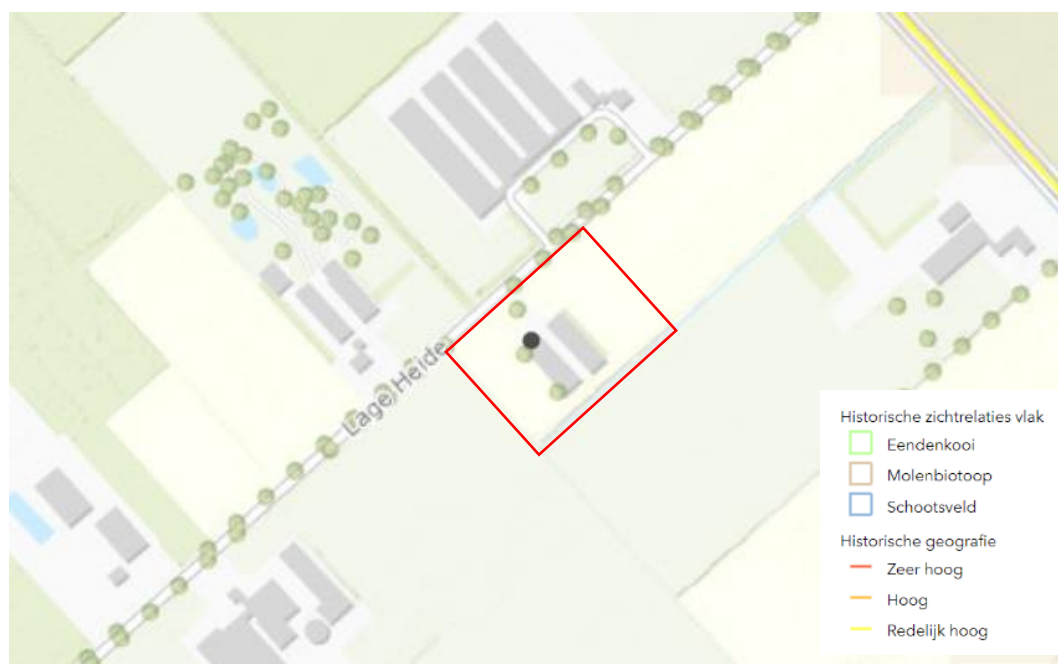
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is artikel 3.1.6, lid 5 Bro toegevoegd. Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

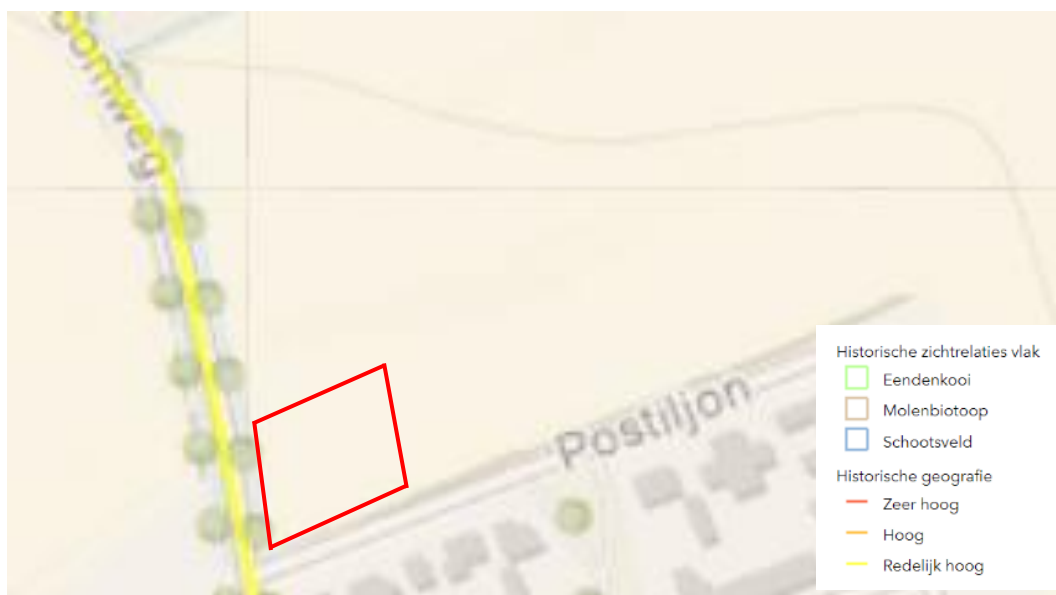
De plangebieden Lage Heide 7, Neerrijt 16 en Kruisboomweg ong. zijn op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant niet aangemerkt als cultuurhistorisch waardevol.



Uitsnede plangebied Lage Heide 7 CHW-kaart provincie Noord-Brabant (plangebied rood omlijnd)



Uitsnede plangebied Neerrijt 16 CHW-kaart provincie Noord-Brabant (plangebied rood omlijnd)



Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen belemmering voor het planvoornemen.

5.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid

De Wet milieubeheer (Wm) zorgt ervoor dat milieuoverlast in woongebieden zoveel mogelijk wordt beperkt. Alle voorzieningen en bedrijven die overlast veroorzaken moeten daarom een vergunning hebben in het kader van de Wet milieubeheer.

In de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) is een lijst met indicatieve richtafstanden opgenomen

milieubelastende bedrijfsactiviteiten ten opzichte van gevoelige bestemmingen. De lijst geeft richtlijnen voor de ruimtelijke relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De benodigde afstand tussen bedrijven en gevoelige functies is afhankelijk van de aard en omvang van het bedrijf en de omgeving.

Omgevingstype gemengd gebied

Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend”.

Omgevingstype rustige woonwijk

Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied. Alle bedrijven die in de buurt van het plangebied liggen worden aan de hand van een milieucategorie verbonden met een maximale hinderafstand ten opzichte van milieugevoelige bestemmingen.

Milieucategorie	t.o.v. rustige woonwijk	t.o.v. gemengd gebied
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter
5.1	500 meter	300 meter
5.2	700 meter	500 meter
5.3	1.000 meter	700 meter
6	1.500 meter	1.000 meter

Onderzoek

Lage Heide 7

Ter plaatse van Lage Heide 7 is geen sprake van een milieugevoelige functie. Toetsing aan het aspect bedrijven en milieuzonering is niet noodzakelijk.

Neerrijt 16

Ter plaatse van Neerrijt is geen sprake van (de toevoeging van) een milieugevoelige functie. Toetsing aan het aspect bedrijven en milieuzonering is niet noodzakelijk.

Kruisboomweg ong.

Ten aanzien van de twee beoogde bouwkavels aan de Kruisboomweg dient de bedrijvigheid in de nabij omgeving wel in beeld gebracht te worden, aangezien hier twee milieugevoelige objecten worden toegevoegd. De afstand tussen de woningen en de omliggende bedrijven dient te voldoen aan de vereiste richtafstanden.

Het plangebied grenst direct aan de wijk Tiliaans, waarin relatief weinig bedrijvigheid voor komt. Derhalve wordt aangesloten bij de richtafstanden voor 'rustige woonwijk'. In de onderstaande tabel zijn de afstanden tussen de woningen en de nabijgelegen milieuhinderlijk functies weergegeven.

