



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING
HEES 4
GEMEENTE EERSEL

Crijs Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

E: info@crijs-rentmeesters.nl

I: www.crijs-rentmeesters.nl

Crijs Rentmeesters bv

Oktober 2021

PLANGEGEVENS

Naam ruimtelijke onderbouwing	Hees 4 Eersel
Opgesteld door	Guido Bosmans
Tweede contactpersoon	Emmy Cadée

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging van de planlocatie	5
1.3 Kadastrale situatie	6
1.4 Bestemmingsplan regime	7
1.5 Leeswijzer	9
2. BESTAANDE SITUATIE	10
2.1 Inleiding	10
2.2 Bestemmingsomschrijving	10
2.2.1 Inleiding	10
2.2.2 Bestemmingsomschrijving	11
2.2.3 Bouwregels	11
2.3 Bedrijfsgebouwen	12
2.4 Bedrijfsactiviteiten	16
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Inleiding	17
3.2 Activiteiten op het domein	17
3.2.1 Bijeenkomsten	17
3.2.2 Horeca	18
3.3 Veldschuur	18
3.4 Uitbreiding parkeergelegenheid	21
3.4.1 Verkeer	21
3.4.2 Parkeren	22
3.5 Planologische situatie	26
4. BELEIDSKADER	28
4.1 Rijksbeleid	28
4.1.1 Nationale Omgevingsvisie	28
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking	28
4.2 Provinciaal beleid	29
4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie	29
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant	29
4.3 Gemeentelijk beleid	33
4.3.1 Toekomstvisie 2030	33

4.3.2	Structuurvisie 2011	33
4.3.3	Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties	34
5.	MILIEUASPECTEN	35
5.1	Bodem	35
5.2	Waterhuishouding	35
5.2.1	Inleiding	35
5.2.2	Relevant beleid	35
5.2.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie	39
5.2.4	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	39
5.2.5	Afvalwater	39
5.3	Cultuurhistorie	40
5.3.1	Regio	40
5.3.2	Veldschuur	40
5.4	Archeologie	41
5.4.1	Inleiding	41
5.4.2	Nota Archeologiebeleid A2 en Kempengemeenten	41
5.5	Flora en fauna	42
5.5.1	Inleiding	42
5.5.2	Gebiedsbescherming	42
5.5.3	Soortenbescherming	43
5.6	Geluid	44
5.6.1	Wegverkeerslawaaai	44
5.6.2	Industrielawaai	44
5.7	Agrarische bedrijvigheid	45
5.8	Bedrijven en milieuzonering	45
5.9	Externe veiligheid	46
5.9.1	Inleiding	46
5.9.2	Bedrijven	46
5.9.3	Vervoer van gevaarlijke stoffen	47
5.10	Luchtkwaliteit	47
5.10.1	Wet luchtkwaliteit	47
5.10.2	Luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie	48
5.11	M.e.r.- beoordeling	50
6.	UITVOERBAARHEID	51
6.1	Economische uitvoerbaarheid	51
6.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	51

Bijlage: Aeriusberekening

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locatie Hees 4 te Eersel. Navolgend wordt gesproken over de planlocatie. De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel bestemd als 'Bedrijf' en kent de functieaanduiding 'tuincentrum'. Ter plaatse is een bedrijf toegestaan gericht op het inrichten van binnen- en buitenruimten met voornamelijk plantaardige materialen, met daarbij atelier-, galerie- en expositieruimtes, alsmede een kookstudio. Als nevenfunctie bij de bedrijfsactiviteiten zijn ondersteunende horeca-activiteiten toegestaan. Op de locatie is maximaal 11.000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan en aanwezig. De bedrijfsgebouwen omvatten magazijnen, ontwerpateliers, kantoorruimten, werkplaatsen en plantenkassen.

Beoogd wordt de bedrijfsactiviteiten uit te breiden ten behoeve van het houden van, hoofdzakelijk kleinschalige, besloten bijeenkomsten zoals trouwerijen, feesten en soortgelijke festiviteiten. Ook worden op jaarbasis enkele bijeenkomsten georganiseerd welke grootschaliger van aard zijn. Per saldo wordt verwacht op jaarbasis zo'n 60 tot 70 bijeenkomsten te organiseren. Daarnaast heeft Oogenlust behoefte aan een horecapunt om binnen de openingstijden een hapje en een drankje aan te kunnen bieden aan haar bezoekers. Dit kan in de vorm van ondersteunende horeca, wat op basis van de vigerende bestemmingsplanregels reeds is toegestaan.

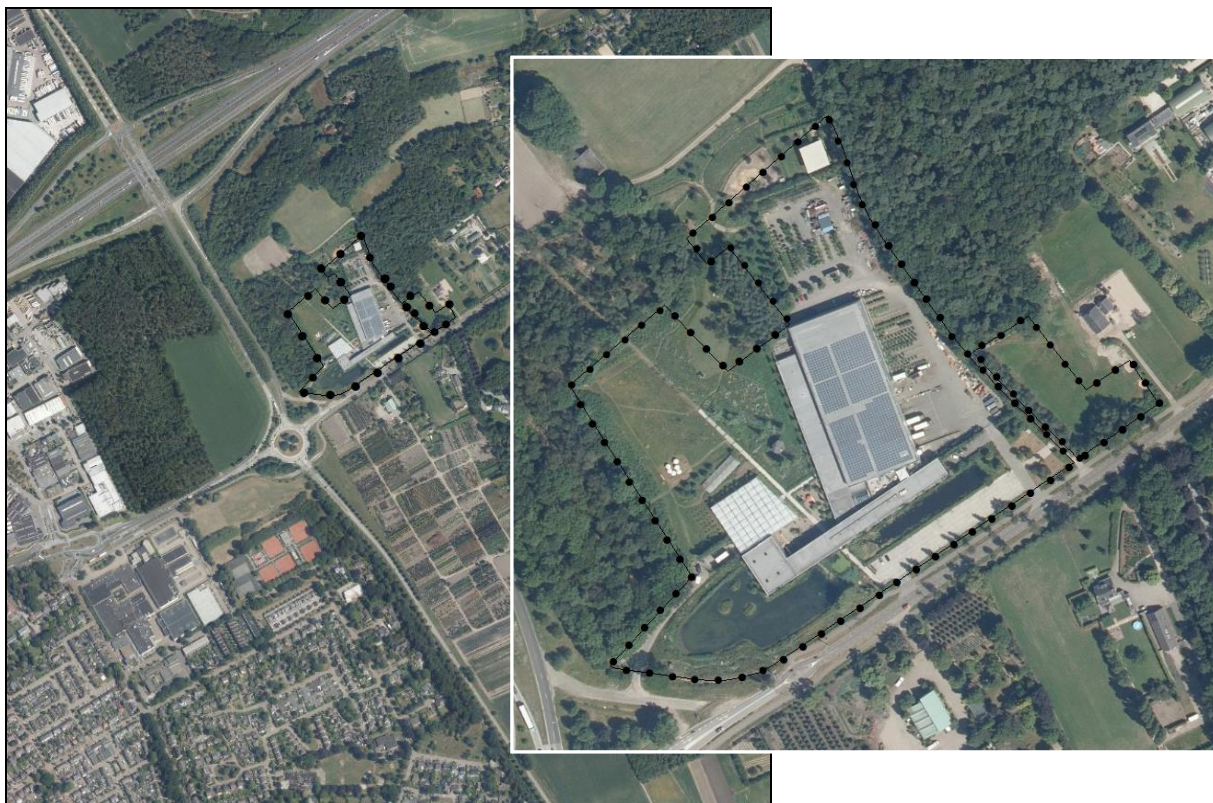
In samenhang wordt beoogd bij de bestaande bedrijfsgebouwen een cultuurhistorisch waardevolle veldschuur te plaatsen. Deze veldschuur wordt deels buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd. Derhalve dient het bouwvlak te worden uitgebreid.

Als gevolg van de beoogde ontwikkelingen neemt de parkeerbehoefte toe. Derhalve wordt de aanwezige parkeergelegenheid uitgebreid met een noodoverloop parkeerplaats.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft te kennen gegeven in principe medewerking te verlenen aan de ontwikkeling. Om dit mogelijk te maken is een partiële bestemmingsplanherziening noodzakelijk. Deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld ten behoeve van het opnemen van onderhavige ontwikkeling in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening' van de gemeente Eersel.

1.2 Ligging van de planlocatie

De planlocatie is gelegen aan Hees 4, in het buitengebied van de gemeente Eersel, op de hoek van de N284/N397 en de Hees, net ten zuiden van de afslag 32 op de Rijksweg A67 en direct ten noordoosten van de kern Eersel en rotonde 't Stuivertje. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de planlocatie. De planlocatie is uitgelicht en aangeduid met een bolletjeslijn.



Figuur 1: Luchtfoto met de ligging van de planlocatie

1.3 Kadastrale situatie

De planlocatie omvat de percelen kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie M, nummers 29 (gedeeltelijk), 30, 31, 2238 (gedeeltelijk), 2239 (gedeeltelijk), 2560 (gedeeltelijk) en 2561 (gedeeltelijk) en heeft een totale oppervlakte van 48.780 m². Navolgende figuur geeft een beeld van de kadastrale situatie van de planlocatie, geprojecteerd op luchtfoto. De planlocatie is omkaderd met een bolletjeslijn.



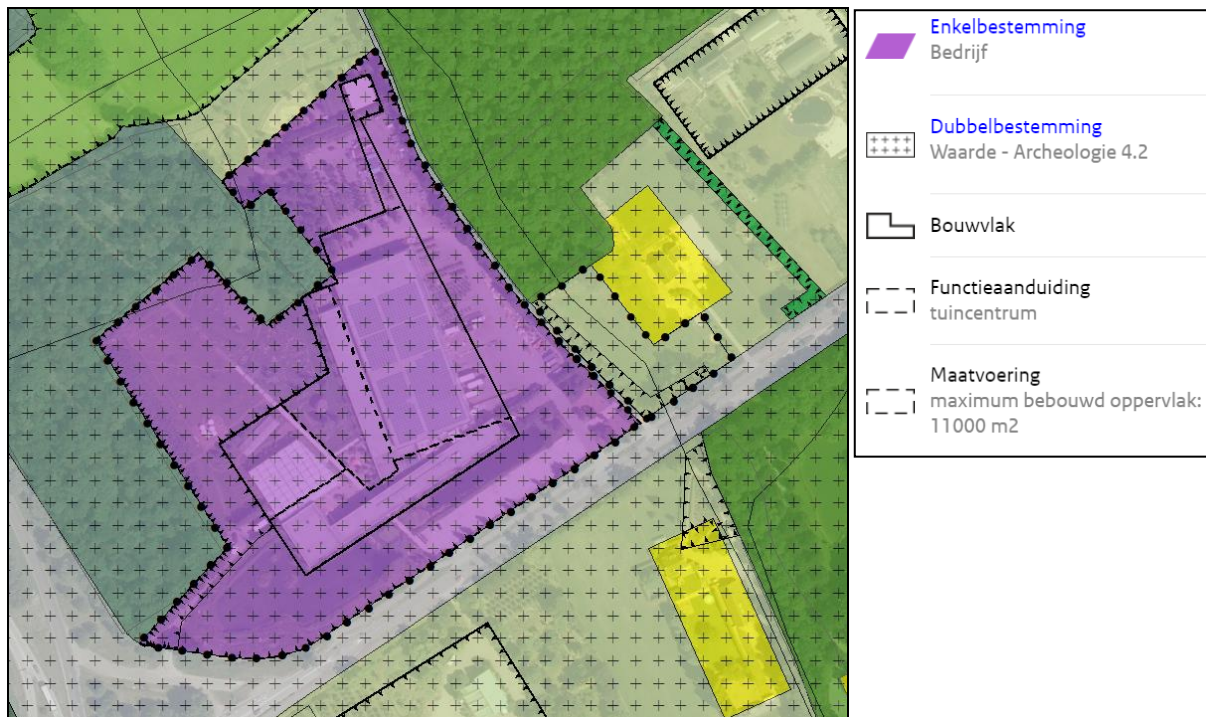
Figuur 2: Kadastraal overzicht planlocatie

1.4 Bestemmingsplan regime

De vestiging van Oogenlust op deze locatie is mogelijk gemaakt door vaststelling van het bestemmingsplan 'Oogenlust' op 15 mei 2012. Dit bestemmingsplan betreft de voorloper van het vigerende bestemmingsplan, dat in navolgende subparagraaf wordt toegelicht. Dit bestemmingsplan maakte de oprichting van nieuwe bebouwing mogelijk in samenhang met de herinrichting van het terrein daaromheen.

