

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Eersel

Bestemmingsplan

“Kom Knegsel, herziening
Vessemseweg 2 - 2a”



Projectnummer: 193519

Datum: 23 februari 2021

Gemeente Eersel

Bestemmingsplan

“Kom Kneghel, herziening Vessemseweg 2 - 2a”

Inhoud

1. Toelichting
2. Regels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0770.BPKvessemseweg23009-VAST

d.d. : 23-02-2021

Projectleider: Dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders
Projectmedewerker: Mevr. ing. T.J.C. van Wijnen Msc
Status: Vastgesteld

Toelichting

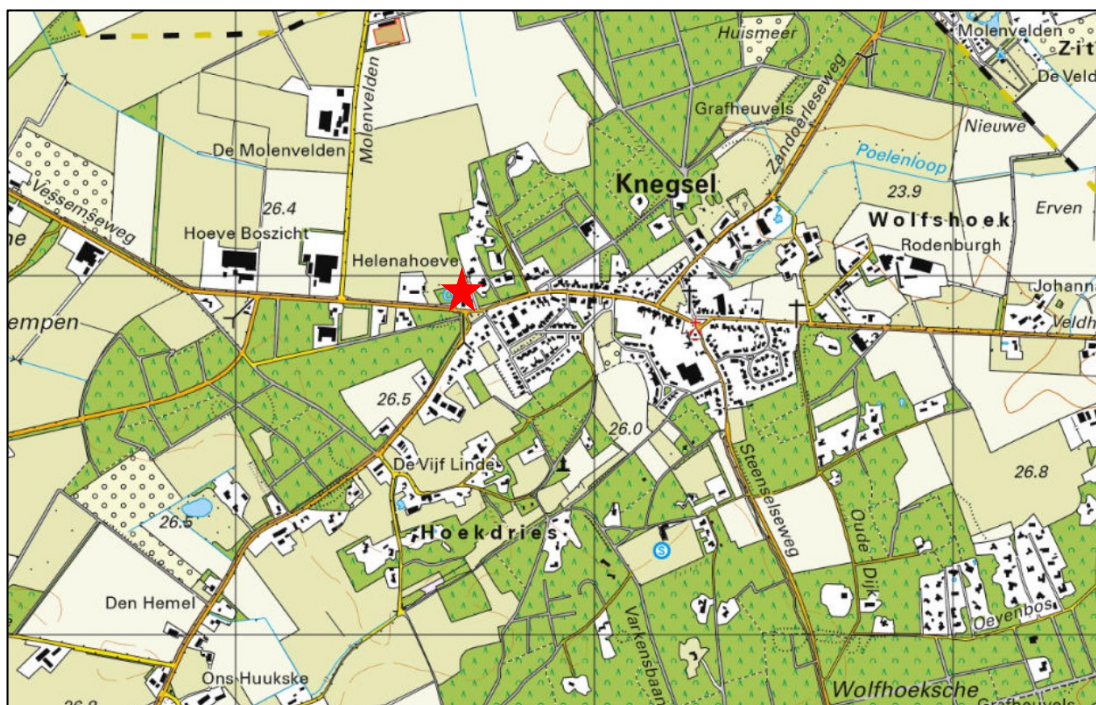
INHOUD

1	INLEIDING	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Begrenzing plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	6
2	PLANGEBIED	7
2.1	Huidige situatie	7
2.2	Beoogde situatie	8
2.3	Stedenbouwkundige inpassing	9
2.4	Landschappelijke inpassing	10
2.5	Parkeren en verkeer	11
3	BELEIDSKADER	15
3.1	Inleiding	15
3.2	Rijksbeleid	15
3.3	Provinciaal beleid	20
3.4	Gemeentelijk beleid	33
4	PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN	41
4.1	Inleiding	41
4.2	Bodem	41
4.3	Waterhuishouding	45
4.4	Cultuurhistorie	49
4.5	Archeologie	52
4.6	Ecologie	53
4.7	Wegverkeerslawaaï	55
4.8	Bedrijven en milieuzonering	57
4.9	Geurhinder en veehouderijen	58
4.10	Externe veiligheid	65
4.11	Luchtkwaliteit	68
4.12	Kabels en leidingen	69
4.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	70
5	JURIDISCHE PLANTOELICHTING	73
5.1	Inleiding	73
5.2	Opbouw van de regels	73
5.3	Regels	73
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	77
6.1	Inleiding	77
6.2	Toepassing Grondexploitatiewet	77
6.3	Economische uitvoerbaarheid	77

7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	79
7.1	Vooroverleg	79
7.2	Omgevingsdialoog	79
7.3	Zienswijzen	79

BIJLAGEN

- Bijlage 1 - Bouwtitels ruimte voor ruimte, 22 juni 2020
- Bijlage 2 - Berekening kwaliteitsverbetering, Compositie 5 stedenbouw bv, 3 februari 2020
- Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 13 augustus 2019
- Bijlage 4 - Nader asbestonderzoek, Inpijn-Blokpoel Milieu BV, 9 oktober 2019
- Bijlage 5 - Onderzoek stikstofdepositie, Aveco de Bondt, 3 juli 2020
- Bijlage 6 - Quickscan Wet natuurbescherming, Veldbiologische Werken, 13 november 2019
- Bijlage 7 - Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, De Roever Omgevingsadvies, 9 december 2019
- Bijlage 8 - Onderzoek geurhinder veehouderijen, De Roever Omgevingsadvies, 10 december 2019
- Bijlage 9 - Besluit milieueffectrapportage, 20 juli 2020
- Bijlage 10 - Verslag omgevingsdialoog (geanonimiseerd), 25 juni 2020



Topografische kaart van de kern Knegsel. De ligging van het plangebied is aangeduid met de rode ster. Bron: topotijdreis.nl, 2020.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

Aanleiding

Aan de Vessemseweg 2 en 2a te Knegsel bevindt zich momenteel een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief LPG. Ter plaatse zijn diverse al dan niet aan elkaar geschakelde bedrijfsgebouwen aanwezig, alsmede een bedrijfswoning. Het bedrijfsperceel is circa 3.000 m² groot en grotendeels in onbruik geraakt. De bebouwing is veelal verouderd en raakt geleidelijk in verval. Hergebruik door de vestiging van een nieuw bedrijf ligt niet in de lijn der verwachting.

Ondergronds zijn vijf brandstoftanks aanwezig, waarvan één grote gastank met een inhoud van 20.000 liter. Aan het vulpunt van de afleverinstallatie is een risicocontour verbonden. Deze contour beperkt de planologische mogelijkheden in de directe omgeving van het bedrijfsperceel en levert logischerwijs ook een potentieel gevaarlijke situatie op. Gecombineerd met de gebrekkige staat van de bedrijfsbebouwing betekent dit dat het bedrijfsperceel in milieuhygiënisch opzicht voor een ongewenste situatie zorgt.



Uitsnede luchtfoto ter plaatse van de Vessemseweg 2 en 2a te Knegsel. Het plangebied is aangeduid met de rode contour. Bron: streetsmart.cyclomedia.nl, 2020.

Initiatiefnemer is voornemens ter plaatse in een herontwikkeling te voorzien naar woningbouw. Hiervoor is het noodzakelijk dat de thans aanwezige bedrijfsbebouwing, met inbegrip van het verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-installatie, wordt gesaneerd. De huidige bedrijfswoning op nummer 2a blijft behouden en zal in gebruik worden genomen als burgerwoning. De overige gronden, alsmede het achtergelegen

perceel, bieden de mogelijkheid voor de realisatie van zes nieuwe woningen, waarvan 2 op basis van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'. De financiering van de bedrijfssanering wordt met de ontwikkeling van de woningen bekostigd.

Doel

In de vigerende bestemmingsplannen "bestemmingsplan Kom Knegsel", vastgesteld op 31 maart 2011 en "Buitengebied 2017", vastgesteld op 3 juli 2018 is aan de gronden de bestemmingen 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' en 'Agrarisch' toegekend. De uitvoering van het planvoornemen is binnen deze bestemmingen niet rechtstreeks mogelijk. Evenmin is de voorgenomen woningbouw geheel in lijn met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in een nieuwe juridisch-planologische regeling om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken.

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied waar de ontwikkeling wordt voorzien is gelegen aan de Vessemseweg in Knegsel. De Vessemseweg vormt de verbinding tussen de kern Knegsel en Vessem. De locatie is gesitueerd op de plaats waar heden de panden staan behorend bij de adressen Vessemseweg 2 en Vessemseweg 2a in Knegsel. De gronden behorend tot het plangebied staan kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie M, perceelnummers 1020, 1021, 1022 en 1023. De oppervlakte van het plangebied bedraagt in totaal circa 12.200 m².

Momenteel worden de gronden herverkaveld ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied ligt op de overgang tussen de kern Knegsel en het buitengebied. De directe omgeving van het plangebied kent vooral woningen, agrarische gronden en bos. Direct ten oosten van het plangebied is een woonbos gelegen. Ten zuidoosten ligt de kern Knegsel. Richting het westen en noorden gaat de locatie over in het buitengebied van Knegsel, waar in hoofdzaak verspreid liggende woningen en (agrarische) bedrijvigheid aanwezig is.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Toetsingskader

De vigerende bestemmingsplannen voor de locatie Vessemseweg 2 en 2a te Knegsel zijn:

- "bestemmingsplan Kom Knegsel", vastgesteld d.d. 31 maart 2011;
- "Buitengebied 2017", vastgesteld d.d. 3 juli 2018;
- "Buitengebied 2017, eerste herziening", vastgesteld 29 januari 2019;
- "parapluplan parkeren", vastgesteld 25 september 2018.

De gronden gelegen binnen het bestemmingsplan "bestemmingsplan Kom Knegsel" zijn bestemd als 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg'. Op de locatie zijn tevens de volgende aanduidingen van toepassing:

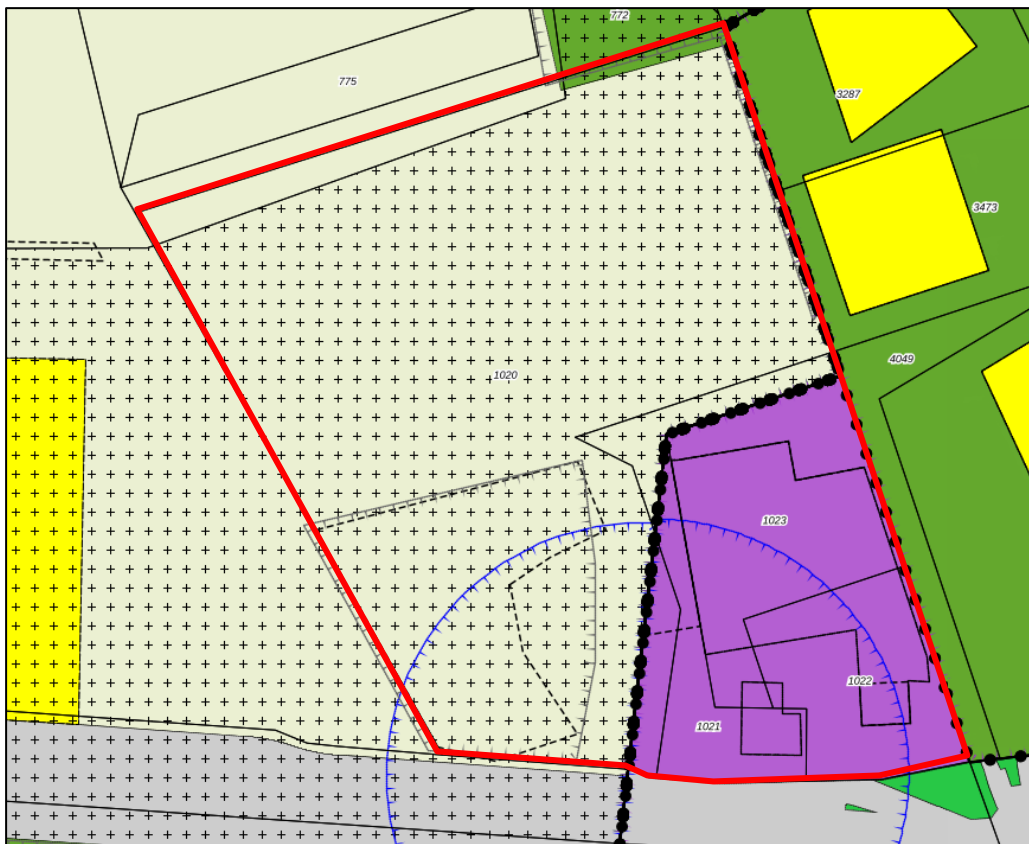
- Bouwvlak;
- Maximum bebouwingspercentage 100%;

- Maximum bouwhoogte 7,5 m;
- Maximum goothoogte 4,5 m;
- Aanduiding 'bijgebouwen';
- Functieaanduiding 'bedrijfswoning';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone';
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'.

Voor de gronden gelegen binnen het bestemmingsplan "Buitengebied 2017" en de eerste herziening daarvan gelden de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Bos' met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6'. Op de gronden liggen tevens de volgende aanduidingen:

- Functieaanduiding 'landschapswaarden';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone - obstakelbeheergebieden';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone - vogelbeheersgebied';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - beperkingen veehouderij';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone - natuurnetwerk brabant';
- Gebiedsaanduiding 'veiligheidszone - lpg'.

Het "Parapluplan parkeren" voorziet in een regeling voor het parkeren en laden en lossen binnen de kom van Knegsel voor alle bestemmings- en wijzigingsplannen waar dat nog niet reeds in geregeld is.



Uitsnede van de verbeelding behorend bij de bestemmingsplannen "bestemmingsplan Kom Knegsel" en "Buitengebied 2017". Het plangebied is rood omkaderd.

Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Beoordeling

De voor 'Bedrijf - Verkooppunt motorbrandstoffen met lpg' aangewezen gronden zijn bestemd voor een verkooppunt voor motorbrandstoffen met de verkoop van lpg en opslag en uitstalling. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Het ontwikkelen van reguliere woningen is binnen deze bestemming niet toegestaan. De voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn onder andere bestemd voor agrarisch gebruik, water en waterhuishoudkundige voorzieningen en extensief recreatief medegebruik. Ter plaatse zijn geen gebouwen toegestaan. Bovendien is het regulier wonen ter plaatse niet toegestaan.

De diverse gebiedsaanduidingen bevatten onder andere restricties voor het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden. Tevens gelden er restricties ten aanzien van de maximaal toelaatbare hoogte van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Conclusie

De voorgenomen herontwikkeling van het plangebied past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in een nieuw juridisch-planologisch kader voor de voorziene ontwikkeling.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze toelichting wordt een beschrijving gegeven van het plangebied en zijn directe omgeving en de beoogde situatie. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Het vierde hoofdstuk bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieuplanologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in het plangebied en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische opzet. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid en tot slot worden in het laatste hoofdstuk de resultaten uit de planologische procedure weergegeven.

2 PLANGEBIED

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen in het dorp Knegsel. Knegsel is één van de drie noordelijke dorpen van de gemeente Eersel en ligt in en landelijk een bosrijk gebied. Knegsel is waarschijnlijk ontstaan vanuit een oorspronkelijk Frankische nederzetting die werd gesticht in de vroege Middeleeuwen. Het dorp ligt op een kruising van verschillende veldwegen, die de kern verbinden met onder meer Vesseem, Eersel, Steensel en Oerle. Daarnaast ligt het dorp op de grens van het bosgebied ten zuiden van de kern en de Knegselsche heide in het noorden. De aanwezigheid van het bosrijke buitengebied is vanuit de kern nog goed voelbaar. Het dorp is in de laatste eeuw vooral gegroeid door verdichting van de bebouwing langs bestaande linten.

Het plangebied is gelegen in het noordwesten van de kern Knegsel, aan de Vessemseweg. Vanaf de kruising Het Groen/Vessemseweg grenst Knegsel aan het grootschalige, open agrarische landschap. In de directe omgeving van het plangebied gaat de kern over in het buitengebied, waarbij sprake is van een typisch dorpse overgang. Langs de Vessemseweg is sprake van lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een grote variatie in bouw- en goothoogte en architectuur. Ten noordoosten van het plangebied is het woonbos gelegen. De structuur van het woonbos bestaat uit relatief grote vrijstaande woningen op ruime bospercelen.



Luchtfoto in vogelvluchtperspectief. Het plangebied is rood omkaderd.

Bron: streetsmart.cyclomedia.nl, 2020.

Het plangebied bestaat onder andere uit een voormalige bedrijfsperceel in de vorm van een verkooppunt voor motorbrandstoffen inclusief LPG. Een LPG-station valt onder de werking van het Besluit externe veiligheid waardoor rekening moet worden gehouden

met het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het LPG-station heeft een PR 10⁻⁶-contour van 45 meter, gemeten vanaf het vulpunt. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten worden gerealiseerd. Deze contour is doorvertaald in de regels van het vigerende bestemmingsplan met de aanduiding 'veiligheidszone - lpg'. Ten aanzien van het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht indien binnen een afstand van 150 meter van het vulpunt nieuwe ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. De bedrijfsgebouwen behorend bij het verkooppunt zijn veelal in onbruik geraakt. De bebouwing is grotendeels verouderd en raakt geleidelijk in verval. Hergebruik door de vestiging van een nieuw bedrijf ligt niet in de lijn der verwachting.

De overige gronden die onderdeel uitmaken van het plangebied kennen de bestemming 'Agrarisch'. De gronden zijn in gebruik als weiland dan wel begroeid met bomen. Daarnaast is er sprake van een drooggevallen vijver. Voorheen was hier sprake van een buitenren van een dierenverblijf.

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt het verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-installatie inclusief bijbehorende bedrijfsgebouwen gesaneerd. Initiatiefnemer is voornemens om te investeren in deze bedrijfssanering, waarvoor de financiering wordt gevonden in de voorgenomen woningbouw op het voormalige bedrijfsperceel en het achterliggende gebied. De voorgenomen herontwikkeling gaat uit van het toevoegen van zes nieuwe woningen, aanvullend op de bestaande naar burgerwoning om te zetten bedrijfswoning. Twee van de nieuwe woningen worden gerealiseerd op basis van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'. Het verkavelingsplan gaat uit van een extensieve invulling van het gebied met vrijstaande woningen. Aan de zijde van het plangebied dat grenst aan het buitengebied wordt voorzien in de landschappelijke inpassing.



Verkavelingsvoorstel. Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2020.

2.3 Stedenbouwkundige inpassing

Ruimtelijke hoofdopzet

Voor de woningen gelegen aan de Vessemseweg geldt dat aansluiting is gezocht bij de bestaande lintbebouwing. Deze woningen passen voor wat betreft typologie en kavelgrootte binnen de bestaande (lint)bebouwingsstructuur aan de Vessemseweg alsmede aan de nabijgelegen Eerselseweg en Het Groen. De woningen bestaan uit maximaal twee bouwlagen met of zonder kap en liggen op percelen variërend in grootte van 600 tot 1.000 m². De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 7 en 11 meter. Voor de opzet van de kavels is als uitgangspunt genomen het creëren van beslotenheid. Dit wordt bereikt door de toepassing van groene kamers, waarbij de percelen onderling worden gescheiden door opgaande beplanting. Ook de begeleiding van de toegangsweg door brede groenstroken met bomenrijen draagt bij aan dit beeld.

Voor de ruimte-voor-ruimtewoningen aan de noordzijde van het plangebied wordt uitgegaan van een kavelgrootte en bouwstijl die aansluit bij de villawijk aan de oostzijde van het plangebied. Het betreffen grote vrijstaande woningen op ruime percelen (2.300 tot 4.000 m²) met een inhoud tot maximaal 1.350 m³. Deze woningen krijgen een eigentijdse of moderne vormgeving. Net als de kleinere kavels zijn ook deze percelen groen ingepast, met dien verstande dat contact vanuit de kavels met het achterliggende buitengebied mogelijk blijft.

Binnen het plangebied is momenteel een aantal bomen aanwezig, als onderdeel van een voormalige buitenruimte van een dierenverblijf. Tevens bevindt zich hier een drooggevalven vijver. Uitgangspunt in het verkavelingsplan betreft behoud van zo veel als mogelijk van het bestaande groen, dit groen op te waarderen en in te passen in de landschappelijke inpassing aan de noord- en westzijde van het plangebied. De strook met landschappelijke inpassing kan tevens fungeren als groene verbinding tussen enerzijds de bospercelen ten zuiden van de Vessemseweg en anderzijds het bosgebied ten oosten van het plangebied, waarin ook de bestaande bosvilla's zijn gelegen.

