

BESTEMMINGSPLAN

TOELICHTING

Groenstraat 7 e.o.

Wintelre



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu





Projectplan

Projectnaam:	"Bestemmingsplan Buitengebied, herziening Groenstraat 7 e.o."
Documentversie:	1.0
Documentstatus:	Vastgesteld
Datum:	6 maart 2020





Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
1.1	Algemeen.....	7
1.2	Aanleiding en doel	8
1.3	Plangebied	8
1.4	Geldend bestemmingsplan	9
1.5	Proces	9
1.6	Ruimtelijke structuur	10
1.7	Parkeren	10
2	Beleidskader	11
2.1	Rijksbeleid.....	11
2.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
2.1.2	Ladder van duurzame verstedelijking	11
2.1.3	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening.....	12
2.2	Provinciaal beleid	13
2.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	13
2.2.2	Verordening ruimte 2014.....	14
2.3	Gemeentelijk beleid.....	19
2.3.1	Structuurvisie 2011	19
2.3.2	Groen Loont! Integraal beleidsplan Landschap, Natuur & Groen 2017-2033.....	20
2.3.3	Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties	22
2.3.4	Stedenbouwkundige uitgangspunten	22
2.3.5	Bestemmingsplan Buitengebied.....	24
2.3.6	Inspiraakreactie voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2017”	27
3	Uitvoeringsaspecten.....	29
3.1	Algemeen.....	29
3.1.1	Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage	29
3.1.2	Natuurbeschermingswet en de Wet milieubeheer	29
3.2	Bodemkwaliteit.....	30
3.3	Geluid	31
3.3.1	Wet geluidhinder.....	31
3.3.2	Wegverkeerslawaaï	31



3.3.3	Industrielawaai	31
3.4	Luchtkwaliteit	32
3.5	Externe veiligheid	33
3.6	Bedrijven en milieuzonering	34
3.7	Geurhinder en regels Activiteitenbesluit	34
3.8	Kabels en leidingen	35
3.9	Natuur	35
3.9.1	Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS)	35
3.9.2	Natura 2000 en Beschermde Natuurmonumenten	35
3.9.3	Flora en fauna	36
3.10	Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde	36
3.10.1	Archeologie	36
3.10.2	Cultuurhistorie en aardkunde	38
3.11	Sputzone's	39
3.12	Conclusie	40
4	Waterparagraaf	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Watertoets	41
4.3	Waterhuishoudkundige situatie	43
4.3.1	Huidige waterhuishoudkundige situatie	43
4.4	Invloed van het planvoornemen	43
4.4.1	Gemeentelijke rioleringsplan	44
5	Economische aspecten	45
5.1	Anterieure overeenkomst	45
5.2	Planschade	45
5.3	Conclusie	45
6	Bijlagen	46
6.1	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï	46
6.2	Verkennd bodemonderzoek	46
6.3	Onderzoek Geur, bedrijven- en milieuzonering	46
6.4	Landschappelijk inpassingsplan	46
6.5	Quick-scan Flora en Fauna	46



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

In het buitengebied van de gemeente Eersel, aan de zuid-kant van de dorpskern van Wintelre is op het adres Groenstraat 7 een intensieve varkenshouderij gelegen. De intensieve varkenshouderij wordt gerund door initiatiefnemer. Initiatiefnemer is voornemens om de intensieve varkenshouderij te saneren en ter plaatse vier nieuwe woningen te realiseren. Hiervoor willen zij gebruik maken van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Wijziging van de bestemming van de gronden is voor uitvoering van het plan noodzakelijk. Zie afbeelding 1-1 voor de ruimtelijke ligging van de planlocatie.

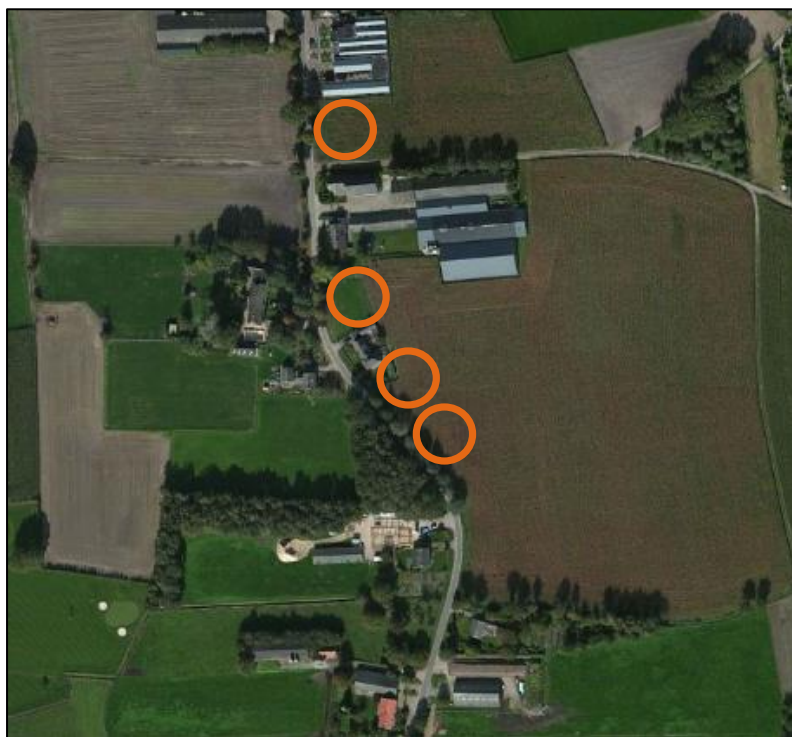


Afbeelding 1-1 Projectlocatie



1.2 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer exploiteert het intensieve varkensbedrijf op het adres Groenstraat 7 in Wintelre. Het bedrijf heeft momenteel een vergunning voor het houden van: 1760 gespeende biggen, 114 kraamzeugen, 375 gusteren dragende zeugen, 2 dekberen, 1.150 vleesvarkens en 2 pony's. De familie is voornemens om het bedrijf te beëindigen om zo gebruik te kunnen maken van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. Bij beëindiging van het intensieve varkensbedrijf wordt de locatie gesaneerd. Dit houdt in dat circa 4.200 m² aan staloppervlakte wordt verwijderd. Ter compensatie worden vier Ruimte voor Ruimte woningen met bijbehorend bijgebouw gerealiseerd aan de Groenstraat, waarvan één ten noorden van de huidige bedrijfswoningen en drie ten zuiden. De huidige bedrijfswoningen blijven bestaan als zijnde twee woonhuizen.



Afbeelding 1-2 Onderzoeklocaties 4 Ruimte voor Ruimte woningen

Momenteel heeft het plangebied in het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel de enkelbestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden". Het oprichten van Ruimte voor Ruimte woningen is hierin niet toegestaan.

Om het voorgenomen initiatief planologisch te waarborgen wordt een nieuw bestemmingsplan opgesteld (artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening). In dit kader is deze toelichting opgesteld om zo een goede ruimtelijke ordening te garanderen.

1.3 Plangebied

Het plangebied betreft het adres Groenstraat 7 met de daarnaast gelegen agrarische percelen te Wintelre in het buitengebied van de gemeente Eersel. De planlocatie is op circa 200 meter van de dorpskern Wintelre gelegen en op circa 2 kilometer van de dorpskern Oerle en Veldhoven kadastraal bekend: gemeente Eersel, sectie O, nummers 479 en 495.



1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied heeft de gemeente Eersel op 3 juli 2018 het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” vastgesteld.

Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4.2” en “Waarde – Archeologie 3” van toepassing en de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden” op de adres Groenstraat 5b. Daarnaast is er een bouwvlak aanwezig alsmede de functieaanduiding “bedrijfswoning” en “specifieke vorm van agrarisch – veehouderij”. Tevens zijn de er de volgende gebiedsaanduidingen toegekend:

- Geluidzone - luchtvaart 40-35 Ke
- Luchtvaartverkeerzone - obstakelbeheergebieden
- Milieuzone - vogelbeheersgebied
- Overige zone - cultuurhistorisch vlak
- Veiligheidszone – luchthaven 10-6 tot 10-5

Binnen de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden” zijn de gronden bestemd voor agrarisch gebruik. Uitsluitend wonen op locatie zonder een agrarisch bedrijf of het uitvoeren van agrarische activiteiten is niet toegestaan.

Om de planlocaties geschikt te maken voor uitsluitend bewoning is het noodzakelijk om de bestemming te wijzigen naar ‘Wonen’. Deze toelichting maakt derhalve onderdeel uit van een partiele herziening van het bestemmingsplan.

1.5 Proces

Middels een nieuw bestemmingsplan (art. 3.1 Wro) wordt ter plaatse van de Ruimte voor Ruimte-woningen en de twee huidige agrarische bedrijfswoningen de enkelbestemming ‘Wonen’ opgenomen.

In de voorbereidingsfase wordt het concept-ontwerpbestemmingsplan opgesteld. Het conceptontwerpbestemmingsplan dient als basis voor het wettelijk vooroverleg. Na het vooroverleg worden eventuele opmerkingen verwerkt, waarna het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd kan worden. Een ieder kan hierop zijn zienswijze naar voren brengen waarna het bestemmingsplan, eventueel gewijzigd, vastgesteld kan worden. Hierna kan door belanghebbende enkel nog beroep ingesteld worden bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Hierna is het bestemmingsplan partieel herzien en kan de bouw van de Ruimte-voor-ruimte-woningen en mag burgerbewoning plaatsvinden in de huidige bedrijfswoningen.



1.6 Ruimtelijke structuur

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Groenstraat in Wintelre. De Groenstraat is een plattelandsweg die onderdeel uitmaakt van een bebouwingsconcentratie in het buitengebied ten zuiden van Wintelre.

De bebouwingsconcentratie kenmerkt zich door het groene landschappelijke karakter. Dit landschap kenmerkt zich door kronkelige wegen met laanbeplanting, kleine bosjes en akkergronden. De omgeving van het plangebied kenmerkt zich door de mix van functies. In de nabijheid zijn zowel burgerwoningen als agrarische bedrijven en enkele niet-agrarische bedrijven te vinden. De omgeving van onderhavige projectlocatie kenmerkt zich door de functies wonen en agrarisch in het buitengebied. Met de functie agrarisch wordt inbegrepen veehouderijen en akkerbouw. Het buitengebied is hier sterk aan verandering onderhevig. De functie wonen wordt steeds dominanter, waar dat voorheen voornamelijk agrarisch was.

1.7 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de "Reparatiewet BZK" op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren middels de bestemmingsregeling. In de bestemmingsregeling kan worden opgenomen dat bij aanvraag om omgevingsvergunning (voor het bouwen en / of afwijken) dient te worden aangetoond dat wordt voldaan aan de van toepassing zijnde parkeernormen. In het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' dient echter al bij vaststelling van een bestemmingsplan inzichtelijk te worden gemaakt dat redelijkerwijs in de aldus benodigde parkeerplaatsen feitelijk duurzaam kan worden voorzien (ECLI:NL:RVS:2017:1036, r.o. 5.3). Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt bepaald door het geldende parkeerbeleid.

Beoordeling

Door de gemeente Eersel is op 23 januari 2014 het 'Parkeerbeleidsplan Eersel' opgesteld. Hierin worden parkeernormen gesteld waarbij zo veel als mogelijk aansluiting is gezocht bij de parkeernormen zoals die gesteld zijn in de destijds geldende publicaties van het CROW. In tabel 2 van het parkeerbeleidsplan zijn de parkeernormen per functie benoemd. Voor vrijstaande koopwoningen in het buitengebied zijn 2,6 parkeerplaatsen benodigd. In het beoogde planvoornemen wordt bij ieder woonperceel voor een vrijstaande koopwoning een perceeloppervlakte van ca. 1.500 m² beoogd. Hierdoor mag worden aangenomen dat in de beoogde situatie nog voldoende ruimte is om te voorzien in de parkeerbehoefte. Het planvoornemen voorziet derhalve in voldoende parkeermogelijkheden.