Adres	Functie	Categorie	Richtafstand	Werkelijke afstand
Neerrijt 57	Kampeerterein	3.1	50 meter	300 meter
Neerrijt 17	Veehouderij	4.1	200 meter	360 meter
Neerrijt 21	Veehouderij	4.1	200 meter	275 meter
Neerrijt 16	Akkerbouw	2	30 meter	230 meter
Hasselsestraat 45	Fietscrossterrein	3.1	50 meter	60 meter

Aan alle richtafstanden wordt voldaan. De omliggende bedrijven vormen geen derhalve hinder voor de beoogde ontwikkeling aan de Kruisboomweg. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van bedrijven en milieuzonering. Andersom vormt het planvoornemen geen belemmering voor de bedrijfsactiviteiten van de omliggende bedrijven..

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.3 Bodemkwaliteit

Beleid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet een bodemonderzoek worden verricht om de realiseerbaarheid van een bestemmingswijziging te beoordelen. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting mogelijk is, moet ten minste een verkennend bodemonderzoek verricht worden.

Asbestinventarisatie Lage Heide 7

Vanwege de voorgenomen sloop op de deellocatie Lage Heide 7 te Eersel is een inventarisatie van asbestmaterialen uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd op 29 juni 2022 conform de eisen zoals is vastgelegd in het werkveldspecifieke certificatieschema voor de Procecertificaten Asbestinventarisatie en Asbestverwijdering.

De gebouwen zijn in hun geheel onderzocht. De rapportage is geschikt voor de totaalsloop en de verwijdering van de in het rapport genoemde asbesttoepassingen. De volledige rapportage is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

De aanwezigheid van asbestgolfplaten kunnen een mogelijk bron zijn voor een bodemverontreiniging met asbest in de drup/inspoelzone. Voorafgaand aan de sloop zal derhalve een vooronderzoek bodem moeten plaatsvinden ter plaatse van de inspoelzones van het dak. Dit onderzoek kan achterwege blijven indien de daken zijn voorzien van een deugdelijke dakgoot, of als de inspoelzone verhard is (klinkers o.i.d.). Daarnaast zal het agrarisch bouwvlak verdwijnen van de locatie en wordt het geheel bouwgrond. Dat wil zeggen dat naast de stallen ook de aanwezige verharding wordt verwijderd en er mogelijk dus wat grondverzet gaan plaatsvinden. Om te voorkomen dat er door sloop of grondverzet onbedoeld (onbekende) bodemverontreiniging worden verplaatst, is het zinvol om een bodemonderzoek uit te voeren.

Vooronderzoek conform NEN 5725 Lage Heide 7

Op 27 november 2023 is er door M&A Bodem & Asbest B.V. een vooronderzoek conform NEN 5725 uitgevoerd. Het volledige onderzoek is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat, ter plaatse van de te slopen stallen aan de Lage Heide 7 in Eersel, geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Uit dossieronderzoek bij de gemeente Eersel blijkt dat op het perceel in het verleden een ondergrondse tank is gesaneerd. De Milieudienst Eindhoven heeft tijdens de sanering d.d. 31-3-1993 een grondmonster genomen en hierin zijn geen verhogingen aangetroffen met minerale olie en BETXN. Van het perceel zijn verder geen gegevens bekend van bodemonderzoeken. De bermen van de Lage Heide blijken lichte verhogingen te bevatten met PAK, PCB's en/of minerale olie. Het asfalt is teerhoudend. Op het perceel is geen sprake van puinverhardingen onder de bestrating (klinkers).

Uit de veldinspectie zijn op de locatie geen asbestdelen of andere potentiële verontreinigingen op de grond aangetroffen. De beide stallen zijn voorzien van asbestverdachte golfplaten en aan de westzijde en aan twee stroken tussen de stallen (achterzijde) zijn geen goten aanwezig en is de bodem onder de druplijn onverhard. Deze asbestverdachte drupzones dienen aanvullend te worden onderzocht volgens NEN5707.

Zintuigelijk zijn geen zichtbare verontreinigingen of vermoedens van een verontreiniging aangetroffen.

Gezien de resultaten uit het vooronderzoek mag worden verondersteld dat het niet waarschijnlijk is dat er verontreiniging heeft plaatsgevonden op het grootste gedeelte (behalve de drupzones van de stallen) de onderzoekslocatie met de onderzoeksparameters van de NEN 5740. De onderzoekslocatie kan als onverdachte, niet lijnvormige locatie worden beschouwd, zodat aanvullend veldonderzoek volgens de NEN 5740 niet

noodzakelijk wordt geacht. Wel is een verkennend asbest in de bodem onderzoek volgens NEN 5707 noodzakelijk voor de asbestverdachte drupzones. Hiervoor is de locatie verdacht op het voorkomen van asbest en PCB's in de drupzones.

Verkennend bodemonderzoek Kruisboomweg ong.

Vanwege de bestemmingswijziging van 'Agrarisch' naar 'Wonen' ter plaatse van de Kruisboomweg ong. is er een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Aeres Milieu. In de bijlage bij deze toelichting is het complete onderzoek opgenomen. Het doel van het verkennend onderzoek is, middels een steekproef, het vaststellen van de actuele bodemkwaliteit ter plaatse.

Tijdens de veldinspectie op de locatie zijn geen waarnemingen gedaan die wijzen op de aanwezigheid van bodemverontreiniging of bronnen van verontreiniging. In het opgeboorde bodemmateriaal zijn zintuiglijk geen bijzonderheden waargenomen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond licht verhoogd is met cadmium en PCB. In de ondergrond zijn geen gehalten gemeten verhoogd ten opzichte van de achtergrondwaarde. Het freatisch grondwater is licht verhoogd met koper, zink, cadmium en xylenen.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt momenteel een belemmering voor de voorgenomen realisatie van twee bouwkavels.

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. Op het maaiveld en in de vrijkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Indien er werkzaamheden plaatsvinden, waarbij grond vrijkomt, kan de grond mogelijk niet zonder meer worden afgevoerd of elders worden toegepast. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit en het Handelingskader PFAS van toepassing.

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

Conclusie

Het aspect bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op het beheersen van risico's die mensen lopen door opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen in hun omgeving. Het gaat hierbij om de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen, het vervoer van gevaarlijke stoffen over de weg en water en door buisleidingen.

Besluit externe veiligheid inrichtingen

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die vallen onder het BRZO (Besluit Risico's Zware Ongevallen), LPG-tankstations en opslagplaatsen met gevaarlijke stoffen.

Belangrijke begrippen in het kader van externe veiligheid zijn het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico (PR) is in het Bevi gedefinieerd als het "risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Het groepsrisico (GR) is gedefinieerd als de "cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen die inrichting waarbij een gevaarlijke stof of gevaarlijke afvalstof betrokken is".

Verder zijn kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten van belang. Kwetsbare objecten zijn bijvoorbeeld scholen, kantoorgebouwen met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² en woningen met een dichtheid van meer dan twee woningen per hectare. Beperkt kwetsbare objecten zijn onder meer sporthallen, zwembaden en woningen met een dichtheid van maximaal twee woningen per hectare.