In het kader van duurzaamheid is het streven om bij de woningbouw optimaal gebruik te maken van de mogelijkheden voor duurzame energieopwekking.

Situering en oriëntatie

De bestaande woning alsmede de nieuwe woning ten westen daarvan zijn met de belangrijkste gevel op de Vessemseweg georiënteerd, waarbij de nieuwe woning eveneens op de nieuw aan te leggen toegangsweg is gericht (tweezijdige oriëntatie). De woningen liggen op ten minste 10 meter van de voorste perceelsgrens. De drie daarachter gelegen woningen zijn georiënteerd op de nieuwe toegangsweg, met de voorgevel op ten minste 5 meter vanaf de voorste perceelsgrens. De situering van de twee ruimte-voor-ruimtewoningen is centraal op de ruime kavels.

Massaopbouw

De woningen in het zuiden van het plangebied bestaan uit maximaal twee bouwlagen met of zonder kap. De goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk maximaal 7 en 11 meter. De ruimte-voor-ruimte woningen worden uitgevoerd in een moderne of eigentijdse vormgeving met een plat dak. De maximale bouwhoogte aldaar betreft 7 meter.

Ontsluitingsstructuur

De ontsluiting van de toe te voegen woningen vindt plaats via een nieuwe toegangsweg vanaf de Vessemseweg. De toegangsweg opent zich aan de zuidzijde naar de Vessemseweg door deze naar het westen te laten afbuigen terwijl de begeleidende bomenrij aan de oostzijde rechtdoor loopt. De driehoekige ruimte die daardoor ontstaat wordt ingericht als een groenzone met lage beplanting (tot maximaal 1 meter hoog). De bestaande bedrijfswoning wordt direct ontsloten via de Vessemseweg, gelijk aan de huidige situatie.

Groenstructuur

Uitgangspunt voor de opzet van de groenstructuur vormen de bestaande groene elementen in en om het plangebied. Op de eerste plaats betreft dat het bosje aan de zuidwestzijde, waarvan de behoudenswaardige delen zullen worden opgeschoond. Vanuit het bosje wordt de groenstructuur naar het zuiden en noorden doorgetrokken, om het plangebied heen. Dat wordt daarmee, gezien vanuit het buitengebied, geheel groen omkaderd en vormt een nieuwe schakel tussen de bossen ten zuiden en noordoosten van het plangebied. De onderlinge percelen worden van elkaar gescheiden door opgaande beplanting om een beeld van groene kamers te creëren.

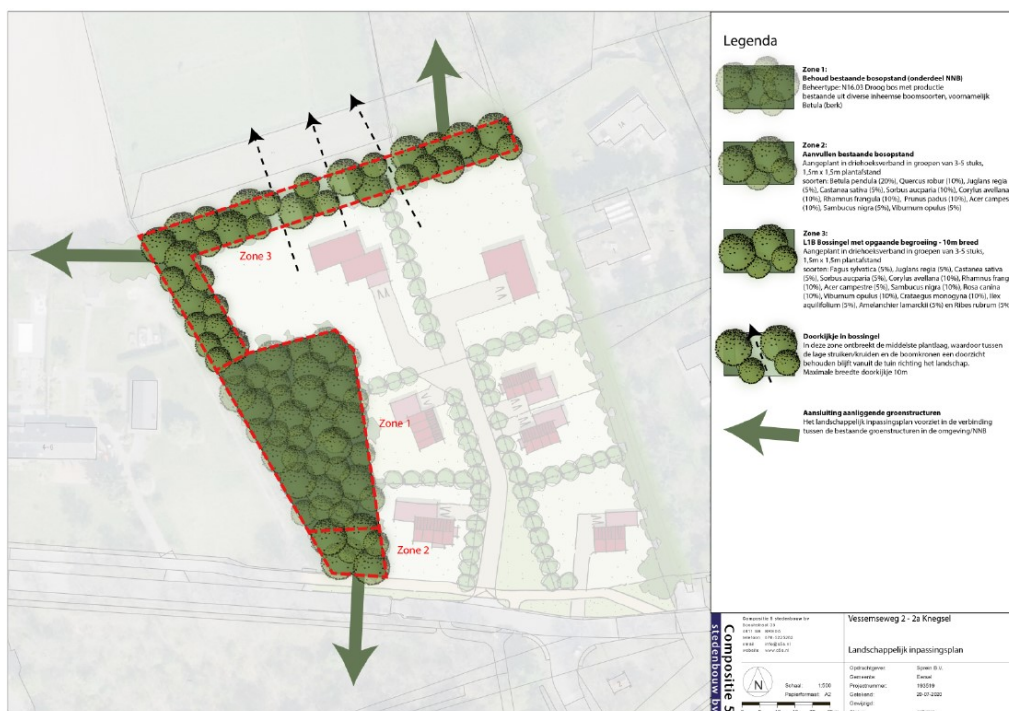
Openbare ruimte

De openbare ruimte binnen het plangebied bestaat uit de toegangsweg inclusief de bermen en de groene ruimte ter hoogte van de Vessemseweg. De rijbaan van de nieuwe straat is 4 meter breed, de bermen zijn aan weerszijde 3 meter breed, waarmee het totale straatprofiel 10 meter breed is. In de bermen is ruimte voor openbare parkeergelegenheid.

2.4 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is omgeven door diverse 'groene gebieden', zoals een bosgebied ten zuiden van de Vessemseweg, een bosgebied ten noordoosten van het plangebied en een houtwal ten westen van het plangebied. In het plangebied is reeds een bosje aanwezig bestaande uit voornamelijk berken. Zowel het bosje in het plangebied als de bosgebieden aan de zuid- en noordoostzijde van het plangebied maken onderdeel uit van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Echter zijn deze NNB-gebieden niet direct met elkaar verbonden.

Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in het herstel van het behoudenswaardige gedeelte van het reeds aanwezige bosje en het verbinden van de diverse groenstructuren rondom het plangebied. De bestaande vijver en overige elementen van het voormalige dierenverblijf worden verwijderd. Het bosje wordt richting het zuiden en noorden uitgebreid. Hierdoor ontstaat een robuuste groenstructuur die de bosgebieden ten westen en noorden van de kern met elkaar verbindt. Hierdoor wordt de verbinding tussen het plangebied en de NNB-bossen ten westen van de kern versterkt.



Landschappelijk inpassingsplan. Bron: Compositie 5 stedenbouw bv, 2020.

Vanaf het bestaande bosje is aan de west- en noordzijde van het plangebied een brede bossingel voorzien van 10 meter breed. Deze bossingel vormt een robuuste natuurlijke verbinding richting het NNB-bos ten noorden van de kern en sluit bovendien aan op de houtsingel ten westen van het plangebied, rondom het perceel Vessemseweg 4. De bossingel bestaat uit een opgaande beplanting met inheemse bomen, boomvormers en struiken. Hierbij is speciaal aandacht voor soorten met een ecologische meerwaarde, voor zowel insecten, eekhoorns, vogels als vleermuizen. De gekozen soorten bieden zowel voedsel (beukenootjes, walnoten, hazelnoten en verschillende bessen) als nectar voor insecten. De bossingel bestaat uit boomvormers (Sorbus, Fagus, Juglans, Castanea, Acer) als opgaande struiken (o.a. Corylus, Rhamnus, Crataegus, Amelanchier, Sambucus). Door het lijnvormige karakter van de bossingel biedt deze goede foerageermogelijkheden voor vleermuizen.

In het noordelijke deel van de bossingel zijn op een drietal plekken doorkijkjes in de bossingel voorzien. Hier wordt de bossingel zo beheerd, dat tussen de lage struik/kruidlagen en de boomkronen een opening behouden blijft, die een fraai doorzicht geeft vanuit de tuinen richting het achterliggende landschap. Doordat zowel de lage struik/kruidlagen als de boomkronen niet onderbroken worden, blijft de verbindende functie voor dieren behouden.

2.5 Parkeren en verkeer

2.5.1 Parkeren

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding van de “Reparatiewet BZK” op 29 november 2014 is het verplicht om het parkeren te reguleren met een 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.

De gemeente Eersel heeft in het ‘Parkeerbeleidsplan’, zoals vastgesteld d.d. 23 januari 2014, haar parkeerbeleid inclusief normen opgenomen. Het Parkeerbeleidsplan is juridisch verankerd in het bestemmingsplan “Parapluplan parkeren”. De parkeernormen zijn afgeleid van de landelijke richtlijn van het CROW. De gemeente Eersel valt conform de CROW-richtlijn in de stedelijkheidsklasse ‘weinig stedelijk’. Binnen de gemeente zijn diverse deelgebieden te onderscheiden, waar voor de kern Knegsel uitgegaan dient te worden van de parkeernorm behorend bij de ‘rest bebouwde kom’. Het plangebied is geheel gelegen binnen de bebouwde kom van Knegsel, vandaar dat gerekend wordt met de kengetallen voor het gebied ‘rest bebouwde kom’. Navolgend zijn de relevante parkeercijfers uit het Parkeerbeleidsplan gegeven:

Woningtype	Parkeernorm rest bebouwde kom
Koop, vrijstaand	2,5

Beoordeling

Op basis van het ‘Parkeerbeleidsplan’ geldt voor een vrijstaande koopwoning gelegen in de ‘rest bebouwde kom’ een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning. Binnen het plangebied worden 6 woningen toegevoegd. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning gewijzigd naar een reguliere burgerwoning. In totaal ontstaat er voor het gehele gebied een parkeerbehoefte van 17,5, afgerond 18 parkeerplaatsen. Voor wat betreft het parkeren is in het verkavelingsplan rekening gehouden met de realisatie van deze parkeerplaatsen. Gezien de ruime kavels kan de parkeerbehoefte op eigen terrein worden ingepast. In het verkavelingsvoorstel zijn voor iedere woning twee parkeerplaatsen op eigen terrein ingetekend, echter de kavels bieden ruimte voor 3 of meer parkeerplaatsen. Daarnaast is openbare parkeergelegenheid aanwezig in de bermen van de nieuwe toegangsweg.

Aangezien het verkavelingsvoorstel indicatief is en er nog geen definitief bouwplan voorhanden is, is in het bestemmingsplan gewaarborgd dat bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen inzichtelijk dient te worden gemaakt dat er ten behoeve van het bouwplan voldoende parkeerplaatsen worden aangelegd. Het ‘Parkeerbeleidsplan’ alsmede de doorvertaling daarvan in het “Parapluplan parkeren” vormen hiervoor een rechtstreeks toetsingskader. Toepassing van dit parkeerbeleid is in de regels van dit bestemmingsplan gewaarborgd.

Conclusie

Uitgaande van de planologische mogelijkheden kan binnen het plangebied voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid. Ten tijde van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen dient inzichtelijk te worden gemaakt dat op basis van het Parkeerbeleidsplan voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd.

2.5.2 Verkeer

Toetsingskader

Teneinde de verkeersgeneratie te bepalen die gepaard gaat met de nieuwbouw, zijn de kengetallen van het CROW geraadpleegd. In het 'Parkeerbeleidsplan' zijn geen kengetallen voor de verkeersgeneratie opgenomen. Het plangebied is gelegen in de bebouwde kom en te typeren als weinig stedelijk (bron: Parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel). Het plangebied is gelegen binnen de 'rest bebouwde kom'. Bij het te realiseren woningtype 'koop, huis, vrijstaand' behoort conform deze kencijfers een verkeersgeneratie van maximaal 8,6 voertuigbewegingen per etmaal (vpe) per woning.

Het verkavelingsplan voorziet in de nieuwbouw van 6 vrijstaande koopwoningen, derhalve genereert het plan maximaal $(6 \times 8,6) = 51,6$ vpe. De huidige functie van het plangebied zal komen te vervallen, hetgeen een vermindering van de verkeersgeneratie betreft. Voor de bestaande functie als verkooppunt voor motorbrandstoffen zijn geen kencijfers over de verkeersgeneratie genoemd door de CROW. Logischerwijs kan ervan worden uitgegaan dat een verkooppunt voor motorbrandstoffen meer verkeersbewegingen met zich meebrengt dan de voorziene herontwikkeling met 6 woningen. De Vessemseweg heeft bovendien voldoende capaciteit om dit extra verkeer af te wikkelen.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. Deze structuurvisie vormt de uitwerking van de ambities van het Rijk, op basis van haar verantwoordelijkheden, in Rijksdoelen en daarmee samenhangende nationale belangen op het gebied van een samenhangend ruimtelijk en mobiliteitsbeleid. Het Rijk heeft tot doel Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken in een periode van economische conjunctuurschommelingen, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Aanleiding voor het vaststellen van de visie is de constatering dat het voorheen geldende ruimtelijke Rijksbeleid onvoldoende bijdroeg aan het behalen van deze doelen, onder meer door het veroorzaken van bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving en een te sectorale blik op vraagstukken. Om dit te keren brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat en laat het meer over aan gemeenten en provincies.

Het Rijk onderscheidt thans nog dertien nationale belangen; uitsluitend op basis van deze belangen intervenueert het Rijk in de ruimtelijke ordening. Een groot deel van deze belangen leidt tot het reserveren van ruimte voor functies. Dit betreft dan bijvoorbeeld het reserveren van ruimte voor waterberging, militaire activiteiten en de uitbreiding van het hoofdwegennet. Deze belangen zijn vastgelegd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Eén van de belangen die niet leidt tot een ruimtereservering is het belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten'. In het kader van dit belang heeft het Rijk besloten om, ten behoeve van het verminderen van de bestuurlijke drukte en het neerleggen van verantwoordelijkheden bij decentrale overheden, de verstedelijkingsstrategie te wijzigen. Dit houdt in dat het bundelingsbeleid, verdichtingsbeleid, locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen, beleid voor basiskwaliteit, stedelijke netwerken, nationale landschappen en rijksbufferzones is afgeschaft en dat daar slechts één beleidslijn voor terug komt: de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Deze 'ladder' heeft tot doel het principe van vraaggericht programmeren en het principe van zorgvuldig ruimtegebruik bindend voor te schrijven bij de afwegingen van gemeenten en provincies. Dit belang is als procesvereiste vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

Grondgedachte van de 'ladder' is dat een activiteit op meerdere locaties zou kunnen plaatsvinden en dat vervolgens de planologisch meest juiste locatie gekozen moet worden. Dat gaat uit van de activiteit. Hiermee wordt beoogd om de voorheen

bestaande praktijk, waarbij in veel gevallen een bestemming wordt gezocht voor een bepaalde locatie (bv. herbestemmen van een voormalige vuilstortplaats), om te vormen.

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor van rijksweg een ruimtereservering geldt (met uitzondering van de ligging in een obstakelbeheergebied en een radarverstoringgebied, waarop in paragraaf 3.2.2 nader wordt ingegaan). Uitsluitend het nationale belang van een 'zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten' als vervat in de 'ladder voor duurzame verstedelijking', is van toepassing op het onderhavige bestemmingsplan. Aan dit belang wordt navolgend getoetst.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plangebied niet is gelegen in een gebied waarvoor van rijksweg een relevante ruimtereservering geldt. Aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt navolgend getoetst.

3.2.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro), 2012

Toetsingskader

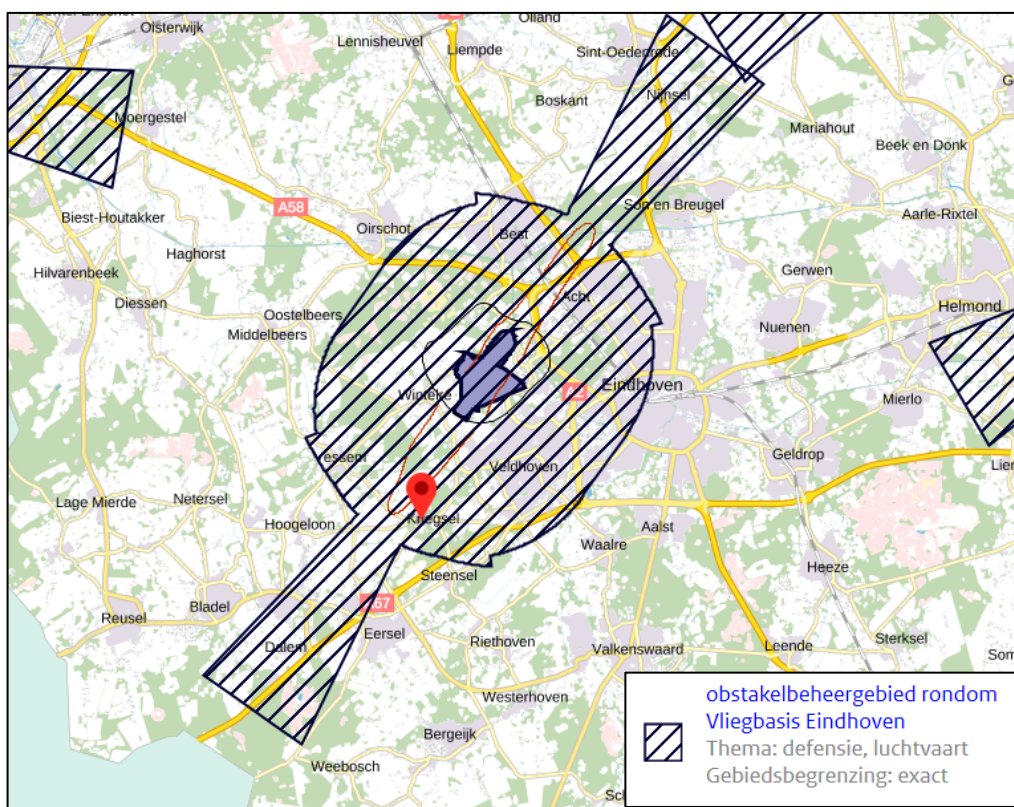
Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmings- en wijzigingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Volgens de kaarten behorend bij het Rarro is het plangebied gelegen binnen het obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Eindhoven. Ter plaatse van dit obstakelbeheergebied gelden maximale hoogtematen voor objecten in, op of boven de grond in verband met de veiligheid van het landen van luchtvaartuigen met behulp van een instrument landingssysteem (ILS). Het ILS is bedoeld voor het nauwkeuriger

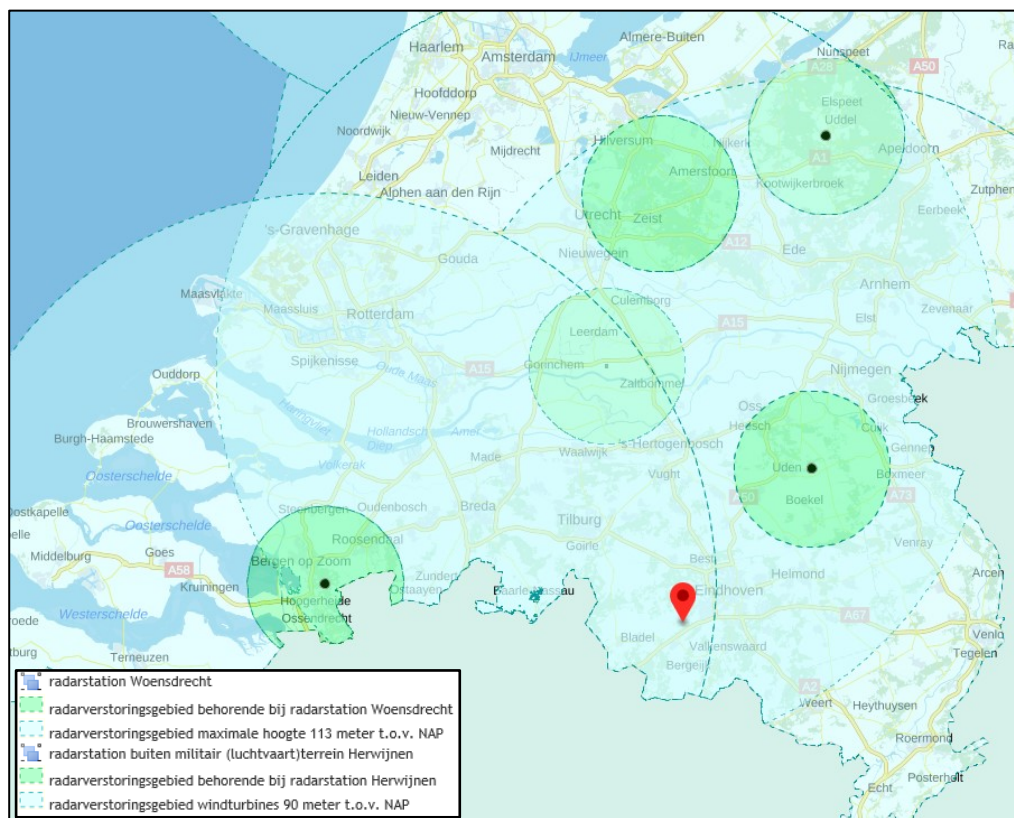
uitvoeren van naderingen door het vliegverkeer, ook onder slechte weersomstandigheden. Ter plaatse van het plangebied bestaat het obstakelbeheergebied van het ILS uit een oplopend vlak dat op een hoogte ligt van 72,4 tot 82,4 meter boven NAP. In het vigerend bestemmingsplan “Kom Knegsel” is voor het gehele plangebied de aanduiding ‘luchtvaartverkeerszone’ opgenomen ten behoeve van het voorkomen van de realisatie van bebouwing met een dergelijke hoogtemaat. Ondanks dat onderhavig plan niet voorziet in bebouwing met dergelijke hoogten, is ter bescherming van het obstakelbeheergebied de aanduiding ‘luchtvaartverkeerszone’ met bijbehorende regeling ook in onderhavige regeling opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding mag niet hoger worden gebouwd dan 72,4 meter boven NAP. Daarmee is de bescherming van het obstakelbeheergebied gewaarborgd.