2 BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling is getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid op Rijks-, provinciaal- en gemeentelijk niveau. In onderstaande paragrafen wordt het relevante ruimtelijke beleid uiteengezet, inclusief de toetsing van onderhavig initiatief aan dit beleid.

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk een nieuwe integrale kijk op het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid tot 2040. In de SVIR staan drie hoofddoelen centraal om Nederland voor de middellange termijn tot 2028 concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Om de concurrentiekracht van Nederland te vergroten is het van belang de ruimtelijk-economische structuur in Nederland te versterken. Een goed vestigingsklimaat staat centraal en vereist een hoogwaardig werk- en woonmilieu en een goede bereikbaarheid (1). Het versterken van de concurrentiekracht en het verbeteren van de bereikbaarheid zal gepaard gaan met het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving (2). Het behouden en waar nodig versterken van unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden is hierbij van groot belang (3).

Dit alles dient tot stand te komen door middel van zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen. Indien er binnen een regio ontwikkelingen plaats zullen gaan vinden, dient conform de SVIR de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking', die tevens is opgenomen in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), gevolgd te worden.

Het planvoornemen draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse. Het agrarische bedrijf wordt gesaneerd, waardoor verschillende vormen van eventueel veroorzaakte overlast wordt beëindigd. Tevens wordt daarbij op een planologisch geschikte plaats, namelijk in een bebouwingsconcentratie, voorzien in nieuwe woningen. De in de directe omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden worden daarbij gerespecteerd.

2.1.2 Ladder van duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' (kortweg: duurzaamheidsladder) vindt een toetsing plaats. De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoeft: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.



Uit de redactie van artikel 6.1.2, lid 2 Bro blijkt dat de ladder slechts van toepassing is op ruimtelijke besluiten die een 'stedelijke ontwikkeling' mogelijk maken. Dit begrip is in artikel 1.1.1, lid 1, sub i gedefinieerd als:

'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Ook een plan dat voorzag in een bedrijfsbestemming met een oppervlakte van ca 2.360 m² en de mogelijkheid een bedrijfsgebouw van maximaal 400 m² te realiseren is door de Afdeling niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro, vanwege de beperkte omvang en de beperkte gebruiksmogelijkheden (AbRvS 23 juni 2014, nr. 201306183/1/R3, JM 2014/83 met noot. R. van Bommel). Voorts is in het kader van dit advies van belang dat de Afdeling de realisatie van aanlegsteigers ten behoeve van een jachthaven, in combinatie met een beperkte uitbreiding van en bestaande bedrijfsloods niet heeft aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 30 juli 2014, nr. 201402114/2/R4).

Tot slot heeft de Afdeling ook ten aanzien van een plan dat voorzag in de mogelijkheid groepsaccommodaties tot een totale maximale oppervlakte van 1.000 m² óf recreatiewoningen tot een maximale totale oppervlakte van 600 m² te realiseren geoordeeld dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling (AbRvS 17 september 2014, nr. 201308656/1/R2).

Onderhavig bestemmingsplan voorziet in het saneren van een intensieve varkenshouderij in combinatie met de sloop van agrarische bedrijfsbebouwing en in ruil daarvoor het realiseren van vier nieuwe woningen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Gelet op het beperkt aantal woningen, is het planvoornemen niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Daarnaast is sprake van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving ter plaatse door het vervallen van de intensieve veehouderij. Toetsing aan de duurzaamheidsladder is dan ook niet noodzakelijk.

2.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) Ruimte genoemd, bevat regels ter bescherming van nationale belangen. De keuze voor deze belangen is reeds gemaakt in de SVIR en wordt met het Barro juridisch verankerd.

In totaal gaat het om dertien nationale belangen, waarvan er echter geen enkele betrekking heeft op het plangebied. Het plangebied en de directe omgeving daarvan vormen geen 'erfgoed van uitzonderlijke universele waarde' en zijn geen onderdeel van de 'ecologische hoofdstructuur'. Het Barro legt derhalve geen beperkingen op aan het planvoornemen.



2.2 Provinciaal beleid

2.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

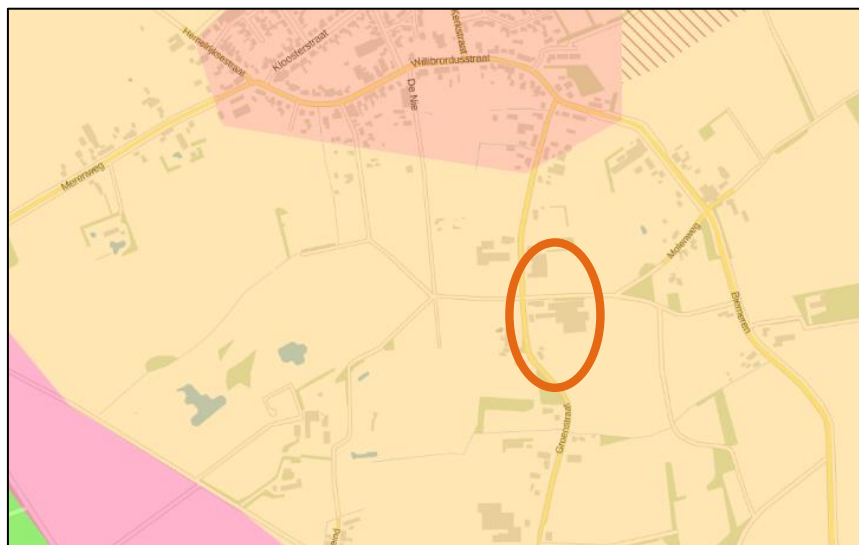
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Structuurvisiegebied

In deel B van de structuurvisie beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Iedere structuur wordt verder onderverdeeld in verschillende structuurvisiegebieden, waarvoor telkens het beleid en de ambities uiteengezet worden.



Afbeelding 2-1 Uitsnede Structuurvisie



Op basis van de 'structurenkaart' is binnen het plangebied sprake van de structuur 'gemengd landelijk gebied', zie afbeelding 2-1. De provincie beschouwt het hele landelijk gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan (gemengde plattelandseconomie) tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is (primair agrarisch gebied). Het plangebied ligt in een gebied voor een gemengde plattelandseconomie.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties, etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, met name op vrijkomende locaties. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie. In de gebieden rondom steden en dorpen is daarbij meer ruimte voor de ontwikkeling van functies die zich richten op de inwoners van die kernen, in de gebieden rondom de groenblauwe structuur is de ontwikkeling van functies meer afgestemd op het ondernemen in een groene omgeving en de versterking van natuur- en landschapswaarden.

Het planvoornemen ziet op het saneren van een intensieve varkenshouderij in combinatie met de sloop van (overbodige) agrarische bedrijfsbebouwing en in ruil daarvoor het realiseren van vier nieuwe woningen in het kader van de Beleidsregeling Ruimte voor Ruimte. De twee huidige (bedrijfs)woningen worden gehandhaafd.

Deze ontwikkeling past binnen het brede kader van het gemengd landelijk gebied. Door de sanering van de intensieve veehouderij is er sprake van een kwaliteitsverbetering voor de omgeving en ontstaat er tevens meer ruimte om andere niet-agrarische ontwikkelingen in het gebied te realiseren.

Tevens is het toepassen van zorgvuldig ruimtegebruik aan de orde. In artikel 3 van de provinciale Verordening ruimte (zie paragraaf 2.2.2) wordt hier nader op ingegaan.

2.2.2 Verordening ruimte 2014

Op 18 maart 2014 is de door de Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgestelde Verordening ruimte 2014 (de Verordening) in werking is getreden. De Verordening is op 15 juli 2015 geheel opnieuw vastgesteld en in 2016 zijn nog enkele wijzigingen doorgevoerd, die verwerkt zijn in de geconsolideerde versie van de Verordening van 1 januari 2017. De provincie heeft in de Verordening regels opgenomen waarmee een gemeente rekening dient te houden bij het opstellen van een bestemmingsplan. De onderwerpen in de Verordening vinden hun oorsprong in de provinciale Structuurvisie ruimtelijke ordening (zie paragraaf 2.2.1). Met de Verordening worden de provinciale belangen veiliggesteld.

Onderhavig bestemmingsplan is binnen de kaders van de Verordening ruimte opgesteld. Vanuit de Verordening ruimte zijn de navolgende aspecten van belang voor onderhavig bestemmingsplan:

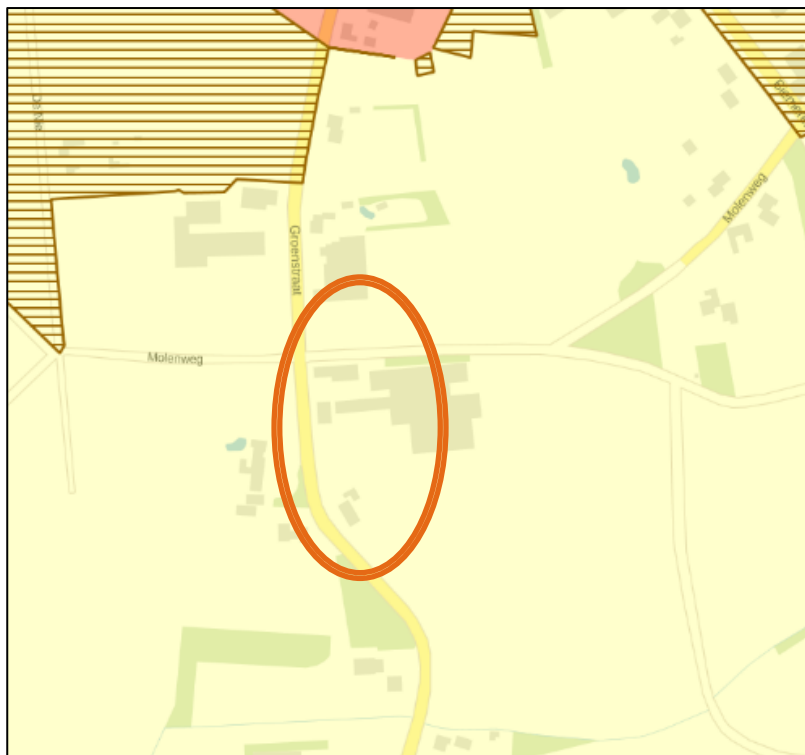
- Algemene regels (hoofdstuk 2), Bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3);
- Structuren (hoofdstuk 3), Gemengd landelijk gebied (artikel 7), zie afbeelding 2-2;



Hierna is per specifiek onderwerp weergegeven op welke wijze de Verordening ruimte (door)vertaald is in het bestemmingsplan.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Een van de hoofdlijnen van de Verordening ruimte heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Structuurvisie ruimtelijke ordening en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Structuurvisie, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plaats.



Afbeelding 2-2 Uitsnede integrale plankaart VR 2014

In de Verordening ruimte is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 VR) en kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 VR).

Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in hoofdzaak de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen wil de provincie dat de initiatiefnemer zorgt voor:

- behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- zorgvuldig ruimtegebruik.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient te worden verantwoord dat:

- Rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden.



- De omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, moet in de omgeving passen gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, waaronder de effecten vanwege milieuaspecten en volksgezondheid.
- Een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

In paragraaf 2.1.2 is reeds ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en geconcludeerd dat de ladder niet van toepassing is, aangezien met het planvoornemen geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 van de VR wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding van agrarische bestemmingen. In deze methodiek wordt de waardevermeerdering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht.

Onderhavig initiatief betreft de beëindiging van de intensieve veehouderij en de realisatie van vier nieuwe woningen alsmede het toekennen van een woonbestemming aan de huidige twee bedrijfswoningen. Hiervoor wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt. Voor het gedeelte van de ontwikkeling dat de Ruimte voor Ruimte-woningen betreft is het gedeelte van artikel 3.2 van de VR met betrekking tot kwaliteitsverbetering niet van toepassing zoals bepaald is in artikel 7.8 lid 5 onder a.