Ter plaatse van de planlocatie zijn de bestemmingsplannen 'Buitengebied 2017' (vastgesteld op 3 juli 2018) en 'Buitengebied 2017, eerste herziening' (vastgesteld op 29 januari 2019) vigerend. Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is vastgesteld op 3 juli 2018. In dit bestemmingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Oogenlust' overgenomen. Na vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is gebleken dat er diverse kleinschalige particuliere initiatieven binnen de gemeentegrenzen speelden die planologisch verankerd dienden te worden. Daarnaast bleek na vaststelling dat er sprake was van een aantal incorrectheden in het bestemmingsplan die hersteld dienden te worden. De gemeente Eersel heeft deze aspecten verwerkt door middel van het op 29 januari 2019 vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' kent de planlocatie geen nadere bestemmingen of aanduidingen. De verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' blijft daarmee dan ook onverkort van kracht.

De planlocatie is in het vigerende bestemmingsplan grotendeels bestemd als 'Bedrijf' ten behoeve van een tuincentrum. De planlocatie kent tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' en 'Waarde – Archeologie 4.2' Ter plaatse is een tuincentrum en bedrijf gericht op het inrichten van binnen- en buitenruimten met voornamelijk plantaardige materialen toegestaan met daarbij atelier-, galerie- en expositieruimtes, alsmede een kookstudio. Als nevenfunctie bij de bedrijfsactiviteiten zijn ondersteunende horeca-activiteiten toegestaan. Op de locatie is maximaal 11.000 m² aan bedrijfsgebouwen toegestaan. Een gedeelte van de planlocatie kent een agrarische bestemming. Navolgende figuur betreft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 3: Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

In het vigerend bestemmingsplanregime is geen (expliciete) regeling opgenomen voor het organiseren van zakelijke bijeenkomsten en feesten. Atelier-, galerie- en expositieruimten zijn op grond van de bestemming toegelaten, maar voor het gebruik van deze ruimten is geen specifieke regeling getroffen. Daarnaast is de realisatie van een veldschuur buiten het huidige bouwvlak binnen het vigerende bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Beoogd wordt de aanvullende gebruiksmogelijkheden op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan om zodoende een eenduidige planologische basis te bieden voor het organiseren van (besloten) bijeenkomsten op Domein Oogenlust. Tevens zal het bestaande bouwvlak worden uitgebreid zodat de veldschuur (deze is al vergund middels een tijdelijke omgevingsvergunning) binnen het bouwvlak past.

Om de beoogde herontwikkeling daadwerkelijk mogelijk te maken is een bestemmingsherziening noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze ruimtelijke onderbouwing wordt de bestaande situatie binnen de planlocatie toegelicht. In hoofdstuk 3 vindt de planbeschrijving van de beoogde situatie plaats. Hoofdstuk 4 geeft het relevante beleidskader weer. Hoofdstuk 5 geeft een beeld van de milieuaspecten met betrekking tot de beoogde ontwikkeling. In hoofdstuk 6 komt de uitvoerbaarheid van het project aan de orde en wordt een beschrijving van de procedure gegeven.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Inleiding

Aan de Hees 4 in Eersel is vanaf 2013 Domein Oogenlust gevestigd. Oogenlust is een bedrijf dat (groene) inrichtingen voor de binnen- en buitenruimte ontwerpt, verkoopt en verhuurt voor permanente en tijdelijke situaties. Centraal staat het creëren van sfeer en beleving met voornamelijk plantaardige materialen. Daarnaast worden cursussen, workshops en lezingen gegeven. Het bedrijfscomplex bestaat uit een groot bedrijfspand, ingebed in de groene omgeving van Domein Oogenlust. Het is een uniek bedrijfsconcept dat internationale vermaardheid geniet op het gebied van sfeer en beleving. Het omliggende landschap is in feite het visitekaartje en de omgeving waarin het aangeboden product tot uitdrukking komt. Onderdeel van de bedrijfsformule is dan ook een ruime groene omgeving waarin natuurlijke processen en culturele inmenging in balans zijn. Dit leidt tot een groot groengebied dat openbaar toegankelijk is. Vanwege het unieke concept van Oogenlust is de doelgroep bovenregionaal en zeer weid verspreid.

In de bebouwing en op het omringende terrein vinden diverse activiteiten plaats:

- bedrijfsactiviteiten, gericht op ontwerp en inrichting van binnen- en buitenruimten (werkplaatsen, magazijnen, ontwerpstudio's, kantoorruimten, plantenkwekerijen en dergelijke); publieksgerichte activiteiten, waaronder een showroom/winkel met een assortiment van onder meer bloemen, planten en woninginrichting, een expositieruimte en een kookstudio;
- organisatie van (besloten) bijeenkomsten. Op de locatie worden verschillende ruimten verhuurd voor zakelijke bijeenkomsten zoals: productpresentaties, vergaderingen en dergelijke), (bedrijfs)feesten, jubilea en bruiloften.

Het perceel ten oosten van de bedrijfslocatie is agrarisch bestemd en in gebruik als grasland. Het perceel wordt beweid en begraaasd door Brandkoeien.

2.2 Bestemmingsomschrijving

2.2.1 Inleiding

Ter plaatse van het plangebied vigeert, zoals beschreven in paragraaf 1.4, het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is vastgesteld op 3 juli 2018 en is partieel herzien door het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', dat is vastgesteld op 29 januari 2019. Oogenlust is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Bedrijf' en aangeduid als 'tuincentrum'. Om inzichtelijk te maken wat de huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn worden deze navolgend toegelicht.

2.2.2 Bestemmingsomschrijving

Artikel 6.1.2 van het vigerende bestemmingsplan geeft een nadere detaillering van de bestemming:

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' en de aanduiding 'tuincentrum' zijn bestemd voor:

een tuincentrum en bedrijf gericht op het inrichten van binnen- en buitenruimten met voornamelijk plantaardige materialen, met inbegrip van de volgende functies:

- atelier-, galerie- en expositieruimten, alsmede een kookstudio;
- ondersteunende horeca;
- magazijnen, ontwerpateliers, kantoorruimten, werkplaatsen en plantenkassen.

En

één en ander met inbegrip van functies en werkzaamheden die qua inhoud vergelijkbaar zijn met de hierboven beschreven functies, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte in gebruik voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 5.500 m².

In het bestemmingsplan is de volgende begripsbepaling opgenomen voor een tuincentrum:

"1.127 Tuincentrum:

een kwekerij en een verkoopplaats waar dode en levende artikelen voor verwerking/gebruik in tuin en huis, daaronder ook begrepen dierbenodigheden voor huisdieren, direct aan particulieren ter verkoop worden aangeboden, van welke verkoopplaats een koffiehoek deel uitmaakt ter ondersteuning van de tuincentrumfunctie; .' een bedrijf dat is gericht op het telen en voornamelijk verkopen van planten en siergewassen, alsmede het verkopen en leveren van andere goederen en materialen voor het aanleggen, onderhouden en verfraaien van tuinen."

Er lijkt een dubbeling te zitten in het begrip 'tuincentrum'. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening' zal dit worden hersteld. Aansluiting dient te worden gezocht bij de eerste zinssnede.

In het bestemmingsplan is de volgende begripsbepaling opgenomen voor een tuincentrum:

"1.37 ondersteunende horeca:

een horecavoorziening binnen een bestemming waarvan de functie een andere dan horeca is maar waar men uitsluitend ten behoeve van de hoofdfunctie een ruimte specifiek heeft ingericht voor de consumptie van drank en etenswaren;"

2.2.3 Bouwregels

De bouwregels welke van toepassing zijn voor het plangebied zijn vastgelegd in artikel 6.2. Voor onderhavig plan zijn de navolgende regels relevant:

- *Gebouwen mogen uitsluitend worden opgericht binnen het bouwvlak. De bebouwde oppervlakte mag, exclusief de oppervlakte van de bedrijfswoning en bijbehorende bouwwerken bij de bedrijfswoning, niet meer bedragen dan aangeduid op de verbeelding (Ter plaatse geldt de maatvoering 11.000 m²).*
- *De goothoogte van bedrijfsgebouwen bedraagt maximaal 5,5 meter, tenzij een afwijkende goothoogte is aangeduid. De bouwhoogte bedraagt maximaal 8 meter, tenzij een afwijkende bouwhoogte is aangeduid. Voor het bouwvlak van Oogenlust is geen afwijkende goothoogte*

aangeduid. Wel zijn op de verbeelding verschillende maatvoeringen voor de toegestane bouwhoogtes aangeduid, variërend van 4,5 tot 8,5 meter.

- *Er geldt een minimale dakhelling van 15 graden en een maximale dakhelling van 60 graden. Deze dakhelling geldt niet voor bestaande lagere dakhellingen en gebouwen van ondergeschikte aard.*
- *De bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevelrooilijn bedraagt maximaal 1,5 meter en achter de voorgevelrooilijn maximaal 2 meter. Binnen het bouwvlak zijn groenschermen toegestaan tot een bouwhoogte van 12 meter. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 6 meter.*

In navolgende paragraaf wordt een beschrijving gegeven van de bestaande bebouwing binnen het plangebied.

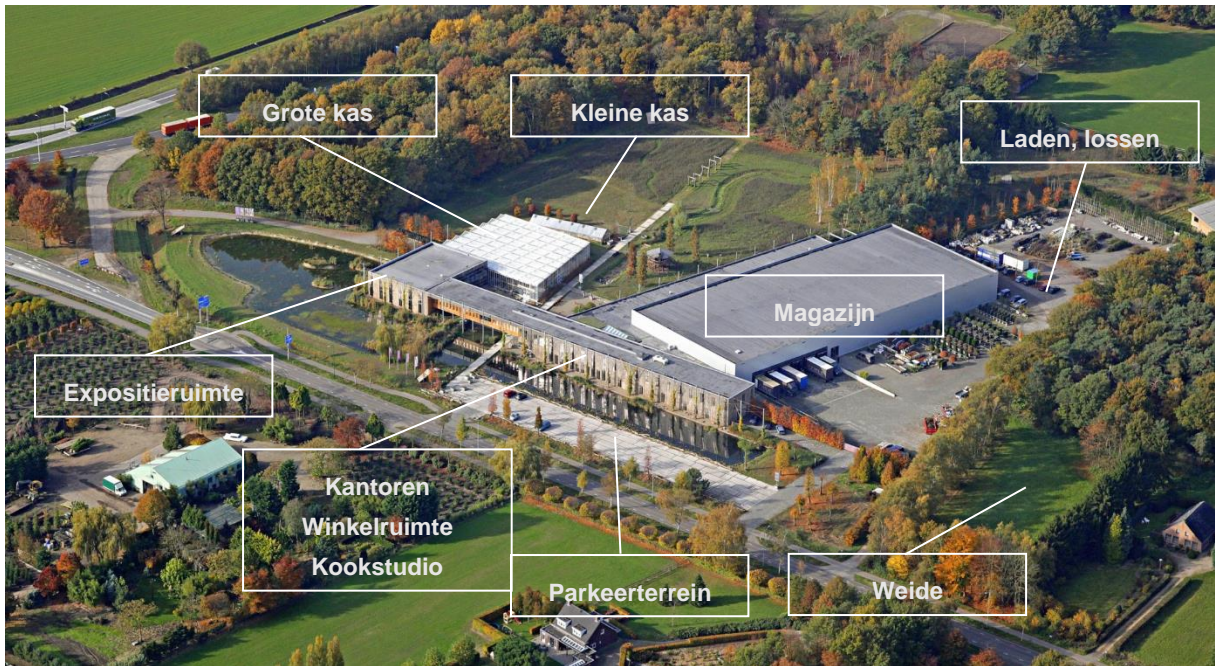
2.3 Bedrijfsgebouwen

Op de locatie bevinden zich onder andere magazijnen, werkplaatsen, een kantine, ontwerpstudio's en kantoren, een showroom, een plantenkas, galerieruimte, een kookstudio en een multifunctionele expositieruimte. Verder staan er op het domein nog een zeecontainer, een boomhut en een antieke druivenkas welke worden gebruikt voor onder andere vergaderingen en ceremonies. De gezamenlijke oppervlakte van gebouwen binnen het bouwvlak, exclusief bedrijfswoning, bedraagt nu circa 9.200 m². Dit is exclusief de vergunde veldschuur à 125 m². De bedrijfswoning bevindt zich helemaal achter op het domein.