Ligging van het plangebied binnen het obstakelbeheergebied van vliegbasis Eindhoven. De rode aanwijzer geeft de ligging van het plangebied weer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Naast obstakelbeheersgebieden is het plangebied ook gelegen binnen een vogelbeheersgebied. In het bestemmingsplan is hiervoor de aanduiding ‘milieuzone - vogelbeheersgebied’ opgenomen. Ter voorkoming van een vogelaantrekkende werking in de nabijheid van de militaire luchthaven Eindhoven gelden op gronden ter plaatse van deze aanduiding beperkingen wat betreft toegestaan grondgebruik en toegestane bestemmingen.

Het plangebied is daarnaast volgens de kaarten van het Rarro gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations Herwijnen en Woensdrecht. Rondom deze radarstations mogen geen bestemmingen worden opgenomen die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar.



Ligging van het plangebied binnen het radarverstoringsgebied van radarstation Herwijnen en Woensdrecht. De rode aanwijzer geeft de ligging van het plangebied weer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

In het radarverstoringsgebied van Herwijnen is de maximale hoogte van windturbines gesteld op 90 meter boven NAP. Voor het radarverstoringsgebied van Woensdrecht geldt ter plaatse van het plangebied een maximale hoogte van 113 meter boven NAP voor alle bouwwerken. In het onderhavige plan wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtemaat en er wordt ook geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Het initiatief heeft daarmee geen gevolgen voor het radarstation.

Voor het overige zijn er ten aanzien van het onderhavige plangebied geen regels uit het Barro en de Rarro van toepassing, anders dan eerder in deze paragraaf aangehaald, aangezien er bij onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels, zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

3.2.3 Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2017

Toetsingskader

Op 1 oktober 2012 is art. 3.1.6, lid 2 toegevoegd aan het Besluit ruimtelijke ordening (Bro); dit artikel bevat de 'ladder voor duurzame verstedelijking'. Met de toevoeging van dit artikel in het Bro is beoogd vanuit een oogpunt van ruimtelijke ordening ongewenste leegstand te vermijden en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren (ECLI:NL:RVS:2017:353, r.o. 18.5). Op 1 juli 2017 is een wijziging van art. 3.1.6, lid 2 Bro in werking getreden. Het Bro regelt thans dat 'de verantwoording van een juridisch verbindend ruimtelijk besluit van een decentrale overheid dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een beschrijving dient te bevatten van de behoefte aan die ontwikkeling. Tevens is geregeld dat indien het ruimtelijk besluit die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, de verantwoording een motivering dient te bevatten waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'. De definiëring van enkele van de in het artikel genoemde begrippen in art. 1.1.1 Bro laat onverlet dat de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als een 'open norm' is te kwalificeren. Dit houdt in dat de norm inhoudelijk open is en onder verschillende omstandigheden nader ingevuld moet worden. Sinds de inwerkingtreding van het artikel heeft de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS) in haar jurisprudentie de norm veelvuldig ingevuld en daardoor verder begrensd. Op 28 juni 2017 heeft de ABRvS een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende en op basis van de voornoemde wijziging te behouden jurisprudentielijnen nader uit een worden gezet. Op basis van deze jurisprudentielijnen kan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' concreet worden toegepast.

Beoordeling

Toepassing van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' houdt een antwoord op de volgende rechtsvragen in. Indien een rechtsvraag positief kan worden beantwoord, dient de 'ladder' verder te worden doorlopen. Indien een rechtsvraag negatief wordt beantwoord, dan is de 'ladder' niet (verder) van toepassing dan wel kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
- b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
- c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
- d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?
- e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

- a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?

Uit de 'overzichtstuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Ten aanzien van andere vormen van gebruik van gronden dan ten behoeve van het wonen geldt dat indien het ruimtelijk besluit voorziet in een terrein met een ruimtebeslag van meer dan 500 m² of in een gebouw met een bruto-vloeroppervlakte groter dan 500 m², deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt ter plaatse van het plangebied de ontwikkeling van per saldo zes nieuwe woningen mogelijk. De ontwikkeling is reeds gelet op de kleinschalige omvang niet als 'stedelijke ontwikkeling' te classificeren. De 'ladder voor duurzame verstedelijking' behoeft niet te worden doorlopen. Voor de twee ruimte-voor-ruimte woningen is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' bovendien überhaupt niet van toepassing.

Conclusie

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is niet van toepassing op de onderhavige ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant, Visie op de leefomgeving', 2018

Toetsingskader

De Omgevingsvisie Noord-Brabant 'De Kwaliteit van Brabant, Visie op de Brabantse leefomgeving', is vastgesteld door Provinciale Staten op 14 december 2018. Aan de hand van de Omgevingsvisie geven Provinciale Staten aan wat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren zijn. De Omgevingsvisie geldt als opvolger van de strategische elementen van eerdere provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu-en waterplan en de natuurvisie. Voor wat betreft sectorale beleidsdoelen blijven de huidige plannen, waaronder de SVRO, vooralsnog gelden.

In de aankomende Omgevingswet staan de waarden veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdpogaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de Omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn, te weten wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn. Ook is een concreet tussendoel geformuleerd voor het jaar 2030, om zo te kijken wat in dat jaar minimaal bereikt moet zijn om het lange termijn doel te kunnen halen. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Het bereiken van een gezonde leefomgeving is essentieel. Om die doelstelling kracht bij te zetten wordt de Brabantse Omgevingsscan vanaf de vaststelling van de Omgevingsvisie geïmplementeerd in de nieuwe werkwijze onder de Omgevingswet. Deze omgevingsscan is een instrument om invulling te geven aan de positie van gezondheid in de nieuwe bestuurspraktijk onder de Omgevingswet.

Beoordeling

Met de omgevingsvisie kiest de provincie er voor om haar rol te veranderen. Waar zij eerst concreet richting en sturing gaf aan de hand van min of meer concrete regels en uitgangspunten, gaat het nu meer om het beoordelen van initiatieven in ruimer verband

en gericht op het behalen van doelen voor de leefomgeving waarbij een belangrijke rol voor de gemeente is weggelegd. Het voorliggend initiatief betreft de sanering van een verkooppunt van motorbrandstoffen en daarvoor in de plaats de realisatie van per saldo zes woningen en het wijzigen van een bestaande bedrijfswoning in een reguliere burgerwoning ter plaatse van het bedrijfsperceel en het achterliggende agrarisch perceel. De provinciale ambities vertegenwoordigen een meervoudig en zorgvuldig ruimtegebruik. Door hergebruik van leegkomende bedrijfslocaties wordt de claim op schaarse ruimte zo beperkt mogelijk gehouden. Het initiatief is hiermee passend binnen de omgevingsvisie.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling past binnen de Omgevingsvisie van de provincie Noord-Brabant.

3.3.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 – partiële herziening 2014

Toetsingskader

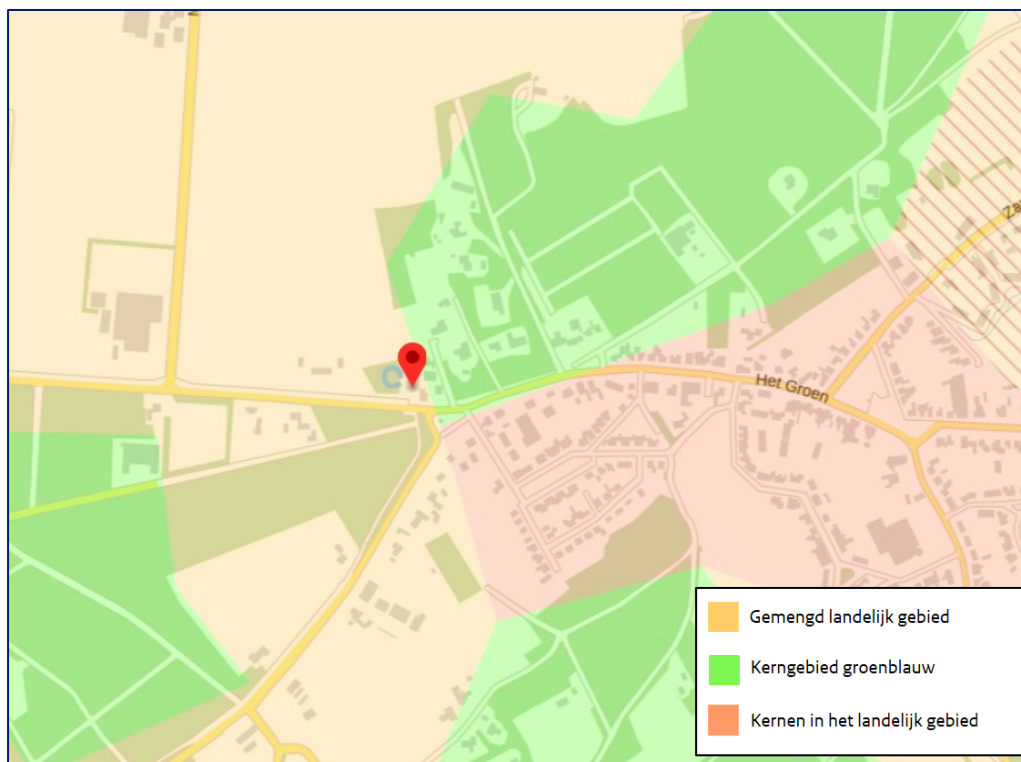
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Beoordeling

Het plangebied is in de SVRO gelegen op de grens van de structuur 'Gemengd landelijk gebied' en de structuur 'Kerngebied groenblauw'. Het gemengd landelijk gebied is een gebied waarbinnen verschillende functies in evenwicht met elkaar kunnen worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in deze structuur in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. De groenblauwe structuur omvat de samenhangende gebieden in Noord-Brabant waar natuur- en waterfuncties behouden blijven en ontwikkeld worden. Deze structuur bestaat voornamelijk uit beken en andere

waterlopen en uit bos- en natuurgebieden. Daarnaast liggen ook gebieden met andere functies binnen de groenblauwe structuur, als die gebieden van belang zijn voor de natuur- en waterfuncties. Het kerngebied groenblauw bestaat uit natuurgebieden in de ecologische hoofdstructuur inclusief de ecologische verbindingzones. Ook belangrijke waterstructuren in Noord-Brabant behoren tot het kerngebied. De hoofdfunctie is hier behoud en ontwikkeling van het natuur- en watersysteem.



Uitsnede van de Structurenkaart behorend bij de SVRO. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de aanwijzer. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2019.

In de huidige situatie is ter plaatse sprake van een bedrijfslocatie in de vorm van een verkooppunt voor motorbrandstoffen. Daarnaast is een deel van de gronden momenteel sprake van agrarische gronden die voorheen in gebruik waren als dierenverblijf. In de beoogde situatie wordt het bedrijf inclusief bedrijfsgebouwen gesaneerd en worden ter plaatse zes nieuwbouwwoningen gerealiseerd. Deze ontwikkeling gaat gepaard met een versteviging van de bestaande groenstructuur ten westen en ten noorden van het plangebied. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling vindt een herbegrenzing plaats van de werkingsgebieden, zodat de realisatie van reguliere woningen mogelijk wordt gemaakt. Met de voorgenomen ontwikkeling en de daarvoor gewenste herbegrenzing vindt een logisch afronding van het stedelijk gebied plaats. Het planvoornemen is dan ook passend binnen de stedelijke structuur. In paragraaf 3.3.3 wordt nader aan de Interim omgevingsverordening getoetst en wordt de gewenste herbegrenzing besproken. Een nadere toetsing aan de diverse milieuplanologische aspecten vindt plaats in hoofdstuk 4 van deze toelichting.

Conclusie

Voorliggend planvoornemen is mogelijk binnen de Structuurvisie Ruimtelijke ordening van de provincie Noord-Brabant.

3.3.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie zijn de strategische doelen van het provinciale beleid voor de langere termijn aangegeven. Het beleid en de daartoe te treffen maatregelen zijn uitgewerkt in programma's en waarden worden beschermd via de omgevingsverordening. Per 25 oktober 2019 is de nieuwe Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov N-B) vastgesteld. Provincies zijn verplicht om een omgevingsverordening te hebben voordat de Omgevingswet per 2021 ingaat. Met een Interim omgevingsverordening zet de provincie Noord-Brabant een eerste stap op weg naar de definitieve omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening Noord-Brabant. Met de Interim omgevingsverordening zet de provincie een eerste stap om de regels beter te laten aansluiten bij de werkwijze van de Brabantse Omgevingsvisie en de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening zorgt ervoor dat de provincie en partijen waar ze mee samenwerkt ervaring kunnen opdoen met die nieuwe werkwijze, waarbij er meer ruimte is om goede initiatieven van inwoners, ondernemers en andere overheden te ondersteunen en maatwerk toe te passen.

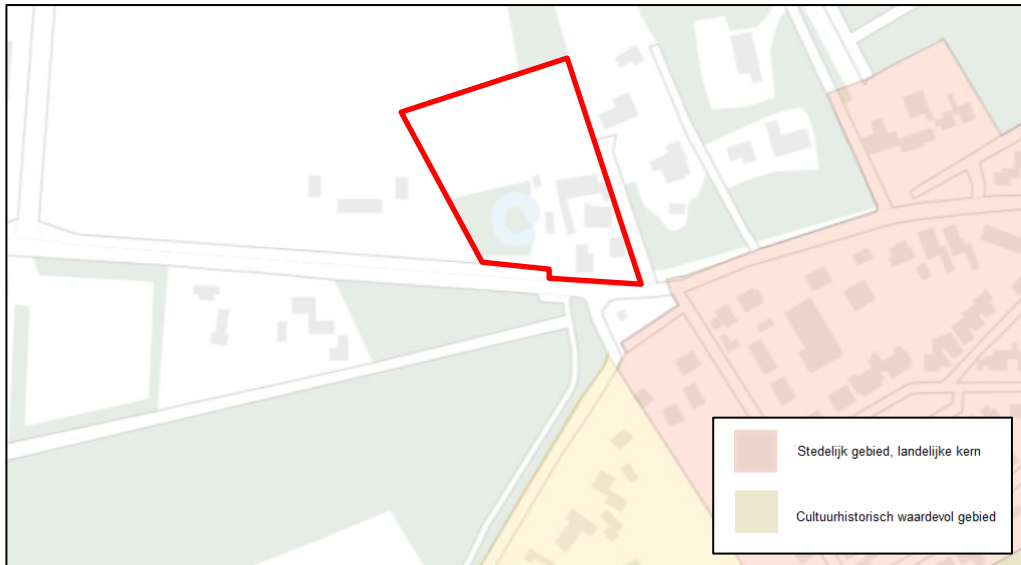
Beoordeling

Het plangebied ligt voor een deel binnen het 'Gemengd landelijk gebied' (art. 3.68 e.v. lov N-B). De gronden gelegen ter hoogte van de voormalige dierenweide zijn opgenomen binnen het 'Natuur Netwerk Brabant' (art. 3.15 e.v. lov N-B). Daarnaast liggen binnen het plangebied eveneens de werkingsgebieden 'Attentiezone waterhuishouding' (art. 3.26 lov N-B), 'Beperkingen veehouderij' (art. 3.51 lov N-B) en 'Stalderingsgebied' (art. 3.52 lov N-B), .

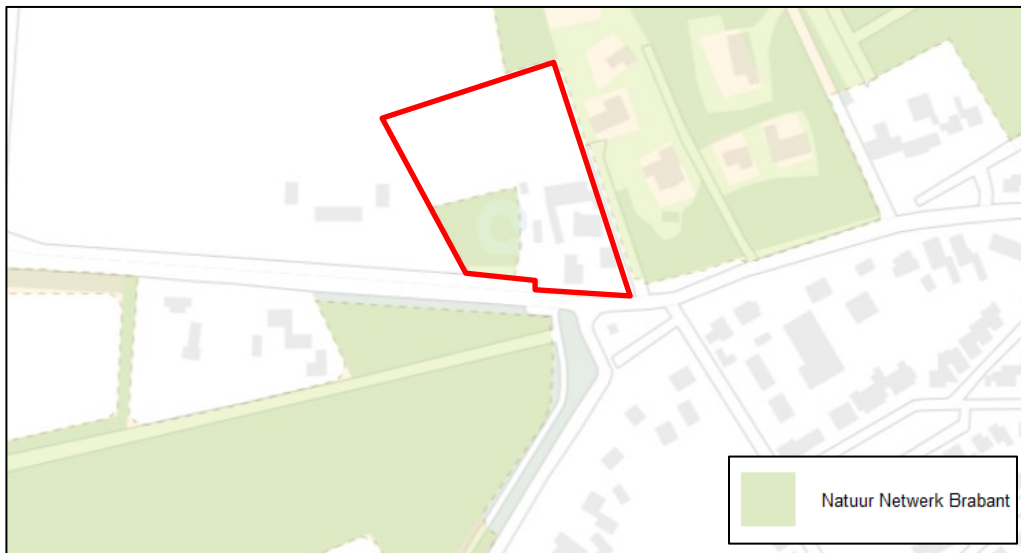
Artikel 3.68 Wonen in landelijk gebied

Bestaande bedrijfswoning

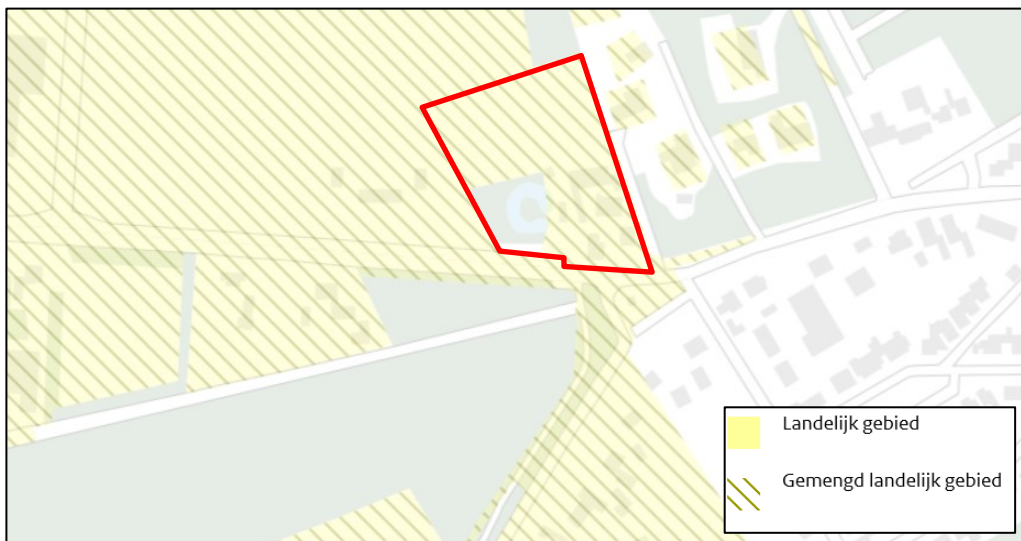
Een bestemmingsplan dat is gelegen in het (gemengd) landelijk gebied bepaalt conform artikel 3.68 sub a dat alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan. In artikel 3.69 wordt hierop een uitzondering gemaakt. Indien er geen splitsing plaatsvindt in meerdere woningen en de overtollige gebouwen worden gesloopt dan staat de omgevingsverordening toe dat voormalige bedrijfsgebouwen in gebruik worden genomen als burgerwoning.