Daarnaast is voor de planlocatie het 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', d.d. 24-08-2012 (LIR), van toepassing. Hierin wordt onderhavig initiatief gecategoriseerd in categorie 3. Hierin wordt voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De methodiek voor de bepaling van de tegenprestatie is overeenkomstig met de hierboven beschreven handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de provincie. Er wordt tevens een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden geëist.

Op basis van de LIR en de daarin gebruikte waardes voor bestemmingswinst is een berekening gemaakt met betrekking tot de kosten en baten van het planvoornemen. Deze berekening is toegevoegd in het landschappelijk inpassingsplan in bijlage 6.4. Uit de berekening blijkt dat de eventuele bestemmingswinst ruim wordt gecompenseerd door de kosten van het in stand houden van de aanwezige cultuurhistorische waarden



in het planvoornemen. Met uitvoering van het planvoornemen wordt zelfs een extra kwaliteitswinst behaald van € 85.445,05,-.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd door het afsluiten van een anterieure overeenkomst tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de berekening, zoals opgenomen in het landschappelijk investeringsplan in bijlage 6.4 is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering ruimschoots financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de VR.

Gemengd landelijk gebied

De regels ten aanzien van ruimte voor ruimte-woningen in gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014. Hierbij geldt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen gemengd landelijk gebied kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Het bestemmingsplan dient de nodige voorwaarden te bevatten om een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen te verzekeren. Tevens moet de ontwikkeling geen aanzet zijn voor een stedelijke ontwikkeling.

De vier nieuwe Ruimte voor Ruimte-woningen en de twee bestaande bedrijfswoningen worden landschappelijk ingepast. Dit is beschreven in paragraaf 2.3.2 en bijlage 6.4 van onderhavige toelichting.

De nadere regels voor de regeling ruimte-voor-ruimte zijn opgenomen in artikel 7.8 van de thans geldende Verordening ruimte. In de basis komt deze regeling neer op de voorwaarde dat voor de realisatie van een woning, de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen plaatsvindt in samenhang met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteiten. Per woning dient te worden aangetoond dat ten minste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en dat op de desbetreffende locatie milieuwinst is bereikt. Deze milieuwinst bestaat uit het intrekken van de milieuvergunning en het inleveren van minimaal 3.500 kg fosfaatrechten per Ruimte voor Ruimte-woning.

De voorwaarden worden navolgend per punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied.

Voorwaarde	Motivering
1. De te beëindigen intensieve veehouderij is gelegen in extensiveringsgebied of verwevingsgebied.	Inmiddels is de Reconstructiewet ingetrokken en wordt niet meer gesproken van extensiveringsgebied of verwevingsgebied. Echter, in de Verordening ruimte is het aanduidingsgebied 'Beperkingen veehouderij' opgenomen dat (grotendeels) overeenkomt met het voorgaande extensiveringsgebied. Doelstelling in deze zone is eveneens de intensieve veehouderij te beperken. Het plangebied ligt in het gebied met de aanduiding 'Beperkingen veehouderij'. Aan deze voorwaarde wordt voldaan.
2. De aanvraag moet rechtstreeks verband houden met de beëindiging van één of meer intensieve veehouderijen.	Met onderhavig planvoornemen wordt de intensieve varkenshouderij aan de Groenstraat 7 beëindigd. Het nieuwe bestemmingsplan zal ook niet meer toestaan dat ter plaatse een intensieve veehouderij gevestigd kan worden.
3. Voor de beëindiging van de	De gehele milieuvergunning die op de locatie rust wordt ingetrokken. Dit



intensieve veehouderij(tak) voldaan is aan de voorwaarden dat voldoende milieuwinst wordt behaald doordat: a. de productie van dierlijke meststoffen feitelijk is beëindigd; b. de milieuvergunning is ingetrokken; c. de geregistreerde rechten voor de intensieve veehouderij zijn doorgehaald (tenminste 3500 kilogram fosfaat).	houdt in dat het op locatie niet meer mogelijk is om vee te houden. De feitelijke productie van dierlijke meststoffen beëindigd daarmee ook. Voor de te realiseren woningen worden de benodigde varkensrechten doorgehaald. Hiervoor is een separate overeenkomst opgesteld.
4. De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.	Binnen het plangebied wordt 4.200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt die voorheen in gebruik was voor de intensieve veehouderij. Daarmee wordt voldaan aan de ondergrens van de sloop van tenminste 1.000 m². Dit komt overeen met 4,2 bouwtitel. Hiermee is zeker gesteld dat voldoende sloop van bedrijfsbebouwing plaatsvindt.
5. De omzetting van de oude bestemming die agrarisch gebruik van het perceel mogelijk maakt, naar een andere bij de omgeving passende bestemming.	De bestemming van het huidige agrarische bedrijf wordt omgezet naar een woonbestemming. Waarbij tevens het bouwvlak wordt verkleind tot een bij de omgeving passende omvang.
6. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid op andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.	Voor de ter plaatse gevestigde varkenshouderij heeft niet op enige andere wijze reeds subsidieverlening plaatsgevonden voor het saneren van de bedrijfsactiviteiten.

De bewijsstukken voor onder meer de sloop van bedrijfsbebouwing en het doorhalen van de geregistreerde rechten zijn als separate bijlagen bij dit bestemmingsplan opgenomen.



De vier Ruimte voor Ruimte woningen worden gebaseerd op basis van de sanering van een intensieve veehouderij (varkenshouderij) ter plaatse in combinatie met de te slopen agrarische bedrijfsbebouwing. De provincie is hiervan op de hoogte en heeft met de transformatie ingestemd, mits de woning vanuit een oogpunt van goede ruimtelijke ordening wordt ingepast in de omgeving. Voor de beschrijving van de inpassing wordt verwezen naar paragraaf 2.3.2.

Gelet op hetgeen is verwoord in paragraaf 2.1.2 is met de realisatie van vier ruimte voor ruimte woning geen sprake van een aanzet tot een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

De voorgestane ruimtelijke invulling past binnen de doelstellingen van het provinciaal beleid zoals verwoord in de Verordening ruimte 2014.

2.3 Gemeentelijk beleid

In dit hoofdstuk wordt het relevante beleid van de gemeente Eersel uiteengezet. Voor de gemeente Eersel zijn de structuurvisie, de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties, het landschapsontwikkelingsplan en het bestemmingsplan Buitengebied relevant.

2.3.1 Structuurvisie 2011

De structuurvisie 2011 van de gemeente Eersel is op 3 april 2012 vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel. Het doel van deze structuurvisie is om de sectorale visies zoals plannen ten aanzien van landschappelijke en stedelijke ontwikkelingen en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. De achterliggende gedachte bij deze visie is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit. Het gewenste ruimtelijk beleid wordt hiermee gevormd voor onder andere de ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied van de gemeente.

De ruimtelijke visie op Eersel is gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan, het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor de kernen en de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties voor het buitengebied. Hierin wordt het bestaande landschap beschreven, gevolgd door een visie op de toekomstige ontwikkelingen en een beschrijving van de projecten en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is het landschap en de bebouwingsstructuur van de gemeente Eersel beschreven. In paragraaf 2.3.2 en 2.3.3 wordt nader ingegaan op deze plannen.

Het instrument waarmee ruimtelijke ontwikkelingen kunnen worden gestuurd, is het bestemmingsplan. Hieronder in paragraaf 2.3.4 wordt nader ingegaan op het bestemmingsplan.



In de ruimtelijke visie van de gemeente Eersel, op basis van de bestaande beleidsdocumenten, wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties. Zoals blijkt uit afbeelding 2-3 is onderhavige projectlocatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Hiervoor vormen de beleidsstukken 'bestemmingsplan buitengebied' en 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Zie hiervoor onderstaande paragraaf 2.3.3 en 2.3.4.



Afbeelding 2-3 Uitsnede plankaart structuurvisie 2011

2.3.2 Groen Loont! Integraal beleidsplan Landschap, Natuur & Groen 2017-2033

Op 7 augustus 2017 heeft de gemeente Eersel het Integraal beleidsplan Landschap, Natuur & Groen - Gemeente Eersel 2017-2033 (Groen Loont!) vastgesteld. Het beleidsplan Groen Loont geeft richtlijnen voor de inrichting, het beheer en de bescherming van landschap, natuur en groen in Eersel. Daarbij wordt samenhang gezocht met actuele thema's zoals klimaatverandering, duurzaamheid, leefbaarheid en biodiversiteit. Het beleidsplan haakt ook aan op bestaande aan groen gerelateerde plannen in Eersel die actueel zijn.

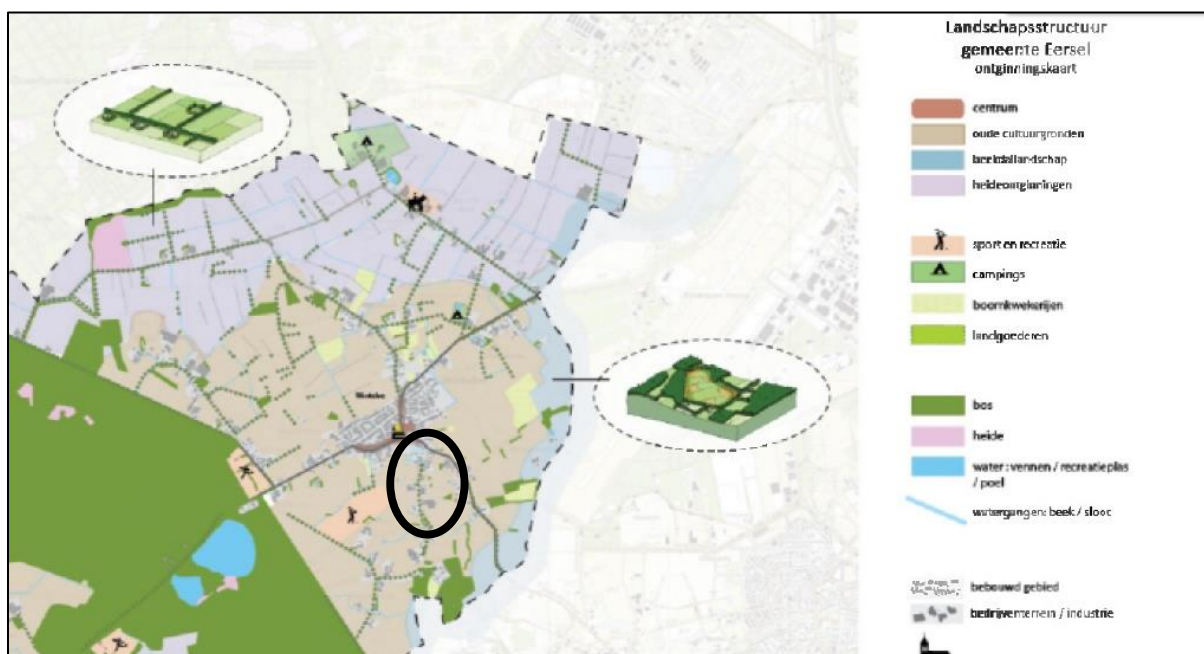
De hieruit af te leiden nevendoelen zijn: het informeren over en benadrukken van de maatschappelijke en economische waarden van groen; informeren over en benadrukken van waarden van groen voor de duurzaamheid, de klimaatverandering, de waterhuishouding en de biodiversiteit; en samenwerken met de samenleving voor de realisatie van een integraal beleidsplan dat draagvlak heeft en oog heeft voor beleving en veiligheid.