De parkeergelegenheid bevindt zich direct aansluitend aan Hees, aan de voorzijde wordt plaats geboden aan 70 personenauto's. Er is tevens een overloop op het logistieke buitenterrein aan de oostzijde van het de werkplaats c.q. magazijnruimte.

Het domein is geheel omgeven met een hoogwaardige groenomgeving en is geharmoniseerd met de omliggende natuur. Ten noorden van de kas begint het natuurgebied met onder andere bloemrijke hooilanden met een hoge ecologische waarde. De hooilanden gaan via een struweelhaag over in een bosgebied.

Navolgende figuren geven een impressie van de planlocatie in de bestaande situatie.



Figuur 4: Het domein van bovenaf gezien en de verschillende bedrijfsgebouwen beschreven



Figuur 5: Op het domein bevinden zich verschillende bedrijfsgebouwen, duidelijk waarneembaar is het magazijn, kantoorruimtes, de grote en kleine kas. Minder goed waarneembaar zijn de containers en de boomhut even onder het magazijn



Figuur 6: Bedrijfsgebouw aan de voorzijde van het domein met o.a. de expositieruimte, winkelruimte, kantoren en de kookstudio



Figuur 7: Achterzijde van de expositieruimte met rechts de grote kas



Figuur 8: Achterzijde complex met links de boomhut



Figuur 9: Antieke druivenkas



Figuur 10: Container in het groen

2.4 Bedrijfsactiviteiten

Oogenlust bv is een bedrijf dat groene en niet levende inrichtingen voor binnen- en buitenruimten ontwerpt, verkoopt en verhuurt, voor zowel permanente als tijdelijke situaties. Hierbij staat het creëren van sfeer en beleving met vooral plantaardige materialen in het meer exclusieve segment centraal. Daarnaast biedt het bedrijf cursussen, workshops en lezingen aan.

Op Domein Oogenlust ontmoeten natuur en beleving elkaar in een waar belevingslandschap. De locatie leent zich uitstekend voor het organiseren van sfeervolle events. De verschillende ruimtes en gebouwen kunnen worden benut voor een breed scala aan bijeenkomsten en events. Te denken valt aan: productpresentaties, vergaderingen, diners of trouwerijen. Incidenteel worden op het domein ook grotere bijeenkomsten gehouden. Deze vinden voornamelijk plaats in de expo, kas en antieke kas. Bij dergelijke activiteiten vindt afstemming plaats met de huurder over onder meer veiligheidsaspecten en parkeergelegenheid. De beoogde situatie omtrent de (voorgenomen) bijeenkomsten wordt nader toegelicht in de planbeschrijving in navolgend hoofdstuk.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Inleiding

Oogenlust wil graag zo flexibel mogelijk omgaan met het domein, zonder inbreuk te doen op de natuurwaarden. Beoogd wordt daarom om de gebruiksmogelijkheden op de locatie in overeenstemming te brengen met het huidige en het voorgenomen gebruik. De gebruiksmogelijkheden ten behoeve van het houden van bijeenkomsten worden vergroot. Daarnaast wordt de plaatsing van een cultuurhistorisch waardevolle veldschuur mogelijk gemaakt en wordt de parkeergelegenheid uitgebreid. In navolgende paragrafen wordt ingegaan op deze ontwikkelingen.

3.2 Activiteiten op het domein

3.2.1 Bijeenkomsten

Middels de beoogde bestemmingsplanherziening worden de gebruiksmogelijkheden ten behoeve van het houden van, hoofdzakelijk kleinschalige, bijeenkomsten en partijen zoals trouwerijen, feesten en soortgelijke activiteiten uitgebreid. Ook worden op jaarbasis enkele bijeenkomsten georganiseerd welke grootschaliger van aard zijn. Oogenlust geeft navolgende indicatie voor het aantal dergelijke activiteiten op jaarbasis:

- Trouwceremonies: 20 tot 30 keer per jaar. Daarbij zijn tussen de 30 en 120 gasten aanwezig.
- Bruiloften: circa 20 keer per jaar. Daarbij zijn tussen de 30 en 120 gasten aanwezig.
- Diners: circa 10 keer per jaar 2 tot 60 gasten en circa 3 keer per jaar 100 tot 250 gasten.
- Zakelijke bijeenkomsten: circa 5 keer per jaar met 50 tot maximaal 350 gasten.
- Feesten: circa 10 keer per jaar, 40 tot 250 gasten.
- Evenementen: circa 1 keer per jaar.

De bijeenkomsten vinden hoofdzakelijk in pandig plaats. Voor sommige bijeenkomsten, zoals bijvoorbeeld trouwceremonies, kan ook gebruik worden gemaakt van de buitenruimte op Domein Oogenlust. Een belangrijk kenmerk van de bijeenkomsten is het besloten karakter: zowel de zakelijke als de privébijeenkomsten worden voor een besloten gezelschap georganiseerd en zijn niet voor het algemene publiek toegankelijk. De te houden bijeenkomsten zullen daarmee altijd gerelateerd zijn aan het domein. In de regels van het bestemmingsplan waarvan onderhavige ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt, zijn voorwaarden opgenomen voor het houden van deze activiteiten.

Omdat Oogenlust exclusiviteit wil aanbieden aan haar gasten zullen er geen meerdere verhuuren tegelijkertijd plaatsvinden. De activiteiten zullen voornamelijk in pandig plaatsvinden. Dit is mede met het oog op de natuur op en rondom het domein. Het bedrijf hecht veel waarde aan de flora en fauna op en rondom het terrein en deze mag niet in het geding komen door de activiteiten.

Navolgende figuren geven een beeld van de activiteiten op het domein en welke uitstraling de events hebben.



Figuur 11: Impressie bijeenkomsten en locatieverhuur

3.2.2 Horeca

Oogenlust heeft behoefte aan een vast horecapunt om binnen de openingstijden een hapje en een drankje aan te kunnen bieden aan haar bezoekers. De noodzaak hiervoor vloeit deels voort uit het feit dat Oogenlust vele bovenregionale bezoekers heeft. Momenteel moeten alle eindproducten bij derden worden ingekocht en is het schenken van alcohol niet toegestaan. In de beoogde situatie wil het bedrijf zelf voorzien in, bijvoorbeeld broodjes en een glaasje wijn. Het horecapunt zal enkel worden geëxploiteerd tijdens de normale openingsuren van het bedrijf. Dit betekent dat de horeca voornamelijk gebruikt zal worden tijdens drukke dagen en in de weekenden. De realisatie van dit horecapunt is mogelijk in de vorm van ondersteunende horeca op basis van het vigerende bestemmingsplan.

3.3 Veldschuur

In samenhang met bovenbeschreven activiteiten wordt beoogd bij de bestaande bedrijfsgebouwen een cultuurhistorisch waardevolle veldschuur te plaatsen. Om het domein te completeren wordt de bouw van een veldschuur van 125 m² geplaatst. De veldschuur is passend op de planlocatie omdat deze afkomstig is uit de directe nabijheid. De veldschuur zorgt voor een zekere afscherming van de huidige productiekas die als een te strakke en harde wand ervaren wordt.

De veldschuur is opgebouwd uit de elektriciteitsmasten welke rondom 't Stuivertje en op Mirandolles Heike stonden in de jaren 30/40 van de vorige eeuw. Het bedrijf Oogenlust is thans op deze locatie gelegen. Na de oorlog zijn de palen verwijderd vanwege een andere invulling van het elektriciteitsplan.

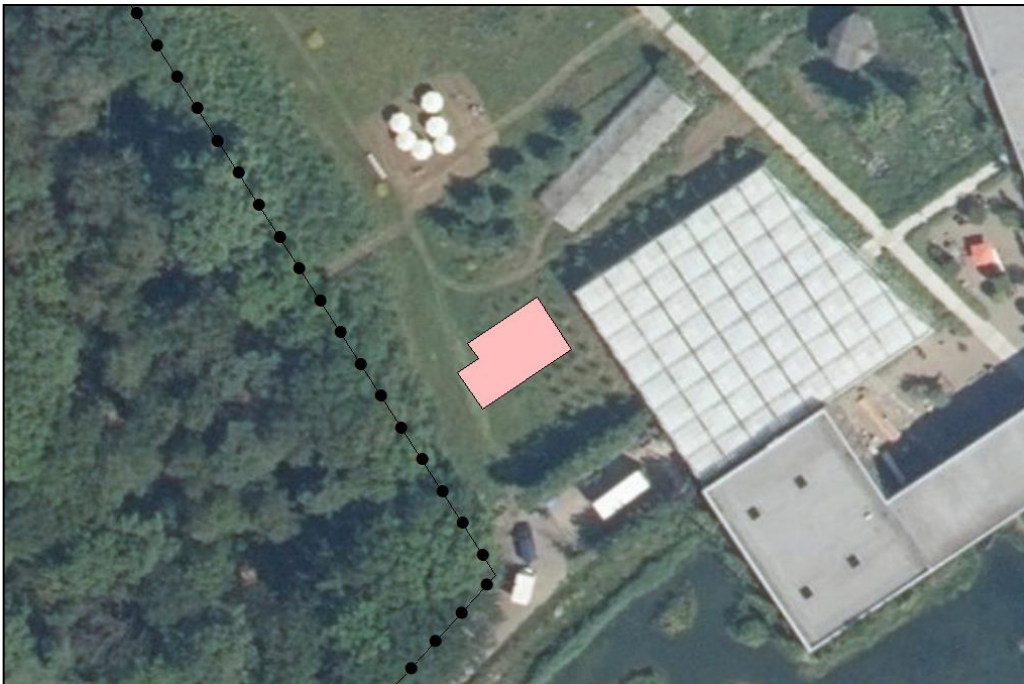
De veldschuur wordt als bedrijfsgebouw toegevoegd op de locatie. De schuur past in de visie van de initiatiefnemers. De palen komen terug op hun oorspronkelijke locatie en het culturele erfgoed wordt behouden. De ligging nabij de historische kas en aan de ingang van het natuurgebied is bewust gekozen. Het historische ensemble (historische kas en veldschuur) wordt hiermee versterkt. De emotionele waarde, het hergebruik van grondstoffen, de natuurlijke schoonheid en de plaats van oorsprong zijn zeker het vertellen waard en dragen bij aan de belevingswaarde van het domein. De schuur krijgt hiermee ook een educatieve waarde. De veldschuur krijgt op de locatie zijn historische functie terug. In de veldschuur worden de oude landbouwwerktuigen gestald. Deze werktuigen worden gebruikt om op een traditionele wijze het hooi te maaien en de natuur te beheren. Navolgende figuren geven een beeld van de veldschuur en diens situering op het domein.



Figuur 12: exterieur van de veldschuur



Figuur 13: gebintconstructie



Figuur 14: Beoogde situering veldschuur

De beoogde veldschuur wordt geplaatst ter plaatse van de huidige functieaanduiding 'groen' op basis van het vigerende bestemmingsplan. Deze aanduiding vloeit voort uit het inrichtingsplan voor Oogenlust dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan 'Oogenlust' dat is vastgesteld op 20 maart 2013. De zone waar de veldschuur is beoogd, zou op basis van het inrichtingsplan ingericht worden als 'velden' rondom de hoofdmassa. In datzelfde inrichtingsplan is geschetst dat er ruimte is voor een solitair gelegen gebouw verder in het veld.

Uit waarneming in het veld blijkt dat de ecologische waarden van het bloemrijk grasland het hoogste zijn in het gebied aan de achterzijde van het domein. De ecologische waarden van de zone aan de westzijde van het gebouw, alwaar de veldschuur wordt beoogd, zijn in vergelijking minder. Geconcludeerd kan worden dat de eerder vastgelegde intenties op het gebied van ecologie kwalitatief zeer goed zijn gerealiseerd op een groot deel van het domein. Een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen ten koste van de gronden met dergelijke hoge waarden zou leiden tot een groot verlies en is om die reden dan ook niet gewenst. De beoogde veldschuur wordt echter gerealiseerd op gronden met minder ecologische kwaliteit en is derhalve vanuit dit perspectief geen bezwaar.