Uitsnede kaartbeeld 'Stedelijke ontwikkeling en erfgoed' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



Uitsnede kaartbeeld 'Natuur en stiltegebieden' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.



Uitsnede kaartbeeld 'Basiskaart landelijk gebied' uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Bron: ruimtelijkeplannen.nl, 2020.

Aangezien binnen het plangebied de bedrijfsvoering reeds gestopt is, is er ter plaatse sprake van voormalige bedrijfsgebouwen. Met het planvoornemen wordt het bedrijf inclusief bedrijfsgebouwen gesaneerd. Enkel de bestaande bedrijfswoning blijft behouden. Ten aanzien van het wijzigen van de bestaande bedrijfswoning naar een reguliere burgerwoning kan aan de gestelde voorwaarden van Interim omgevingsverordening worden voldaan.

Toe te voegen reguliere woningen

Het onderhavige ruimtelijke besluit maakt de nieuwbouw van zes vrijstaande woningen mogelijk, waarvan vier reguliere woningen en twee ruimte-voor-ruimte-woningen. De realisatie van reguliere woningen is in beginsel enkel mogelijk binnen het 'Stedelijk gebied' en niet binnen het landelijk gebied. Voor onderhavig initiatief zal derhalve een herbegrenzing van het stedelijk gebied plaatsvinden, zodanig dat onderhavig plangebied ter plaatse van de reguliere woningen van het bestaand stedelijk gebied deel uit gaat maken. Het verzoek tot herbegrenzing is mogelijk op basis van art. 5.3 lov N-B. In zo'n geval verzoekt het college van Burgemeester & Wethouders Gedeputeerde Staten om de begrenzing van het werkingsgebied te wijzigen. Wel dient op basis van art. 5.3, lid 1 lov N-B verantwoord te worden dat de herbegrenzing past binnen de herbegrenzingsvoorwaarden. Hieraan wordt separaat getoetst.

Tussen de gemeente Eersel en de provincie Noord-Brabant heeft reeds afstemming plaatsgevonden omtrent de herbegrenzing van het bestaand stedelijk gebied ten behoeve van onderhavig initiatief. Resultaat daarvan is dat de provincie te kennen heeft gegeven mee te willen werken aan deze herbegrenzing, mits de hierboven genoemde verantwoording de herbegrenzing voldoende onderbouwt. De herbegrenzing bestaat niet uitsluitend uit het plangebied, maar ook delen buiten het plangebied worden bij de herbegrenzing betrokken. De reden hiervoor is om te komen tot een logische begrenzing van de kern Knegsel, op voorspraak van de provincie. Het besluit van Gedeputeerde Staten op het herbegrenzingsverzoek wordt genomen nadat onderhavig bestemmingsplan als ontwerp ter inzage is gelegd.

Niet enkel het 'Gemengd landelijk gebied' dient te worden herbegrensd ten gevolge van het planvoornemen, maar ook het 'Natuur Netwerk Brabant'. Voor de herbegrenzing van het 'Natuur Netwerk Brabant' gelden aanvullende voorwaarden, zoals opgenomen in art. 5.3, lid 2 lov N-B. Hieraan wordt bij de toets aan art. 3.15 nader getoetst.

Artikel 3.80 Ruimte-voor-ruimte

Ruimte-voor-ruimte-woningen

De twee woningen in het noorden van het plangebied worden mogelijk gemaakt door middel van de regeling ruimte voor ruimte. Het doel van de regeling ruimte voor ruimte is om aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen door in ruil voor de beëindiging van een veehouderij, het inleveren van fosfaatrechten en de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op een passende locatie toe te staan. De regeling wijkt daarmee af van de hoofdregel dat geen nieuwe burgerwoningen mogen komen in het buitengebied.

In artikel 3.80 zijn de regels opgenomen met betrekking tot de realisatie van een ruimte-voor-ruimtewoning. In de aanhef van het artikel is opgenomen dat een bestemmingsplan gelegen in het Landelijk gebied kan voorzien in één of meerdere ruimte-voor-ruimtekavels, ieder ten behoeve van de bouw van één woning, indien:

- a. er sprake is van een aanzienlijke winst van de omgevingskwaliteit;
- b. de ruimte-voor-ruimtekavel op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie ligt;
- c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd;
- d. er geen sprake is van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling behoudens in geval de locatie ligt binnen Verstedelijking afweegbaar.

ad a. in onderhavig bestemmingsplan worden twee ruimte-voor-ruimtekavels mogelijk gemaakt. Ten behoeve van de eerste voorwaarde (aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst) dient een veehouderij te worden beëindigd of dient een ruimte-voor-ruimtetitel aangekocht te worden bij de Ontwikkelingsmaatschappij ruimte voor ruimte of een rentmeester. Aangezien er ter plaatse geen veehouderij aanwezig is, is de optie benut om twee ruimte-voor-ruimte titels aan te kopen voor onderhavige locatie. De certificaten van deze bouwtitels zijn als bijlage 1 bij de toelichting opgenomen.

ad b. de ruimte-voor-ruimtekavels dienen op een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie te liggen. Een bebouwingsconcentratie is in de lov N-B gedefinieerd als: 'kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster'. Onderhavig plangebied is gelegen in de kernrandzone van de kern Knegsel. Kernrandzone wordt in de lov N-B gedefinieerd als 'overgangszone van bestaand stedelijk gebied naar het buitengebied, met daarin relatief veel bebouwing op korte afstand van elkaar met een toenemende menging van functies'. Onderhavig plangebied ligt aan de rand van de kern Knegsel. Reguliere woningen en (agrarische) bedrijfsactiviteiten zijn hier gemengd op de grens van het buitengebied aanwezig. De te ontwikkelen locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie.

ad c. een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen dient te zijn verzekerd. Voor het onderhavige planvoornemen is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Aanleg en instandhouding van de landschappelijke inpassing is gewaarborgd in de regels. Hiermee is een goede landschappelijke inpassing verzekerd.

ad d. Er mag geen sprake zijn van (een aanzet voor) een stedelijke ontwikkeling. Van een aanzet voor een stedelijke ontwikkeling is geen sprake. De ruimte-voor-ruimtekavels maken onderdeel uit van een herontwikkeling bestaande uit in totaal zes woningen. Het plangebied wordt omgeven door de landschappelijke inpassing, die verplicht dient te worden aangelegd en duurzaam in stand dient te worden gehouden. Een uitbreiding van het woongebied in de vorm van een stedelijke ontwikkeling is dan ook niet mogelijk. Voldaan kan worden aan de voorwaarden behorend bij artikel 3.80 lov NB.

Art. 3.15 Bescherming natuur netwerk brabant

Dit artikel verplicht gemeenten om bij het opstellen van bestemmingsplannen aan te sluiten bij de ecologische kenmerken en waarden die in het natuurbeheerplan voor het betreffende gebied zijn beschreven. Daarbij dient rekening te worden gehouden met de overige aanwezige waarden en kenmerken, zoals cultuurhistorische. Zolang het NNB

niet is gerealiseerd, zijn de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit toegelaten. Nieuwe ontwikkelmogelijkheden voor deze bestaande functies zijn uitgesloten. Wel zijn kleinschalige bebouwing en bouwwerken ten behoeve van de natuurbestemming of het recreatieve medegebruik daarvan toegelaten. Indien de inrichting en het beheer voor natuurdoeleinden zijn verzekerd, dient de gemeente de geldende niet-natuurbestemming om te zetten naar een adequate natuurbestemming.

Het binnen het plangebied aanwezige bosje is deels aangewezen als NNB. Ook het ten oosten daarvan gelegen voormalige dierenverblijf met vijver is als zodanig aangewezen. Het uiterste noordelijke deel van het bosje valt daarentegen buiten het NNB. Door Veldbiologische Werken is op 13 november 2019 een waardebeplaining gedaan van het NNB-gebied, gelijktijdig met het uitvoeren van de quickscan soortenbescherming. De bevindingen zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting en onderstaand verkort weergegeven.

Het betreffende NNB-gebied is gekenmerkt als natuurbeheertype N16.03 Droog bos met productie. De huidige hoedanigheid van het gebied sluit echter niet aan bij de karakteristiek voor dit natuurbeheertype. De locatie is in het nabije verleden beheerd als houderij voor hobbydieren (hertenweitje) en als fruittuin/tuin met volières. Momenteel bestaan de velden uit open Brandnetelruigte met afwisselend aanwezige grasvegetatie gedomineerd door gestreepte witbol. De 'heuvel' aan de zuidzijde is grotendeels begroeid met mosvegetatie, brandnetels en Canadese fijnstraal. Overlopend in het gebied is een open berkenbosje aanwezig met vrij jonge ruwe berken met een stamdiameter op borsthoogte van circa 20 – 25 cm. De ondergroei van dit open berkenbosje bestaat eveneens uit open brandnetelruigte, afgewisseld met witbolgrasland. Plaatselijk is in de witbolvegetatie kroppaar en kweek aanwezig. Een struiklaag ontbreekt.

De voorgenomen ingreep en uiteindelijke bestemming zullen gezien de huidige ecologische waarde geen afbreuk doen op het toegekende beheertype N16.03 Droog bos met productie. De waardevolle delen van het bosje blijven behouden en worden opgenomen in de landschappelijke inpassing. Daaraan is een beschermende regeling gekoppeld die kap of verwijdering van het bosje voorkomt.

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

Gedeputeerde Staten heeft de bevoegdheid om de grenzen van de werkingsgebieden te wijzigen, maar ook gemeenten kunnen in het kader van een ruimtelijk plan verzoeken om tot grenswijziging over te gaan. Grenswijziging is mogelijk als één of meer van de volgende gevallen zich voordoet:

- a. de wijziging is nodig voor een doelmatige uitvoering;
- b. de wijziging draagt bij aan het doel waarvoor het werkingsgebied is opgenomen;
- c. de wijziging past binnen de uitgangspunten en basisprincipes van deze verordening;
- d. er is sprake van kennelijke onjuistheden in de begrenzing;
- e. de begrenzing van een gebied is niet langer in overeenstemming met een bestemmingsplan dat overeenkomstig artikel 3.8, derde lid, Wet ruimtelijke ordening is vastgesteld.

In aanvulling op het voorgaande geldt voor een wijziging van de grenzen van het Natuur Netwerk Brabant dat:

- a. een wijziging van de grens van Natura2000 niet is toegestaan;
- b. de wijziging tot doel heeft de ecologische samenhang van het Natuur Netwerk Brabant te verbeteren;
- c. de kwalitatieve en kwantitatieve ambities van het Natuur Netwerk Brabant worden behouden of versterkt.

Voorbeelden van een aanpassing om ecologische redenen zijn de verbetering van milieu- en watercondities in een gebied of verzoeken van particulieren om te starten met particulier- of agrarisch natuurbeheer in ecologisch kansrijke, maar niet begrensde gebieden. De aanpassing van de begrenzing om ecologische redenen ligt bij de provincie. Voorwaarde voor wijziging is dat de kwalitatieve en kwantitatieve ambitie voor het Natuur Netwerk Brabant behouden blijven of versterkt. Binnen Noord-Brabant is sprake van een overbegrenzing van het NNB. Zolang daarvan sprake is, is er voor GS geen plicht om nieuwe gebieden als NNB aan te wijzen als zij hun bevoegdheid gebruiken om gebiedjes te verwijderen.

In onderhavig geval wordt verzocht om de begrenzing te wijzigen van enerzijds het stedelijk gebied en anderzijds het NNB. Voor wat betreft het stedelijk gebied wordt beoogd om met de herbegrenzing te komen tot een logische afronding van de kern Knegsel. De huidige locatie van het tankstation is op dit moment buiten het stedelijk gebied gelegen, terwijl de overige bebouwing aan Het Groen en de splisting daarvan in de Vessemseweg en de Eerselseweg wel tot het stedelijk gebied behoort. Daarnaast is de herbegrenzing bovendien vereist om de beoogde sanering van het tankstation uit te kunnen voeren. De nieuwbouw van de reguliere woningen is een noodzakelijke voorwaarde om de sanering te kunnen bekostigen én om het bestaande bosje te kunnen opwaarderen en verbinden met de bosgebieden in de omgeving. Het plan levert daarmee een win-winsituatie op.



Beoogde wijziging stedelijk gebied



Realiseren van verbinding tussen NNB-gebieden

De herbegrenzing leidt tot een netto afname van NNB-gebied. Van de in totaal binnen het plangebied aanwezige circa 1.830 m² aan NNB komt circa 732 m² te vervallen. In het te vervallen deel is in de feitelijke situatie niet of nauwelijks sprake van natuurlijke waarden. Circa 1.098 m² van het aanwezige NNB blijft behouden en wordt opgewaardeerd en aangevuld met nieuwe groenzones, als onderdeel van de landschappelijke inpassing van de locatie. Hiermee wordt een ecologische verbinding

gelegd tussen het NNB-gebied binnen het plangebied en de grotere NNB-gebieden ten zuiden en noordoosten daarvan. De in het te behouden deel van het NNB aanwezige natuurwaarden blijven derhalve beschermd en krijgen tevens meer potentie voor verdere ontwikkeling dan in de huidige geïsoleerde situatie, waarbij het bosje bovendien vanwege het gebruik als dierenverblijf te lijden heeft gehad.

Artikel 3.26 Attentiezone waterhuishouding

Een bestemmingsplan van toepassing op 'Attentiezone waterhuishouding' strekt tot bescherming van de waterhuishouding en sluit functies en activiteiten uit die een negatief effect hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het hierbinnen gelegen Natuur Netwerk Brabant. Het planvoornemen leidt niet tot nadelige effecten op ondergrondse waterstromen. Het verwijderen van de ondergrondse tanks van het tankstation hebben juist een positief effect.

Artikel 3.51 Afwijkende regels beperkingen veehouderij

De regels binnen de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' gelden voor alle veehouderijen. Doel van de aanduiding is om een verdere intensivering vanwege ontwikkelingen in de veehouderij in de aangeduide gebieden tegen te gaan. Het betreffen gebieden die wat betreft ligging en gebiedstypologie (bijvoorbeeld in de nabijheid van bebouwingsconcentraties, woongebieden en natuur) niet geschikt zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderij. Binnen deze aanduiding geldt voor veehouderijen in beginsel een 'slot op de muur'.

Binnen de locatie aan de Vessemseweg is geen sprake van een veehouderij. Evenmin worden met het planvoornemen activiteiten mogelijk gemaakt die passen bij een veehouderij. Het betreft enkel het mogelijk maken van reguliere woningen ter plaatse van gronden die in de huidige situatie een bedrijfsmatig gebruik kennen. Hiermee is de aanduiding niet relevant voor het initiatief. De aanduiding 'Beperkingen veehouderij' is geen belemmering voor het planvoornemen.

Artikel 3.52. Aanvullende regels stalderen

Binnen de aanduiding 'Stalderingsgebied' gelden extra voorwaarden voor de ontwikkeling van veehouderijen gericht op het voorkomen van een verdere regionale concentratie van vee en het tegengaan van (verdere) leegstand. De toename van de oppervlakte dierverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen. Daar er in onderhavig bestemmingsplan geen veehouderij wordt mogelijk gemaakt, is deze aanduiding niet relevant voor het initiatief.

Artikel 3.5, 3.6, 3.7 en 3.8: Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Toetsingskader

In de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies (paragraaf 3.1.2 lov) is in artikel 3.5 opgenomen dat een bestemmingsplan bij de evenwichtige toedeling van functies invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving wordt rekening gehouden met:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik;
- b. de waarden in een gebied door toepassing van de lagenbenadering;

c. meerwaarderecreatie.

Ad a) - Zorgvuldig ruimtegebruik:

1. Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:
 - a. de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
 - b. bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);
 - c. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.
2. Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan bestaand stedelijk gebied of een bestaand bouwperceel.

Ad b) - Toepassing van de lagenbenadering

1. De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.
2. De lagenbenadering omvat de effecten op:
 - a. de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
 - b. de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
 - c. de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.
3. Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

Ad c) - meerwaarderecreatie

1. Meerwaarderecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
 - a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.
2. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaarderecreatie.

Beoordeling

Voorwaarden ad a):

- a. De toedeling van functies dient in beginsel plaats te vinden binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. In onderhavig geval zal sprake zijn van herbegrenzing van het stedelijk gebied. Onderhavige ontwikkeling vindt daarmee aldus niet plaats

buiten het bestaand stedelijk gebied, met uitzondering van de ruimte-voor-ruimtelijke ontwikkelingen en de voorgestelde landschappelijke inpassing. Deze gronden maken geen onderdeel uit van het gebied dat voor herbegrenzing in aanmerking komt en blijven dus gelegen buiten bestaand stedelijk gebied. De nieuwvestiging van de ruimte-voor-ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is mogelijk op basis van art. 3.80 van de lov N-B.

- b. Bij een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Hieraan is in paragraaf 3.2.3 getoetst.
- c. Gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen dienen te worden geconcentreerd binnen een bouwperceel. De begrenzing van het beoogde bouwvlak voor de woningen is zodanig afgestemd dat hieraan toepassing wordt gegeven.

Voorwaarden ad b:

- a. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de ondergrond. In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting wordt ingegaan op deze effecten. Als gevolg van de voorgenomen bedrijfssanering treedt een verbetering op van de ondergrond als gevolg van de noodzakelijke sanering en verwijdering van de ondergrondse tanken.
- b. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de netwerklaag. Voor onderhavig initiatief wordt nieuwe infrastructuur aangelegd ten behoeve van het ontsluiten van de woningen. Het planvoornemen heeft geen negatief effect op een natuurnetwerk, het energienetwerk en waterwegen. De afwikkeling van het verkeer is beschreven in hoofdstuk 2.
- c. Toepassing van de lagenbenadering omvat de effecten op de bovenste laag. De effecten op het milieu zijn beschreven in hoofdstuk 4. Het planvoornemen ziet toe op de realisatie van zes woningen. Daarbij zal sprake zijn van landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering van het landschap (zie navolgend). Voor het overige wordt geen effect verwacht op de bovenste laag.

Voorwaarden ad c:

Er dient rekening te worden gehouden met meerwaardecreatie. Hiervoor geldt dat met onderhavig initiatief invulling wordt gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap (navolgend).

Conclusie

Er wordt invulling gegeven aan een goede omgevingskwaliteit.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Toetsingskader

Art. 3.9 lov N-B schrijft voor dat een bestemmingsplan moet aangeven hoe een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied bijdraagt aan de verbetering van de kwaliteit van het landschap. De toelichting dient dan ook een verantwoording te bevatten van de wijze waarop de kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Deze kwaliteitsverbetering dient binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied te passen. Dit kan bijvoorbeeld verzekerd worden door middel van landschappelijke inpassing, het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen of het slopen van bebouwing.

Beoordeling

De gemeente Eersel maakt samen met de andere Kempengemeenten in geval van initiatieven in het buitengebied gebruik van de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' (LIR) d.d. 24 augustus 2012. Deze notitie bevat de categorie-indeling voor de niet-planmatige ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied en de bijbehorende tegenprestatie. In dat kader worden drie categorieën onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen die geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap vereisen;
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt vormgegeven door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing;
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering wordt genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen).

Onderhavig plan valt binnen categorie 3, welke kan worden aangemerkt als zwaarste categorie. Voor de berekening van de kwaliteitsverbetering wordt de rekenmethodiek uit de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering' van de provincie Noord-Brabant gevolgd. Ten aanzien van de gronden waarop de ruimte-voor-ruimtwoningen worden gerealiseerd hoeft geen kwaliteitsverbetering te worden berekend. Hieruit volgt dat voor stedelijke ontwikkelingen, waaronder de realisatie van een woningbouwlocatie, de bijdrage kwaliteitsverbetering zo groot is als 20% van de waardevermeerdering van de gronden (met uitzondering van de gronden ter plaatse van de ruimte-voor-ruimtwoningen). Voor de waarde van de gronden in de bestaande situatie wordt uitgegaan van de bedragen volgend uit de taxatie van de gronden en opstallen. In totaal komt de bestaande waarde neer op een bedrag van € 600.000,-. De toekomstige waarde van de gronden (zonder de ruimte-voor-ruimtekavels) betreft € 941.323,00,-. 20% van deze waardevermeerdering betreft een bedrag van € 68.264,60,-.