Het beleidsplan Groen Loont richt zich in beginsel primair op maatregelen die de gemeente als eigenaar en beheerder van gronden zelf kan uitvoeren. Niettemin wil gemeente Eersel met dit beleidsplan benadrukken dat zij proactief haar verantwoordelijkheid neemt door bij diverse projecten en maatregelen een stimulerende, begeleidende en/of faciliterende rol op te pakken en zo sturing geven binnen de regelgeving.

De gemeenteraad heeft in het verleden diverse bestuurlijke kaders vastgesteld in relatie tot groen. Die kaders hebben de basis gevormd voor dit beleidsplan. Een van deze kaders voor het opstellen van Groen Loont! Is de structuurvisie 2011.

Groen Loont! werkt met een indeling in landschapstypen. Zoals uit afbeelding 2-4 blijkt valt onderhavige projectlocatie binnen het type oude cultuurgronden.



Afbeelding 2-4 Uitsnede Landschapstructuurkaart Groen Loont! (2017)

De strategie voor dit landschapstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van uitgesproken landschappelijke raamwerken met beeldbepalende elementen zoals laanbeplanting, bospercelen en solitair liggende buurtschappen. De kenmerkende kleinschaligheid dient in stand te worden gehouden. Deze wordt bepaald door kleine percelen, gebogen vormen en een veelheid aan groene elementen (singels, houtwallen, wegbeplanting en kleinschalige bosjes).

Omdat in het buitengebied grote veranderingen spelen, de landbouw neemt veelal een minder prominente plaats in, is de behoefte om nieuwe economische activiteiten te ontwikkelen in het buitengebied groot. Tevens is er de behoefte om in het aantrekkelijke landelijke gebied te wonen. In bebouwingsconcentraties worden ruimere ontwikkelingsmogelijkheden geboden dan daarbuiten. Dit is nader omschreven in de 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' zoals hieronder in paragraaf 2.3.3 omschreven.



2.3.3 Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties

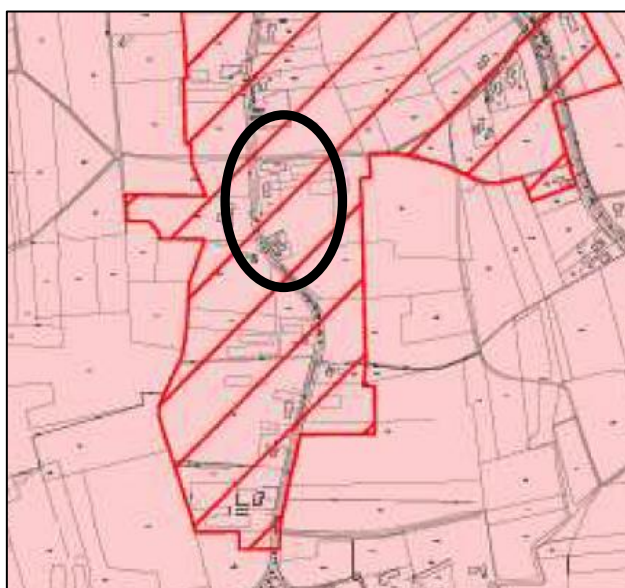
De gebiedsvisie bebouwingsconcentraties d.d. augustus 2011 betreft een beleidsdocument voor het buitengebied van de gemeente Eersel en maakt integraal onderdeel uit van de structuurvisie. Het document is met de vaststelling van de structuurvisie eveneens vastgesteld.

In de structuurschets wordt een integrale structuurvisie op het gehele buitengebied gegeven.

Onderhavige projectlocatie is in de structuurschets aangewezen als 'dorpsontwikkeling' en ook als bebouwingsconcentratie. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op dereguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemening van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie. Wonen is in dit gebied in diverse vormen wenselijk.

Nieuwe woonfuncties zijn blijkens deel 1 van de gebiedsvisie in alle concentraties in het buitengebied, behoudens in het LOG, toegestaan. De projectlocatie is niet gelegen in het LOG. Te denken valt aan gebruik van VAB's, maar ook nieuwe woningen het kader van een sloopregeling of landgoederenregeling.

Deel 2 van de nota heeft betrekking op de kernranden, de bebouwingslinten langs enkele wegen tussen de dorpen en enkele bebouwingsclusters verspreid over het buitengebied van de gemeente. Voor wat betreft de Groenstraat is opgenomen dat naast vervangende nieuwbouw (in ruil voor afbraak van voormalige bedrijfsgebouwen) ook incidentele nieuwbouw kan worden toegestaan. Dit geldt specifiek voor de noordzijde van de Groenstraat, waarmee de lintbebouwing uit de kern wordt versterkt. Eventuele ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen negatieve invloed uitoefenen op de waardevolle open ruimtes en de doorzichten, die dienen zoveel mogelijk behouden te blijven. Dit is meegenomen in het landschappelijk inrichtingsplan in bijlage 6.4.



*Afbeelding 2-5 Uitsnede Gebiedsvisie
bebouwingsconcentraties*

Concluderend mag worden gesteld dat de realisatie van vier ruimte-voor-ruimte woning in ruil voor sloop- en milieuwinst aan de noordzijde van de Groenstraat passend zijn binnen de structuurvisie van de gemeente Eersel en bijbehorende documenten zoals het landschapsontwikkelingsplan en de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties.

2.3.4 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Hieronder zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten van de op te richten woonbebouwing verder toegelicht:



Situering

- De nieuwbouw bestaat uit vier Ruimte voor Ruimte woning met bijgebouwen zoals weergegeven in de situering in het Landschappelijk inpassingsplan.
- Het betreffende deel van de Groenstraat wordt in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel aangeduid als type landelijke weg.
- De typologie van de hoofdgebouwen bij een type landelijke weg bestaat uit een langgevel boerderij of een middenstandswoning zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Eersel;
- De hoogte van de nieuwe woningen sluit aan bij de bebouwing in de directe omgeving en bedraagt één bouwlaag met kap (maximale bouwhoogte van 9 m en goothoogte van 3,5 m);
- De woningen hebben een enkelvoudige hoofdvorm met zadeldak, het dakvlak is beeldbepalend. Wolfseinden zijn toegestaan;
- Bijgebouwen als vrijstaande bijgebouwen vormgeven aansluitend op de architectuur van het hoofdgebouw;
- Bijgebouwen hebben een maximale bouwhoogte van 6 m en een goothoogte van 3,2; Bijgebouwen situeren achter de achtergevel rooilijn van het hoofdgebouw;
- Plat dak bij bijgebouwen is niet toegestaan;
- Er dient samenhang te zijn tussen de gebouwen op de bouwkael. Dat moet blijken uit de plaatsing, vormgeving en de materialisatie van de gebouwen;

Massa

- gebouwen zijn individueel en afwisselend;
- gebouwen bestaan uit een onderbouw van één laag met een zadeldak;
- aan-, op- en uitbouwen zijn ondergeschikt en vormgegeven als toegevoegd element of opgenomen in de hoofdmassa door aan te luiven;
- bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolumen, in massa en dakvorm gelijk aan het hoofdgebouw of in architectuur en materiaal volstrekt ondergeschikt;
- bij de langgevelboerderij is de typische indeling woonhuis/stal/tas leidend voor de compositie van de gevel. de argeloosheid van de langgevelboerderij is leidend;

Architectonische uitwerking

- de detaillering van de vormgevende details (goten, lijsten, aansluiting op maaiveld, doorbreking gevelvlak) is trefzeker en zorgvuldig;
- fijne detaillering wordt benadrukt in kleine samenstellende elementen als gootklossen, belijning en baksteenpatronen in het gevelvlak, profilering van kozijnen, ramen en deuren; gevels zijn voorzien van een gemetselde plint als spatrand – gepleisterd, hardsteenplaten of in een trasraamklinker;
- dakkapellen, lijsten en dergelijke zijn zelfstandige ondergeschikte elementen en in maatvoering en architectuur afgestemd op de hoofdmassa en zijn sober van vorm; afgewolfde einden komen voor bij langgevelboerderij-typen;
- De vensterindeling van de langgevelboerderij maakt leesbaar waar zich woonhuis, stal en tas bevindt: de indeling is argeloos en doelmatig.
- Dakkapellen bij (langgevel-)boerderijen zijn zeer ondergeschikt met een maximale breedte van 1 meter en zorgvuldig ontworpen;
- Dakramen zijn op de scheiding van riet en dakpannen niet toegestaan.

Materiaal- en kleurgebruik

- materiaalgebruik en detaillering is traditioneel en sober;

- ### 2.3.5 Bestemmingsplan Buitengebied

The map displays a complex network of roads and land parcels. Key features include:

- Roads:** A main road runs horizontally across the middle, labeled "WR-A3". Other roads are labeled "WR-A3.2" and "WR-A3.1".
- Precincts:** Several precincts are outlined and labeled, including "(iv)", "(bw)", "(lw)", "(saw-ch)", "(sb-6)", "BO", and "AW-L (saw-)".
- Landmarks:** A large yellow rectangular area is labeled "W". A green triangular area is labeled "BO". A small blue square area is labeled "S".
- Infrastructure:** A railway line runs vertically through the center-left. A bridge or crossing is visible near the top.
- Grid System:** A grid of crosshair marks is overlaid on the map, likely representing a coordinate system.

Op basis van dit bestemmingsplan is het plangebied gelegen in de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’ daarnaast is de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4.2” en “Waarde – Archeologie 3” van toepassing en de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden” op de adres Groenstraat 5b. Daarnaast is er een bouwvlak aanwezig alsmede de functieaanduiding “bedrijfswoning” en “specifieke vorm van agrarisch – veehouderij”. Tevens zijn de er de volgende gebiedsaanduidingen toegekend:

- 24



- Milieuzone - vogelbeheersgebied
- Overige zone - cultuurhistorisch vlak
- Veiligheidszone – luchthaven 10-6 tot 10-5

Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheid voor nieuwe woningen in het buitengebied. Wel is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor het wijzigen van een agrarische bestemming naar de bestemming 'Wonen'.

2.3.4.1 Wijzigingsbevoegdheid Agrarisch naar Wonen

Artikel 3.9.3 bevat een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van het wijzigen van de bestemming naar wonen/ t.b.v. woningsplitsing: Burgemeester en wethouders kunnen de bestemming van de gronden met de aanduiding "bouwvlak" wijzigen in de bestemming Artikel 20 Wonen, waarbij na bedrijfsbeëindiging de verbouw van een voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij voor woondoeleinden kan worden toegestaan. Een en ander mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

a. agrarisch hergebruik is redelijkerwijs niet mogelijk;

Zoals reeds aangegeven is de locatie niet duurzaam en leent de locatie zich niet om mee te gaan in de trend van schaalvergroting. Het bedrijf in zijn huidige vorm is niet toereikend.

b. de bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel valt te concluderen dat deze voorwaarde is opgenomen t.b.v. woningsplitsing. In onderhavig plan is hiervan geen sprake. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogtes- en volumes opgenomen, alsmede een bouwvlak voor de woonbestemming.

c. de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet worden aangetast;

De huidige (agrarische) verschijningsvorm wordt niet aangetast door het planvoornemen.

d. de bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;

In de toelichting van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Eersel valt te concluderen dat deze voorwaarde is opgenomen t.b.v. woningsplitsing. In onderhavig plan is hiervan geen sprake. In het vast te stellen bestemmingsplan zijn maximale bouwhoogtes- en volumes opgenomen, alsmede een bouwvlak voor de woonbestemming.

e. de bebouwde oppervlakte van de vrijstaande bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m² per woning, met dien verstande dat:

- *een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m², mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.9.3 onder k. tot en met n.;*
- *indien sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen elders, een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken kan worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m² mits wordt voldaan aan het bepaalde in artikel 3.9.3 onder k. tot en met n.;*



- *sloop van cultuurhistorisch waardevolle panden en monumentale panden niet is toegestaan;*

zie bijlage 6.4

f. uit een onderzoek naar de bodemkwaliteit dient te blijken dat de bodem geschikt is voor de nieuwe functie;

Zie paragraaf 3.2 Bodemkwaliteit.

g. voldaan wordt aan de bepalingen bij of krachtens de Wet geluidhinder;

Zie paragraaf 3.3 Geluid

h. er wordt voldaan aan de geurnormen krachtens de Wet geurhinder en veehouderij, dan wel krachtens een op deze wet gebaseerde verordening;

Zie paragraaf 3.7 met betrekking tot geur.

i. de verkeersaantrekkende werking dient te zijn afgestemd op de feitelijke ontsluitingssituatie;

De ontsluiting van het verkeer afkomstig van de bestaande bedrijfswoningen blijft gelijk.

j. de wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de in 3.1 omschreven waarden;

In 3.1 is bepaald dat de bestemming tevens strekt tot het behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'agrarisch met waarden – cultuurhistorie'. Onderhavige planlocatie heeft deze aanduiding. De gewenste ontwikkeling versterkt de aanwezige cultuurhistorische waarden. Door het slopen van de bedrijfsbebouwing ontstaan doorkijken naar het achterliggende landschap. In paragraaf 3.10 zal dit aspect verder getoetst worden

k. het gebruik mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving;

Het initiatief zal niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende agrarische bedrijven, voortvloeiende uit de milieu- en dierenwelzijnswetgeving. Dit volgt tevens uit de onderbouwing in deze toelichting.