Het Bevi bevat eisen voor het plaatsgebonden risico en regels voor het groepsrisico. Voor het plaatsgebonden risico geldt onder meer een grenswaarde van 10-6 per jaar voor kwetsbare objecten in nieuwe situaties (PR-contour). Voor het groepsrisico geldt dat de gemeenteraad verantwoording moet afleggen over de wijze waarop het groepsrisico is meegewogen in de besluitvorming.

Besluit externe veiligheid transportroutes

Het externe veiligheidsbeleid voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is vanaf 1 april 2015 vastgelegd in de Wet Basisnet en de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wgvs). Voor ruimtelijke ordening in relatie tot transportroutes is er het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Dit besluit is gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en de Wet milieubeheer (Wm).

Volgens het Bevt mag op grond van een ruimtelijk besluit geen kwetsbaar object in de veiligheidszone worden gebouwd. Nieuwe beperkt kwetsbare objecten mogen alleen in uitzonderlijke gevallen in de veiligheidszone worden toegestaan. Het Bevt gaat ook in op de hoogte van het groepsrisico. Wanneer het aannemelijk is dat het groepsrisico ver beneden de oriëntatiewaarde blijft of nauwelijks toeneemt, is een verantwoording van het groepsrisico niet verplicht.

Besluit externe veiligheid buisleidingen

Het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) regelt de taken en verantwoordelijkheden van leidingexploitanten en gemeenten. De belangrijkste eisen aan bestemmingplannen zijn: ruimtelijke reservering voor plaatsgebonden risico, verantwoording van het groepsrisico en een ruimtelijke reservering voor zogenoemde belemmeringstroken met een aanlegvergunningstelsel.

Onderzoek

Uit de Signaleringskaart Externe Veiligheid blijkt dat Kruisboomweg ong. binnen het toxisch invloedsgebied van het bedrijf aan de Bokkerijder 12a te Bergeijk is gelegen. Gezien de ligging is het standaardadvies ruimtelijke ontwikkelingen van de VRBZO van toepassing.

Op basis van dit standaardadvies:

- worden de toekomstige eigenaren/ bewoners van het perceel op de hoogte gebracht van het risico uit de omgeving en wordt aangegeven wat de handelwijze is bij een incident; namelijk vluchten van de risicobron af;
- wordt aan de toekomstig bouwer het advies meegegeven om aanzuigopeningen voor de noodzakelijke mechanische ventilatie hoog en van de risicobron afgekeerd te realiseren en;
- wordt voldaan aan de bepalingen uit de Beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening van de gezamenlijke Brabantse veiligheidsregio's. Het perceel is rechtstreeks bereikbaar via de openbare weg, waaraan geen wijzigingen plaatsvinden. Aangezien de woning wordt gerealiseerd in een gebied met reeds bestaande woningen kan worden aangenomen dat voldoende bluswatervoorzieningen in de omgeving aanwezig zijn.

Onder het overige worden geen risicobronnen benoemd.

Conclusie

Nu significante risicobronnen op enige afstand gelegen zijn, voldaan wordt aan het standaardadvies van de veiligheidsregio en sprake is van een aanzienlijke mate van zelfredzaamheid van de toekomstige bewoners (immers vrijstaande burgerwoning, geen zorgwoning, overige zorginstelling, onderwijsinstelling of dergelijke) kan worden geconcludeerd dat het aspect 'externe veiligheid' geen belemmering vormt voor onderhavig planvoornemen.

5.5 Natuurwetgeving

Wet natuurbescherming

Per 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De wet bevat regels voor de bescherming van in het wild levende dier- en plantensoorten en de belangrijkste natuurgebieden in Nederland.

Natura 2000-gebieden

Natura 2000 is de benaming voor een Europees netwerk van natuurgebieden waarin belangrijke flora en fauna voorkomen, gezien vanuit een Europees perspectief. Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings-)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingsdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken.

Natuurnetwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland (NNN), voorheen de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), is het Nederlandse netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk moet natuurgebieden beter met elkaar en het omringende agrarische gebied verbinden. In het Natuurnetwerk Nederland liggen:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren, meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee;
- Alle Natura 2000-gebieden.

Vanaf 2014 zijn de provincies verantwoordelijk voor de begrenzing en ontwikkeling van dit natuurnetwerk. Tot die tijd was de Rijksoverheid verantwoordelijk.

In het natuurpact hebben de provincies met het Rijk afgesproken om tot 2027, 80.000 hectare natuur in te richten. Het NNN moet uiteindelijk samen met de natuurgebieden in andere Europese landen een aaneengesloten Pan-Europees Ecologisch Netwerk (PEEN) vormen.

Beschermde planten en dieren

De Wnb kent drie algemene beschermingsregimes:

1. Soorten vogelrichtlijn: dit zijn alle van nature in Nederland in het wild levende vogels (zoals bedoelt in artikel 1 van de Vogelrichtlijn);
2. Soorten Habitatrichtlijn: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage IV van de Habitatrichtlijn, Bijlage I en II van het Verdrag van Bern en Bijlage II van het Verdrag van Bonn. In de bijlagen van de Verdragen van Bern en Bonn worden ook vogels genoemd;

3. Andere soorten: dit zijn soorten die genoemd worden in Bijlage A van de Wnb. Het gaat hier om de bescherming van zoogdieren, amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, kevers en vaatplanten voorkomend in Nederland.

Quickscan natuurwetgeving

Voor de ontwikkeling van het planvoornemen te Lage Heide 7, Neerrijt 16 en Kruisboomweg ong. is een quickscan natuurwetgeving uitgevoerd door Aeres Milieu. In de bijlagen bij deze toelichting is het volledige onderzoek opgenomen.

Natura 2000

De plannen zullen waarschijnlijk geen effect op de natuurwaarden in Natura 2000-gebieden hebben. Om elk risico uit te sluiten, is het echter te overwegen de te verwachten stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden te laten bepalen. Hiertoe is een stikstofberekening uitgevoerd. In de navolgende paragraaf 5.6 Stikstof wordt hier nader op ingegaan.

Natuurnetwerk Brabant

De sloop van de huidige bebouwing, de bouw en het gebruik van de nieuwe woningen en de toenemende verkeersbewegingen hebben waarschijnlijk geen negatieve effecten op het NNB. Omdat er geen negatieve effecten op het NNB zijn te verwachten, zijn er op dit punt geen bezwaren vanuit het provinciale natuurbeleid.

Beschermde planten en dieren

Steenuil

In de te slopen melkveestal op het perceel Neerrijt 16 bevindt zich een roestplek van de steenuil. Roestplekken zijn onderdeel van de functionele leefomgeving en daarom jaarrond beschermd. Door het slopen van de melkveestal gaat deze roestplek verloren.

Algemene vogels

In de (akker)vegetatie op alle drie de locaties komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen wel verplicht.

Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de (akker)vegetatie buiten de periode 15 maart – 15 juli (het broedseizoen van de meeste vogels) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wet natuurbescherming begaan. Omdat vogels sporadisch ook buiten de periode 15 maart – 15 juli broeden, kan het verwijderen van opgaande vegetatie toch leiden tot overtreding van de Wnb.

Indien blijkt dat er broedende vogels aanwezig zijn, dan mogen deze niet worden verstoord. Ook mogen in gebruik zijnde nesten niet worden vernield.

Vleermuizen

De twee varkensstallen bij Lage Heide 7 en de melkveestal bij Neerrijt 16 bevatten scheuren waar zich mogelijk vleermuisverblijven kunnen bevinden. Tijdens het uitvoeren van de quickscan zijn hier echter geen sporen van aangetroffen.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in de provincie Noord-Brabant een algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

In de te slopen varkensstallen bij Lage Heide 7 bevindt zich een dag rustplaats (het betreft hier zeker geen kraamverblijf) van de steenmarter.

Aanvullend onderzoek ecologie

Op basis van de quickscan Wnb kon de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen of essentieel leefgebied van steenmarter en vleermuizen op de Lage Heide 7 en vaste rust- en verblijfplaatsen, voortplantingsplaatsen of essentieel leefgebied van steenuil en vleermuizen op de Neerrijt 16 niet uitgesloten. Om vast te stellen of het plangebied daadwerkelijk een functie heeft voor vorengenoemde soorten is aanvullend onderzoek uitgevoerd door Blom Ecologie. Het volledige onderzoek is als bijlage bij de toelichting opgenomen.

Vleermuizen

Van juni 2023 tot en met september 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied aan de Lage Heide 7 te Eersel en Neerrijt 16 te Luyksgestel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het meest actuele Vleermuisprotocol (NGB, 2021). Tijdens het onderzoek is één verblijfplaats van de gewone dwergvleermuis vastgesteld. Tijdens het onderzoek is vastgesteld dat schuur naast de te slopen melkveestal aan de Neerrijt 16 te Luyksgestel een functie heeft voor de gewone dwergvleermuis als paarverblijfplaats. Deze verblijfplaats wordt bij de beoogde ingreep niet weggenomen. Tevens maakt het plangebied (in beperkte mate) onderdeel uit van het leefgebied, maar is er geen sprake van het wegnemen van essentiële onderdelen van het leefgebied.

De beoogde ingreep leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.5, lid 2 (verstoren vleermuizen) en lid 4. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming voor vleermuizen is derhalve niet benodigd.

Steenmarter

In de periode februari- april 2023 is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van steenmarter bij het adres de Lage Heide 7 te Eersel. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in de handreiking kleine marterachtigen in relatie tot soortbescherming (Bouwens, 2017). Tijdens het onderzoek zijn individuen en sporen van de steenmarter aangetroffen binnen het plangebied. Hieruit kan er geconcludeerd worden dat er een verblijfplaats aanwezig is in de varkensstallen. Het slopen van de stallen leidt tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art. 3.10, lid 1. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is derhalve benodigd.

Steenuil

In de periode februari - april 2023 aan de Neerrijt 16 te Luyksgestel is onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van nest-/rustplaatsen in de te slopen melkveestal en potentieel aanwezig foerageergebied van steenuil. Het onderzoek is uitgevoerd conform de bepalingen in het Kennisdocument Steenuil (BIJ12, 2017). Tijdens het onderzoek zijn er meerdere malen waarnemingen van een steenuil gedaan. Dit betroffen roepende-, foeragerende- en wegvliegende individuen. Naast de steenuil waarnemingen zijn er zeer weinig nieuwe sporen aangetroffen in de te slopen melkveestal. Door de inspectie van de uilenwerkgroep en het waarnemen van wegvliegende steenuilen uit de nestkast kan er geconcludeerd worden dat de nestkast wordt gebruikt als rust-/nestplaats.

De nestkast wordt niet aangetast in de beoogde ontwikkeling. Gezien de lage aantal nieuwe sporen en het gebrek aan steenuilwaarnemingen in de melkveestal is er geen sprake van een vaste rust-/nestplaats in de te slopen melkveestal. Het slopen van de melkveestal leidt niet tot overtreding van een verbodsbepaling van de Wet natuurbescherming art 3.1, lid 2. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is daardoor niet benodigd.

Overige vogels

Het onderzoek beperkte zich in beginsel tot steenmarter, steenuil en vleermuizen. Tijdens het onderzoek is tevens gelet op individuen, nesten en/of verblijflocaties van andere soorten in het plangebied. Er is één nest van een holenduif aangetroffen binnen het plangebied, de overige nesten zijn buiten de planlocatie aangetroffen. Met betrekking tot de overige waargenomen soorten is geen sprake van overtreding, mits de Algemene zorgplicht in acht wordt genomen.

Conclusie

Voor de uitvoering van de ingreep is ontheffing nodig van de verbodsbepalingen van de Wet natuurbescherming ten aanzien van de steenmarter. Deze ontheffing wordt aangevraagd.

5.6 Stikstof

Beleid

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) en de daarbij behorende toetsingskader is in werking getreden op 1 juli 2015. Te veel stikstof is slecht voor de natuur, waardoor een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig is voor activiteiten waar stikstof bij vrij komt (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw of de industrie). Tot 29 mei 2019 was toestemming voor dergelijke activiteiten gebaseerd op het Programma Aanpak Stikstof. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State het PAS ongeldig verklaard. Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) biedt niet genoeg bescherming aan zogenoemde Natura 2000-gebieden.

Een nieuwe stikstofrekeningtoepassing maakt sommige bouwprojecten toch mogelijk. Het kabinet heeft destijds een nieuwe rekenmethode naar buiten gebracht (de ‘AERIUS Calculator 2020’) welke het verlenen van vergunning voor projecten mogelijk moet maken. Inmiddels is ‘AERIUS Calculator (versie 2023.0.1)’ de meest recente versie waarmee gerekend kan worden.

Projecten waarvan (met behulp van deze rekenmethode) kan worden bewezen dat ze de natuur niet raken, komen in aanmerking voor een vergunning. De natuur wordt niet geraakt zolang de depositie van stikstof op beschermde natuurgebieden niet hoger bedraagt dan 0,00 mol/ha/j. In het geval de depositie wél hoger is dan 0,00 mol/ha/j, zijn er enkele mogelijkheden zoals het (intern of extern) salderen of de ADC-toets. Deze toets is echter enkel bruikbaar bij zeer grote dwingende projecten zonder alternatief, waarbij tevens gecompenseerd wordt. Het salderen is een manier om uiteindelijk de natuurvergunning te verkrijgen door binnen of buiten het project aan te tonen dat er minder of geen extra stikstof neerslaat op Natura 2000-gebieden.

Onderzoek

Ten behoeve van de beoogde woningbouw op het perceel aan de Kruisboomweg ong. is een stikstofberekening uitgevoerd. De resultaten van deze berekening zijn als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Uit de berekening blijkt dat – met de uitgangspunten die in dit onderzoek gedaan zijn – gedurende zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen toename van de stikstofdepositie groter dan 0,00 mol/ha/jaar is berekend.