Het bedrag van de kwaliteitsverbetering zal worden gebruikt ten behoeve van de sloop van de bedrijfsgebouwen, het verwijderen van de verharding en het verwijderen van de ondergrondse tanks. Daarnaast zal als onderdeel van de kwaliteitsverbetering deze waarde worden geïnvesteerd binnen het plangebied door middel van een goede landschappelijke inpassing. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld welke is besproken in hoofdstuk 2. Het slopen van de bedrijfsgebouwen, het verwijderen van de verharding en de ondergrondse tanks en de aanleg- en beheerkosten van de landschappelijke inpassing bedragen in totaal € 108.816,23 (nader uitgesplitst in bijlage 2). Dit betekent dat er een overschot is van € 40.551,63.

Conclusie

Kwaliteitsverbetering van het landschap is gewaarborgd.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie 2011 Gemeente Eersel

Toetsingskader

Op 3 april 2012 is de Structuurvisie 2011 van de gemeente Eersel door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie is het bestaande ruimtelijke beleid bijeengebracht en zijn de sectorale visies met elkaar verbonden, zodat ze in onderlinge samenhang tot uitvoer kunnen worden gebracht. De structuurvisie biedt met name handvatten voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, welke dienen te worden uitgewerkt in bestemmingsplannen. De StructuurvisiePlus, die is vastgesteld op 17 december 2002, maakt integraal deel uit van de Structuurvisie 2011. De ruimtelijke visie, zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus, blijft daardoor richtinggevend voor de komende jaren.



Uitsnede kaartbeeld behorend bij de structuurvisie 2011. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de rode ster.

Beoordeling

Onderhavig plangebied is op het kaartbeeld behorend bij de structuurvisie 2011 van de gemeente Eersel deels gelegen binnen de bestaande kern (gronden met de bestemming 'Bedrijf') en deels binnen het buitengebied (gronden met de bestemming 'Agrarisch'). In de kernen is het beleid gericht op versterking van de woonfunctie van de kernen van Eersel door vrijkomende locaties en open plekken, die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de wijk, in te vullen met woningen in combinatie met kwalitatief groen. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken verbeterd worden en kan een positieve impuls worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van de wijk. Op onderhavige locatie is in de bestaande situatie sprake van bedrijfsgronden die niet langer functioneel in gebruik zijn. Gezien de ligging van deze locatie, op de grens van

de kern en het buitengebied, is een herontwikkeling met woningbouw ter plaatse gewenst. Bovendien is deze herontwikkeling noodzakelijk vanwege de kosten voor de sanering van het bedrijf. Enkel door middel van de woningbouw is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse te bekostigen. Binnen de bestaande kern is de voorgestelde ontwikkeling op basis van de voorwaarden van de structuurvisie mogelijk.

In het buitengebied spelen grote veranderingen. De behoefte om nieuwe economische activiteiten in het buitengebied te ontwikkelen is dan ook groot. Tevens is er de behoefte om in het aantrekkelijke landelijke gebied van Eersel te wonen. In onderhavig plangebied is er sprake van gronden die op het kaartbeeld behorend bij de structuurvisie gelegen zijn binnen het buitengebied. Hierop wordt een deel van de woningbouwontwikkeling en de benodigde landschappelijke inpassing voorzien. De gemeente Eersel werkt niet overal mee aan de ontwikkeling van een woning in het buitengebied. Dit zou de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en de huidige uitbreidingsmogelijkheden van agrarische bedrijven te veel aantasten. Daarom is er in de structuurvisie voor gekozen om een samenhangende visie voor de ontwikkelingsmogelijkheden in het buitengebied op te stellen. Hierbij worden in de bebouwingsconcentraties ruimere mogelijkheden geboden dan daarbuiten.

Door middel van het principebesluit van 2 oktober 2019 is door de gemeente besloten dat de onderhavige ontwikkeling passend is binnen de uitgangspunten van de structuurvisie met betrekking tot de bouw van woningen buiten de bestaande kern.

Conclusie

Het onderhavige plan past binnen de kaders van de Structuurvisie 2011 en de daarin opgenomen Structuurvisie Plus uit 2002.

3.4.2 Visie buitengebied

Toetsingskader

De Visie Buitengebied is op 28 januari 2020 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld en borduurt voort op de StructuurvisiePlus (2002) en de structuurvisie Eersel 2011. In de visie buitengebied zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte ontwikkelingen en gemeentelijke ambities. De visie is een ruimtelijke visie over het buitengebied, het gaat er om hoe dit gebied er in de toekomst uit moet zien. Het doel van de visie buitengebied is tweeledig:

- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting we als gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien? Op basis van deze visie kunnen derden gerichter met hun ideeën en plannen komen.

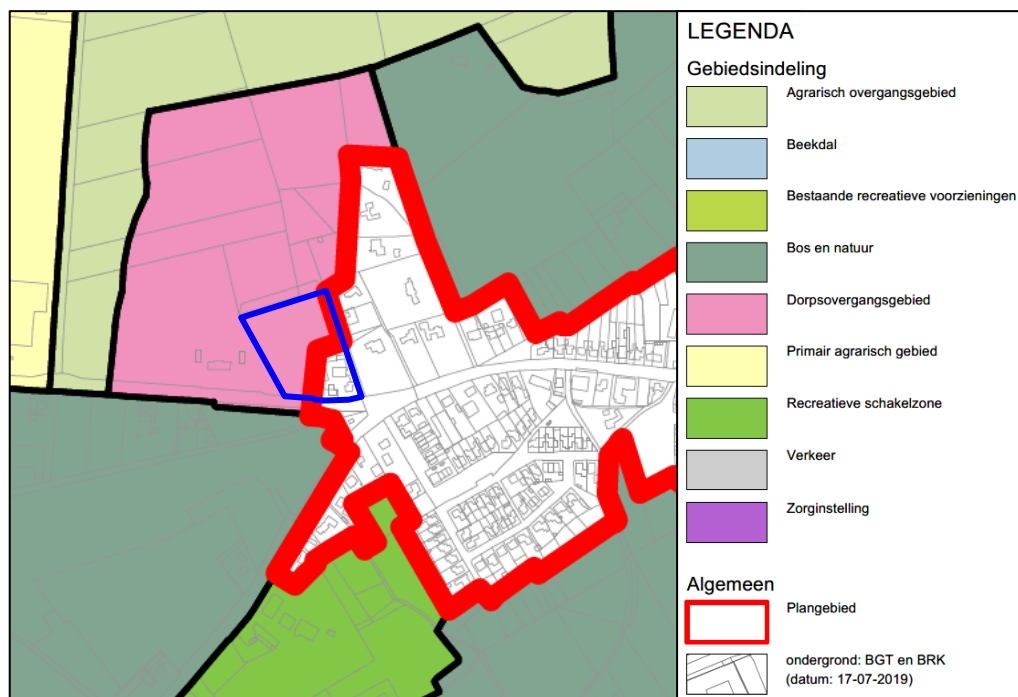
Gelet op de komst van de Omgevingswet gaat de gemeente meer werken met maatwerk en de harde toetsingskaders steeds verder loslaten. De Visie buitengebied zal in de toekomst, wanneer de eerste resultaten van de nieuwe werkwijze zichtbaar

worden, worden aangevuld. Ook zullen nieuwe beleidsstukken die relevant zijn voor het buitengebied in de visie worden geïntegreerd.

Beoordeling

Het plangebied is deels gelegen binnen het werkingsgebied van de Visie buitengebied, waarbij het behoort tot het 'Dorpsovergangsgebied'. Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoogwaardige woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Voor de functie 'wonen' worden onder andere de realisatie van landgoed, splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en omzetten van een bedrijfswoning naar een burgerwoning wenselijk geacht.

Het realiseren van ruimte-voor-ruimte woningen behoort ook tot de mogelijkheden. Deze vorm van wonen wordt enkel toegestaan wanneer dit direct toepasbaar is wanneer een intensieve veehouderij wordt beëindigd, bij het saneren van een niet intensieve veehouderij (waarbij een titel wordt gekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte) of wanneer een probleemlocatie wordt beëindigd. In bebouwingsconcentraties of in kernrandzones kan dan op kwalitatief geschikte locaties een ruimte-voor-ruimte woning gerealiseerd worden. Hierbij wordt ingezet op lokale kwaliteitsverbetering. De beëindiging van de veehouderij of de probleemlocatie maakt daar dan onderdeel van uit.



Uitsnede kaartbeeld behorend bij de Visie buitengebied. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de blauwe contour.

In onderhavig geval wordt een probleemlocatie opgeheven, in de vorm van de sanering van het huidige tankstation op de locatie. Daarbij wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Deze ontwikkeling biedt daarmee de mogelijkheid om,

in lijn met de kaders uit de Visie buitengebied, een hoogwaardige woonomgeving te realiseren op de overgang van de kern Knegsel met het buitengebied. Ten behoeve van de twee ruimte-voor-ruimtewoningen zijn titels aangekocht bij de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte. Deze zijn als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie

Het planvoornemen is in lijn met de doelstellingen uit de Visie buitengebied.

3.4.3 Omgevingsvisie Gemeente Eersel, versie 1.0

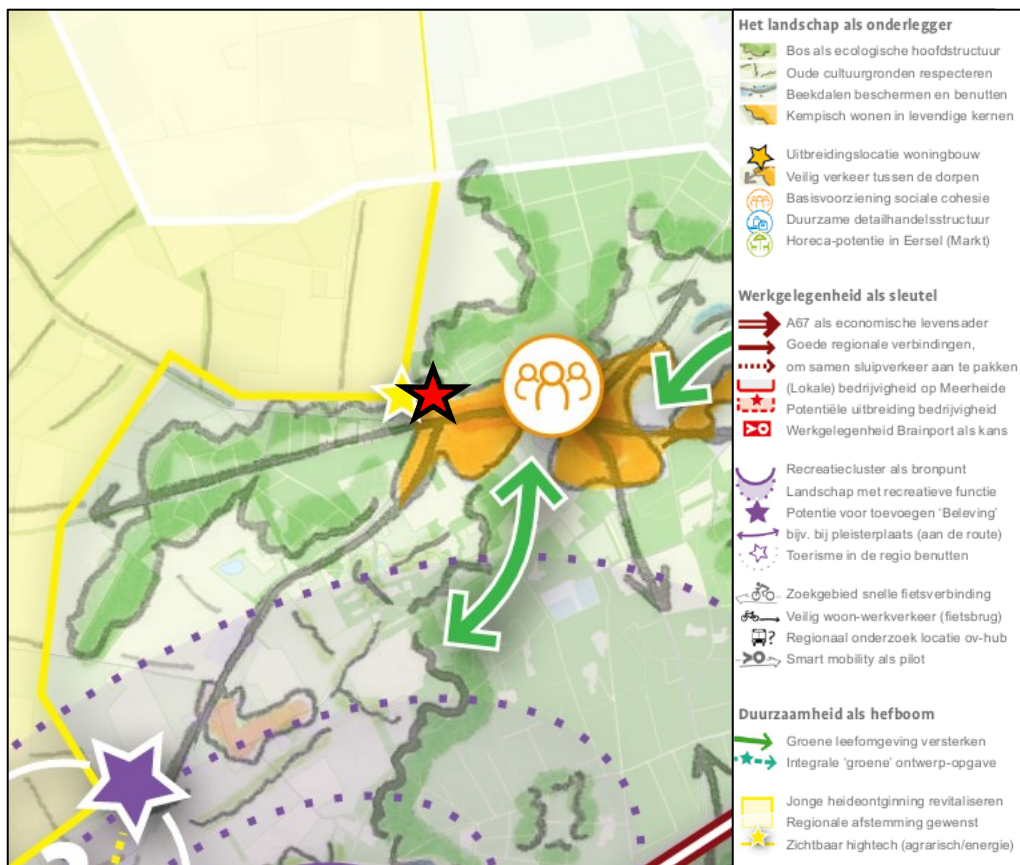
Toetsingskader

Op 26 november 2019 is de Omgevingsvisie Gemeente Eersel vastgesteld. Het betreft een dynamisch document, dat kan worden aangevuld of gewijzigd op het moment dat de gemeenteraad een nieuw beleid- of visiedocument vaststelt dat gevolgen heeft voor de inhoud van de visie. De actuele versie betreft (de nog ongewijzigde) versie 1.0. De Omgevingsvisie 1.0 bundelt vele beleidsdocumenten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Er worden geen nieuwe keuzes gemaakt of een hele andere koers ingezet. De omgevingsvisie is op een integrale manier samengesteld en is daarmee een onderdeel van de voorbereidingen op het van kracht worden van de Omgevingswet.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030 uit 2013: “Kempisch wonen in een wereld regio”. In de Toekomstvisie zijn een aantal ontwikkelingen benoemd die in 2013 van belang waren voor de toekomst van de gemeente. Deze ontwikkelingen (o.a. vergrijzing, ontgroening, het nieuwe werken, veranderende mobiliteit en duurzame energieproductie) zijn ook het uitgangspunt voor de omgevingsvisie. In de Toekomstvisie 2030 zijn drie kernambities geformuleerd die, vanuit de bestaande kwaliteiten, richting geven aan de toekomstige ontwikkeling van de gemeente. De drie ambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en beïnvloeden gezamenlijk de indeling en het gebruik van het Eerselse grondgebied:

- Kempisch wonen;
- Aangesloten zijn op een wereldregio;
- In een 21^e-eeuwse cultuur.

In de omgevingsvisie wordt de vertaalslag gemaakt van de drie abstracte ambities naar drie concrete kaartbeelden. Dwars door deze thematische kaartlagen lopen de gemeentelijke beleidslijnen met een uitwerking van de (ruimtelijke) keuze in sectorale documenten. Gezamenlijk vormen de drie kaartbeelden één integrale visie op de fysieke leefomgeving van de gemeente Eersel.



Uitsnede kaartbeeld behorend bij de Omgevingsvisie 1.0. Het plangebied is gelegen ter plaatse van de rode ster.

Beoordeling

Het plangebied is op de kaart bij de omgevingsvisie gelegen op het snijvlak van 'Kempisch wonen in levendige kernen', 'Bos als ecologische hoofdstructuur' en 'Jonge heideontginning revitaliseren'. De landschappelijke kwaliteiten vergroten de aantrekkingskracht van de gemeente op nieuwe bewoners. Hierdoor kunnen er, ondanks vergrijzing en ontgroening, toch vitale (leefbare) dorpen blijven bestaan. De bouw van nieuwe woningen gebeurt, in lijn met de regionale woonvisie, zo veel mogelijk vraag gericht en binnen de bestaande stedelijke contouren. Hierbij wordt zorgvuldig omgegaan met de waardevolle groene ruimte in de kernen; herstructurering en transformatie van bestaande gebouwen heeft de voorkeur. Daar waar uitgebreid wordt, gebeurt dit met respect voor de landschappelijke kwaliteiten.

Het planvoornemen maakt woningbouw mogelijk deels binnen en deels buiten de bestaande stedelijke contouren. Daarbij wordt nadrukkelijk rekening gehouden met de groene waarden in het plangebied en de omgeving. Het bestaande bosje in het plangebied wordt opgewaarderd en door middel van de aanplant van nieuwe groenstructuren verbonden met de bossen ten zuiden en noordoosten van het plangebied. Daarmee maakt het planvoornemen enerzijds een nieuwe ecologische verbinding mogelijk tussen deze bosgebieden en wordt anderzijds gezorgd voor de landschappelijke inpassing van de nieuwe woningen en daarmee de groene afronding van Knegsel aan deze zijde van het dorp.

Conclusie

Het planvoornemen is passend binnen de Omgevingsvisie 1.0.

3.4.4 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

Toetsingskader

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt van de Kempenregio.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. Het is daarom belangrijk dat we de Kempengemeenten zoeken naar mogelijkheden om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat we onze focus ook steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van onze bestaande woningvoorraad.

Veel Kempenaren wensen een grondgebonden woning waar ze de ruimte hebben. Dat betekent vaak ook de vrijheid hebben om de woning naar eigen smaak te (ver)bouwen. Het eigenwoningbezit is daardoor in de Kempen relatief hoog. Bovendien is te zien dat de vraag naar woningen in deze regio -meer dan gemiddeld in Nederland- sterk is toegenomen. Dat heeft ook alles te maken met de bloeiende economie in deze regio en Eindhoven Brainport in het bijzonder. Het gevolg hiervan is dat de prijzen van koopwoningen sterk stijgen, ook in de Kempen. Het aanbod aan betaalbare koopwoningen (<€ 200.000) staat daardoor onder druk.

Voor de komende jaren zijn er vijf speerpunten geformuleerd voor de regionale woningmarkt:

- Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier;
- Behoud van betaalbaar wonen;
- Zorg voor elkaar faciliteren;
- Wij zijn klaar voor de toekomst;
- Werken én wonen.

De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht, uitgedrukt in een laag en hoog scenario. Gelet op de sterke economische groei en de daarmee gepaard gaande aantrekkingskracht

op vestigers nemen we het hoge scenario als richtlijn voor de toekomstige woningbehoefte. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028.

	2018	2028	2018-2028	%
Bergeijk	7.880	8.510	+630	+8%
Bladel	8.570	9.370	+800	+9%
Eersel	8.095	8.555	+460	+6%
Reusel-De Mierden	5.430	5.980	+550	+10%
Kempen Totaal	29.975	32.415	+2.440	+8%

Bron: Provincie Noord-Brabant (2017)

Verwachte woningbehoefte per gemeente 2018-2028 (hoog scenario). Bron: Provincie Noord-Brabant, 2017.

Na 2028 zal er nog steeds vraag naar extra woningen in de regio zijn, maar de verwachting is dat de omvang wel minder zal zijn dan in de komende periode. Het is daarom zaak om zorgvuldig met onze woningbouwlocaties om te gaan. In de basis wordt er daarom naar gestreefd om nieuwe woningen primair binnen bestaand stedelijk gebied te ontwikkelen. Uit een nadere inventarisatie die de Kempengemeenten hebben uitgevoerd, blijkt dat de beschikbare inbreidingslocaties voldoende ruimte bevatten om de benodigde nieuwbouwproductie te kunnen realiseren, zodat aan de kwantitatieve vraag naar woningen kan worden voldaan.

Beoordeling

De Kempen is en blijft een regio die bij uitstek geschikt is voor gezinnen. De regio beschikt over ruime woningen, diverse kernen met goede voorzieningen en stedelijke voorzieningen op korte afstand. Maar waar het aantal gezinnen de komende jaren stabiliseert, zal het aantal 1- en 2 persoonshuishoudens de komende tien jaar sterk toenemen. Dat komt met name door de groei van het aantal huishoudens van 55 jaar en ouder. Zij wonen nu vooral in ruime, grondgebonden woningen. Een deel van hen wil (én kan) daar wellicht blijven wonen, maar een deel van hen wil ook kleiner gaan wonen. Daarnaast zien we dat het woningaanbod voor starters in de koopsector beperkt is. De toch al relatief prijzige woningvoorraad (door het grote woonoppervlak) wordt door de grote vraag nog prijziger. Om zowel voor de groep starters als 55-plussers het woningaanbod te vergroten, wil de regio sterker inzetten op kleinere, levensloopgeschikte woningen.

Verreweg de grootste woningbehoefte voor de Kempengemeenten is te zien bij de grondgebonden koopwoningen tot € 200.000,-, gevolgd door grondgebonden woningen tussen de € 200.000,- en € 345.000,- (bron: woningbehoefteonderzoek Metropoolregio Eindhoven 2018).

De meerderheid van de woningzoekenden in de Kempen is, ook in de toekomst, op zoek naar een grondgebonden woningen. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de bouw van zes nieuwe vrijstaande grondgebonden woningen, waarvan twee ruimtevoor-ruimtetewoningen. Het betreffen koopwoningen in de hogere prijsklassen. In het principebesluit van 2 oktober 2019 is door de gemeente aangegeven dat met dit woningbouwprogramma kan worden volstaan op deze locatie, mits een financiële compensatie wordt geleverd voor het feit dat niet aan de verplichting kan worden voldaan om 40% van de woningen uit te voeren als sociale woningbouw. Deze compensatie wordt anterior vastgelegd tussen de gemeente en de initiatiefnemer.

Gewenst woningtype	Kempen	Accent per gemeente			
		Bergeijk	Bladel	Eersel	Reusel-De Mierden
Eengezins (koop)	1.380	56%	62%	61%	48%
Meergezins (koop)	295	12%	7%	10%	20%
Eengezins (huur)	305	12%	14%	16%	19%
Meergezins (huur)	460	20%	18%	14%	14%
Totaal	2.440	100%	100%	100%	100%
< € 200.000	825	38%	30%	29%	36%
€200-345.000	625	24%	27%	26%	22%
> €345.000	225	6%	12%	16%	9%
Koop totaal	1.675	68%	69%	71%	67%
< €710	675	29%	23%	28%	33%
> €710	90	3%	8%	1%	0%
Huur totaal	765	32%	31%	29%	33%

Kwalitatieve behoefte op regionaal niveau, inclusief accenten per gemeente. Bron: MRE 2018, woningmarktonderzoek Woningstichting De Zaligheden.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen de visie neergelegd in de Kempische visie op wonen 2019 - 2023.