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

Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast. Doordat er geen vee meer gehouden wordt op de locatie en daarmee geen sprake meer is van geur-, ammoniak- en fijnstofemissies zal het woon- en leefklimaat ter plaatse verbeteren.

m. er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen.

De locatie zal landschappelijk worden ingepast conform het landschappelijk inpassingsplan zoals als bijlage 6.4 aan deze toelichting is gevoegd. Voor de zekerstelling tot nakomen van realisatie en onderhoud zal hierover



een anterieure overeenkomst met de gemeente worden gesloten en een voorwaardelijke bepaling worden opgenomen in de regels bij het bestemmingsplan.

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

Hieraan wordt voldaan zoals aangetoond in bijlage 6.4.

o. de regels van Artikel 24 Wonen worden van overeenkomstige toepassing verklaard.

In de regels van het bestemmingsplan zullen de regels van Artikel 24 Wonen van het bestemmingsplan Buitengebied worden opgenomen.

2.3.4.2 Geluidzone - vliegveld

De locatie heeft tevens de aanduiding 'Geluidzone – vliegveld' 45-40 Ke. Ter plaatse van deze aanduiding mogen geen nieuwe geluidsgevoelige objecten worden opgericht zoals is bepaald in artikel 40.4.1. echter is in artikel 40.4.2 een ontheffingsmogelijkheid opgenomen. Hierin is bepaald dat burgemeester en wethouders ontheffing kunnen verlenen mits hierbij wordt voldaan aan de wet- en regelgeving omtrent geluidsbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen per aangeduid Kegebied.

Eindhoven Airport is een militaire luchthaven, waarvoor zogenaamd burgermedegebruik toegestaan is. De planlocatie ligt binnen het beperkingengebied van Eindhoven Airport, tussen de 45 Ke en de 40 Ke geluidscontour, waarbij Ke staat voor 'Kosteneenheden'. Het plangebied ligt niet binnen de, in het kader van de Wet geluidhinder vastgestelde, 50 dB(A)-geluidzone voor het grondgebonden geluid.

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting op woningen is geregeld in het Besluit militaire luchthavens. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting van nieuwe woningen is 35 Kosteneenheden, behalve als bijvoorbeeld:

- de woningen zullen dienen ter vervanging van op die plaats reeds aanwezige bebouwing, niet zijnde woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen. In dat geval is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting 45 Kosteneenheden. (artikel 6 Besluit militaire luchthavens, van toepassing bij de te realiseren Ruimte voor Ruimte woningen)
- de woningen zullen dienen ter vervanging van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen of standplaatsen vervangen die reeds aanwezig zijn. In dat geval is de maximaal toelaatbare geluidsbelasting 65 Kosteneenheden. (artikel 7 Besluit militaire luchthavens, van toepassing bij het herbestemmen van de bedrijfswoningen naar burgerwoningen)

De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor de huidige twee bedrijfswoningen is zodoende 65 Kosteneenheden. De maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor de vier Ruimte voor Ruimte woningen is 45 Kosteneenheden.

De planlocatie ligt in zijn geheel tussen de 45 Ke en de 40 Ke geluidscontour. Zodoende wordt voor alle (nieuwe) woningen voldaan aan de maximaal toelaatbare geluidsbelasting.

2.3.6 Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2017”

In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan “Buitengebied 2017” opgesteld door de gemeente Eersel heeft initiatiefnemer een inspraakreactie ingediend. De reactie van gemeente Eersel d.d. 18 september 2017 is



meegenomen in dit planvoornemen. Het planvoornemen is om een totaalplan te realiseren met behoud van de cultuurhistorische waarden ter plaatse de boerderij aan de Groenstraat 5B alsmede de huidige en aan te leggen landschappelijk inpassing. Dit houdt in dat de boerderij aan de Groenstraat 5B in het plan de functieaanduiding “cultuurhistorische waarden” krijgt. Hierdoor wordt het behoud van de cultuurhistorische waarden gewaarborgd. In het landschappelijk inpassingsplan wordt verder ingegaan op de benodigde kosten voor het behoud.



3 UITVOERINGSASPECTEN

3.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Eersel is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen.

3.1.1 Wet milieubeheer en Besluit milieueffectrapportage

De voorgenomen activiteiten ter plaatse kunnen via een tweetal sporen leiden tot de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.). Het eerste spoor is via de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Het nieuwe Besluit m.e.r. is op 1 april 2011 in werking getreden. Een milieueffectrapportage is bij dit spoor verplicht voor besluiten van de overheid over initiatieven van particulieren of marktpartijen, zoals bij de bouw van woonwijken, de aanleg van auto(snel)wegen, spoorwegen, vliegvelden, pijpleidingen voor gas of olie en (stuw)dammen.

Een m.e.r. kan ook verplicht zijn voor plannen van de overheid, zoals een bestemmingsplan. Ingevolge het Besluit milieueffectrapportage (verder: Besluit m.e.r.) wordt getoetst of het bestemmingsplan voorziet in, of een kader vormt voor, activiteiten die (mogelijk) belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu. Hiervoor zijn in de bijlage bij het Besluit m.e.r. lijsten opgenomen waarin activiteiten zijn aangewezen die belangrijke nadelige gevolgen kunnen hebben voor het milieu (lijst C) of ten aanzien waarvan het bevoegd gezag moet beoordelen of zij belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben (lijst D). In de lijsten zijn (indicatieve) drempelwaarden opgenomen.

Het planvoornemen ziet op het saneren van de intensief varkensbedrijf in combinatie met de sloop van agrarische bebouwing en in ruil daarvoor het realiseren van een vier nieuwe woningen in het kader van de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte. De twee huidige bedrijfswoningen blijven bestaan. Hiervan wordt de bestemming omgezet naar 'Wonen'.

Met het realiseren van de vier nieuwe woningen en het wijzingen van bestemming van de twee bestaande bedrijfswoningen is geen sprake van een activiteiten die voortkomen op lijst C of D. Hiermee kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

3.1.2 Natuurbeschermingswet en de Wet milieubeheer

Het tweede spoor op basis waarvan de plicht tot het uitvoeren van milieueffectrapportage (m.e.r.) aanwezig kan zijn is via de Natuurbeschermingswet en de Wet Milieubeheer. Indien niet (op voorhand) kan worden uitgesloten dat de voorgenomen activiteit significant negatieve effecten heeft op een Natura 2000-gebied, dient een zogenaamde passende beoordeling te worden uitgevoerd. Dit leidt automatisch ook tot de verplichting een m.e.r.-procedure te doorlopen, waarvan de passende beoordeling (of de conclusies ervan) onderdeel uitmaakt.



Ondermeer teneinde te beoordelen of sprake is van significante effecten, is een quickscan natuurtoets uitgevoerd (zie voorts paragraaf 3.9.3), waaruit is gebleken dat nader onderzoek naar natuurwaarden niet nodig is. Daarnaast is in paragraaf 3.9.2 reeds verantwoord dat het beoogde planvoornemen geen directe relatie heeft met de beschermde gebieden gezien tussenliggende afstand tussen het plangebied en deze gebieden. Eventuele negatieve effecten op het Natura 2000-gebied en de EHS als gevolg van de beoogde plannen zijn derhalve uit te sluiten.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat ook bij dit spoor geen sprake is van significante effecten, die een m.e.r.(beoordelings)plicht noodzakelijk maken.

3.2 Bodemkwaliteit

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

In verband met de herontwikkeling van het plangebied, waarbij een intensieve veehouderij wordt gesaneerd en nieuwe woonfuncties mogelijk worden gemaakt, is het noodzakelijk onderzoek te doen naar de bodemkwaliteit. In het kader van het planvoornemen is een verkennend bodemonderzoek (M&A Bodem & Asbest BV, rapportnummer: 217-WGr-vo-v1, 29 juni 2017) uitgevoerd.

Verkennd bodemonderzoek

Na analyse van de grond- en grondwatermonsters bleek dat :

- de bovengrond op het middelste perceel licht verhoogd is t.o.v. de achtergrondwaarden (AW) voor cadmium;
- de bovengrond van de beide andere percelen niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- de ondergrond niet verhoogd is t.o.v. de AW van de onderzoeksparameters;
- het grondwater licht verontreinigd is met barium, zink en naftaleen.

De verontreinigingen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater zijn te relateren aan de regionale problematiek met betrekking tot zware metalen in de bodem. Gezien de gehalten is geen nader onderzoek noodzakelijk.

De verhoging met naftaleen in het grondwater is niet verklaarbaar. Ook hier is gezien het gehalte geen nader onderzoek noodzakelijk.

Geconcludeerd wordt dat er geen directe belemmeringen zijn tegen de realisatie van de woningbouwplannen uit oogpunt van de chemische bodemgesteldheid.

Naar aanleiding van de resultaten van dit bodemonderzoek zijn er geen bezwaren voor het toekomstige gebruik van de locatie.



3.3 Geluid

3.3.1 Wet geluidhinder

Ten aanzien van geluid zijn de regels uit de Wet geluidhinder (Wgh) van toepassing. De Wgh voorziet rond (gezoneerde) industrieterreinen, langs wegen en langs spoorwegen in zones en bevat tevens geluidsnormen en richtlijnen met betrekking tot de toelaatbare geluidsniveaus van de voorgenoemde geluidsbronnen. Indien een bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron of wijziging van een bestaande geluidsbron (aanpassing weg) mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

3.3.2 Wegverkeerslawaai

In de Wet geluidhinder zijn voor wegverkeerslawaai zones opgenomen, waarbinnen regels zijn gesteld omtrent bescherming van geluidgevoelige objecten.

In het kader van het planvoornemen is een akoestisch onderzoek naar het te verwachten wegverkeerslawaai uitgevoerd (M & A Omgeving BV, rapportnummer: 217-WGr-wl-v1, 4 juli 2017).

Voor de normstelling binnen deze zones wordt voor verkeerslawaai onderscheid gemaakt tussen de ligging in binnenstedelijk gebied en buitenstedelijk gebied. Binnenstedelijk gebied is het gebied binnen de bebouwde kom, met uitzondering van het gebied gelegen binnen de zone van een autoweg of autosnelweg. Het buitenstedelijk gebied is het gebied buiten de bebouwde kom en het gebied binnen de zone van een autoweg en autosnelweg.