Door het situeren van de veldschuur op de beoogde locatie naast de kas, is de impact op de omliggende natuur ook kleiner in vergelijking met de realisatie van de veldschuur op de oorspronkelijke solitaire locatie, zoals opgenomen in het eerdere inrichtingsplan. Er zou dan ongewenste verstoring optreden op ten aanzien van de vogels en andere ecologische waarden.

Op basis van de huidige situatie zoals deze door de jaren heen is ontstaan, kan geconcludeerd worden dat, indien er een uitbreiding gerealiseerd moet worden, de gevraagde locatie het minst leidt tot ecologische achteruitgang. In dit geval staat daar tegenover dat meerwaarde ontstaat door het aanbieden van een schuil- en rustgelegenheid voor met name de wandelaars op de kunstroute. Ook

de andere invulling voor dit gebouw zoals het opslaan van de maaibalk en het opslaan van het hooi voor de schapen zijn functies die passen bij het in stand houden van de hoge kwaliteit van het bloemrijk grasland.

3.4 Uitbreiding parkeergelegenheid

3.4.1 Verkeer

3.4.1.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel, op de hoek van de N284/N397 en de Hees, even ten zuiden van afslag 32 op de Rijksweg A67 en direct ten noordoosten rotonde 't Stuivertje.

De planlocatie wordt ontsloten aan Hees. Ter plaatse zijn twee in- en uitritten aanwezig. De parkeerplaats kan aan zowel de west- als de oostzijde worden ontsloten. Het magazijn en de werkplaats wordt via de oostelijke inrit worden ontsloten. Uit de praktijk blijkt dat de bedrijfsactiviteiten, zoals die nu bestemmingsplanmatig zijn vastgelegd, navolgende verkeersbewegingen genereren:

	verkeersbewegingen per dag	verkeersbewegingen per week
Personenauto's	126	882
Bestelautobussen	67	469
Vrachtwagens	36	252
Totaal	229	1.603

Figuur 15: Verkeersgeneratie vergunde situatie per dag

Bovenstaande tabel betreft de verkeersgeneratie inclusief verkeersbewegingen van medewerkers van het bedrijf.

3.4.1.2 Toekomstige situatie

De beoogde bijeenkomsten en partijen die zullen plaatsvinden op het domein zullen bijdragen aan het aantal verkeersbewegingen. De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in de vorm van boven benoemde activiteiten genereert navolgende verkeersbewegingen:

Activiteit	Frequentie per jaar	Gemiddeld aantal gasten	Gemiddeld aantal personen per voertuig	Gemiddeld aantal vervoersbewegingen per activiteit	Verkeersbewegingen per jaar	Verkeersbewegingen per week	Verkeersbewegingen per dag
Trouwceremonies /bruiloften	30	75	2,00	75,0	2250,0	187,5	26,8
Diners klein	5	60	1,50	80,0	400,0	33,3	4,8
Diners groot	3	175	1,50	233,3	700,0	58,3	8,3
Zakelijke bijeenkomsten	5	200	1,25	320,0	1600,0	133,3	19,0
Feesten	10	145	2,00	145,0	1450,0	120,8	17,3
Grootschalige evenementen	1	1200	2,00	1200,0	1200,0	100,0	14,3
Totaal					7600,00	633,33	90,48

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in de vorm van bijeenkomsten en partijen genereert 633 extra verkeersbewegingen per week. De diners, zakelijke bijeenkomsten en feesten (in totaal circa 23 per jaar) vinden overwegend 's avonds op een doordeweekse dag plaats, trouwceremonies (in totaal circa 30 per jaar) in het weekend overdag met een uitloop naar de avond. Er vindt derhalve een goede spreiding plaats van het aantal verkeersbewegingen over de week en in tijdstip. Een groot evenement vindt bij voorkeur plaats in het weekend, in de avond. Bij dergelijke bijeenkomsten is sprake van een 'piek' in de verkeersaantrekkende werking: de bijeenkomsten die op Oogenlust worden georganiseerd hebben over het algemeen een vaste begin- en eindtijd, wat ertoe leidt dat rond die tijdstippen meer verkeersbewegingen optreden dan gemiddeld (verspreid over de dag).

Oogenlust is direct ontsloten op een regionaal verkeersnetwerk. De omliggende wegen, waaronder Hees waarop de planlocatie ontsloten is, maken bovendien deel uit van het netwerk van Uitwijkroutes, permanente omleidingsroute voor het geval snelwegen worden afgesloten. Uit data van provincie Noord-Brabant blijkt dat op de N397 tussen de aansluiting op de A67 en de Uiterste Stuiver op een gemiddelde weekdag circa 25.500 motorvoertuigbewegingen plaatsvinden, verdeeld over beide richtingen. Op het drukste uur (tussen 17-18 uur) is sprake van circa 2.200 motorvoertuigbewegingen (circa 1.300 in zuidelijke richting en circa 900 in noordelijke richting). Op het deel van de N397 ten zuiden van de Uiterste Stuiver vinden op een gemiddelde weekdag circa 16.500 motorvoertuigbewegingen plaats. Het verkeer van en naar Oogenlust levert hieraan slechts een beperkte bijdrage. Derhalve kan gesteld worden dat de wegen in de omgeving dus voldoende capaciteit hebben om een toename van verkeersbewegingen te verwerken.

3.4.2 Parkeren

3.4.2.1 Huidige situatie

Op basis van het parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel kan het benodigde aantal parkeerplaatsen in de huidige situatie worden berekend. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in verschillende functies en gebieden. De planlocatie is in het gebied 'buitengebied' gelegen. Qua functie valt het bedrijf onder 'Tuincentrum (>1.000 m² wvo). De bebouwing op de locatie is onderverdeeld over de volgende functies met bijbehorende oppervlaktes:

Magazijnen	7.000 m ²
Werkplaatsen (inclusief projectkantoor)	1.100 m ²
Kantine	200 m ²
Ontwerpstudio's en Kantoren	500 m ²
Winkel/ Showroom	600 m ²
Plantenkas	1.800 m ²
Galerieruimte	450 m ²
Kookstudio (op verdieping)	350 m ²
Multifunctionele expositieruimte	500 m ²

De oppervlakte die daadwerkelijk toegankelijk is voor bezoekers bedraagt 2.400 m². Voor een regulier tuincentrum geldt ingevolge het Parkeerbeleidsplan Eersel (2014) een parkeernorm van gemiddeld 2,9 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. Daarmee dienen er 70 parkeerplaatsen aanwezig te zijn. Oogenlust is echter geen regulier tuincentrum, maar een bedrijf dat (groene) inrichtingen voor de binnen- en buitenruimte ontwerpt, verkoopt en verhuurt en daarnaast artikelen voor tuin- en woninginrichting verkoopt. De parkeernorm die voor reguliere tuincentra geldt is voor Oogenlust te hoog, zeker als de volledige bruto vloeroppervlak van het bedrijf als tuincentrum wordt beschouwd.

Om de voor Oogenlust benodigde parkeerplaatsen te bepalen is in het voorgaande bestemmingsplan 'Oogenlust' uitgegaan van de feitelijke bezoekersaantrekkende werking van het bedrijf. Derhalve is gerekend van een parkeernorm voor arbeids- en bezoekersextensieve bedrijven van 0,8 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de bedrijfs- en detailhandelsactiviteiten en 0,2 parkeerplaatsen per 100 m² bvo voor de magazijnen.

De buitenterreininrichting is dusdanig gekozen dat aan de voorzijde reeds zo'n 70 auto's geparkeerd kunnen worden en er is een overloop op het logistieke buitenterrein aan de oostzijde van het gebouw van 10 parkeerplaatsen. Uit de praktijk blijkt dat er in de huidige situatie sprake is van circa 30 bezoekers per dag met een verblijfsduur van gemiddeld 2 uur. De huidige parkeervoorzieningen voldoen daarmee aan de huidige behoefte.

Het personeel parkeert op het terrein aan de noordzijde van de bedrijfsloods. Hier is voldoende ruimte om de parkeerbehoefte voor het personeel volledig op te vangen

3.4.2.2 Toekomstige situatie

Beoogd wordt om de gebruiksmogelijkheden binnen de planlocatie te verruimen ten behoeve van het houden van, hoofdzakelijk kleinschalige, bijeenkomsten zoals trouwerijen, feesten en soortgelijke festiviteiten. Ook worden op jaarbasis enkele evenementen georganiseerd welke grootschaliger van aard zijn. Per saldo wordt verwacht op jaarbasis tussen de 60 en 70 bijeenkomsten en partijen te organiseren.

De beoogde bijeenkomsten die zullen plaatsvinden op het domein zullen bijdragen het aantal benodigde parkeerplaatsen. Een klein gedeelte van de events zal samenvallen met de reguliere openingstijden van het bedrijf, het merendeel van de events zal buiten de reguliere openingstijden van het bedrijf vallen. Wanneer er sprake is van een event met meer dan 250 bezoekers is het

voorstelbaar dat daarvoor het gehele domein wordt afgehuurd. Er is incidenteel dus sprake van een overlap van verschillende bedrijfsactiviteiten.

De uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in de vorm van bijeenkomsten heeft navolgende toename van de behoefte aan parkeerplaatsen tot gevolg:

Activiteit	Frequentie per jaar	Gemiddeld aantal gasten	Gemiddeld aantal personen per voertuig	Gemiddeld aantal parkeerplaatsen per bijeenkomst
Trouwceremonies	30	75	2,00	37,5
Diners klein	5	60	1,50	40,0
Diners groot	3	175	1,50	116,7
Zakelijke bijeenkomsten	5	200	1,25	160,0
Feesten	10	145	2,00	72,5
Grootschalige evenementen	1	1200	2,00	600,0
Totaal				

Op jaarbasis wordt verwacht 60 tot 70 bijeenkomsten te houden waarbij het aantal per maand kan fluctueren. In geval van een incidentele overlapsituatie, wanneer het domein is geopend voor bezoekers als voor gasten van de activiteiten, of een situatie waarbij de parkeerplaatsen aan de voorzijde en de oostzijde van het gebouw allen bezet zijn (totaal 80 parkeerplaatsen), zal het naastgelegen perceel worden betrokken voor extra parkeergelegenheid. Dit perceel is niet verhard en doorgaans in gebruik als weidegrond. Het perceel zal deze primaire functie behouden en wordt niet verhard.

Op dit perceel van 2.750 m² wordt plaatsgebonden aan zo'n 94 personenauto's. Er zal sprake zijn van haaksparkeren. De parkeerplaatsen zullen dan ook een breedte hebben van minimaal 2,5 meter en een lengte van 5,0 meter. De breedte van de parkeeweg moet zodanig zijn dat de parkeermanoeuvre in één keer kan worden uitgevoerd (zonder te steken). Bij haaks parkeren wordt uitgegaan van een minimale breedte van 6,0 meter.

Navolgende figuur geeft een impressie van de parkeermogelijkheden op het naastgelegen perceel.



Figuur 16: Parkeermogelijkheden naastgelegen perceel

In totaal biedt de planlocatie ruimte aan 80 permanente parkeerplaatsen voor bezoekers rondom het domein en 94 flexibele parkeerplaatsen op het naastgelegen perceel. Zakelijke bijeenkomsten tot circa 220 gasten kunnen, uitgaande van gemiddeld 1,25 personen per auto, met de beschikbare (aanvullende) parkeerruimte zonder problemen plaatsvinden.

In het geval dat er grote events zullen plaatsvinden biedt de planlocatie onvoldoende ruimte om het parkeren op eigen terrein. Verwacht wordt dat dergelijke zakelijke bijeenkomsten circa 5 keer per jaar plaatsvinden. In dergelijke situaties kan er parkeerruimte worden gehuurd op, bijvoorbeeld, Landgoed Duynenwater. Er zal dan een pendelregeling tot stand moeten worden gebracht met bussen tussen de betreffende locaties. Tevens kan Oogenlust bij grotere bijeenkomsten proberen om het carpoolen onder gasten onderling te stimuleren.