4 PLANOLOGISCH RELEVANTE (MILIEU)ASPECTEN

4.1 Inleiding

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van het onderhavige plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten.

Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan.

Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- ecologie;
- akoestiek;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling.

4.2 Bodem

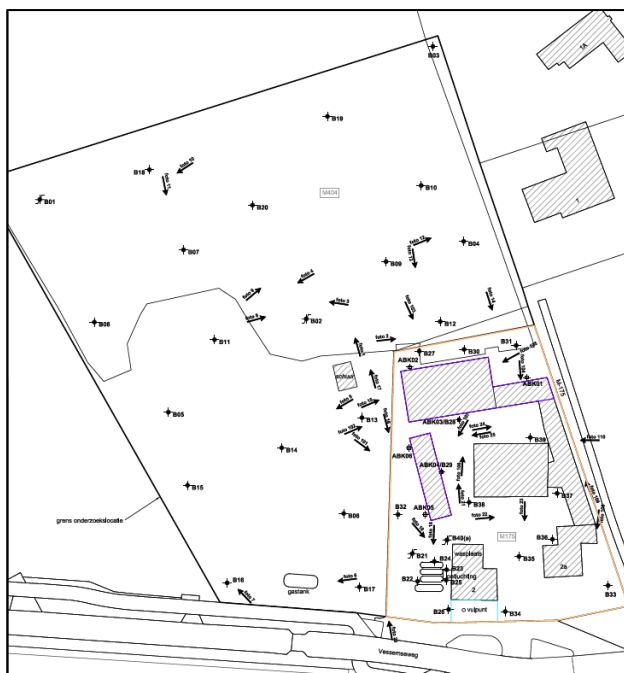
Toetsingskader

Op basis van art. 3.1.6, lid 1 onder f Bro geldt dat in een toelichting op een ruimtelijk besluit de inzichten over de uitvoerbaarheid van dat besluit worden neergelegd. Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit staat, op basis van vaste jurisprudentie van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State (ABRvS), voorop dat de vaststelling van de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem, de noodzaak van sanering van verontreinigde locaties en de wijze waarop deze saneringen moeten worden uitgevoerd, zijn geregeld in afzonderlijke wetgeving met eigen procedures. Dat doet er niet aan dat het bevoegd gezag het ruimtelijk besluit pas kan nemen indien, voor zover redelijkerwijs valt in te zien, een eventuele bodemverontreiniging niet aan de uitvoerbaarheid in de weg staat (22 december 2010, ECLI:NL:RVS:2010:BO8297, r.o. 2.18.4; 27 juni 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BW9569, r.o. 2.10.3). Daarbij geldt als uitgangspunt dat de bodem in principe geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico vormen voor de gebruikers van de bodem.

Beoordeling

Verkennend bodemonderzoek

Door Inpijn-Blokpoel Milieu BV is in augustus 2019 een verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek uitgevoerd. De rapportage is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd. Het verkennend onderzoek heeft als doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem, teneinde na te gaan of het perceel geschikt is voor de bestemming 'Wonen'. Het onderzoek ziet toe op een oude perceelindeling. Vanwege de voorgenomen verkaveling heeft initiatiefnemer de gronden reeds laten herkavelen. Onderstaand is de perceelindeling die aansluit bij het bodemonderzoek en asbestonderzoek opgenomen.



Uitsnede boringen behorend bij het verkennend bodemonderzoek en asbestonderzoek. De kaart is in groter formaat opgenomen in bijlage 1 van deze toelichting.

Bron: Inpijn-Blokpoel Milieu BV

Ter plaatse van het onderzoeksgebied is een tankstation met wasbox alsmede een woning met enkele schuren. De west- en noordelijk gelegen schuur zijn voorzien van een asbestverdacht dak. Ter plaatse van het tankstation is sprake van een viertal ondergrondse tanks, een tweetal afleverpunten en een vulpunt. De aflever- en vulpunten zijn gelegen binnen een vloestofdichte vloer. Daar ter plaatse van de tankplaats een vloestofdichte vloer aanwezig is, is hier niet geboord. Ten westen hiervan is het afleverpunt voor LPG aanwezig. Het overige terreindeel is voor het overgrote deel voorzien van een klinkerverharding, een klein deel is braakliggend.

Perceel nummer 404

Op basis van de beschikbare gegevens is voor deze gronden uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie uit de NEN 5740. Zintuiglijk zijn in de bodem geen afwijkingen ten opzichte van de 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd. Analytisch is in de bovengrond op het noordelijke terreindeel een lichte verontreiniging met som PCB's aangetoond. De bovengrond op het middenterrein en zuidelijk terreindeel is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond. Het grondwater uit peilbuis B01 is licht

verontreinigd met barium cadmium en koper. In het grondwater van de peilbuis B02 zijn lichte verontreinigingen met cadmium, kobalt, nikkel en zink gemeten.

Perceel nummer 175

Op basis van de beschikbare gegevens is uitgegaan van een heterogeen verdeelde verontreinigende stof op schaal van monsterneming. De peilbuis ten behoeve van de bemonstering van het grondwater is nabij de wasbox verricht. Het grondwater ter plaatse is aanvullend onderzocht op de aanwezigheid van detergents. Uit het analytisch onderzoek blijkt dat de baksteenhoudende bovengrond licht verontreinigd is met minerale olie. In de zintuiglijk onverdachte bovengrond op het noordelijk terreindeel is een lichte verontreiniging met som PCB's aangetoond. De zintuiglijk onverdachte bovengrond op het zuidelijk terreindeel is niet verontreinigd met de onderzochte parameters.

Het grondwater is licht verontreinigd met xylenen. Detergents zijn gemeten in een gehalte van 0,12 mg LSF/l. Specifiek voor de vier ondergrondse olietanks is uitgegaan van hypothese verdachte locatie met één of meerdere ondergrondse olietanks VEP (-OO). De vaste bodem en het grondwater zijn onderzocht op de 'kansrijke' parameters minerale olie en/of vluchtige aromaten. Zintuiglijk is geen olie in de bodem waargenomen.

Analytisch zijn in de ondergrond lichte verontreinigingen met minerale olie en toluen aangetoond. In de overige grondmonsters zijn geen verontreinigingen met minerale olie en vluchtige aromaten gemeten. Het grondwater in de peilbuis B21 is niet verontreinigd met minerale olie en vluchtige aromaten. Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft formeel aanleiding de gestelde hypothese aan te nemen. Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt voor deze parameters derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

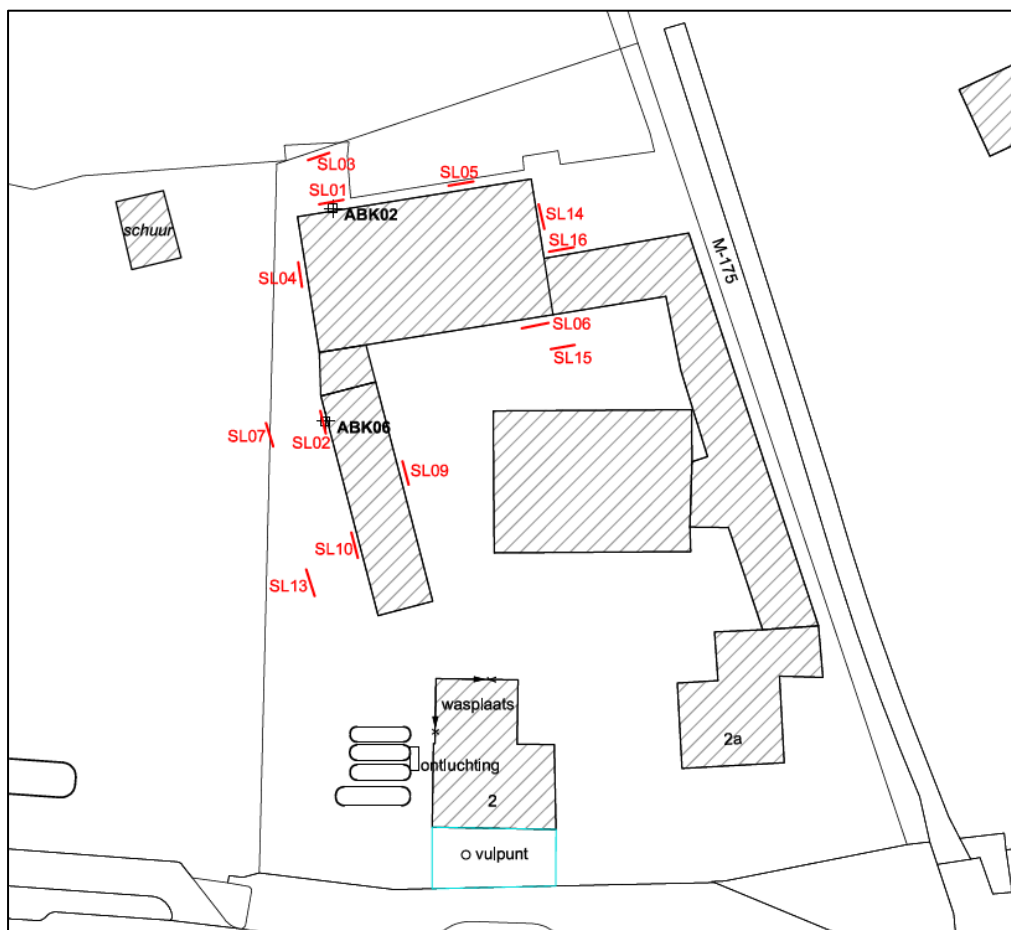
Verkennd asbestonderzoek

Rondom elk van de twee schuren met asbestverdachte materialen zijn drie asbestinspectiekuilen gemaakt, deze zijn doorgezet tot een diepte van minimaal 2,00 m -mv. Blijkens de uitgevoerde analyses en berekeningen blijkt dat het aangetoonde asbestgehalte in asbestinspectiegat ABK06 de interventiewaarde voor asbest overschrijdt. Het aangetoonde asbestgehalte overschrijdt de grenswaarde voor nader onderzoek, doch niet de interventiewaarde. Het uitvoeren van een nader asbestonderzoek is derhalve aan de orde. De aanname dat de locatie verdacht is voor de aanwezigheid voor asbest wordt dus gehandhaafd.

Nader asbestonderzoek

Door Inpijn-Blokpoel Milieu BV is in oktober 2019 een nader asbest bodemonderzoek uitgevoerd (zie bijlage 4). Het nader asbestonderzoek heeft enkel plaatsgevonden op het asbestverdachte, noordelijke terreindeel van het kadastraal perceel 175, ter plaatse en in de directe nabijheid van de asbestinspectiekuilen ABK02 en ABK06 en rondom de asbestverdachte schuren. In totaal zijn 12 asbestinspectiesleuven gemaakt. Zintuiglijk is in de bovengrond van de asbestinspectiesleuven SI02, SL07 en SL10 asbestverdacht materiaal aangetroffen. In totaal zijn 13 grond- en 4 materiaalmonsters geanalyseerd op de aanwezigheid van asbest. Uit het totaal aan onderzoeksresultaten

blijkt dat in de bovengrond van de asbestinspectiesleuven SL02 (0 tot 0,2 m - mv) en SL06 (0,4 tot 0,2 m - mv) een 'gewogen' asbestgehalte is aangetroffen van respectievelijk 83,69 en 62 mg/kg d.s. Deze gehalten overschrijden de grenswaarde voor nader onderzoek, doch, voor wat betreft ABK06 in tegenstelling tot het verkennende onderzoek, niet de interventiewaarde.



Ligging van de asbestsleuven ten behoeve van het nader asbestonderzoek voor de bodem.
Bron: Inpijn-Blokpoel Milieu BV

In de onderliggende grondlagen van SL02 (0,2 tot 0,6 en 0,6 tot 1,1 m - mv) en de bovengrond van de overige asbestinspectiesleuven en is géén of een maximaal 'gewogen' asbestgehalte van 43 mg/kg d.s. aangetroffen. Op basis van de onderzoekresultaten kan dus gesteld worden dat de eerder aangetoonde sterke verontreiniging met asbest in de bovengrond van de asbestinspectiekuil ABK06 niet wordt gereproduceerd. De in deze fase aangetoonde 'gewogen' asbestgehalten worden als meer representatief beschouwd. Middels het maken van sleuven wordt namelijk een grotere hoeveelheid grond bemonsterd, wat een duidelijker beeld geeft van de verontreinigingssituatie. In eerste instantie was dus blijkbaar sprake van het meten van een 'piekwaarde', die ook nog is verminderd door het nemen van de betreffende monsters.

Op basis van het geheel aan onderzoeksresultaten kan dus gesteld worden dat hier géén sprake is van een 'geval van ernstige verontreiniging' met asbest in de bodem. Een saneringsnoodzaak in dat kader is dan ook niet aan de orde. Wel verdient het aanbeveling om deze situatie formeel, middels een beoordeling van de rapportage door het bevoegd gezag, in casu de gemeente Noord-Brabant, te laten bekrachtigen (art. 29 Wbb).

De constatering dat enkele gemeten gehalten de desbetreffende achtergrondwaarde overschrijden, kan tot slot consequenties hebben bij eventuele graafwerkzaamheden. Licht verontreinigde grond mag op de locatie worden hergebruikt, mits voldaan wordt aan de lokale achtergrondwaarden/ bodemkwaliteitszone (grond mag worden toegepast op een ondergrond van vergelijkbare bodemkwaliteit en op bodems van mindere bodemkwaliteit). Bij hergebruik van licht verontreinigde grond buiten de locatie dienen de eisen in acht te worden genomen, zoals gesteld binnen het Besluit bodemkwaliteit of de lokale/regionale bodembeheernota. Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal dus bij afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd. Sterk verontreinigde grond is niet herbruikbaar.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

4.3 Waterhuishouding

Toetsingskader

In ruimtelijke plannen dient aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk. De integratie van water in ruimtelijke plannen vindt plaats via de zogenaamde watertoets. Concreet betekent de watertoets, dat een plan een zogenaamde waterparagraaf dient te bevatten, die keuzes ten aanzien van de waterhuishoudkundige aspecten gemotiveerd beschrijft. Daarin dient een wateradvies van de waterbeheerder te worden meegenomen. De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro.

Beleid provincie Noord-Brabant en Waterschap

Een bestemmingsplan dient standaard gepaard te gaan met een waterparagraaf waarin gemotiveerd wordt waarom het initiatief geen negatieve invloed heeft op de waterhuishouding. Het plangebied ligt in het stroomgebied van waterschap de Dommel. Waterschap de Dommel heeft, samen met de waterschappen Aa en Maas en Brabantse Delta, besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. Deze hernieuwde Keur is in werking getreden op 1 maart 2015. Bij werkzaamheden in en rond waterlichamen dient voldaan te worden aan de regels uit de Keur.

Tevens is in de Keur een verplichting opgenomen om nieuwe verharding en bebouwing hydrologisch neutraal te ontwikkelen. In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06$$

Beleid gemeente Eersel

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) d.d. 15 december 2015 is, voor een periode van zes jaar, het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd. Het vGRP beschrijft, als wettelijk verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in de gemeente Eersel. Het betreft een strategie voor de lange termijn. Ook wordt in het plan vastgelegd welke personele en financiële middelen er nodig zijn om de strategie te kunnen realiseren. Hiermee wordt de continuïteit van de rioleringszorg gewaarborgd, in lijn met de eisen uit de wetgeving.

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.

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde:

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

Met de inwerkingtreding van de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' per 1 maart 2015, is vanuit het waterschap de watertoets voor in- of uitbreiding kleiner dan 2.000 m² komen te vervallen. In het nog te ontwikkelen hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen voor deze in- en uitbreidingen vast. Tot die tijd hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde en een bergingseis van 15 mm bij een verhardingsoppervlak tot 2.000 m², 30 mm voor een verhardingsoppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² en 60 mm bij een verhardingsoppervlak van meer dan 10.000 m². Als het hemelwater via watergangen van derden naar het systeem van het waterschap wordt afgevoerd hoeft niet aan de bergingseis voldaan te worden, maar enkel aan de Keur van het waterschap. De haalbaarheid wordt getoetst in de watertoets door gemeente en waterschap.

Beoordeling

De locatie aan de Vessemseweg heeft een oppervlakte van circa 12.200 m² en is momenteel al voor een groot deel verhard. De ter plaatse aanwezige bedrijfsbebouwing en verharding worden ten behoeve van het planvoornemen geamoveerd. Het gaat daarbij in totaal om circa 2.000 m² aan verharding. De huidige vijver, als onderdeel van het voormalige dierenverblijf, staat droog en zal worden verwijderd.

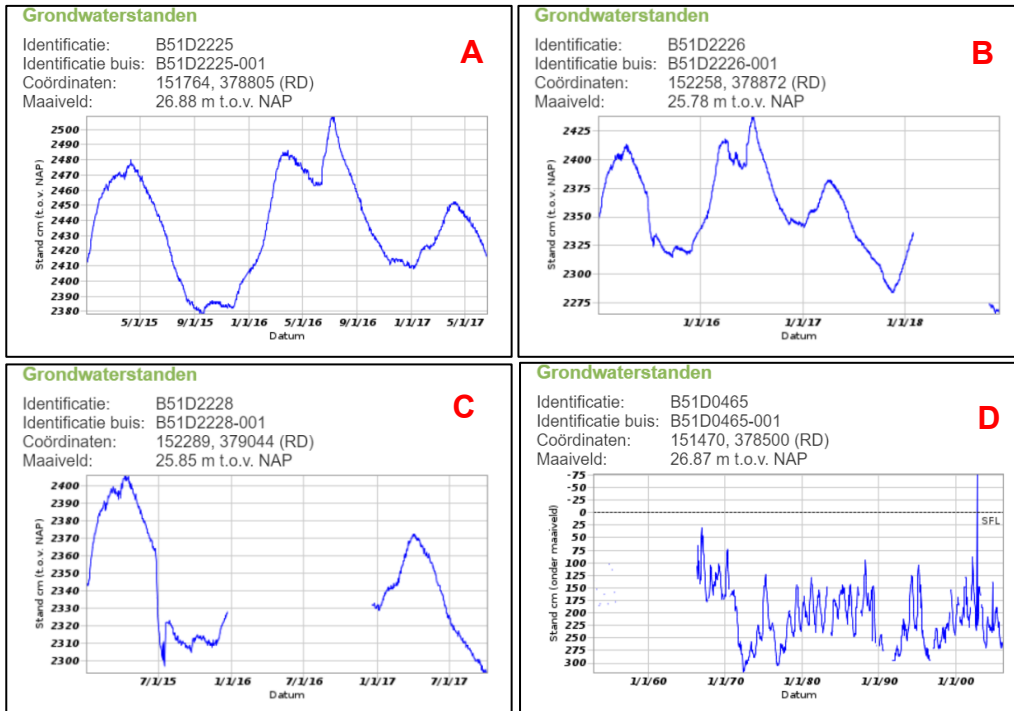
In de nieuwe situatie wordt een ontsluitingsweg aangelegd en is sprake van 6 nieuwe woningen met bijgebouwen en bestrating. Uitgaande van circa 450 m² aan bebouwing en bestrating per ruimte-voor-ruimtewoning en circa 250 m² aan bebouwing en bestrating voor de overige nieuwe woningen betekent dit samen met circa 300 m² aan verharding van de toegangsweg dat in de nieuwe situatie circa 2.200 m² van het plangebied verhard zal zijn. Daarmee is sprake van een verhardingstoename van circa 200 m² (2.200 m² - 2.000 m²). Nadere maatregelen voor hemelwaterretentie zijn om die reden vanuit het waterschapsbeleid niet vereist.

Het gemeentelijke beleid gaat voor de benodigde berging uit van het nieuw te bouwen oppervlak, ongeacht of er eerst oppervlak gesloopt is. Over het nieuw te bouwen oppervlak dient 15 mm berging aangelegd te worden. Binnen het plangebied wordt aan deze bergingseis voldaan door de aanleg van een infiltratievoorziening in de vorm van één of enkele vijvers. De exacte benodigde capaciteit van deze vijver(s) wordt berekend op het moment dat de bouwplannen voor de nieuwe woningen bekend zijn. Deze berekening dient aan het bevoegd gezag te worden voorgelegd alvorens ermee kan worden ingestemd. Deze eis is in de regels van het bestemmingsplan gewaarborgd.