Toetsing van de berekende geluidbelastingen aan de voorkeursgrenswaarde en maximale ontheffingswaarde dient per geluidbron (weg) afzonderlijk te geschieden op de gevels van de geluidgevoelige bestemming. De voorkeursgrenswaarde bedraagt bij nieuwe bestemmingen met een woonfunctie 48 dB. Verder is bij aanwezige wegen en nog niet geprojecteerde geluidgevoelige woonfunctie onder bepaalde voorwaarden een ontheffing tot maximaal 53 dB (wegen buiten de bebouwde kom) mogelijk. Uit de berekeningsresultaten blijkt ten gevolge van de Groenstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB (inclusief aftrek, Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2012), niet wordt overschreden op de gevels van de ruimte-voor-ruimte woningen.

In het onderzoek wordt geconcludeerd dat er geen bronmaatregelen of andere geluidbeperkende maatregelen in het overdrachtsgebied voor deze situatie hoeven te worden overwogen.

3.3.3 Industrielawaai

Ten aanzien van Industrielawaai stelt de Wet geluidhinder dat alle terreinen, waarop inrichtingen zijn of kunnen worden gevestigd die in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken, gezoneerd zijn. Bedoelde inrichtingen worden nader genoemd in het Besluit omgevingsrecht. Rondom deze industrieterreinen geldt een geluidszone die wordt vastgelegd in bestemmingsplannen. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting als gevolg van het industrieterrein niet meer dan 50 dB(A) bedragen. Het plangebied is niet gelegen in of in de nabijheid van een gezoneerd industrieterrein.

Voor eventuele geluidhinder van individuele bedrijven die niet op een gezoneerd industrieterrein liggen, gelden de regels en normen uit de Wet milieubeheer (c.q. Activiteitenbesluit). Met betrekking tot de geluidbelasting op onderhavige planvoornemen vanuit de omgeving dient aangetoond te worden dat voor de



te realiseren woningen geen onevenredige toename van de geluidbelasting plaatsvindt en sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In het kader van het planvoornemen is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat, onder andere ten aanzien van geluid. Dit onderzoek naar omliggende bedrijven en milieuzonering (Van Doormaal Advies, rapportnummer: GBM-GRO7-2017, 10 juli 2017) concludeert dat de minimale afstanden overeenkomstig de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering worden gerespecteerd. Aanvullend akoestisch onderzoek naar industrielawaai is derhalve niet noodzakelijk. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse de onderzoekslocaties is gegarandeerd.

3.4 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden, waarmee de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn beschreven in de Wet milieubeheer (Wm, hoofdstuk 5). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Hoofdstuk 5 van de Wet Milieubeheer maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekenende mate' (NIBM) en 'In betekenende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Deze NIBM-projecten kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

- woningbouw: 1.500 woningen netto bij 1 ontsluitingsweg, 3.000 woningen bij 2 ontsluitingswegen;
- kantoorlocaties: 100.000 m² bruto vloeroppervlak bij 1 ontsluitingsweg, 200.000 m² bruto vloeroppervlak bij 2 ontsluitingswegen.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien vier nieuwe woningen worden bestemd en twee bestaande woningen worden herbestemd. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied daarmee geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Bovendien zal met het saneren van de intensieve veehouderij en de beëindiging van het agrarische bedrijf een wezenlijke verbetering van de luchtkwaliteit in het gebied optreden. Derhalve hoeft voor het planvoornemen verder geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

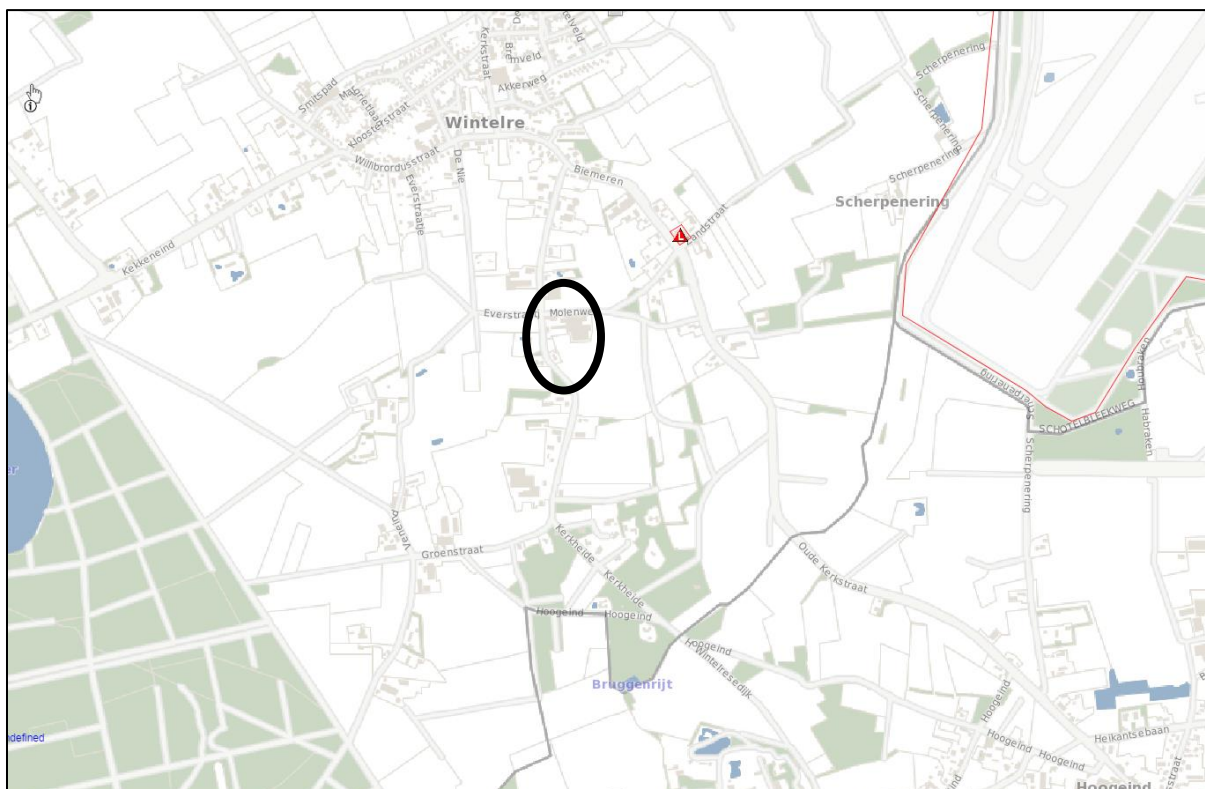


3.5 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en risicovol transport. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Het uitgangspunt van wet- en regelgeving en beleid ten aanzien van externe veiligheid is scheiding van kwetsbare functies en risicobronnen, waarmee men het volgende wil bereiken:

- bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijk ongeval met een groot aantal slachtoffers.

Op basis van de risicokaart Noord-Brabant is inzichtelijk gemaakt welke risicobronnen zich in de omgeving van het plangebied bevinden. Zie afbeelding 3-1.



Afbeelding 3-1 Uitsnede risicokaart

Risicovolle inrichtingen

Uit de risicokaart blijkt dat in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. De dichtstbijzijnde inrichting is gelegen op circa 370 meter. Ter plaatse is een bovengrondse LPG-tankstation aanwezig op het adres Biemerden 7 in Wintelre.



LPG-afleverinstallaties en daarmee samenhangende activiteiten binnen een inrichting hebben gevolgen voor de externe veiligheid. Dit betekent dat veiligheidsafstanden moeten worden aangehouden tussen (onderdelen van) een LPG-afleverinstallatie en buiten de inrichting gelegen kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. In het bestemmingsplan Buitengebied is een veiligheidszone van 45 meter opgenomen rondom de LPG-installatie. De planlocatie is buiten de veiligheidszone gelegen.

Transportassen

Vervoer van gevaarlijke stoffen vindt onder meer plaats via wegen, spoorwegen en vaarwegen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen wegen, spoorwegen aanwezig waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt.

Buisleidingen

Binnen het plangebied liggen geen buisleidingen ten behoeve van het vervoer van gevaarlijke stoffen die vallen onder de werking van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). De dichtstbijzijnde leiding waarop het Bevb van toepassing is, ligt circa 510 meter ten oosten. Gelet op deze grote afstand is deze buisleiding niet van invloed op het plangebied.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid zijn er geen belemmeringen die het planvoornemen niet mogelijk maken.

3.6 Bedrijven en milieuzonering

Bij de ontwikkeling van nieuwe functies dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven en inrichtingen om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Voor het voorgenomen initiatief is derhalve een apart onderzoek uitgevoerd naar de invloed van omliggende bedrijven. Dit onderzoek naar geur, bedrijven- en milieuzonering is toegevoegd in bijlage 6.3.

3.7 Geurhinder en regels Activiteitenbesluit

De Wet geurhinder en veehouderij betreft een wet waarmee de nationale regels inzake geurhinder ten opzichte van de tot veehouderijen behorende dierenverblijven vastgesteld staan. Daarnaast bevat het Activiteitenbesluit regels met betrekking tot geur afkomstig van veehouderijen.

De Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit hebben tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting, onder andere als gevolg van emissies door bedrijven.

In de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van een veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van de veehouderij binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van de veehouderij binnen of buiten de bebouwde kom. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. De normen mogen ter plaatse van de nieuwe woningen niet overschreden worden om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen. Daarnaast mogen de nieuwe woningen geen belemmeringen opleveren voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.



Voor de realisatie van de Ruimte voor Ruimte-woningen en het herbestemmen van de twee bestaande bedrijfswoningen met betrekking tot geurhinder is aanvullend onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek en de resultaten zijn weergegeven in bijlage 6.3. Uit het rapport kan geconcludeerd worden dat de beoogde situatie voldoet aan de normen.

3.8 Kabels en leidingen

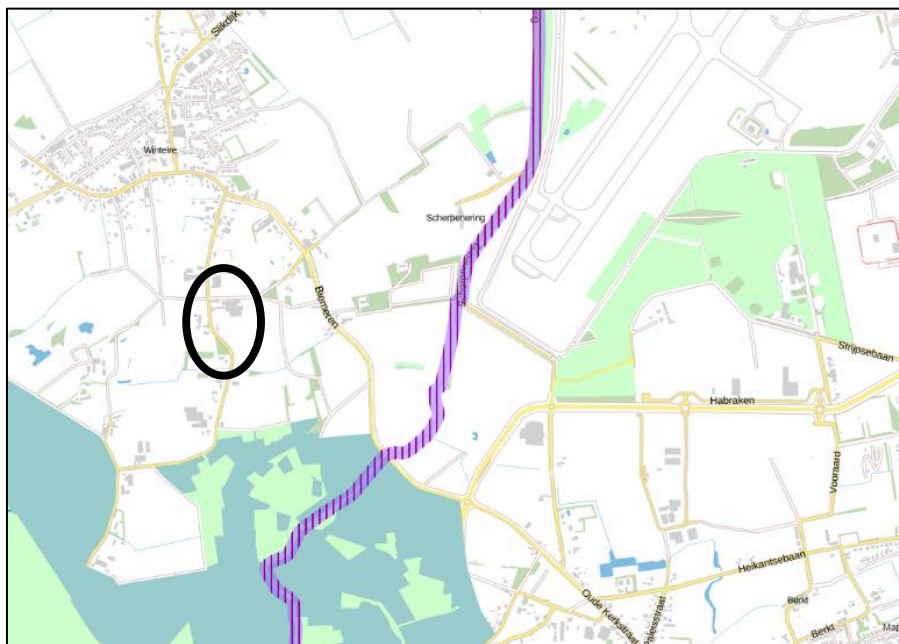
In of nabij het plangebied zijn verder geen kabels en leidingen gelegen die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

3.9 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving.

3.9.1 Natuurnetwerk Brabant (voorheen EHS)

De planlocatie is niet gelegen in het Natuurnetwerk Brabant (NNB) voorheen EHS, zoals opgenomen in de provinciale Verordening ruimte (zie afbeelding 3-2). Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op circa 145 meter afstand van de inrichting. Dit gebied is gelegen ten zuiden van de projectlocatie. Onderhavig initiatief heeft, gezien de afstand, geen invloed op de inrichting van dit gebied.