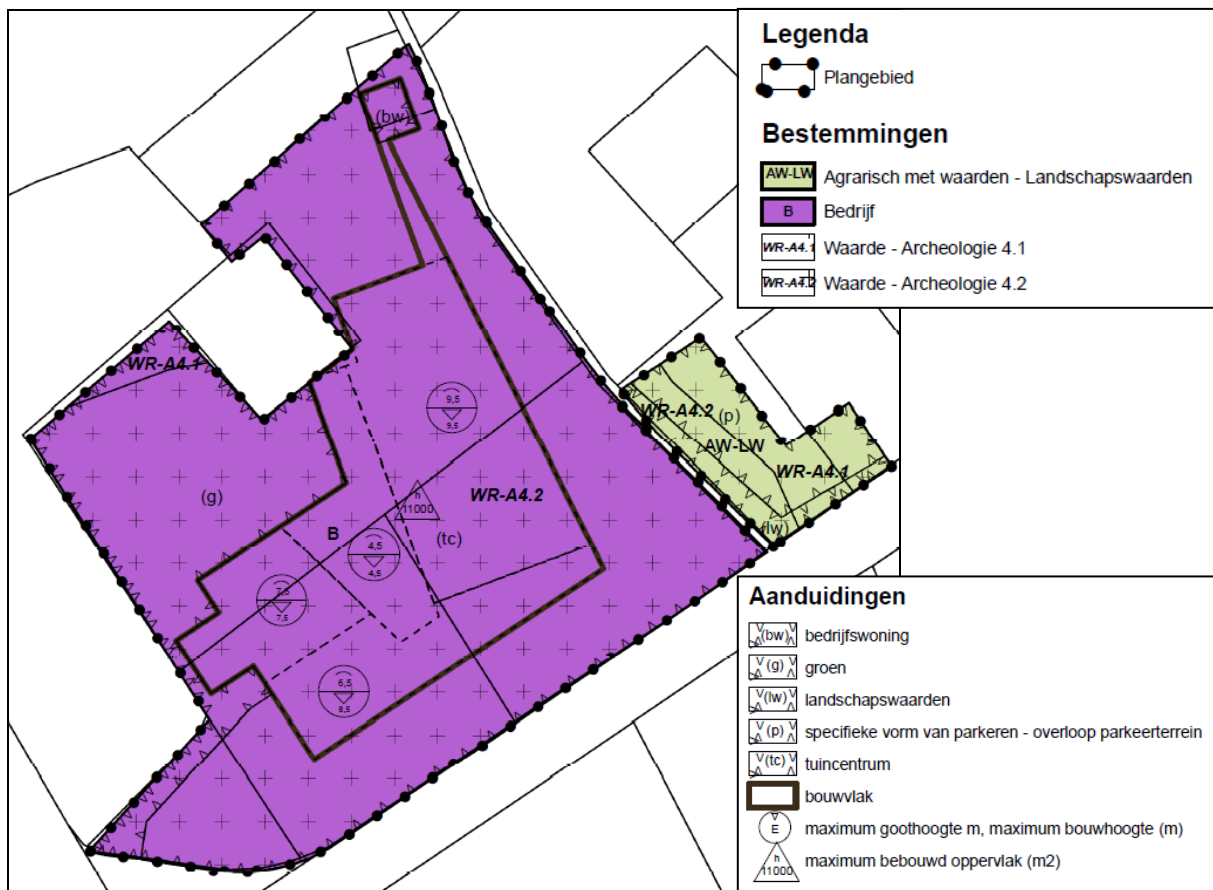
Gelet op de grootte van het bedrijfsperceel en het scala aan mogelijke oplossingen (gebruik van verharde ruimte ten oosten van het magazijn, carpoolen, pendelvervoer) is er geen noodzaak om in het bestemmingsplan een regeling op te nemen die het maximum aantal bezoekers aan een (zakelijke) bijeenkomst begrenst: ook bij bijeenkomsten met relatief veel bezoekers kan het parkeren immers adequaat en op basis van maatwerk worden opgelost.

Om te waarborgen dat parkeren ten behoeve van partijen en bijeenkomsten niet leidt tot problemen voor de omgeving wordt in de regels van het bestemmingsplan waarvan deze ruimtelijke onderbouwing deel uit maakt een voorwaardelijke verplichting opgenomen die bepaalt dat bijeenkomsten uitsluitend mogen worden georganiseerd als wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

3.5 Planologische situatie

Middels de beoogde herziening worden met name de planologische gebruiksmogelijkheden binnen de planlocatie vergroot. De beoogde herziening mede invloed op het aantal verkeersbewegingen en het aantal parkeerplaatsen dat bij bijeenkomsten beschikbaar moet zijn. Daartoe wordt een gedeelte van de naastgelegen weide, perceel 2561, bij de planlocatie betrokken. Op een gedeelte van dit perceel kan bij grotere bijeenkomsten extra parkeergelegenheid worden gecreëerd. Derhalve wordt hier de aanduiding 'specifieke vorm van parkeren – overloopparkeerterrein' opgenomen.

De toe te voegen veldschuur wordt deels buiten het huidige bouwvlak gerealiseerd. hiervoor dient het bouwvlak te worden uitgebreid en de maatvoering te worden gewijzigd. Middels onderhavige ontwikkeling wordt het bouwvlak verruimd. Tevens wordt de maatvoering voor goot- en bouwhoogtes aangepast zodat deze corresponderen met de huidige situatie. Navolgende figuur geeft een overzicht van de beoogde planologische situatie.



Figuur 17: Beoogde planologische situatie

Middels de herbestemming wordt de bestemmingsomschrijving voor Oogenlust als volgt gewijzigd:

“De voor 'Bedrijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor een tuincentrum en bedrijf gericht op het inrichten van binnen- en buitenruimten met voornamelijk plantaardige materialen, met inbegrip van de volgende functies:

- atelier-, galerie- en expositieruimten, alsmede een kookstudio;
- ondersteunende horeca;
- magazijnen, ontwerpateliers, kantoorruimten, werkplaatsen en plantenkassen;
- besloten zakelijke en privébijeenkomsten, waaronder congressen, (bedrijfs)presentaties, (bedrijfs)feesten, bruiloften en diners.

één en ander met inbegrip van functies en werkzaamheden die qua inhoud vergelijkbaar zijn met de hierboven beschreven functies, met dien verstande dat de verkoopvloeroppervlakte in gebruik voor detailhandel niet meer mag bedragen dan 5.500 m².”

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan heeft door omvang en aard van de ontwikkeling geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Sinds 1 oktober 2012 is het op grond van artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, in de toelichting de zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen. Per 1 juli 2017 is een wijziging van de Ladder voor duurzame verstedelijking' in werking getreden. Doel van deze wijziging is het vereenvoudigen van regeling. Waar de 'Ladder' voorheen bestond uit drie treden waaraan getoetst diende te worden, is de kern van de gewijzigde 'Ladder' nu terug gebracht tot navolgende tekst:

'De toelichting van een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.'

Artikel 1.1.1 Bro definieert een stedelijke ontwikkeling als een 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Met de beoogde herontwikkeling worden de gebruiksmogelijkheden bij een bestaande bedrijfsfunctie vergroot en wordt extra bebouwd oppervlak toegevoegd in de vorm van een cultuurhistorisch waardevolle veldschuur. De veldschuur kent een oppervlakte van 125 m². De ondergrens of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling ligt 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m².

Daarnaast volgt uit jurisprudentie dat wanneer het om een functiewijziging gaat, moet worden beoordeeld of er sprake is van een naar aard en omvang zodanige functiewijziging, dat desalniettemin gesproken kan worden van een nieuwe stedelijke ontwikkeling.

Gelet op de aard van de ontwikkeling is deze ontwikkeling dermate kleinschalig dat gesteld kan worden dat er geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Er is geen sprake van een functiewijziging maar enkel van een verruiming van de gebruiksmogelijkheden. Deze verruiming is passend bij het huidige bedrijfsprofiel en blijft ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Daarnaast neemt het ruimtebeslag nauwelijks toe.

Derhalve is toetsing van onderhavige ontwikkeling aan de ladder voor duurzame verstedelijking niet noodzakelijk.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

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

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

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant, hierna ook de Interim omgevingsverordening genoemd, is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Interim

omgevingsverordening staan, vinden hun basis in de in december 2018 vastgestelde Brabantse Omgevingsvisie. De omgevingsvisie formuleert een vijftal hoofdpogaven en ambities voor 2050 gericht op het bereiken van een gezond en veilig Brabant met een goede omgevingskwaliteit. Hoofddoel van de Interim omgevingsverordening is het beleidsneutraal samenvoegen van de verschillende verordeningen die gaan over de fysieke leefomgeving.

Middels onderhavige herziening wordt beoogd om de aanwezige activiteiten ook planologisch te regelen in het bestemmingsplan. De verbreding van de activiteiten zoals die feitelijk al aanwezig zijn verhouden zich tot het provinciaal beleid. Er is sprake van een bestaande niet-agrarische functie en die breidt niet uit. Het gaat in die zin om een verbreding van de functie. De functies binnen het plangebied zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Er is sprake van één bedrijf en één functionele eenheid. Een afsplitsing van functies is niet aan de orde.

In navolgende subparagrafen wordt ingegaan op de aanduidingen van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening en wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening.

4.2.2.2 Aanduidingen planlocatie in Interim omgevingsverordening

Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanduidingen ter plaatse van de planlocatie in de Interim omgevingsverordening.



Figuur 18: Aanduidingen planlocatie in de Interim omgevingsverordening

De planlocatie is aangeduid als gelegen in het Landelijk gebied binnen de structuur Gemengd landelijk gebied. De planlocatie kent tevens de aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied'. De aanduidingen 'Beperkingen veehouderij' en 'Stalderingsgebied' strekken tot regulering van de veehouderij en zijn voor onderhavige ontwikkeling niet relevant.

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Het doel van de provincie is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende- of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag krijgt ook vorm door eerst de mogelijkheden binnen bestaande bebouwde omgeving optimaal te benutten. Dat betekent niet dat alle fysieke ruimte benut moet worden voordat nieuw ruimtebeslag mogelijk is. Binnen stedelijk gebied is vanuit kwaliteitsoverwegingen bijvoorbeeld ook ruimte nodig voor groenvoorzieningen en voldoende opvang van water. Een ander aspect van zorgvuldig ruimtegebruik is het uitgangspunt dat gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen het bouwperceel. Middels onderhavige ontwikkeling wordt een veldschuur gedeeltelijk buiten het bouwvlak gerealiseerd. De ligging nabij de historische kas en aan de ingang van het natuurgebied is bewust gekozen. Het historische ensemble (historische kas en veldschuur) wordt hiermee versterkt. De veldschuur zorgt voor een zekere afscherming van de huidige productiekas die als een te strakke en harde wand ervaren wordt. Met de toevoeging van een veldschuur met een beperkte oppervlakte (125 m²) voor een deel buiten het bouwperceel maar wel aansluitend hieraan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De afwijking is van geringe omvang en het maximum bebouwd oppervlak neemt niet toe.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de van de Interim omgevingsverordening zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Om gemeenten te ondersteunen bij de uitvoering van deze regeling is in 2011 een handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Vrijwel alle gemeenten in Brabant hebben de regeling verder uitgewerkt in beleid en regionaal afspraken gemaakt over de toepassing.

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

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

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

Middels onderhavige ontwikkeling wordt het bouwvlak verruimd met 125 m². Het bestemmingsvlak 'Bedrijf' en de het toegestane maximum bebouwd oppervlak wordt niet vergoot.

Er is derhalve geen sprake van een vergroting van de bouwmogelijkheden maar enkel sprake van vormverandering van het bouwvlak zonder toename van de bouwmogelijkheden. Onderhavige ontwikkeling valt daarmee in categorie 2 van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling wat inhoudt dat er zorg moet worden gedragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Initiatiefnemer zal invulling geven aan de bijdrage van de kwaliteitsverbetering van het landschap in de vorm van het landschappelijk inpassen van de bestaande kas. Deze landschappelijke inpassing zal bestaan uit de aanplant van twee boomgroepen en het realiseren van 15 meter hekwerk met begroeiing. Navolgende figuur geeft de locaties van de landschappelijke inpassing weer.



Figuur 19: Locaties landschappelijke inpassing

Ter plaatse van nummer 1 en 2 zullen boomgroepen worden aangeplant, bestaande uit 2 tot 3 bomen per groep. Daarbij kan gekozen worden uit navolgende soorten: Berken (Betula), Beuken (fagus), Grove den (Pinus), Taxus, Hollandse eik (Quercus), struweel met Gelderse roos, Meidoorn, Sleedoorn, Wilde roos, Hazelaar (Coryllus). Ter plaatse van nummer 3 worden een hekwerk met een lengte van 15 meter geplaatst waartegen circa 100 stuks klimplanten worden geplaatst. Daarbij kan gekozen worden uit navolgende soorten: Wilde clematis, Hedera, Hop, Kamperfoelie, Haagbeuk (Carpinus) en Wilde wingerd.