Bij de aanleg van de infiltratievoorziening is het van belang dat het water boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan worden geborgen. Bij het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek zijn onderstaande grondwaterstanden gemeten:

Parameter (eenheid)	Peilbuis B01	Peilbuis B02	Peilbuis B21	Peilbuis B40a
locatie	perceel M, nummer 404	perceel M, nummer 404	ondergrondse olietanks	Perceel M, Nummer 175
grondwaterstand (m - mv)	1,53	2,78	2,79	2,86

Deze grondwaterstanden betreffen echter een momentopname. Het grondwaterniveau fluctueert door de jaren heen. Om iets te kunnen zeggen over het meerjarige grondwaterstandsverloop zijn om die reden gegevens van de gemeentelijke peilbuizen nabij het plangebied beschouwd.



Grondwaterstandsverloop nabij het plangebied



Ligging van peilbuizen nabij het plangebied. De letters corresponderen met de bovenstaande grafieken.

Uit de bovenstaande gegevens valt af te leiden dat de grondwaterstand in Knegsel vrijwel nooit hoger staat dan circa 1 meter beneden maaiveld en vrijwel nooit lager dan 3 meter. Gesteld kan worden dat de gemiddelde grondwaterstand ten minste 2 meter beneden maaiveld ligt.

Gezien deze grondwaterstand en het feit dat de bodemsoort ter plaatse bestaat uit zand, kan worden geconcludeerd dat de omstandigheden ideaal zijn voor lokale infiltratie van hemelwater. Er kan derhalve op adequate wijze worden voorzien in voldoende waterberging.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating.

Het vanuit het plangebied afkomstige vuilwater zal via een nieuw aan te leggen gescheiden stelsel worden aangesloten op het bestaande stelsel in de Vessemseweg. Het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater wordt zoals hiervoor omschreven ter plaatse geïnfiltreerd.

Conclusie

Het aspect water vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

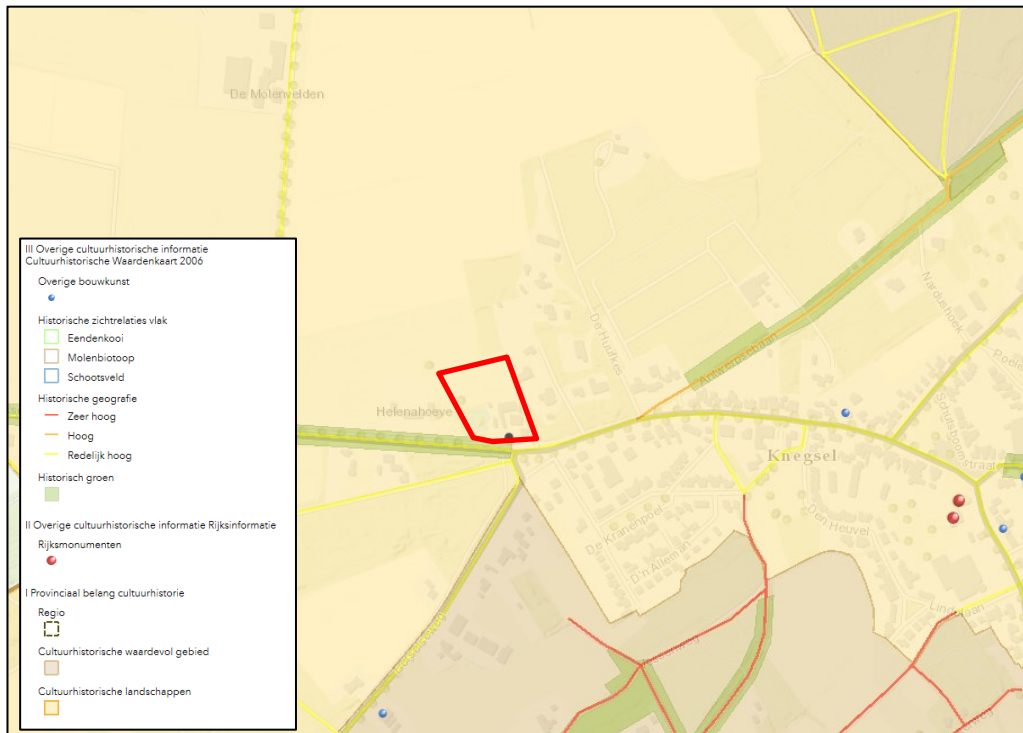
4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening wordt gehouden (artikel 3.1.6, lid 5 Bro). De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen, ruimtelijke plannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) uit 2010. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen weergegeven.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant. Met de rode contour wordt het plangebied aangeduid. Bron: kaarten.brabant.nl, 2020.

Beleid A2- en Kempengemeenten

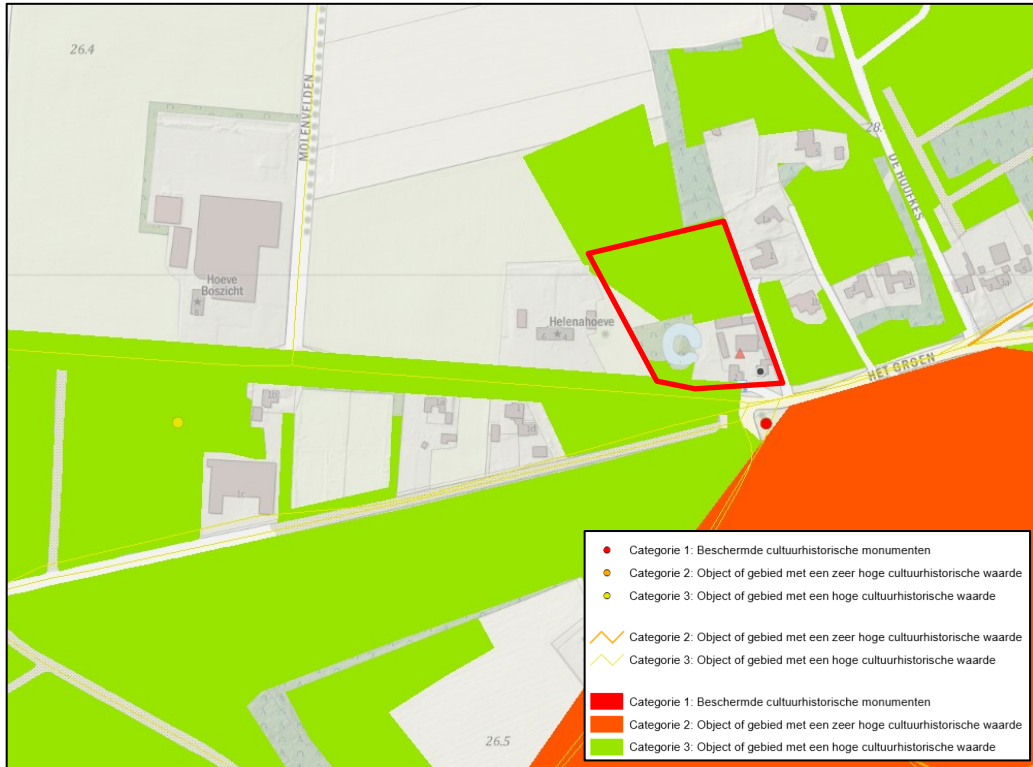
Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard door de SRE Milieudienst een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart laten opstellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan, zoals in de Erfgoedwet staat omschreven.

Beoordeling

Blijkens de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het plangebied gelegen binnen de cultuurhistorische regio 'Kempen'. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Voornaamste ontwikkelingsstrategie betreft het behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio. Daarnaast is het plangebied gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap 'Oud zandlandschap Oerle-Knegsel'. Dit betreft een gebied bestaande uit een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akkercomplexen. Voornaamste ontwikkelingsstrategieën betreffen:

- het behoud en beter leefbaar maken van (sporen van) grafheuvellandschappen, hakbosjes en -walen en oude handelswegen;
- het versterken van het contract tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en de voormalige woeste gronden anderzijds;

- natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreidingen en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het gebied Oerle - Knegsel;
- het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving.



Uitsnede Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten, onderdeel CHW Beleidskaart en CHW Waardenkaart. Globale ligging plangebied rood omkaderd weergegeven. Bron: atlas.odzob.nl/erfgoed, 2020.

Onderhavig plangebied is reeds voor een groot deel in gebruik als bedrijf. Onderhavig plangebied is bovendien gering van omvang ten opzichte van de gronden die deel uitmaken van de cultuurhistorische regio. De ontwikkeling van het plangebied doet geen afbreuk aan het behoud van de dragende structuren van de regio.

Op basis van de Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten, onderdeel CHW Beleidskaart en CHW Waardenkaart, kan worden geconcludeerd dat een deel van het plangebied is aangeduid als een object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft in dit geval een besloten akker. Op basis van de toelichting op het Erfgoedkaart zijn dit objecten of gebieden die gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Dit laatste is als uitgangspunt genomen bij onderhavige ontwikkeling. De nieuwe woonkavels zijn opgezet als groene kamers, die als besloten ruimtes refereren aan het besloten akkerlandschap.

Conclusie

Met het aspect cultuurhistorie is op adequate wijze rekening gehouden in het planvoornemen.

4.5 Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. De uitgangspunten van dit verdrag dienen te worden vertaald in nationale wetgeving. In Nederland heeft deze vertaling plaatsgevonden in de Erfgoedwet, welke in werking is getreden op 1 juli 2016. Ten aanzien van het aspect 'archeologie' is in art. 9.1, lid 1 van de Erfgoedwet, welk artikel een deel van het overgangsrecht regelt, bepaald dat tot het tijdstip waarop de Omgevingswet in werking treedt onder meer Hoofdstuk V, paragraaf 1 van de inmiddels vervallen Monumentenwet 1988 van toepassing blijft. In Hoofdstuk V, paragraaf 1 is vastgelegd dat een gemeente in de ruimtelijke besluitvorming (w.o. bestemmingsplannen en omgevingsvergunningen voor planologisch afwijken) rekening dient te houden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten (artt. 38a t/m 41 Monw 1988). Daartoe kan de gemeente in dat besluit regels stellen, bijvoorbeeld tot het doen van archeologisch onderzoek. Het al dan niet stellen van regels ten aanzien van archeologie dient te rusten op voldoende informatie over de archeologische situatie (ECLI:NL:RVS:2011:BU7102, r.o. 2.9.7). Deze informatie kan worden verkregen door gebiedsdekkende kaarten waarop archeologische verwachtingswaarden zichtbaar zijn. Op basis hiervan kan archeologisch beleid worden ontwikkeld.

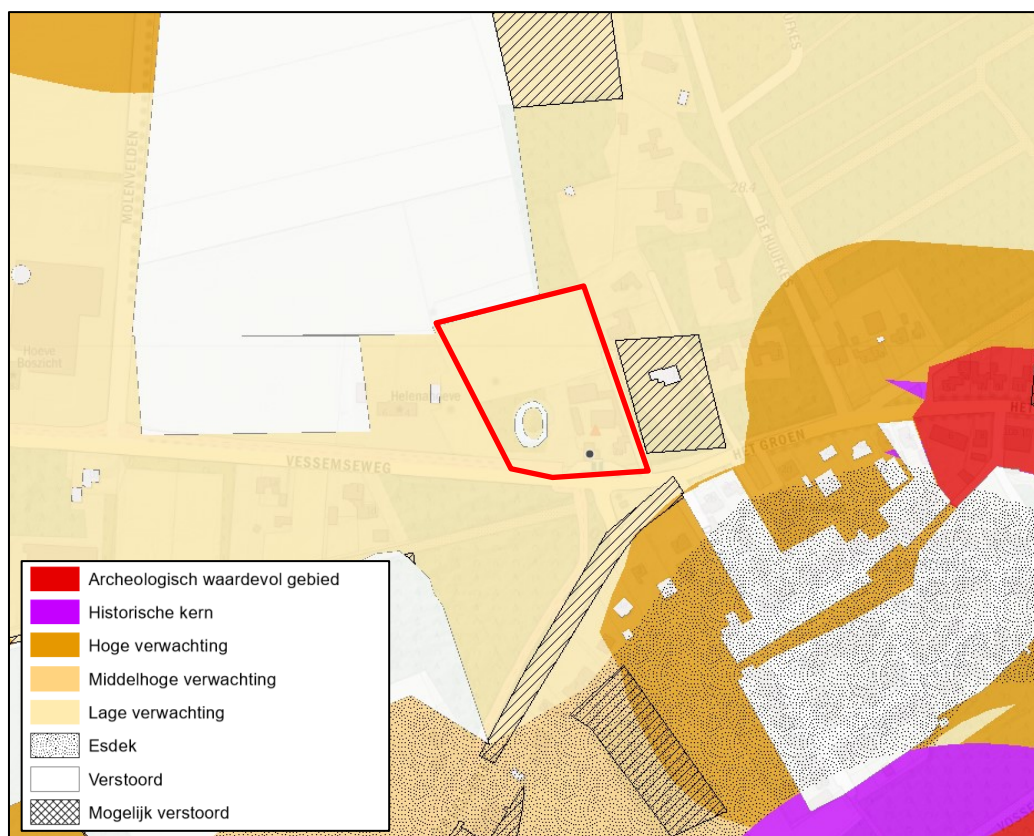
Gemeentelijk beleid

Ter ondersteuning van het archeologiebeleid in de A2- en Kempengemeenten toont de Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten een beleidskaart voor het aspect archeologie.

Uit een uitsnede van deze kaart volgt dat het plangebied is gelegen in een gebied met een lage archeologische verwachting. Conform de toelichting op de Erfgoedkaart gaat het hier om gebieden waar de kans op behoudenswaardige archeologische relicten klein wordt geacht. Om die reden is archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen van gebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld. De oppervlakte van 25.000 m² wordt door de voorgenomen ontwikkeling niet overschreden. Het uitvoeren van archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bestaande dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 6', die voor een deel van het plangebied op basis van het vigerend regime van toepassing is, is één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.

Conclusie

De archeologische verwachtingswaarde is laag. De vigerende dubbelbestemming is één op één overgenomen in onderhavig bestemmingsplan.



*Uitsnede Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten, onderdeel Archeologische verwachtingen- en waardenkaart. Globale ligging plangebied rood omkaderd weergegeven.
Bron: atlas.odzob.nl/erfgoed, 2020.*

4.6 Ecologie

4.6.1 Natuurgebieden

Toetsingskader

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

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

Beoordeling en conclusie

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied betreft 'Kempenland - West' gelegen op een afstand van ongeveer 3,8 kilometer. Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. In onderhavige situatie is sprake van de sloop van een tankstation, de realisatie van 6 nieuwe woningen en de omzetting van een bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning. Daar het plangebied niet grenst aan een Natura 2000-gebied of een beschermd natuurmonument, is van directe schade geen sprake. Op het aspect stikstofdepositie wordt navolgend ingegaan.

4.6.2 Stikstof

Toetsingskader

Het plangebied is gelegen op circa 3,8 kilometer afstand van het Natura 2000-gebied 'Kempenland - West'. Dit betreft een gebied dat beschermd is krachtens Europese regelgeving. De bescherming is opgenomen in de Wet natuurbescherming (gebiedsbescherming). Aangetoond dient te worden dat met zekerheid geen significant negatieve effecten op dit gebied optreden als gevolg van de onderhavige ontwikkeling. Alleen indien geen sprake is van een significant negatief effect kan een project doorgang vinden. Voor een groot aantal potentiële effecten kan worden beredeneerd dat geen sprake is van een significant negatief effect. Voor het aspect stikstofdepositie kan dit echter niet op voorhand worden gesteld. Derhalve dient aan de hand van een berekening met het programma AERIUS de exacte mate van stikstofdepositie te worden bepaald.

Beoordeling

De exacte mate van stikstof dient voor een bouwplan zowel bepaald te worden voor de gebruiksfase als de aanlegfase. Voor beide fases is daarom een onderzoek stikstofdepositie uitgevoerd. Rapportage daarvan is als Bijlage 5 bij deze toelichting gevoegd.

In dit stikstofdepositieonderzoek is voor de aanleg- en gebruiksfase van het plan de te verwachten stikstofdepositie ter plaatse van de Natura 2000-gebieden berekend. Uit de berekening blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is geen sprake van vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming.

Conclusie

Uit een AERIUS-berekening is gebleken dat als gevolg van de aanleg- en gebruiksfase er ten aanzien van stikstofdepositie geen negatieve effecten optreden als gevolg van het plan op Natura 2000-gebieden.

4.6.3 Flora en fauna

Toetsingskader

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

natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

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

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

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

Beoordeling

Door Veldbiologische Werken is in november 2019 een quickscan soortenbescherming uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage 6 aan deze toelichting gevoegd. De quickscan bestaat uit een bronneninventarisatie en locatie-onderzoek naar aanwezigheid of potentiële aanwezigheid van beschermde flora- en fauna. Uit de bevindingen van het veldonderzoek, het literatuur- en bronnenonderzoek en toetsing van de resultaten van dit onderzoek aan de Wet natuurbescherming blijkt dat bij de uitvoering van de ingreep geen negatieve effecten te verwachten zijn op beschermde soorten. Een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming ten aanzien van beschermde soorten is niet van toepassing. De algemene zorgplicht is onverminderd van toepassing.

Conclusie

Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/ of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

De onderzoekszone voor wegen zoals bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

	Stedelijk	Buitenstedelijk
Aantal rijstroken	Aantal meter aan weerszijden van de weg	
5 of meer	350 m	600 m
3 of 4	350 m	400 m
1 of 2	200 m	250 m

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Beoordeling

Het plangebied ligt binnen de onderzoekszone van de Vessemseweg en de Eerselseweg. Omdat met onderhavig initiatief nieuwe geluidsgevoelige objecten worden gerealiseerd, is door De Roever Omgevingsadvies een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai uitgevoerd. De rapportage hiervan is als bijlage 7 toegevoegd bij deze toelichting. Uit de rapportage volgt dat ter plaatse van de beoogde woningen als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Vessemseweg ten hoogste 36 dB berekend wordt. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt hierdoor niet overschreden. Als gevolg van het wegverkeer ter plaatse van de Eerselseweg wordt ten hoogste 31 dB berekend ter plaatse van de beoogde woningen. Het aanvragen van hogere grenswaarden is derhalve niet aan de orde. Het treffen van geluidsreducerende maatregelen is hierdoor eveneens niet noodzakelijk.

Voor een beoordeling van het woon- en leefklimaat is inzicht in de gecumuleerde geluidbelasting verkregen. Bij de berekening van de gecumuleerde geluidbelasting zijn de Vessemseweg, Eerselseweg, Het Groen en D'n Alleman betrokken. De berekende cumulatieve geluidbelasting bedraagt tussen de 29 en 57 dB. De milieukwaliteit is daarom 'matig' tot 'zeer goed'. De hoogst berekende geluidbelasting wordt berekend aan de zuidgevel van de voormalige bedrijfswoning. Dit betreft echter geen nieuw geluidsgevoelig object, daar ook de bedrijfswoning reeds een geluidsgevoelig object is. Om het binnenniveau van 33 dB te waarborgen is een karakteristieke geluidwering van de gevel noodzakelijk van 24 dB. Aan het bouwbesluit wordt nader getoetst bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen. Gesteld kan worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

De voorkeursgrenswaarde uit de Wet geluidhinder wordt niet overschreden. Geluidbelasting afkomstig van het wegverkeer staat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat niet in de weg.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen). Tevens houdt het aspect bedrijven en milieuzonering in dat een ontwikkeling geen negatieve gevolgen mag hebben voor de ontwikkelingsmogelijkheden van nabijgelegen bedrijvigheid.