Conclusie

Het aspect stikstof vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.7 Geluid

Beleid

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. De Wgh kent drie soorten geluidsbronnen: industrie, wegverkeer en spoorwegen. De wet bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van deze bronnen.

Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidzone van deze bronnen, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Bij het vaststellen van geluidbelasting voor geluidsgevoelige functies zoals ‘wonen’ dient op grond van de Wet geluidhinder iedere weg in beschouwing te worden genomen, tenzij de weg binnen een woonerf is gelegen of voor de weg een maximumsnelheid geldt van 30 km/uur. Op basis van de Wro is het noodzakelijk om aan te tonen dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Er moet voldaan worden aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Beoordeling

In opdracht van Aeres Milieu is, in het kader van de realisatie van nieuwbouwwoningen, door K+ Adviesgroep een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van de Wet geluidhinder. Het volledige akoestisch onderzoek naar optredende gevelbelastingen is als bijlage bij deze toelichting opgenomen.

Het akoestisch onderzoek is noodzakelijk omdat het plan is gelegen binnen de geluidzone van de kruisboomweg en de Neerrijt.

De exacte locatie van de nieuwe woningen is nog niet bekend. In dit onderzoek is de ligging van de contouren voor de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde voor het gehele plangebied bepaald. Uit het onderzoek volgen de navolgende conclusies:

Kruisboomweg

- De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op een deel van het plangebied overschreden.
- Wordt in het gebied gebouwd waar de voorkeursgrenswaarde wordt overschreden, dan kan bij de gemeente Bergeijk een verzoek worden ingediend voor het verlenen van een hogere waarde.
- In de voorliggende situatie kan als ontheffingscriterium worden aangedragen dat het bouwplan een open plaats opvult tussen al aanwezige bebouwing. Het treffen van maatregelen (bron- en/of overdracht-) om aan de voorkeursgrenswaarde te kunnen voldoen stuit op bezwaren van financiële aard. De kosten voor dergelijke maatregelen

zullen naar verwachting een bedrag van €50.000,- ($200\text{m} * 5\text{m} * €50$) ruim overschrijden en zijn om die reden niet nader onderzocht.

- Indien een hogere toelaatbare waarde wordt vastgesteld, kan de gemeente aan deze ontheffing aanvullende voorwaarden stellen. Dit kan betekenen dat het bouwplan dient te beschikken over ten minste één geluidluwe gevel buitenruimte. Hieronder wordt verstaan dat de geluidbelasting niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hier dient bij het ontwerp rekening mee te worden gehouden.

Neerrijt

- De geluidbelasting ten gevolge van deze weg is maximaal 35 dB, incl. aftrek artikel 110g. De waarde ligt onder de voorkeursgrenswaarde, waardoor geen hogere waarde ten aanzien van deze weg hoeft te worden aangevraagd. De Wet geluidhinder legt ten gevolge van deze weg geen restricties op aan het plan.

Conclusie

Vanwege de overschrijding van de voorkeursgrenswaarde zal een ontheffing hogere waarde worden aangevraagd. Deze wordt tegelijkertijd met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd.

5.8 Geurhinder

Beleid

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. Hierbij is het mogelijk dat de gemeenteraad afwijkende normen vaststelt in een gemeentelijke geurverordening. Met deze opgenomen normen moet rekening gehouden worden bij beslissingen in het kader van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw moeten worden genomen:

- Wordt er een onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

De Wgv bevat afstandsnormen die in acht moeten worden genomen. In artikel 3 van de wet zijn de ten hoogste toegestane geurbelastingen bepaald.

Locatie geurgevoelig object	Ten hoogste toegestane geurbelasting
Concentratiegebied, binnen bebouwde kom	3,0 OUe/m ³
Concentratiegebied, buiten bebouwde kom	14,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, binnen bebouwde kom	2,0 OUe/m ³
Niet-concentratiegebied, buiten bebouwde kom	8,0 OUe/m ³

Op basis van artikel 3.2 Wgv geldt dat de minimum afstand van een veehouderij tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom tenminste 100 meter dient te zijn. Wanneer het geurgevoelig object buiten de bebouwde kom is gelegen dient deze afstand minimaal 50 meter te zijn.

Onderzoek

Lage Heide 7

Lage Heide 7 is geen sprake van een geurgevoelige functie. Verdere toetsing aan het aspect geurhinder is derhalve niet noodzakelijk.

Neerrijt 16

Ter plaatse van Neerrijt is geen sprake van (de toevoeging van) een geurgevoelige functie. Verdere toetsing aan het aspect geurhinder is derhalve niet noodzakelijk.

Kruisboomweg ong.

Ter plaatse van Kruisboomweg ong. worden twee nieuwe geurgevoelige functies gerealiseerd. Aangetoond dient te worden of er geen sprake is van een onevenredige inbreuk op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen en/of ter plaatse sprake is een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd.

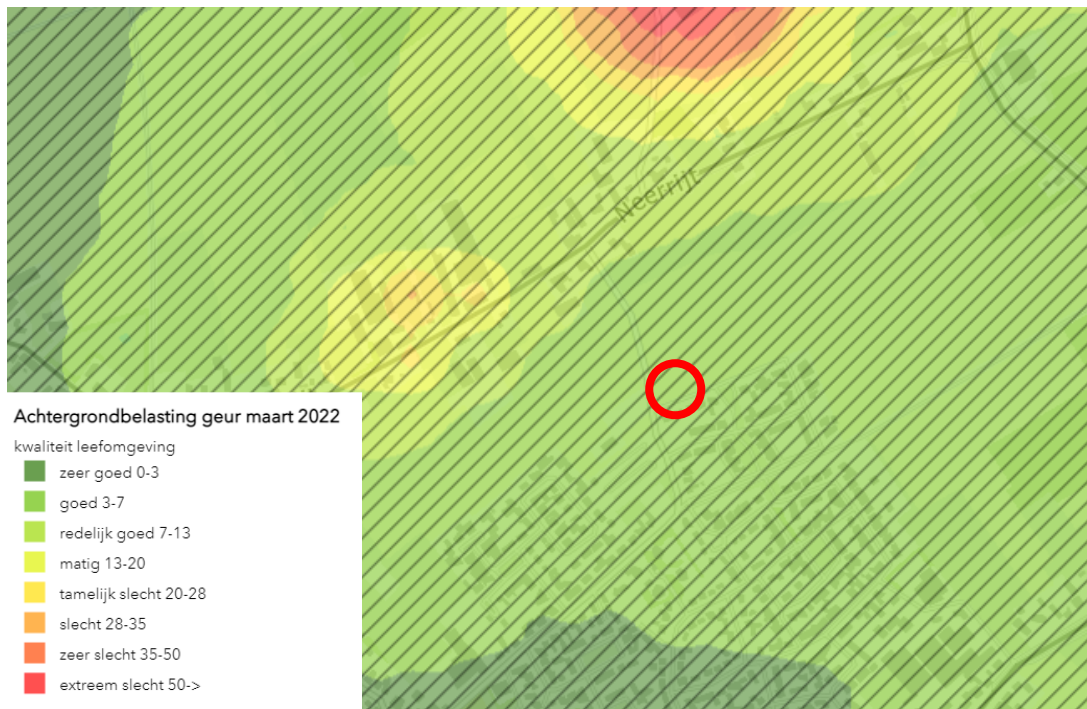
Voor de inventarisatie van de veehouderijen is gebruik gemaakt van de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant blijkt. De dichtstbijzijnde actieve veehouderij betreft de veehouderij Neerrijt 21, op circa 275 meter van het plangebied.