Middels de beoogde landschappelijke inpassing voldoet het plan aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Toekomstvisie 2030

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

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

De gemeente Eersel streeft er naar in 2030 bekend te staan als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio. De kernen vormen voor velen het toonbeeld van hoe landelijk en groen wonen in de Kempen er uit kan zien. De gemeente grijpt kansen die liggen in de sterke maakindustrie, de groeiende vrijetijdseconomie en de verbeterde continentale verbindingen.

Oogenlust bv is een unieke speler in de regio en kent een uniek bedrijfsconcept dat internationale vermaardheid geniet. Het bedrijf ontwerpt, verkoopt en verhuurt groene en niet levende inrichtingen voor binnen- en buitenruimten, voor zowel permanente als tijdelijke situaties. Daarnaast draagt het bedrijf in de vorm van ontwerpen, cursussen, workshops en lezingen haar kennis en creativiteit uit op het gebied van de inrichting van gebruiksruiden.

Middels dit bestemmingsplan worden de gebruiksmogelijkheden binnen de planlocatie vergroot en kan Oogenlust haar bedrijfsactiviteiten toekomstbestendig voortzetten.

4.3.2 Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel).

Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld.

4.3.3 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat een integrale analyse van buitengebied en een bepaling en analyse van de bebouwingsconcentraties. Per landschappelijke zone en bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnterpreteerd. In het tweede deel is per bebouwingsconcentratie een analyse en een ruimtelijke en functionele visie opgenomen.

De planlocatie is gelegen in een 'recreatieve schakelzone'. Dit betreft de gronden in en nabij bestaande (grootschaligere) recreatieve voorzieningen binnen de gemeente en de gronden gelegen tussen de bestaande, grootschaligere recreatieve voorzieningen en woonkernen. Deze gebieden vormen een recreatief uitloopegebied, waar in aanvulling op de bestaande recreatieve voorzieningen een toename van kleinschalige recreatieve mogelijkheden kan worden voorgestaan tezamen met een versterking van natuur en landschap. Deze gebieden bieden kansen voor functiemenging van functies op het gebied van dagrecreatie, verblijfsrecreatie, sociaal culturele voorzieningen, horeca, ambachtelijke dienstverlening en wonen.

Een uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden binnen de planlocatie past binnen de visie voor de recreatieve schakelzone. Middels deze herziening worden de bedrijfsactiviteiten op het domein uitgebreid. Daardoor vindt functiemenging plaats en wordt bijgedragen aan een sterk Leisure aanbod. Er is geen sprake van een functiewijziging en het bebouwd oppervlak neemt nauwelijks toe. Door het toevoegen van de veldschuur wordt de landschappelijke karakteristiek juist versterkt. De veldschuur krijgt op de locatie zijn historische functie terug. In de veldschuur worden de oude landbouwwerktuigen gestald. Deze werktuigen worden gebruikt om op een traditionele wijze het hooi te maaien en de natuur te beheren. Door dit historische gebruik neemt de natuurwaarde sterk toe. In de schuur worden enkele bankjes voorzien om de wandelaars te kunnen laten schuilen bij slecht weer. Immers het gebied gaat, mede door haar hoge ecologische waarde, alsmaar meer wandelaars ontvangen.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Bodem

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient te zijn aangetoond dat de bodem geschikt is voor de beoogde functie. Onderhavige ontwikkeling ziet enkel toe op het realiseren van een cultuurhistorisch waardevolle veldschuur en vergroten van de gebruiksmogelijkheden binnen bestaande bedrijfsgebouwen. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek niet noodzakelijk. Ten behoeve van de functiewijziging in 2012 (Bestemmingsplan 'Oogenlust', NL.IMRO.0770.BPBBoogenlust0023-VAST) heeft reeds een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden. Uit dit onderzoek (Ecopart, rapport 15512, versie 1.1, gedateerd 8 december 2011) blijkt dat de bodemkwaliteit geen bezwaar vormt voor voorgenomen ontwikkeling. Sindsdien hebben er geen activiteiten plaatsgevonden die tot verontreiniging hebben kunnen leiden.

5.2 Waterhuishouding

5.2.1 Inleiding

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

5.2.2 Relevant beleid

5.2.2.1 Waterbeheerplan 2016-2021 'Werken met water. Voor nu en later'

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is actueel vanaf 1 januari 2016. In dit Waterbeheerplan van Waterschap De Dommel is aangegeven wat de doelen van het waterschap zijn voor de periode 2016 - 2021 en hoe het waterschap dit wil bereiken. Het waterbeheerplan geeft vier uitgangspunten weer die de richting aangeven van de plannen en oplossingen van het waterschap voor de periode 2016 – 2021. Deze vier uitgangspunten luiden als volgt:

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.

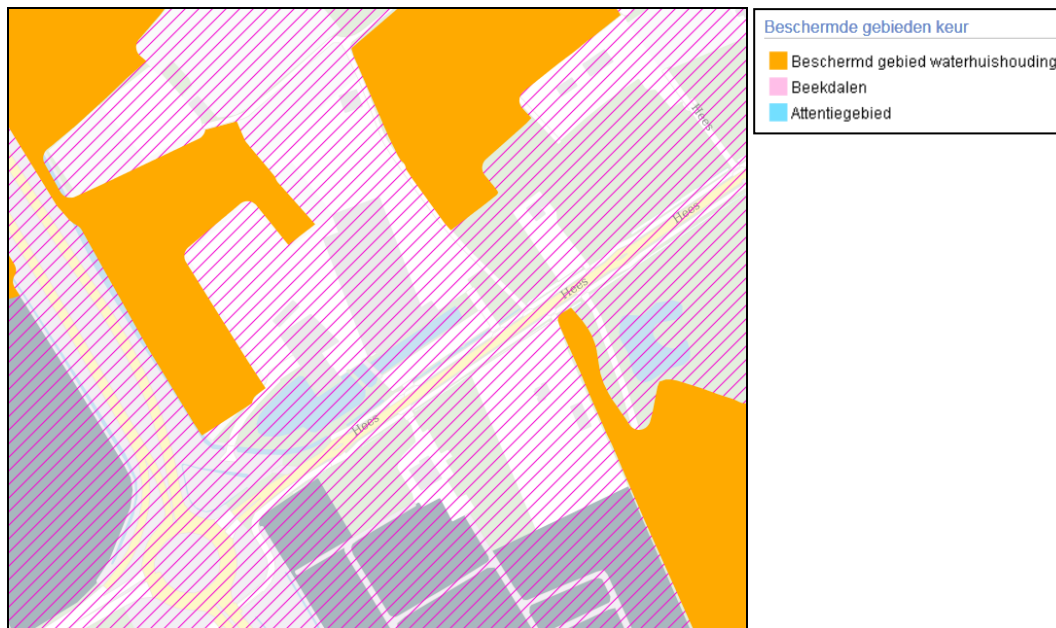
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De werkzaamheden van het waterschap zijn onder te verdelen in de volgende thema's:

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

5.2.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgend figuur geeft de ligging van de planlocatie op de kaart 'Beschermd gebied keur' weer, waarbij de planlocatie met een rode cirkel is aangeduid.



Figuur 20: Uitsnede kaart 'beschermde gebieden keur'

De planlocatie is niet gelegen in een keurbeschermings- of attentiegebied.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m², een toename tussen 500 m² en 10.000 m² en een toename van het verhard oppervlak van meer dan 10.000 m².

Door middel van de ontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen de planlocatie met 125 m² toenemen. Derhalve gelden er geen compenserende maatregelen. Op basis van de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 500 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Vanaf het dak van de veldschuur zal het hemelwater infiltreren in het hooiland rondom de schuur.

De noodoverloop parkeerplaats zal niet worden verhard. Indien noodzakelijk zullen er tijdelijk rijplaten worden gelegd indien de weersomstandigheden hierom vragen.

5.2.2.4 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2016-2021

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

1. Zorgen voor inzameling stedelijk afvalwater:

Vanuit de Wet Milieubeheer heeft de gemeente de verplichting om een voorziening aan te bieden voor het inzamelen van afvalwater. Ook bij nieuwbouwlocaties zal de gemeente zorgdragen voor de inzameling van het afvalwater.

2. Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater:

Het transport van het stedelijk afvalwater binnen de gemeente Eersel vindt hoofdzakelijk plaats via een gemengd rioolstelsel. Om wateroverlast te voorkomen dient de riolering over voldoende afvoercapaciteit te beschikken. De gemeente Eersel heeft reeds in de voorgaande planperiode ingezet op het afkoppelen van verhard oppervlak van de riolering boven het vergroten van de diameters. De gemeente continueert dit beleid voor de komende planperiode.

3. Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren):

Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de burger ligt. De burger draagt in eerste instantie zorg voor het verwerken van hemelwater op het eigen perceel. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver. Wanneer dit redelijkerwijs niet mogelijk is, moet de gemeente de zorgplicht overnemen mits dit doelmatig is.

4. Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater:

Bij uitbreidingssituaties (nieuwbouw) zet de gemeente Eersel in op het centraal verwerken van hemelwater. Bekostiging (eerste aanleg) hiervan vindt plaats vanuit de exploitatie van het bouwplan. De particulier is hierbij zelf verantwoordelijk voor de inzameling en afvoer van het hemelwater tot aan de perceelgrens. Bij het ontwerpen van infrastructuur in nieuwbouwplannen wordt rekening gehouden met de aanleg van deze regenwatervoorzieningen, in de vorm van een hemelwaterriool, een wadi of een watergang.

5. Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert:

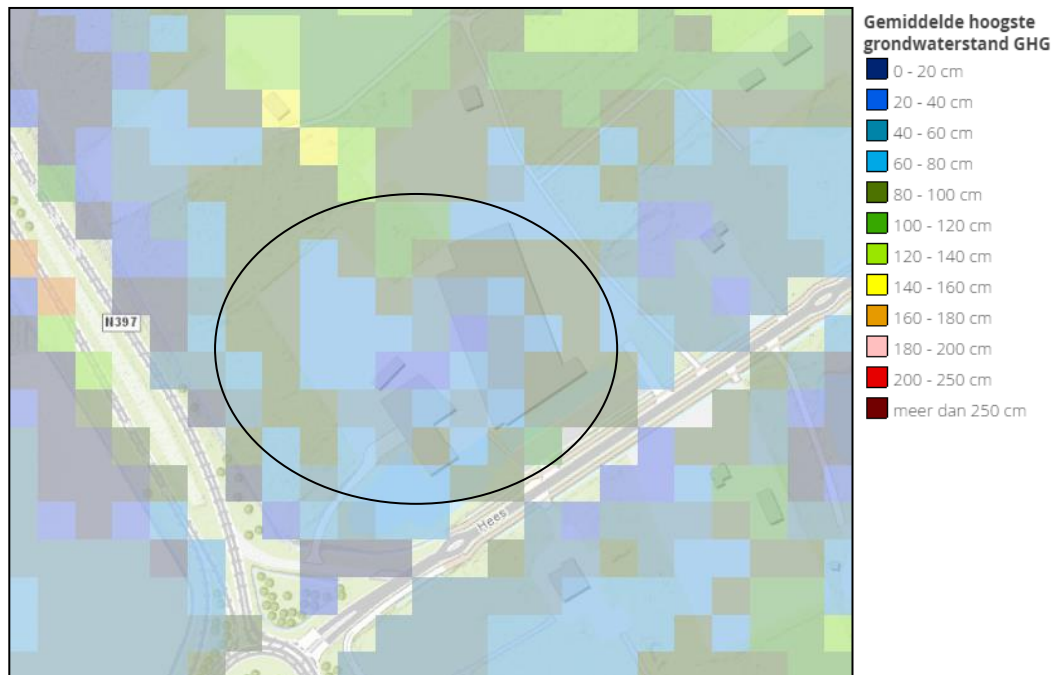
Tijdens de watertoets wordt gekeken of een nieuw te ontwikkelen gebied geschikt is om te bebouwen. Bij de locatie keuze van deze ontwikkelingen is de grondwaterstand een belangrijk aandachtspunt. Hierbij wordt bepaald of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja, welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase noodzakelijk zijn.

6. Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering:

Het beheer van de riolering is gericht op een duurzame instandhouding van het totale rioleringsstelsel tegen de laagst mogelijke kosten en zo min mogelijk overlast voor de burger en gebruiker.