Afbeelding 3-2 Uitsnede Verordening Ruimte: Natuur en landschap

3.9.2 Natura 2000 en Beschermde Natuurmonumenten

Het dichtstbijzijnde Natura 2000 gebied is Kempenland-West en is gelegen op een afstand van 1,3 km. Het dichtstbijzijnde Beschermde Natuurmonument, Hildsvan, is gelegen op een afstand van 14,8 km. De huidige ammoniakemissie vanuit het bedrijf verdwijnt. Dit heeft een positief effect op de gebieden. De ontwikkeling heeft geen gezien de afstand en beëindiging van het bedrijf enkel positieve effecten op de omliggende natuurgebieden.



3.9.3 Flora en fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soorten beschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in Wet Natuurbescherming. Gelet op de aard van het planinitiatief, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de planlocaties beschermde natuurwaarden (rode lijst soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden door de sloop van de agrarische bedrijfsbebouwing en bouw van de nieuwe woningen en bijgebouwen. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Voor de locatie is een quick-scan Flora en Fauna onderzoek opgesteld, zie bijlage 5. De quick-scan geeft aan dat er geen bijzondere ecologische natuurwaarden en beschermde soorten voorkomen in de plangebieden.

3.10 Archeologie, cultuurhistorie en aardkunde

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

De boerderij op adres Groenstraat 5b is cultuurhistorisch waardevol. Hiervoor is een bouwhistorisch onderzoek met waardestelling uitgevoerd door het Monumentenhuis en akkoord bevonden door de monumentencommissie.

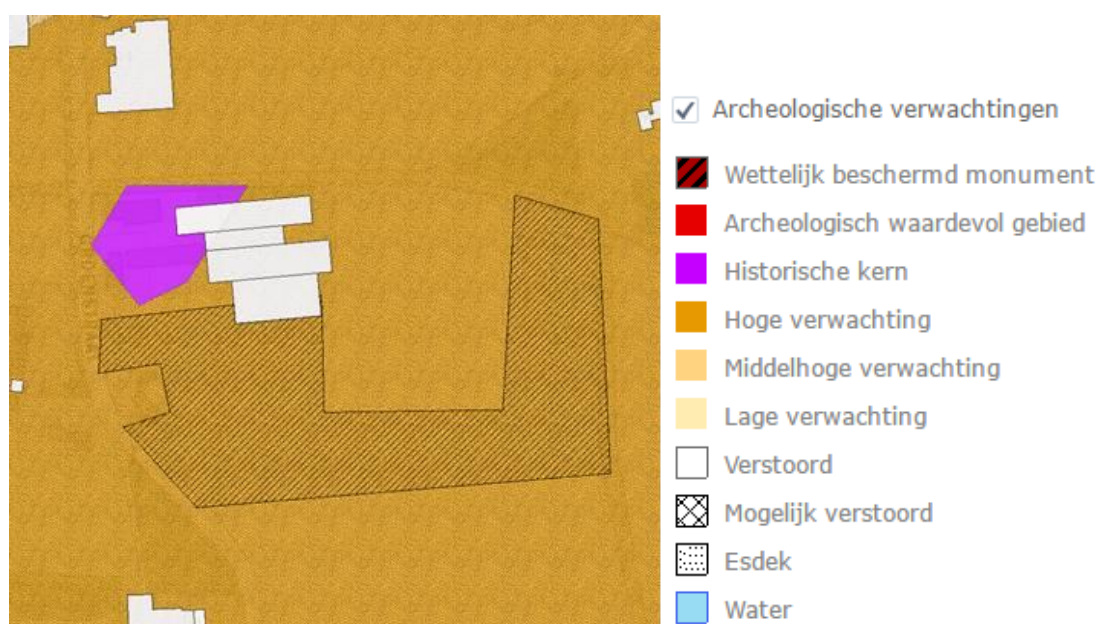
3.10.1 Archeologie

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



1988, de Ontgrondingenwet (Ow), de Wet milieubeheer (Wm), de Woningwet (Ww) en de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op deze wijze is de zorg voor archeologische monumenten geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is onder andere bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d.

Eind 2011 is door de SRE Milieudienst (samenwerkingsverband Regio Eindhoven tegenwoordig Omgevingsdienst Zuid Oost Brabant ODZOB) een archeologische beleidskaart vastgesteld, welke het huidige archeologische beleid van onder andere de gemeente Eersel vormt. Het bestemmingsplan "Buitengebied" dat is vastgesteld op 3 april 2012, bevat regels omtrent nieuwbouw en archeologische verwachtingswaarden. Deze regels zijn gebaseerd op de archeologische beleidskaart van het SRE. Bij de partiele herziening van het bestemmingsplan Groenstraat e.o. wordt aangesloten bij de regels van het huidige bestemmingsplan Buitengebied.



Afbeelding 3-3 Uitsnede archeologische verwachtingskaart van SRE (ODZOB)

De locatie is gelegen in een gebied met een hoge verwachtingwaarde. Op de meest noordelijke Ruimte-voor-Ruimte-woning na, zijn de Ruimte-voor-Ruimte-woningen echter gelegen op een locatie die op de verwachtingskaart van de ODZOB als verstoord is aangeduid. Hier geldt daarom geen verwachtingwaarde meer ten aanzien van archeologie. In het huidige bestemmingsplan is de meest noordelijke projectlocatie en de meest zuidelijke projectlocatie gedeeltelijk gelegen in een gebied met de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4.2". De overige twee percelen zijn niet gelegen in een gebied met een archeologische verwachtingwaarde, aangezien deze verstoord is.

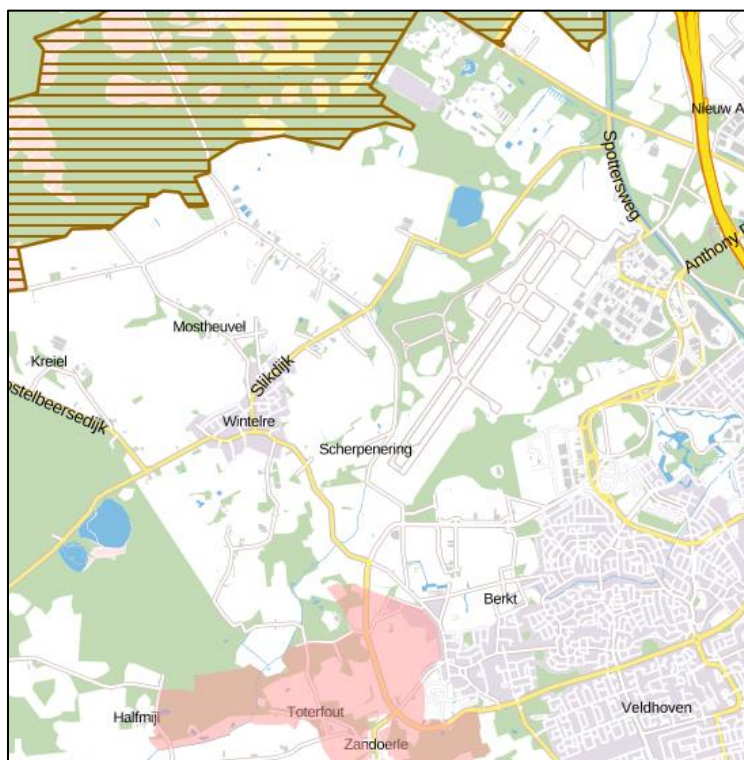
In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is een onderzoeksverplichting voor archeologische waarden opgenomen indien een omgevingsvergunning voor bouwen wordt afgegeven. Deze onderzoeksverplichting geldt niet indien de ondergrenzen niet worden overschreden. Voor de dubbelbestemming "Waarde - Archeologie 4.2" is een ondergrens opgenomen voor oppervlakte groter dan 500 m² en dieper dan 0,5 m.



In oktober 2019 is door Transect b.v. een inventariserend Veldonderzoek d.m.v. Proefsleuven uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat verder onderzoek cq. afgraving van de planlocaties noodzakelijk is. Vanwege de doorlooptijd van de ruimtelijke procedure is besloten om middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels het afgraven van de planlocaties te waarborgen, alvorens bodemingrepen dieper dan 30 centimeter (zoals bouwen of het aanplanten van beplanting) plaats mag vinden. Tevens wordt de bijbehorende archeologische dubbelbestemming opgenomen op de plankaart. Hierdoor kan de ruimtelijke procedure worden afgerond en zijn de archeologische waarden veilig gesteld.

3.10.2 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de kaart cultuurhistorie van de provinciale Verordening ruimte, zie afbeelding 3-5, blijkt dat het plangebied niet gelegen is in een gebied met cultuurhistorische waarden. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Tevens is onderhavige planlocatie niet gelegen in een aardkundig waardevol gebied. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische en aardkundige waarden. Het slopen van de agrarische bedrijfsgebouwen heeft een positief effect op het landschap. De beoogde landschappelijke inpassing versterkt het gebied.



Afbeelding 3-4 Uitsnede Verordening Ruimte: cultuurhistorie



3.11 Spuitzone's

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgeschreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid bij bedrijven met vaste planten en heesters, boomkwekerijen of fruitboomgaarden waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt waarbij onder andere het gewas en de windrichting een rol spelen.

Gewas

De planlocatie aan ligt te midden van weilanden en akkers waar voornamelijk mais en aardappelen wordt geteeld. Akkerlanden worden bespoten met een veldspuit waarbij de gewasbestrijdingsmiddelen neerwaarts uitstromen waardoor de ontstane hoeveelheid drift tot een minimum wordt beperkt. Deze gewassen hebben een hoogte van 0,5 tot 2,5 meter. Daarbij is normaliter nauwelijks sprake van een spuitnevel die de omgeving negatief kan beïnvloeden. Dit heeft te maken met het toegepaste spuitsysteem, wat algemeen wordt toegepast voor aardappelen, bieten, blauwe bessen, tarwe en mais.

In de omgeving van het plangebied zijn geen gewassen aanwezig, zoals een fruitboomgaard, waarbij bespuiting plaats met een dwarsstroomspuit of axiaalspuit. Door het bespuiten van een perceel fruitbomen met een dwarsstroomspuit of axiaal boomteeltspuit kan drift optreden doordat de bespuiting zij- en opwaarts is gericht. Deze drift kan, afhankelijk van de weersomstandigheden, het moment in het seizoen (kaal of bladhoudend) en de positie van de bomen ten opzichte van de perceelsgrens, de perceelsgrens overschrijden en zorgen voor een aantasting van het woon- en leefklimaat. Omdat de omliggende percelen niet in gebruik zijn met dit soort gewas (fruitbomen) en daardoor enkel neerwaarts wordt bespoten is de kans op drift beperkt.

Windrichting

De meest gangbare windrichting is noordoost. Doordat ten zuidwesten van de planlocaties geen akker/bouwland is gelegen maar een doorgaande weg, moet eventuele drift een langere afstand afleggen. De kans op drift ter plaatse van de planlocaties neemt daardoor verder af.

DRT 75

In de 'tweede Nota Duurzame Gewasbescherming' zijn maatregelen opgenomen om de vervuiling van oppervlakte water door gewasbeschermingsmiddelen te verminderen. Eén maatregel is alleen nog maar spuittechnieken toe te staan met een minimale driftreductie van 75% (DRT 75), deze maatregel geldt voor het gehele perceel. De maatregel is per 1 januari 2018 opgenomen in het Activiteitenbesluit. Hierdoor wordt drift al bij de bron beperkt. De kans op mogelijke drift bij de planlocaties neemt daardoor verder af.