Uitsnede kaartbank Noord-Brabant veehouderijen (plangebied rood omlijnd)

Het plangebied ligt daarmee ruimschoots buiten de richtafstanden van 50 meter ten opzichte van de omliggende veehouderijen. Daarnaast liggen er reeds meerdere bestaande woningen op veel kortere afstand van de veehouderij(en). Vanwege de ligging van meerdere burgerwoningen tussen en dicht bij de veehouderij en het plangebied, wordt de veehouderij door onderhavige woningbouwontwikkeling niet (extra) belemmerd in haar bedrijfsvoering voor wat betreft het aspect geur

Om te bepalen of ter plaatse van de woningbouwontwikkeling sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gebruik gemaakt van de kaart 'Achtergrondbelasting geur'.



Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' (plangebied rood omcirkeld)

Op de kaart "Achtergrondbelasting Geur" is te zien dat ter plaatse sprake is van een gebied met een goede kwaliteit leefomgeving.

Geconcludeerd kan worden dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat en dat anderzijds het plan geen belemmering vormt voor nabijgelegen overige veehouderijen.

Conclusie

Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.9 Gezondheid

Het gezondheidsaspect heeft de laatste jaren steeds meer aandacht als het gaat om veehouderijen in de nabijheid van woningen en woonkernen. Met name komt of de aanwezigheid van intensieve veehouderijen kan onrust veroorzaken over de gezondheid bij omwonenden. Mogelijke risico's voor de gezondheid kunnen worden veroorzaakt door fijnstof, stank, endotoxinen en zoönosen. Endotoxinen zijn deeltjes van bacteriën of schimmels die zitten in agrarisch stof.

Zoönosen zijn infectieziekten die van dieren op mensen overdraagbaar zijn. Voorbeelden hiervan zijn de vogelgriep, MRSA, BSE en Q-koorts. De huidige onderzoeken – bekend gemaakt vanuit Ministeries, RIVM, Gezondheidsraad of GGD - maken duidelijk dat er nog veel onbekend is en dat daarom nauwkeurige uitspraken over een eventuele directe relatie tussen nabijheid van veehouderij en effecten op de gezondheid van omwonenden nog niet mogelijk zijn.

Voor zover echte verbanden tussen gezondheidseffecten en veehouderij worden gevonden, hebben deze betrekking op de afstand tussen veehouderij en bewoning en op het aantal bedrijven binnen een zekere straal rond bewoonde gebieden. Uit de resultaten van huidige onderzoeken kan echter niet simpelweg worden geconcludeerd om welke afstand het gaat en bij welke concentraties gezondheidseffecten optreden.

Omdat veel mensen zich afvragen of het (on)gezond is om in de buurt van een veehouderij te wonen heeft het Rijksinstituut voor volksgezondheid en milieu (RIVM) onderzoek laten verrichten. Dit heeft geresulteerd in twee onderzoeksrapporten “Veehouderij en Gezondheid Omwonenden”, kortweg VGO 1 uit 2016 en VGO 2 uit 2017. De belangrijkste resultaten uit deze onderzoeken zijn:

- Rond pluimveehouderijen en geitenhouderijen komen iets vaker longontstekingen voor;
- Bij mensen die dicht bij een veehouderij wonen komen astma en neusallergie minder voor;
- Mensen die in de buurt van veel veehouderijen wonen kunnen een verminderde longfunctie hebben.

Uit het VGO 2-rapport volgt verder dat er een verhoogde kans (29%) op longontsteking is binnen een straal van 1,5 tot 2 km van geitenhouderijen en 1 km van pluimveehouderijen. De precieze oorzaak van deze verhoogde risico's kan echter niet worden aangegeven door de GGD. Op dit moment gaat men ervan uit dat pas binnen enkele jaren meer concreet aangegeven kan worden of er oorzakelijke verbanden bestaan en wat deze inhouden.

In maart 2016 is de eerste versie van de Handreiking veehouderij en volksgezondheid verschenen. De handreiking bestaat uit een algemene onderbouwing op grond waarvan volksgezondheid meegenomen dient te worden in de ruimtelijke besluitvorming en besluitvorming in het kader van milieu. Vervolgens is een wijze van beoordeling uitgewerkt ('het stappenplan') om tot een zorgvuldige, praktische en uniforme beoordeling te komen of er een dusdanig verhoogd risico voor de volksgezondheid bestaat dat advisering vanuit de GGD wenselijk is. Op deze manier wordt gestreefd om in Brabant, totdat er meer duidelijkheid is over een toe te passen (wettelijk) beoordelingskader, dan wel dat zich andere ontwikkelingen voordoen, gezamenlijk tot een breed gedragen werkwijze te komen die recht doet aan het belang van de volksgezondheid voor de burgers in de provincie. Inmiddels is de handreiking van maart 2016 geactualiseerd in de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie. Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden.

Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

De Kempengemeenten adviseren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een varkens- of pluimveehouderij gelegen is, gebruik te maken van de afstandsbepalingen uit de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0'. Alsook de laatste Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 verwijst naar deze 'richtafstand'.

Onderzoek

Lage Heide 7

Ter plaatse van Lage Heide 7 is geen sprake van een milieugevoelige functie. Verdere toetsing ten aanzien van gezondheid is niet noodzakelijk.

Neerrijt 16

Ter plaatse van Neerrijt is geen sprake van (de toevoeging van) een milieugevoelige functie. Verdere toetsing ten aanzien van gezondheid is niet noodzakelijk.

Kruisboomweg ong.

Binnen een afstand van 250 meter van het plangebied zijn geen varkens- of pluimveehouderijen aanwezig. De dichtstbijzijnde varkenshouderij gelegen op 275 meter van het plangebied. Verder zijn binnen 1 kilometer geen pluimveehouderijen en binnen 2 kilometer geen geitenhouderijen gelegen. Hieruit kan worden geconcludeerd dat er een aanvaardbaar leefklimaat is op onderhavige locatie met betrekking tot gezondheidseffecten van pluimvee-, geiten- en varkenshouderijen in de omgeving. Uit toetsing aan het stappenplan blijkt dat aan de stappen kan worden voldaan. Verder zijn binnen een straal van 2 kilometer geen geitenhouderij aanwezig.

Conclusie

Het aspect gezondheid vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.10 Luchtkwaliteit

Beleid

Door de uitstoot van uitlaatgassen door onder andere de industrie en het verkeer komen schadelijke stoffen in de lucht. Vooral langs drukke wegen kunnen concentraties van verschillende stoffen zo hoog zijn dat deze de gezondheid kunnen aantasten. Om te voorkomen dat de gezondheid wordt aangetast door luchtverontreiniging dient bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden te worden met de luchtkwaliteit ter plaatse. De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'.

Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Titel 5.2 Wet milieubeheer handelt over luchtkwaliteit, daarom staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Met de 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)'.

In artikel 4 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Het begrip NIBM is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor stikstofdioxide en fijnstof.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

De vigerende grenswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof zijn in de navolgende tabel weergegeven.

Stof	Toetsing van	Grenswaarde
Stikstofdioxide (NO ₂)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM ₁₀)	Jaargemiddelde concentratie	40 µg/m ³
Fijnstof (PM _{2,5})	Jaargemiddelde concentratie	25 µg/m ³

Beoordeling

Luchtkwaliteit huidige situatie

Volgens de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN van het Rijksinstituut voor Volksgezondheid en Milieu – RIVM) zijn de concentraties PM_{2,5}, PM₁₀ en NO₂ ruimschoots voldoende.

Luchtkwaliteit toekomstige situatie

De regeling NIBM geldt onder andere voor woningbouwlocaties die in het geval van één ontsluitingsweg niet meer dan 1.500 nieuwe woningen mogen omvatten. Bij twee ontsluitingswegen mogen uitbreidingslocaties niet meer dan 3.000 woningen bevatten.

De realisatie van twee extra woningen draagt ‘niet in betekenende mate’ bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit, hetgeen betekent dat nader onderzoek naar de luchtkwaliteit niet noodzakelijk is. Daarbij worden (een aantal) agrarische beëindigd ter plaatse van de Lage Heide 7 en de Neerrijt 16. Hierdoor neemt het aantal verkeersbewegingen (met zwaar verkeer) af, waardoor de luchtkwaliteit ter plaatse zal verbeteren.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

5.11 Spuitzones

Beleid

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

Onderzoek

Lage Heide 7

Ter plaatse van Lage Heide 7 is geen sprake van een milieugevoelige functie. Verdere toetsing aan het aspect spuitzones is niet noodzakelijk.

Neerrijt 16

Ter plaatse van Neerrijt is geen sprake van (de toevoeging van) een milieugevoelige functie. Verdere toetsing aan het aspect spuitzones is niet noodzakelijk.

Kruisboomweg ong.

De gronden in de direct ten noordwesten, noorden en noordoosten van de Kruisboomweg ong. bestaan uit braakliggend terrein. Direct ten zuiden van de toekomstige woningen bevindt zich de wijk Tiliaan. Binnen en in de directe omgeving van deze woonwijk bevinden zich geen agrarische functies.

Ten noorden van het plangebied is de openbare weg Neerrijt gelegen, met agrarische gronden. De afstand tussen de nieuwe bestemming 'Wonen' en de dichtstbijzijnde agrarische gronden bedraagt ruim 110 meter.

Hierbij wordt echter opgemerkt dat die richtafstand met name is bedoeld voor gewassen die verticaal bespoten moeten worden, zoals fruitboomgaarden. Grondgewassen worden altijd neerwaarts bespoten, wat de drift (indien deze al bestaat) aanzienlijk beperkt. Op het aangrenzende agrarische perceel is geen sprake van teelt van houtachtige gewassen, zoals fruit- of boomteelt. Er wordt dan ook niet verticaal gespoten, waardoor eventuele drift zeer beperkt zal zijn.

Daarnaast wordt tussen het plangebied en de aangrenzende landbouwgronden worden een struweelhaag beoogd. Hierdoor wordt voorkomen dat drift – mocht deze al ontstaan – tot aan het plangebied reikt. De locatie heeft dus in relatie tot omliggende gronden geen negatief effect van spuitzones.

Conclusie

Het aspect spuitzonering vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.12 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Op 1 april 2011 is het nieuwe Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een belangrijke wijziging die daarin is aangebracht, is dat voor de vraag of een m.e.r.-beoordelingsprocedure moet worden doorlopen, toetsing aan de drempelwaarde in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarde ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteiten voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Pas als dat het geval is, is de activiteit net m.e.r.-beoordelingsplichtig.

In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of activiteit met een omvang onder de drempelwaarde toch belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. In de handreiking is opgenomen dat voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die een omvang hebben die beneden de drempelwaarden liggen, een toets moet worden uitgevoerd of een belangrijke nadelige milieugevolgen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. Uit deze toets kunnen twee conclusies komen: belangrijke nadelige milieueffecten zijn uitgesloten of belangrijke nadelige milieueffecten zijn niet uitgesloten.

In het eerste geval is de activiteit niet m.e.r.-beoordelingsplichtig in het andere geval dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd en de bijbehorende procedure worden gevolgd. De toetsing in het kader van de vormvrije m.e.r.-beoordeling dient te geschieden aan de hand van de selectiecriteria in bijlage III van de EEG-richtlijn milieueffectbeoordeling.

Onderzoek

Drempelwaarde D-lijst In D.11.2 in bijlage II van het Besluit m.e.r. is de activiteit ‘stedelijke ontwikkeling’ opgenomen. Dit betreft ‘de aanleg, de wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein.’

De drempelwaarde voor een m.e.r.-beoordelingsplichtige activiteit van D.11.2 in bijlage II van het Besluit bedragen:

- Een oppervlakte van 100 hectare of meer;
- Een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen.

Het plan voorziet in de toevoeging van twee woningen. Het plangebied heeft een grootte van circa 2.040 m². De voorgenomen activiteit blijft dus ruimschoots onder de drempel van 2.000 woningen en/of 100 hectare zoals opgenomen in het Besluit milieueffectrapportage. Naar het oordeel van de Afdeling kan de ontwikkeling van twee vrijstaande woningen die in het plan is voorzien, gelet op de omvang ervan, niet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1 van categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage bij het Besluit m.e.r. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. De activiteit is dus niet m.e.r.-beoordelingsplichtig.

Conclusie

Het aspect vormvrije m.e.r.-beoordeling vormt geen belemmering voor onderhavig planvoornemen.

5.13 Water

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

Beoordeling

Lage Heide 7

Ter plaatse van de Lage Heide 7 wordt een varkenshouderij gesaneerd. Hiertoe wordt 1.305 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen gesloopt en de bijbehorende erfverhardingen verwijderd. Na realisatie van het planvoornemen is ter plaatse geen erfverharding meer aanwezig.

Neerrijt 16

Ter plaatse van de Neerrijt 16 wordt de melkveetak van het agrarische bedrijf gesaneerd. Hiertoe wordt de stal (460 m²) en de sleufsilo's worden gesloopt. De bergingen en één sleufsilo blijft behouden ten behoeve van de akkerbouw. De verharding op de planlocatie Neerrijt 16 neemt dermate veel af waardoor de hydrologische situatie op een positieve manier veranderd.

Kruisboomweg ong.

In ruil voor sanering van de varkenshouderij en de melkveetak, worden ter plaatse van het perceel langs de Kruisboomweg ong. twee bouwkvavels gerealiseerd. De woningen zullen iedereen oppervlakte krijgen van circa 160 m². Per woning mag tevens maximaal 90 m² aan bijbehorende bouwwerken (aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen) worden opgericht. In totaal wordt maximaal 500 m² aan nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt, plus bijbehorende erfverhardingen.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP, is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hierbij geldt bij een verhardingstoename van meer dan 50 m² een bergingseis van 60 mm. Deze bergingseis stemt overeen met de bergingseis op basis van de Keur van het Waterschap De Dommel.

Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³).

De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden.

Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1. De rekenregel luidt dus als volgt: 'Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m)'.

De verhardingstoename bedraagt 500 m². Dit betekent dat er moet worden voorzien in een totale waterberging op eigen terrein van (1 x 0,06 x 500 =) 30 m³. Gezien het karakter van de ontwikkeling met 2.050 m² perceelsoppervlak ligt het ruimschoots binnen de mogelijkheden om het hemelwater op eigen perceel te verwerken. De realisatie van voldoende waterberging wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan (voorwaardelijke verplichting).

Een directe aansluiting van het hemelwater op de openbare riolering is niet toegestaan. Lozing van het overtollige hemelwater dient bovengronds te gebeuren.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Het dwa zal aangesloten worden op het gemeentelijk rioolstelsel.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

6. JURIDISCHE ASPECTEN

Dit hoofdstuk gaat in op de wijze van juridische vertaling in planregels van de voor het plangebied gewenste ontwikkeling. Het planvoornemen bestaat uit drie verschillende locaties in twee verschillende gemeenten. Dit maakt dat er zowel een regel-set voor Lage Heide 7 in de gemeente Eersel bestaat als een regel-set voor Neerrijt 16 en Kruisboomweg ong. in de gemeente Bergeijk.

De regels zijn als volgt ingedeeld:

6.1 Systematiek van de regels

Het juridische gedeelte van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding met daarbij horende planregels. Bij ieder plan hoort een toelichting, maar dit onderdeel heeft als zodanig geen rechtskracht. De verbeelding bestaat uit één kaartblad.

De planregels zijn opgebouwd uit vier hoofdstukken: inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. In de volgende paragraaf wordt de inhoud nader toegelicht. Bij het opstellen van de planregels en de verbeelding is uitgegaan van de richtlijnen 'Standaard voor Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP2012)'. De SVBP 2012 omvat verplichtingen en aanbevelingen ten aanzien van de vormgeving en indeling van de planregels en de verbeelding. De regels zijn als volgt ingedeeld:

Hoofdstuk 1: Inleidende bepalingen

Dit hoofdstuk bevat twee artikelen. In het eerste artikel zijn de begripsomschrijvingen opgenomen, het tweede artikel bevat de wijze van meten.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

Dit hoofdstuk bestaat uit een beschrijving van de bestemming. Deze kennen per bestemming globaal de volgende opzet:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels voor gebouwen;
- Bouwregels voor aan-, uit- en bijgebouwen;
- Bouwregels voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- Eventuele nadere eisen;
- Eventuele afwijkingen van de bouwregels;
- Eventuele specifieke gebruiksregels;
- Eventuele afwijking van de gebruiksregels.

In dit hoofdstuk worden de bestemming van de gronden als eerste beschreven, gevolgd door de eventuele dubbelbestemmingen voor leidingen, waarden en waterstaatsdoelen.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Dit hoofdstuk bevat de regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Anti-dubbelteregel
- Algemene bouwregels;
- Algemene gebruiksregels;
- Algemene aanduidingsregels;
- Algemene afwijkingsregels;
- Overige regels.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat regels die op het hele plangebied betrekking hebben en regelt de volgende onderwerpen:

- Overgangsregeling: bouwwerken welke op het moment van tervisielegging van het plan aanwezig zijn, mogen blijven staan, ook al is er strijd met de bebouwingsregels. Het gebruik van de grond en het opstellen, dat afwijkt van de regels op het moment waarop het plan rechtskracht verkrijgt, mag gehandhaafd blijven;
- Titel: in deze regel wordt aangegeven onder welke naam de regels aangehaald kunnen worden.

6.2 Beschrijving van de bestemmingen

Bestemmingsplan Lage Heide 7

Artikel 3 ‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, doeleinden van openbaar nut en erfbeplanting, een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten.

Artikel 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.

Bestemmingsplan “Neerrijt 16 en Kruisboomweg ong., Bergeijk”

Artikel 3 ‘Agrarisch’

De voor ‘Agrarisch’ aangewezen gronden zijn bestemd voor agrarisch gebruik in de vorm van agrarische bodemexploitatie met bijbehorende voorzieningen. De gronden zijn tevens bestemd voor groenvoorzieningen, paden, wegen, parkeervoorzieningen en water, waterhuishoudkundige- en nutsvoorzieningen.

Artikel 4 ‘Natuur’

De voor ‘Natuur’ aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en/of ontwikkeling van de natuurwaarden en ecologische waarden, behoud, herstel en/of ontwikkeling van de landschappelijke waarden, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik.

Artikel 5 ‘Wonen’

De beoogde bouw kavels ter plaatse van het perceel Kruisboomweg ong. krijgen de bestemming ‘Wonen’. Dergelijke gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen of bedrijven, erven, tuinen en groenvoorzieningen in de vorm van erfbeplanting, voorzieningen voor verkeer en verblijf, (onverharde) paden, wegen en parkeervoorzieningen, water en waterhuishoudkundige en nutsvoorzieningen.

Artikel 6 ‘Waarde – Archeologie 3’

De voor ‘Waarde – Archeologische 3’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Artikel 7 ‘Waarde – Archeologie 4.1’

De voor ‘Waarde – Archeologische 4.1’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

Artikel 8 ‘Waarde – Archeologie 4.2’

De voor ‘Waarde – Archeologische 4.2’ aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 3.1.6 lid 1 onder f Bro dient de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen en wijzigingsplannen te worden aangetoond. De ontwikkelingen betreffen een particulier initiatief en bevinden zich op particulier terrein. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente wordt ten behoeve van de kosten een overeenkomst opgesteld. Hiermee is het verhaal van kosten van de grondexploitatie over in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd en hoeft geen exploitatieplan conform Wro te worden opgesteld.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt het plan conform de inspraakverordening gepubliceerd in huis-aan-huisbladen en op de website van de gemeente gepubliceerd. Daarnaast wordt het ontwerpbestemmingsplan in het kader van het zgn. 3.1.1. Bro toegezonden naar bestuurlijke instanties, waarbij de gelegenheid wordt geboden om een reactie te geven op het plan.

Op 6 april 2022 heeft een omgevingsdialoog (zie bijlage) plaatsgevonden waarbij de gelegenheid is geboden aan omwonenden om een reactie te geven op het plan. Hierbij waren op de plannen voor het slopen van de stallen te Lage Heide 7 en Neerrijt 16 geen op- of aanmerkingen. Voor de natuurontwikkeling werd geopperd of deze laag kan worden gehouden. Ter plaatse van Kruisboomweg ong. was het voor een aantal bewoners een verrassing dat er gebouwd gaat worden. Deze balen dat het uitzicht nu minder is. Verder waren er geen op- of aanmerkingen.

Behoudens een aantal kleine opmerkingen was men positief over het planvoornemen.