5.2.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De bodem ter plaatse van de planlocatie betreft een hoge zwarte enkeerdgronden; bestaande uit lemig fijn zand. De GHG ter plaatse is gelegen tussen 40-100 cm-mv. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de wateratlas van de provincie Noord-Brabant betreffende de GHG.



Figuur 21: Uitsnede van de GHG uit de wateratlas provincie Noord-Brabant waarop de ligging van de planlocatie indicatief is aangeduid

5.2.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen, dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt et cetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2.5 Afvalwater

Het afvalwater afkomstig van de planlocatie afgevoerd via het gemeentelijk rioleringsstelsel. Er is sprake van voldoende capaciteit voor het afvoeren van afvalwater.

5.3 Cultuurhistorie

5.3.1 Regio

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. De planlocatie is op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant gelegen in cultuurhistorische regio 'De Kempen' en archeologisch landschap 'Kempenland'.

De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Archeologisch landschap 'Kempenland' omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende beken en zijbeken. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

De beoogde herontwikkeling van de planlocatie heeft geen negatieve gevolgen voor de cultuurhistorie in de omgeving.

5.3.2 Veldschuur

Om het domein te completeren wordt de bouw van een veldschuur van 125 m² beoogd. De veldschuur is passend op de planlocatie omdat deze afkomstig is uit de directe nabijheid. De veldschuur wordt als bedrijfsgebouw toegevoegd op de locatie. De ligging nabij de historische kas en aan de ingang van het natuurgebied is bewust gekozen. Het historische ensemble (historische kas en veldschuur) wordt hiermee versterkt.

De veldschuur is opgebouwd uit de elektriciteitsmasten welke rondom het stuivertje en op Mirandollekes Heike stonden in de jaren 30/40 van de vorige eeuw. Het bedrijf Oogenlust is thans op deze locatie gelegen. Na de oorlog zijn de palen verwijderd vanwege een andere invulling van het elektriciteitsplan. De familie Van de Ven uit Steensel heeft de palen verworven en er een veldschuur van gebouwd. Deze stond achter hun boerderij aan de Riethovenseweg in Steensel. De schuur heeft spraakmakende ronde gebinten. De schuur moet op de huidige locatie wijken voor twee bouwkeuzes

die op de plaats van schuur en voorplein gepland zijn. De palen komen terug op hun oorspronkelijke locatie en het culturele erfgoed wordt behouden. Initiatiefnemers gaan het verhaal van de schuur, de oorsprong en geschiedenis en het omgaan met mooie elementen op de locatie ook vertellen aan de bezoekers van het domein. Bij de vele rondleidingen die op het domein worden gegeven in het kader van duurzaamheid worden de diverse specifieke elementen altijd genoemd. De emotionele waarde, het hergebruik van grondstoffen, de natuurlijke schoonheid en de plaats van oorsprong zijn zeker het vertellen waard en dragen bij aan de belevingswaarde van het domein. De schuur krijgt hiermee ook een educatieve waarde. Navolgende figuur geeft een overzicht van de gebintconstructie.



Figuur 22: Waardevolle gebintconstructie

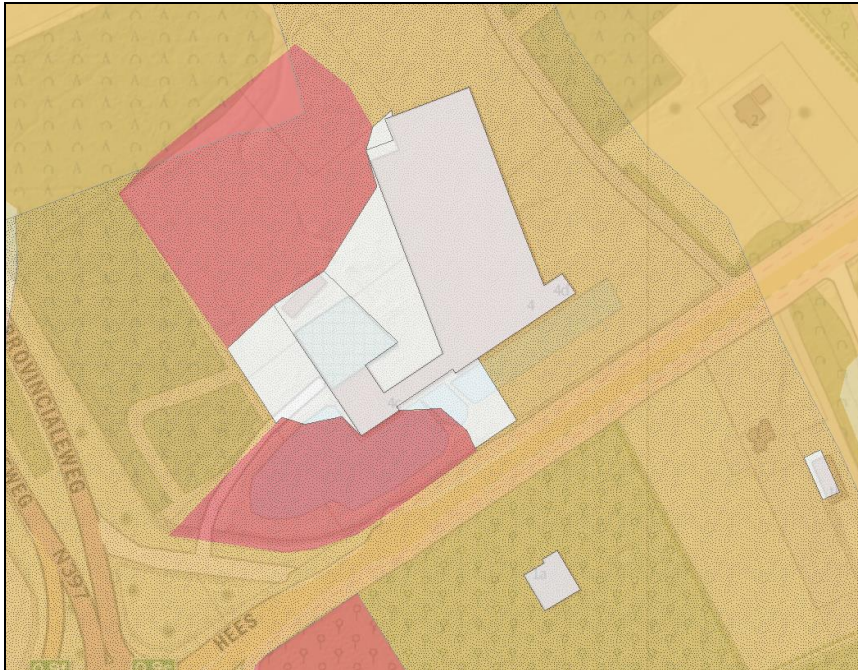
5.4 Archeologie

5.4.1 Inleiding

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

5.4.2 Nota Archeologiebeleid A2 en Kempengemeenten

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



Categorie 7: Gebied zonder archeologische verwachting.



Het gaat hierbij om gebieden waar het bodemprofiel als gevolg van archeologisch onderzoek, aangetoonde ontgravingen, recente bebouwing en funderingen zodanig verstoord is, dat eventuele archeologische resten als verloren beschouwd mogen worden, of in ieder geval zodanig zijn aangetast dat zij niet meer voor onderzoek of bescherming in aanmerking komen. Op deze terreinen rusten geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

Figuur 23: Uitsnede Erfgoedkaart A2- en Kempengemeente

De planlocatie is, daar waar grondverzet plaatsvindt, op de 'Erfgoedkaart' aangeduid als een locatie in een categorie 7 gebied. Dit zijn categorieën die reeds zijn verstoord en derhalve geen archeologische verwachtingswaarde meer kennen. Voor deze gebieden gelden geen beperkingen ten aanzien van archeologie.

5.5 Flora en fauna

5.5.1 Inleiding

Natura 2000 is het Europese netwerk van beschermde natuurgebieden in de Europese Unie. Dit netwerk verbindt bestaande natuurgebieden die vallen onder de Europese Vogelrichtlijn- of de Habitatrichtlijngebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. De Vogel- en Habitatrichtlijnen zijn geïmplementeerd in de Nederlandse wetgeving en meer specifiek in de Wet natuurbescherming.

5.5.2 Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming voorziet in specifieke kaders voor gebieden die op grond van internationale verplichtingen moeten worden beschermd, te weten de Natura 2000-gebieden, bedoeld in de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in de Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied betreft het natuurgebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux'. Dit Natura 2000-gebied is gelegen op een afstand van ruim 1,6 kilometer ten zuiden van de planlocatie.

Binnen de planlocatie wordt een veldschuur herbouwd ten noorden van de bestaande kas en de gebruiksmogelijkheden worden verruimd. Dit laatste houdt met name in dat er meer mogelijkheden komen voor het verhuren van bedrijfsruimtes voor het houden van, voornamelijk, kleinschalige events.

Het Programma Aanpak Stikstof (PAS) regelt sinds 2015 de ruimte voor economische ontwikkelingen die gepaard gaan met de uitstoot van stikstof nabij Natura 2000-gebieden. Enerzijds heeft het PAS tot doel het behoud en herstel van de Natura 2000-gebieden. Anderzijds creëert het PAS door de reductie van stikstof ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen. Op 29 mei 2019 heeft de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State einduitspraken gewezen in enkele procedures tegen het Programma Aanpak Stikstof. De Afdeling komt tot de conclusie dat de passende beoordeling die aan het PAS ten grondslag ligt niet voldoet aan de eisen die het Hof van Justitie van de Europese Unie (het Hof) daaraan stelt. De Afdeling heeft bepaald dat de PAS niet meer gehanteerd kan worden als toetsingskader voor projecten.

Het Hof oordeelt dat zeker gesteld moet zijn dat een ontwikkeling geen nadelige gevolgen heeft voor een Natura 2000-gebied. Met AERIUS Calculator 2019 wordt de uitstoot van stikstof en de neerslag daarvan op Natura 2000-gebieden die het gevolg is van een ontwikkeling berekend. Met Aerijs – Calculator 2019 is de consequentie van de ontwikkeling op Natura 2000 gebieden in beeld gebracht. Realisatie van het plan leidt niet tot een toename van stikstof van meer dan 0,0 mol/ha/jaar. De Aerijsberekening is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

5.5.3 Soortenbescherming

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

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

In paragraaf 3.3 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd dat de oprichting van de veldschuur op de beoogde locatie in het kader van ecologie geen bezwaar is.

Het perceel waar de veldschuur wordt beoogd is thans in gebruik als bloemrijk grasland. Dit bloemrijk grasland strekt zich door tot de achterzijde van het domein. De ecologische waarden van het bloemrijk grasland zijn het hoogste aan de achterzijde. Door de veldschuur te realiseren aansluitend aan de bestaande grote kas komen de natuurwaarden niet in het geding. Daarbij dient tevens te worden aangehaald dat de invulling voor dit gebouw, zoals het opslaan van de maaibalk en het opslaan van het hooi voor de schapen, functies zijn die passen bij het in stand houden van de hoge kwaliteit van het bloemrijk grasland.

Met de beoogde herontwikkeling gaan daarmee naar alle waarschijnlijkheid dan ook geen beschermde flora- en faunasoorten verloren. De planlocatie wordt landschappelijk ingepast met streekeigen beplanting. Dit komt ten goede aan de foerageermogelijkheden van diverse diersoorten in de omgeving van de planlocatie. Daarnaast biedt de veldschuur goede nestelmogelijkheden voor (onder meer) diverse zwaluwsoorten.

Er kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van de planlocatie. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij de planlocatie mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn.

5.6 Geluid

5.6.1 Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt geluidsgevoelige bestemmingen (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerslawaai bij de aanleg/wijziging van wegen of bij de bouw van woningen in de buurt van wegen. De reikwijdte van de Wgh is beperkt tot een geluidszone langs wegen. Binnen deze geluidszone zijn de regels van de Wgh van toepassing. De Wgh geldt niet voor 30-km wegen en voor woonerven. De systematiek van de zonering Wet geluidhinder voor wegverkeer houdt in dat langs een (toekomstige) verkeersweg een geluidszone ligt waarbinnen in een aantal situaties bescherming wordt geboden aan geluidsgevoelige bestemmingen. Het bedrijf wordt als niet-geluidsgevoelig aangemerkt. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai is derhalve niet noodzakelijk.

5.6.2 Industrielawaai

Een gedeelte van de planlocatie krijgt een aanduiding 'parkeerterrein' ten behoeve van het parkeren van personenauto's, enkel wanneer de bestaande parkeervoorziening ontoereikend is. Dit kan het geval zijn bij grote evenementen die op jaarbasis enkele keren voorkomen. Bij parkeerterreinen is het geluid van voertuigen bepalend. Het geluidsniveau moet aanvaardbaar zijn. De akoestische kwaliteit is, ingevolge de brochure bedrijven en milieuzonering, in de meeste gevallen voldoende als woningen in de omgeving buiten een richtafstand van 30 meter liggen.

De meest dichtbij gelegen woning ligt op een afstand van circa 25 meter tot het perceel dat incidenteel gebruikt zal worden voor parkeergelegenheid. Omdat het perceel slechts enkele keren

per jaar wordt gebruikt ten behoeve van extra parkeergelegenheid kan gesteld worden dat met een afstand van 25 meter het geluidniveau aanvaardbaar is. Daarnaast hebben deze events vaak een vaste start- en eindtijd, waardoor de verkeersbewegingen niet de gehele dag plaatsvinden.

5.7 Agrarische bedrijvigheid

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object.

Middels onderhavige ontwikkeling wordt geen nieuw geurgevoelig object toegevoegd. Een toets aan de Wet geurhinder en veehouderij is niet noodzakelijk.

5.8 Bedrijven en milieuzonering

Bij een ruimtelijke ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten uit de handreiking "Bedrijven en Milieuzonering". De (indicatieve) lijst geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst Bedrijven en Milieuzonering worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is.