Conclusie

Gezien het gewas wat rondom de planlocaties wordt geteeld en de daarbij bestaande neerwaartse spuittechnieken, de gunstige windrichting en de maatregel die enkel spuittechnieken toestaat met een driftreductie van 75% (per 1 januari 2018 opgenomen in het Activiteitenbesluit) kan worden volstaan met de huidige afstand die het bestemmingsplan waarborgt tussen de gevoelig object en het agrarische gebied. Het opnemen van een spuitvrije zone is derhalve niet noodzakelijk.



3.12 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat vanuit milieuaspecten geen belemmeringen bestaan tegen het planvoornemen. Ook is het niet noodzakelijk voorwaarden aan de voorziene ontwikkeling te verbinden.



4 WATERPARAGRAAF

4.1 Inleiding

Water vormt een steeds belangrijker aspect bij ontwikkelingen op onder meer het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen. Belangrijke thema's zijn: het vasthouden in plaats van direct afvoeren van hemelwater, het hergebruik van water, het zuinig omgaan met drinkwater en het beperken van de onttrekking van grondwater. Het is dan ook verplicht om bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in de toelichting c.q. ruimtelijke onderbouwing aan te geven op welke wijze rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding. Deze verantwoording wordt ook wel de waterparagraaf genoemd. Dit hoofdstuk kan als waterparagraaf worden beschouwd.

4.2 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Het beleid van het waterschap wordt hieronder beschreven.

Waterbeheerplan Waardevol Water

Het Waterbeheerplan 'Waardevol Water' is op 29 september 2015 vastgesteld en per 1 januari 2016 in werking getreden. Dit Waterbeheerplan is een strategisch document. Het waterschap geeft hierin aan wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe het waterschap die wil bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal.

Meer dan voorheen wordt hierin ingespeeld op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het waterschapsgebied. Om daarvoor voldoende ruimte te laten, wordt door het waterschap in dit Waterbeheerplan alleen aangegeven wat het wil bereiken, zonder exact aan te geven hoe. In de projecten zelf worden de doelen van dit waterbeheerplan uitgewerkt in concrete maatregelen.

Wat dit Waterbeheerplan ook anders maakt is dat het waterschap vier uitgangspunten heeft geformuleerd die de richting aangeven van al de plannen en oplossingen.

- De beekdalbenadering. Ook al is de stad heel anders dan het buitengebied, toch maken steden en dorpen deel uit van eenzelfde beekdal waar logische natuurwetten gelden. Door dit beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan integraler en effectiever worden gewerkt. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen;
- 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 is oog voor en daar wordt op ingespeeld.
- Samen sterker. Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, wordt meer bereikt dan op eigen houtje. Zij aan zij wordt gezocht naar de beste oplossingen



en wordt daar werk van gemaakt. Het waterschap wilt inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterken we onze uitvoeringskracht;

- Gezonde toekomst. Ook toekomstige generaties moeten voldoende, veilig en schoon water worden geboden. Overal in de maatschappij is het streven naar duurzaamheid te zien. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan. Dit wordt door het waterschap gezien als een inspirerende uitdaging. Niet alleen voor het waterschap zelf, maar voor iedereen. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen: ook dat zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

De Keur Waterschap De Dommel

De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot waterstaatswerken en watersystemen en biedt een mogelijkheid om uitvoering van het beleid uit het Waterbeheerplan af te dwingen. In de Keur zijn onder andere de volgende onderwerpen opgenomen:

- Regeling van onderhoud van waterstaatswerken (oppervlaktewaterlichamen, waterkeringen en ondersteunende kunstwerken);
- Watervergunning voor het gebruik van waterstaatswerken;
- Verboden in geval van calamiteiten;
- Watervergunning voor het af- en aanvoeren, het onttrekken en lozen van oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater en het infiltreren van water in de bodem;
- Vrijstellingen;
- Zorgplicht voor het watersysteem.

Op grond van de Keur zijn Algemene regels (Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015) en een aantal Beleidsregels (Beleidsregel actualiseren grondwatervergunningen, Beleidsregel agrarische beregening uit grondwater bij schaarste en Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015) opgesteld.

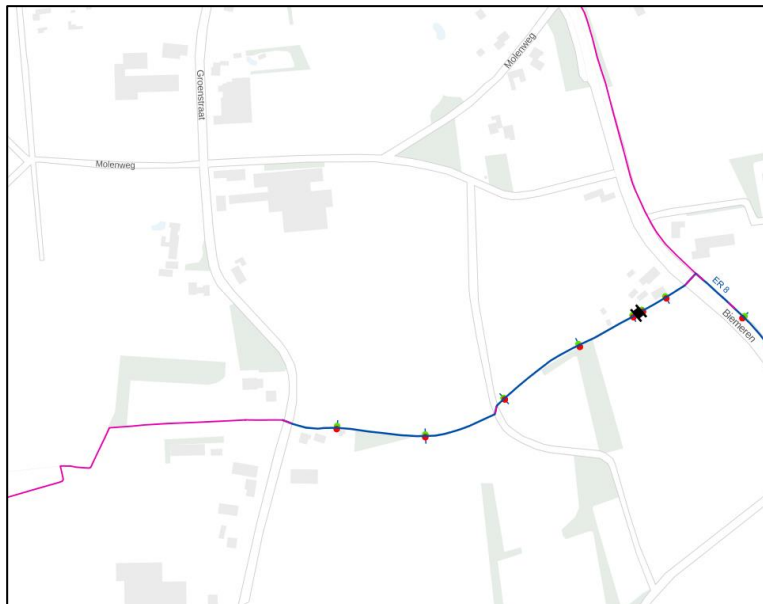
Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021

Op 15 december 2015 is voor de gemeente Eersel het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) opgesteld door Tauw. Het vGRP vloeit voort uit een van de verplichtingen uit de Wet milieubeheer. In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen op het milieu hebben en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. In de Wet milieubeheer is ook de zorgplicht voor stedelijk afvalwater vastgelegd. Sinds de introductie van de Wet gemeentelijke watertaken op 1 januari 2008 dient de gemeente niet alleen zorg te dragen voor stedelijk afvalwater, maar ook voor hemelwater en grondwater. Hierdoor is het traditionele taakveld van de rioleringszorg binnen de gemeente veranderd in een 'verbreed' pakket van watertaken. De Wet gemeentelijke watertaken is met ingang van 22 december 2009 opgegaan in de Waterwet.



4.3 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied is niet gelegen binnen een beschermingszone van een watergang of waterkering. Er is geen oppervlaktewater binnen het plangebied aanwezig. Op basis van de legger van het waterschap De Dommel is te zien dat in de omgeving van het plangebied meerdere watergangen gelegen zijn. Ten oosten en ten zuiden van de planlocatie liggen A-watergangen (blauwe lijn) en B-watergangen (paarse lijn).



Binnen het plangebied is oppervlakteverharding aanwezig in de vorm van bedrijfsbebouwing en terreinverharding.

4.3.1 Huidige waterhuishoudkundige situatie

Het hemelwater afkomstig van de bestaande stallen wordt gedeeltelijk ter plaatse geïnfiltreerd. Daarnaast wordt ongeveer de helft van het te lozen hemelwater geloosd op de sloot aan de Groenstraat.

4.4 Invloed van het planvoornemen

Binnen het plangebied wordt een intensieve veehouderij gesaneerd met een gezamenlijke oppervlakte aan gebouwen en verhardingen van circa 4.500 m². In samenhang met deze sanering worden vier woningen gerealiseerd. Daarnaast blijven de huidige twee bedrijfswoningen met 400 m² aan bijgebouwen gehandhaafd. De nieuwe woningen (met bijgebouwen en terreinverhardingen) hebben een verhard oppervlak van circa 500 m² (woning 150 m², bijgebouwen 200 m², verharding 150 m²). Hiermee neemt het verhard oppervlak af met 2.100 m². De hydrologische situatie ter plaatse verbeterd derhalve sterk. De situatie rond de bestaande bedrijfswoningen met bijgebouwen is hierin niet beschouwd, aangezien hier geen verandering optreedt.

De nieuw te realiseren woningen zullen wat betreft het huishoudelijk afvalwater worden aangesloten op het aanwezige rioolstelsel in de Groenstraat. Het hemelwater zal afgekoppeld worden. Dit houdt in dat het hemelwater van de te realiseren woning in de bodem geïnfiltreerd wordt.

Op basis van de Algemene regels Waterschap De Dommel (paragraaf 15.1) wordt vrijstelling verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² bedraagt. Tevens zijn tot 2.000 m² geen compenserende maatregelen van toepassing om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan.

Voor de ondergrens van 2.000 m² is gekozen om te voorkomen dat er zeer kleine, bedrijfsonzekere voorzieningen ontstaan die lastig te beheren en onderhouden zijn.



4.4.1 Gemeentelijke rioleringsplan

Bergingseis vGRP 2016-2021 en lozing gemeentelijke watergang

Op basis van het vGRP geldt bij een uitbreiding van maximaal 2.000 m² een bergingseis van 15 mm. Aan deze bergingseis wordt voldaan door op ieder perceel van de nieuw te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen, een zaksloot te realiseren van minimaal 0,5 meter diep die minimaal 7,5 m³ hemelwater kan opvangen. Het hemelwater kan zo voldoende op eigen terrein infiltreren.

Inschatting infiltratie

De gemiddeld hoogste grondwaterstand in het plangebied bedraagt 140 tot 250 cm. De bodemsamenstelling van de planlocaties aan de Groenstraat is daarbij opgebouwd uit een humeuze deklaag met daaronder matig fijn zand. Deze bodemsamenstelling is uitermate geschikt om hemelwater vast te houden (humeus) en vervolgens ter plaatse te laten infiltreren (zand). Hierdoor mag worden aangenomen dat het hemelwater binnen de planlocatie doelmatig wordt geïnfiltreerd en dat minimaal zal worden geloosd op de gemeentelijke watergangen.



5 ECONOMISCHE ASPECTEN

5.1 Anterieure overeenkomst

Het planvoornemen betreft het oprichten van een nieuwe woning. Derhalve is het plan aan te merken als een bouwplan conform artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, waardoor de gemeenteraad in beginsel verplicht is bij de uiteindelijke regeling in een bestemmingsplan een exploitatieplan vast te stellen.

In onderhavig geval heeft de gemeente er echter voor gekozen om met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst te sluiten. Derhalve is kostenverhaal anderszins verzekerd.

De met het planvoornemen samenhangende kosten betreffende de bouw van de woning en de terreininrichting, worden door de initiatiefnemer gedragen.

5.2 Planschade

Op grond van artikel 6.1 Wro kennen Burgemeester en wethouders degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden ten gevolge van onder meer een wijziging van het bestemmingsplan, op aanvraag een tegemoetkoming in die schade toe. Daarbij geldt dat het moet gaan om schade die redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en die niet reeds voldoende anderszins is verzekerd. Bij ontwikkeling van de planlocatie wordt geen (aanvraag) planschade verwacht die uitstijgt boven het maatschappelijk risico. Mocht toch sprake zijn van planschade, dan komt deze op basis van de anterieure overeenkomst voor rekening van de initiatiefnemer.

5.3 Conclusie

Op basis van de onderbouwingen in de voorgaande paragrafen mag geconcludeerd worden dat het planvoornemen economisch haalbaar is en niet leidt tot extra kosten voor de gemeente Eersel.



6 BIJLAGEN

6.1 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

6.2 Verkennend bodemonderzoek

6.3 Onderzoek Geur, bedrijven- en milieuzonering

6.4 Landschappelijk inpassingsplan

6.5 Quick-scan Flora en Fauna

6.6 Archeologisch proefsleuvenonderzoek

Colofon

Project	:	Bestemmingsplan Buitengebied herziening Groenstraat 7 e.o.
Dossier	:	-
Omvang rapport	:	47 pagina's
Auteurs	:	ir. B. van Doormaal
Interne controle	:	MSc. L. Buurstede
Projectleider	:	Ing. A. Evers
Datum	:	14 februari 2019