De planlocatie is thans bestemd voor een tuincentrum en bedrijf gericht op het inrichten van binnen- en buitenruimten en de locatie valt te typeren als een bedrijf in milieucategorie 2 (Bouwmarkten, tuincentra, hypermarkten sbi-2008 4752). Middels onderhavige ontwikkeling is er met name op de gericht de gebruiksmogelijkheden te verruimen ten behoeve van het houden van, hoofdzakelijk kleinschalige, bijeenkomsten zoals trouwerijen, feesten en soortgelijke activiteiten.

De bijeenkomsten die op Oogenlust worden georganiseerd, zijn vergelijkbaar met de activiteiten die in een theater of evenementenhal plaatsvinden. In de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is een categorie 'theaters, schouwburgen, concertgebouwen, evenementenhallen' opgenomen (SBI-code 9004). Deze activiteiten vallen volgens de VNG-brochure eveneens in milieucategorie 2. Er geldt een indicatieve afstand van 30 meter tussen de grens van de activiteit en woningen in een rustige woonwijk of een rustig buitengebied. De bijeenkomsten en feesten vinden plaats in de bebouwing of op de gronden aan de achterzijde van de bebouwing. De besloten bijeenkomsten en feesten die op Oogenlust worden georganiseerd vinden hoofdzakelijk in pandig plaats en hebben een beperkte geluiduitstraling. De afstand van de bebouwing waar de bijeenkomsten gehouden worden tot de dichtstbijzijnde woningen, zijnde Hees 1 en Hees 2, bedraagt ruim 100 meter. Aan de richtafstand van 30 meter wordt derhalve ruimschoots voldaan.

Er zijn uit oogpunt van bedrijfshinder dan ook geen belemmeringen om de bijeenkomsten op het terrein van Oogenlust toe te staan in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, tweede herziening'.

Oogenlust is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer respectievelijk het Activiteitenbesluit. De bijeenkomsten en feesten die op Domein Oogenlust plaatsvinden, maken deel uit van de reguliere bedrijfsvoering van Oogenlust en vallen daarmee onder de (geluid)normen van het Activiteitenbesluit. De (geluid)normen die gelden op basis van het Activiteitenbesluit zijn voldoende om (geluid)hinder te voorkomen. De beoogde herontwikkeling is in het kader van bedrijven en milieuzonering derhalve geen bezwaar.

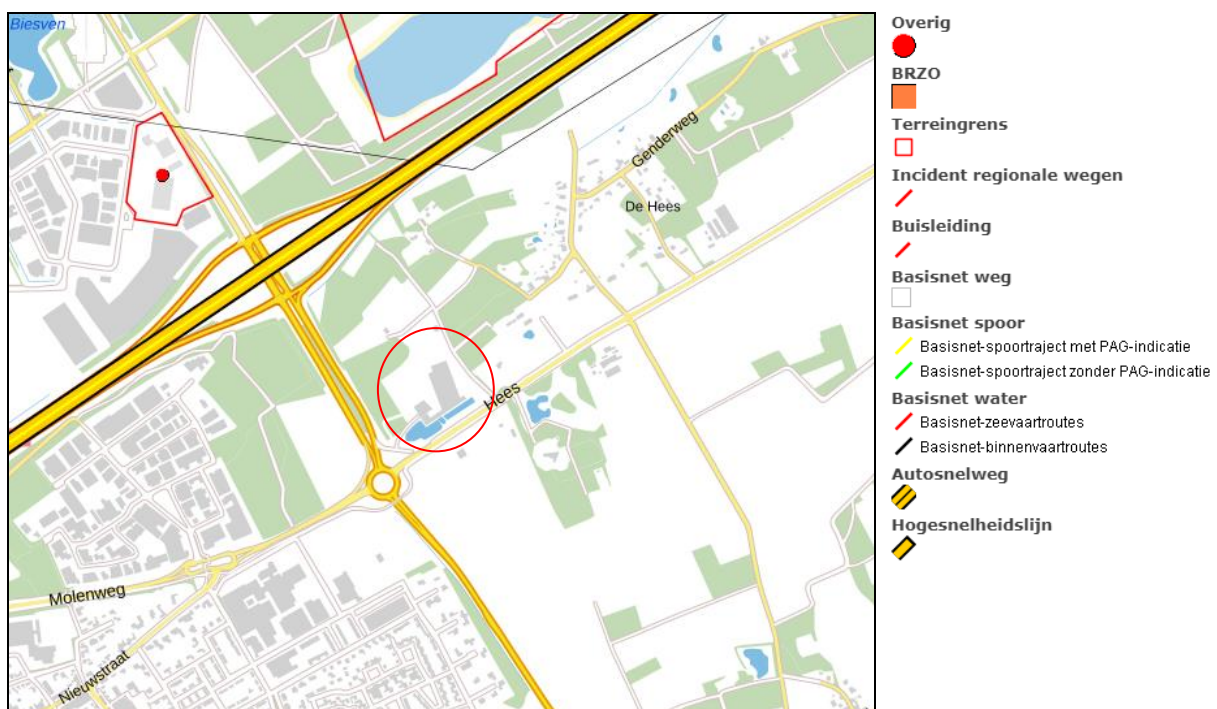
5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

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

5.9.2 Bedrijven

De planlocatie is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Navolgende figuur geeft een uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van de planlocatie, waarop de planlocatie indicatief is aangeduid met een rode cirkel.



Figuur 24: Uitsnede van de risicokaart externe veiligheid voor de omgeving van de planlocatie

Binnen een afstand van 500 meter tot de planlocatie liggen geen risico inrichtingen.

5.9.3 Vervoer van gevaarlijke stoffen

5.9.3.1 Vervoer over het spoor

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

5.9.3.2 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van de planlocatie waarover dergelijke transporten kunnen plaatsvinden zijn de A67. De planlocatie bevindt zich op een afstand van meer dan 300 meter tot de A67. Deze autosnelweg heeft een veiligheidszone en een plasbrandaandachtsgebied. Het plasbrandaandachtsgebied bedraagt 30 meter uit de weg. Er bestaat geen overlap met de planlocatie. Binnen 200 meter uit de weg dienen in verband met de veiligheidszone, plannen getoetst te worden. Het onderhavige plan kent dus geen overlap met de veiligheidszone.

5.9.3.3 Transport van gevaarlijke stoffen via (buis)leidingen

In de omgeving van de planlocatie bevinden zich geen buisleidingen. Ook zijn er geen planologisch relevante leidingen buiten de planlocatie aanwezig waarvan de beschermingszone een overlap kent met de planlocatie.

5.10 Luchtkwaliteit

5.10.1 Wet luchtkwaliteit

Met de Wet luchtkwaliteit en de 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. Binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het Nationaal Samenwerkingsprogramma is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De beoogde ontwikkelingen binnen de planlocatie vallen niet direct onder een categorie uit de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen'. Aan de hand van berekeningen moet aangetoond worden dat de bijdrage van de beoogde ontwikkeling NIBM is. Ten behoeve van dergelijke berekeningen heeft het voormalige ministerie van VROM in samenwerking met InfoMil een rekentool ontwikkeld: de NIBM-tool. Hiermee kan op een eenvoudige en snelle manier bepaald worden of er sprake is van een NIBM bijdrage. In de NIBM-tool dient alleen het extra aantal voertuigbewegingen als gevolg van een ontwikkeling te worden ingevoerd.

De beoogde ontwikkelingen leiden tot 91 extra voertuigbewegingen per dag ten opzichte van de huidige situatie. In paragraaf 3.4 van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is dit nader gemotiveerd. Uit de NIBM-tool blijkt dat het plan op basis van deze gegevens onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en in het kader van de uitstoot van schadelijke stoffen geen bezwaar is.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Jaar van planrealisatie	2021
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	91
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,07
PM ₁₀ in µg/m ³	0,01
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 25: Uitsnede NIBM-tool 2020

5.10.2 Luchtkwaliteit ter plaatse van de planlocatie

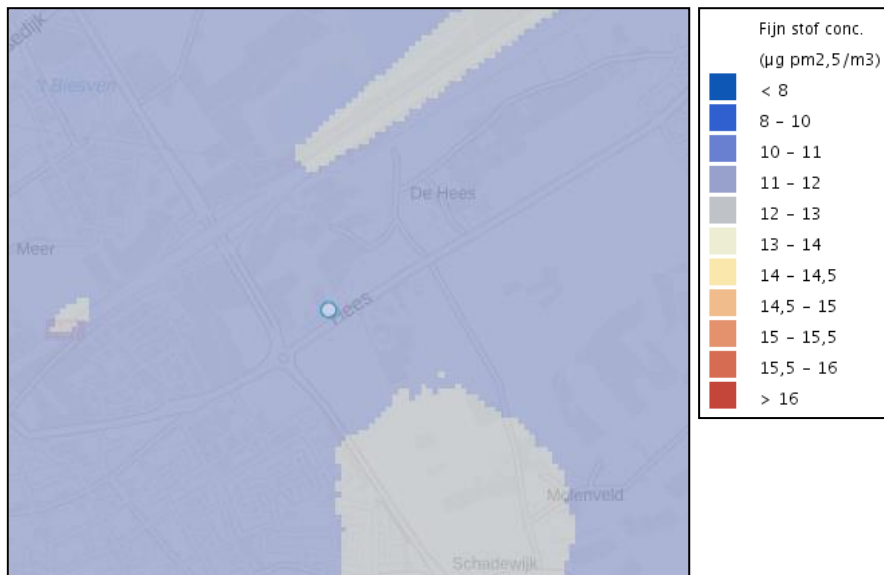
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijn stof:

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

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



Figuur 26: Fijnstof 2018 PM₁₀ (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 27: Fijnstof 2018 PM_{2,5} (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van de planlocatie is sprake van jaargemiddelde concentratie PM₁₀ van 18-20 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie PM_{2,5} bedraagt 11-12 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

5.11 M.e.r.- beoordeling

Op 1 april 2011 is het 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, een toetsing aan de drempelwaarden in de D-lijst niet toereikend is. Indien een activiteit een omvang heeft die onder de grenswaarden ligt, dient op grond van de selectiecriteria in de EEG-richtlijn milieu-effectbeoordeling te worden vastgesteld of belangrijke nadelige gevolgen van de activiteit voor het milieu kunnen worden uitgesloten. Wanneer dat het geval is, is de activiteit niet m.e.r.-(beoordelings)plichtig. In het kader van de wijziging van het Besluit m.e.r. is een handreiking opgesteld over de vraag hoe moet worden vastgesteld of een 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 heeft die beneden de drempelwaarden ligt een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gebruikt. 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 milieu-effectbeoordeling.

De milieueffectrapportage is een procedure met als hoofddoel om het milieubelang volwaardig te laten meewegen bij de voorbereiding en vaststelling van plannen en besluiten. Dit bestemmingsplan ziet toe op herbestemming van de bedrijfswoning en resterende bedrijfsbebouwing van een voormalig agrarische bedrijf. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft (ABRS 12 juni 2019, no. 201807060/1/R1) overwogen dat het antwoord op de vraag of sprake is van een wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject in de zin van het Besluit milieueffectrapportage, afhangt van de concrete omstandigheden van het geval, waarbij onder meer aspecten als de aard en de omvang van de voorziene wijziging van de stedelijke ontwikkeling een rol spelen. Daarbij is in deze uitspraak de navolgende rechtsoverweging opgenomen:

“hetgeen in het plan is voorzien, gelet op de aard en de omvang, niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Weliswaar verandert het gebruik van het perceel door onder andere de realisatie van twee eengezinswoningen, maar dat betekent niet dat hetgeen waarin het plan voorziet moet worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in kolom 1, categorie 11.2 van onderdeel D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage. Daarbij is van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is en dat de voorziene ontwikkeling gepaard gaat met een beperkte bebouwing op het perceel.”

De Afdeling heeft uiteindelijk geoordeeld wanneer dat de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, geen reguliere of vormvrije m.e.r.-beoordeling hoeft te worden uitgevoerd. De beoogde herbestemming van het plangebied valt wegens aard en omvang van het project niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling waarop de drempelwaarden genoemd in de D-lijst. Omdat de beoogde ontwikkeling geen stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in het Besluit milieueffectrapportage, is het uitvoeren van een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk.

6. UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

In de Grondexploitatiewet (Grexwet) is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. Er is geen sprake van de bouw van een hoofdgebouw. Tussen de gemeente en initiatiefnemer zal een planschadeverhaalsovereenkomst worden gesloten. Op deze wijze is de financiële haalbaarheid van het plan gegarandeerd.

6.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

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

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van deze ruimtelijke procedure betrokken in het vooroverleg.