Beoordeling

De VNG-brochure onderscheidt twee omgevingstypen: rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Het plangebied aan de Vessemseweg 2 ligt in een gebied dat kan worden gekenmerkt als een rustige woonwijk. Richtafstanden zijn onverminderd van toepassing.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied (in m)	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied (in m)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Onderhavig bestemmingsplan maakt de toevoeging van woningen mogelijk, waardoor ter plaatse gevoelige functies worden toegevoegd. Bij de beoordeling van een project voor de realisatie van deze functies moet enerzijds beoordeeld worden of de ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende inrichtingen. Anderzijds moet getoetst worden of ten aanzien van de milieubelasting een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

De beoogde woningen bevinden zich nabij de richtafstand van omliggende bedrijvigheid. Onderstaande tabel geeft hier een overzicht van:

Vessemseweg 2 - 2a Knegsel				
Inrichting	Locatie	Max. milieucategorie	Richtwaarde VNG	Afstand tot plangebied
Bestemming 'Bedrijf-Nutsvoorziening'	Eerselseweg 4 Knegsel	2	30 meter	42 meter
Bestemming 'Bedrijf-1'	Het Groen 2 Knegsel	3.1	50 meter	66 meter
Bestemming 'Agrarisch'	Vessemseweg 8 Knegsel	3.2	100 meter	330 meter
Bestemming 'Agrarisch'	Vessemseweg 10	4.1	200 meter	510 meter
Bestemming 'Agrarisch'	Molenvelden 3	3.2	100 meter	550 meter
Bestemming 'Bedrijf-Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf'	Vessemseweg 1C Knegsel	3.1	50 meter	310 meter
Bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'	Eerselseweg 13 Knegsel	4.1	200 meter	220 meter

Zoals blijkt uit de tabel kan aan alle richtafstanden worden voldaan. Geconcludeerd kan worden dat bestaand bedrijvigheid niet in de bestaande ontwikkelingsmogelijkheden wordt beperkt. Bovendien is ter plaatse van de voorgenomen woningbouwontwikkeling sprake van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Onderhavig initiatief belemmert omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering. Binnen het plangebied is met betrekking tot milieuzonering een goed woon- en leefklimaat verzekerd. In het kader van het aspect geurhinder en veehouderij wordt in de volgende paragraaf specifiek getoetst aan het aspect geur voortkomend uit de in de omgeving liggende veehouderijen.

4.9 Geurhinder en veehouderijen

Toetsingskader

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad. Om de milieuocontouren te bepalen moet worden uitgegaan van de 'omgekeerde werking' van de milieuregelgeving. In de bestemmingsplantoets wordt daardoor getoetst of ter plaatse van de te bestemmen geurgevoelige objecten voldaan zou kunnen worden aan de eisen die de milieuregelgeving stelt.

Voor het aspect geur van veehouderijen moet een toets op grond van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) worden uitgevoerd. Bij de toets moet worden uitgegaan van de omvang van de veestapel volgens de verleende vergunning of ingediende melding. Uit jurisprudentie blijkt dat voor de geurcontouren of aan te houden afstanden in principe moet worden uitgegaan van de randen van het bouwvlak. De rand van het bouwvlak wordt aangehouden omdat de veehouderij in principe het recht heeft

om overal binnen het bouwvlak te bouwen. In sommige gevallen kan niet het volledige bouwvlak worden benut, vanwege de ligging ten opzichte van reeds bestaande geurgevoelige objecten. In dergelijke gevallen gaan wij uit van het reëel te benutten bouwvlak.

Een nieuwbouwplan moet buiten de wettelijk geldende geurcontouren van de omliggende veehouderijen liggen, om niet blootgesteld te worden aan te veel geurhinder. Bij veehouderijen met dieren waarvoor afstanden gelden moet het nieuwbouwplan buiten de wettelijk geldende minimale afstand plaatsvinden. De geurhinder in een gebied wordt behalve door de geurbelasting per veehouderij ook bepaald door de achtergrondbelasting, de geurbelasting ten gevolge van alle veehouderijen samen. Het is aan de gemeente om te beoordelen of de geurbelasting en geurhinder in een specifiek gebied acceptabel zijn.

Voorgroundbelasting

Met behulp van verspreidingsmodellen kan de geurbelasting vanuit dierenverblijven op geurgevoelige objecten worden berekend. De geurbelasting van een individuele veehouderij wordt 'voorgroundbelasting' genoemd. De geurbelasting is afkomstig van dieren waarvoor in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv) een omrekeningsfactor is vastgesteld, zoals varkens, vleesvee, pluimvee, schapen en geiten. De maximaal toegestane geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten is afhankelijk van de ligging (concentratiegebied of geen concentratiegebied en binnen of buiten de bebouwde kom). De standaardnormen uit de Wgv zijn in onderstaande tabel opgenomen:

Ligging geurgevoelig object ^{1*}	Binnen bebouwde kom	Buiten bebouwde kom
Concentratiegebied	3 ouE/m ³	14 ouE/m ³
Geen concentratiegebied	2 ouE/m ³	8 ouE/m ³

* het plangebied ligt in een concentratiegebied

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaardnormen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt in een gebied waarvoor de gemeente Eersel in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' een geurnorm van 10 ouE/m³ heeft vastgesteld.

Afstanden

Naast geurnormen stelt de Wgv ook eisen aan de (vaste) afstanden van veehouderijen tot geurgevoelige objecten. De afstanden gelden voor dieren waarvoor in de Rgv geen omrekeningsfactoren zijn vastgesteld, zoals melkrundvee, vrouwelijk jongvee en paarden. De minimaal aan te houden afstand bedraagt 50 meter tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 100 meter tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom. Deze afstanden gelden ongeacht het aantal dieren dat er gehouden wordt en worden gemeten vanaf het dichtstbijzijnde emissiepunt van een stal waarin de betreffende dieren worden gehouden.

De Wgv biedt gemeenten de mogelijkheid de standaard afstandseisen aan te passen middels een gemeentelijke verordening. Het plangebied ligt niet in een gebied waarvoor de gemeente Eersel heeft in haar 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente

Eersel 2015' afwijkende afstandseisen heeft vastgesteld. Daarom moet worden uitgegaan van bovengenoemde wettelijke afstandseisen.

Daarnaast moet de afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf (onafhankelijk van de diersoort die er gehouden wordt) minimaal 25 meter bedragen tot een geurgevoelig object buiten de bebouwde kom en 50 meter bedragen tot een geurgevoelig object binnen de bebouwde kom (gevel-gevel afstand). De bedrijfswoning die tot dezelfde veehouderij behoort wordt overigens niet aangemerkt als geurgevoelig object.

Achtergrondbelasting

De normen op grond van de Wgv gelden voor de geurbelasting van een individuele veehouderij. De (hoogste) geurbelasting van een individuele veehouderij op een geurgevoelig object wordt ook wel 'voorgrondbelasting' genoemd. De geurbelasting van alle veehouderijen samen op enige locatie wordt 'achtergrondbelasting' genoemd.

De Wgv kent geen normen voor de achtergrondbelasting of de mogelijkheid dergelijke normen te stellen. De achtergrondbelasting die optreedt of op kan treden is dan ook een gevolg van de aanwezige veehouderijen en de individuele geurbelasting. De gemeenteraad beoordeelt of de milieukwaliteit (de mate van geurhinder) die behoort bij een bepaalde achtergrondbelasting acceptabel is en of deze past binnen de doelstellingen voor een gebied.



Veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Bron: Onderzoek geurhinder veehouderijen Vessenseweg 2 - 2a Knegsel, De Roever Omgevingsadvies, 10 december 2019.

Beoordeling

Omgeving plangebied

In de omgeving van het plangebied liggen enkele veehouderijen. De veehouderijen zijn weergegeven op voorgaande afbeelding. Op deze afbeelding zijn ook de totale geuremissies per bedrijf weergegeven.

Gelet op de geuremissies en de ligging van de veehouderijen ten opzichte van het plangebied zijn de veehouderijen aan de Vessemseweg 10 en Eerselseweg 13 maatgevend voor de voorgrondbelasting.

Vessemseweg 10

Voor de veehouderij aan de Vessemseweg 10 is op 29 maart 2018 een omgevingsvergunning verleend voor de volgende veebezetting:

- 36 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar (A1.9);
- 114 melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar (A1.100);
- 16 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (A3.100);
- 27 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (A3.100);
- 22 vrouwelijk jongvee tot 2 jaar (A3.100);
- 2016 vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking (D3.2.8);
- 1280 vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking (D3.2.8).

Voor vleesvarkens zijn in de Rgv geuremissiefactoren vastgesteld. Daarom zijn voor deze veehouderij ook de geurcontouren berekend. De geurcontouren zijn berekend in een worst-case situatie. In de worst-case situatie wordt uitgegaan van een emissiepunt op de rand van het te benutten bouwvlak, zo ver mogelijk in de richting van het plangebied. De geurcontouren zijn berekend conform de vergunning van 29 maart 2018. De parameters die zijn gebruikt voor de geurberekening zijn weergegeven in de navolgende tabel. De geurberekening is ook opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

Emissiepunt	X coördinaat (m)	Y coördinaat (m)	Emissiepunt hoogte (m)	Gebouw hoogte (m)	Emissiepunt diameter (m)	Uittree snelheid (m/s)	Geur emissie (ouE/s)
Rand bouwvlak	151069	379075	5	6	0,5	4	41859

Het plangebied (waarvoor een geurnorm van 10 ouE/m³ geldt) ligt buiten de worst-case geurcontour van 10 ouE/m³. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de belangen van de veehouderij worden niet geschaad.

Voor melk- en kalfkoeien en vrouwelijk jongvee zijn in de Rgv geen geuremissiefactoren vastgesteld. Voor deze dieren gelden afstandseisen. Er geldt een afstand van 50 meter tussen het emissiepunt van een dierenverblijf en de gevel van een geurgevoelig object binnen het plangebied. Onderstaande afbeelding toont de afstandscontour van 50 meter rondom het bouwvlak van de veehouderij. Het gehele plangebied ligt buiten de afstandscontour van 50 meter. Ten aanzien van afstanden is dan ook sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de belangen van de veehouderij aan de Vessemseweg 10 worden niet geschaad.



Geurcontouren Vessemseweg 10. Bron: Onderzoek geurhinder veehouderijen Vessemseweg 2 - 2a Kneysel, De Roever Omgevingsadvies, 10 december 2019.



Vaste afstanden contouren van veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Bron: Onderzoek geurhinder veehouderijen Vessemseweg 2 - 2a Kneysel, De Roever Omgevingsadvies, 10 december 2019.

Eerselseweg 13

Voor de veehouderij aan de Eerselseweg 13 is op 23 januari 2012 een veranderingsvergunning verleend voor de volgende bezetting:

- 35 fokstieren en overig rundvee oude dan 2 jaar (A7.100);
- 35 schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg (B1.100);
- 73 vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking (D3.100).

Voor fokstieren, schapen en vleesvarkens zijn in de Rgv geuremissiefactoren vastgesteld. Daarom zijn voor deze veehouderij ook de geurcontouren berekend. De geurcontouren zijn berekend conform de vergunning van 23 januari 2012. De geurcontouren zijn berekend in een worst-case situatie. In de worst-case situatie wordt uitgegaan van een emissiepunt op de rand van het te benutten bouwvlak, zo ver mogelijk in de richting van het plangebied. De parameters die zijn gebruikt voor de geurberekening zijn weergegeven in de navolgende tabel. De geurberekening is ook opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting.

Emissiepunt	X coördinaat (m)	Y coördinaat (m)	Emissiepunt hoogte (m)	Gebouw hoogte (m)	Emissiepunt diameter (m)	Uittree snelheid (m/s)	Geur emissie (ou _E /s)
Rand bouwvlak	151563	378674	5	6	0,5	4	1952

Op onderstaande afbeelding is de geurcontour van 3 ouE/m³ weergegeven. De contour van 10 ouE/m³ is dusdanig klein dat deze niet op kaart te projecteren is. Het gehele plangebied (waarvoor een geurnorm van 10 ouE/m³ geldt) ligt buiten de worst-case geurcontour van 10 ouE/m³. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat en de belangen van de veehouderij worden niet geschaad.



Geurcontouren Eerselseweg 13. Bron: Onderzoek geurhinder veehouderijen Vessemseweg 2 - 2a Knegsel, De Roever Omgevingsadvies, 10 december 2019.



Achtergrondbelasting. Bron: Onderzoek geurhinder veehouderijen Vessemseweg 2 - 2a Knegsel, De Roever Omgevingsadvies, 10 december 2019.

Achtergrondbelasting

Bij een onderzoek naar de achtergrondbelasting worden alle veehouderijen binnen een straal van twee kilometer van het plangebied betrokken. Op basis van veehouderijgegevens uit de provinciale database Web-BVB2 zijn de relevante veehouderijen geselecteerd en zijn de totale geuremissie en de overige parameters voor de geurberekeningen bepaald. De geurberekening is ook opgenomen in bijlage 8 bij deze toelichting. De achtergrondbelasting is weergegeven op voorgaande afbeelding. De achtergrondbelasting is weergegeven in verschillende klassen van het woon- en verblijfsklimaat.

Het plangebied ligt in een gebied met een 'goed' of 'zeer goed' woon- en verblijfsklimaat. De achtergrondbelasting geen knelpunt.

Conclusie

Het plangebied ligt buiten de geur- en afstandscontouren van veehouderijen. Ten aanzien van afstanden is daarnaast sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat. Veehouderijen worden niet in hun belangen geschaad. Ook ten aanzien van de achtergrondbelasting is sprake van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat. Geurhinder van veehouderijen vormt geen belemmering voor het plan.

4.10 Externe veiligheid

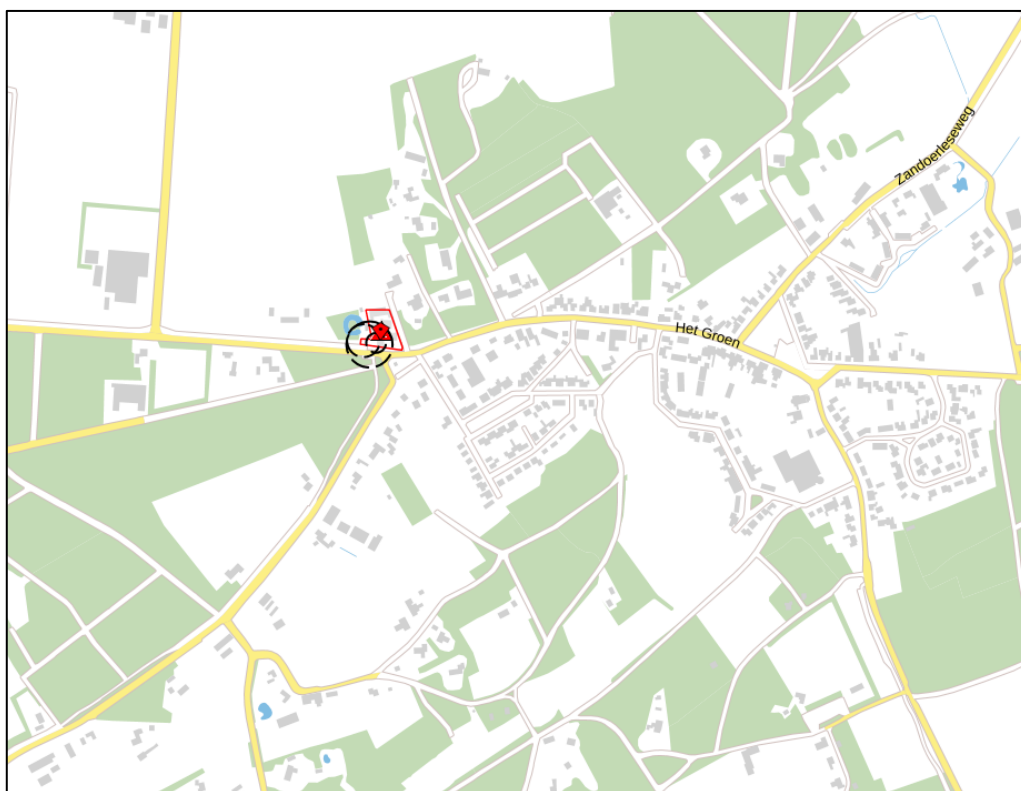
4.10.1 Inrichtingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) is gericht aan het bevoegd gezag inzake de Wet milieubeheer en de Wet ruimtelijke ordening en heeft onder meer tot doel om bij nieuwe situaties toetsing aan de risiconormen te waarborgen. In de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn o.a. standaardafstanden opgenomen waarbij wordt voldaan aan de grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico. Het Bevi is van toepassing op vergunningplichtige risicovolle bedrijven en de nabijgelegen al dan niet geprojecteerde (beperkt) kwetsbare objecten. In artikel 2, lid 1 van het Bevi is opgesomd wat wordt verstaan onder risicovolle bedrijven. In artikel 1 van het Bevi wordt toegelicht wat wordt verstaan onder (beperkt) kwetsbare objecten. Voor de toepassing van het Bevi, wordt een nieuw ruimtelijk besluit gezien als een nieuwe situatie.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving bedrijven zijn gelegen waarop het Bevi van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Het plangebied is vanwege het verkooppunt van brandstoffen inclusief LPG-installatie aangeduid als een inrichting met een risicocontour. Als gevolg van het planvoornemen wordt de bedrijfsvoering gesaneerd en verdwijnt dus ook de aanwijzing en risicocontour op de Risicokaart, in lijn met het vervallen van de risicocontour zoals opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen binnen het plangebied. Voor zover de risicocontour tevens is vastgelegd in een vigerend bestemmingsplan op gronden gelegen buiten het plangebied, zal ook deze regeling door middel van een afzonderlijke procedure te zijner tijd in overeenstemming worden gebracht met de nieuwe situatie.



Uitsnede risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een rode aanwijzer.

Bron: nederland.risicokaart.nl, 2020.

De dichtstbijzijnde inrichting is gelegen op een afstand van 1,5 kilometer van het plangebied. Het betreft de inrichting aan de Banstraat 25 in Veldhoven. Het betreft een camping met daarbij een bovengrondse propaantank. Aan deze tank is geen PR 10^{-6} risicocontour verbonden. Ter plaatse geldt conform het Barim een veiligheidsafstand van 15 meter. Met onderhavig initiatief worden geen (beperkt) kwetsbare objecten voorzien binnen deze veiligheidsafstand. Het plangebied is bovendien op zeer ruime afstand van de Bevi-inrichting gelegen, op basis waarvan geeft verantwoording van het groepsrisico of van het plaatsgebonden risico behoeft plaats te vinden.

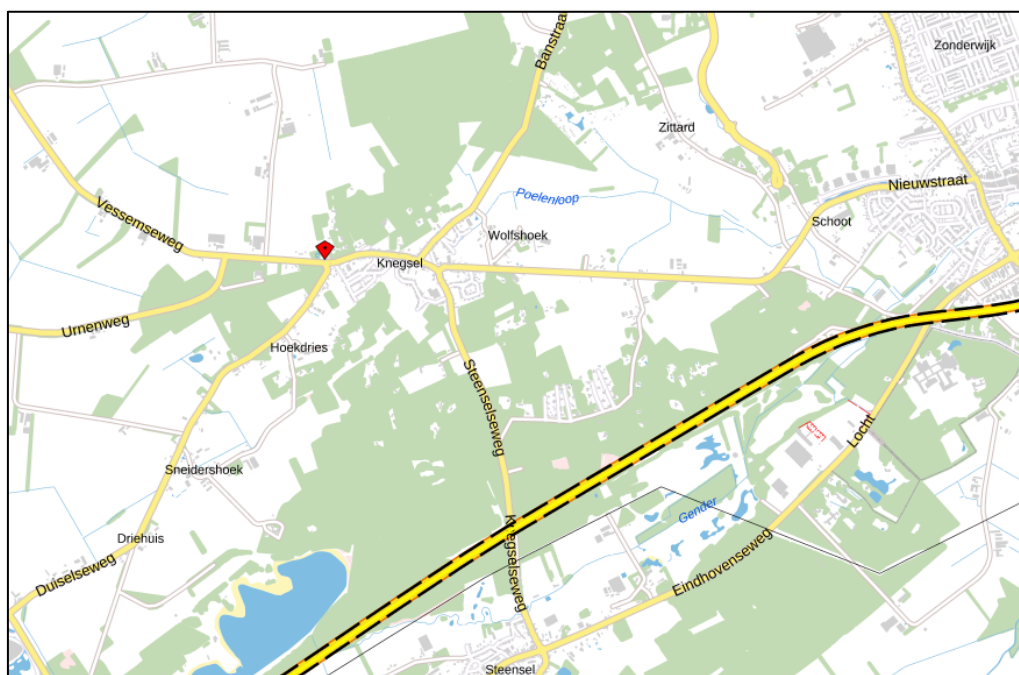
Conclusie

Het aspect externe veiligheid zorgt niet voor een belemmering inzake het voornemen.

4.10.2 Transport en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor, het water en de weg dient plaats te vinden aan de hand van het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt), als in werking per 1 april 2015. Bij het besluit horen grens- en richtwaarden voor het plaatsgebonden risico en richtlijnen voor de toepassing van de rekenmethodiek en de verantwoording van het groepsrisico. Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen langs transportassen die deel uitmaken van het Basisnet Weg, Water en/of Spoor kan de berekening van het plaatsgebonden risico achterwege blijven. Hiervoor gelden namelijk de afstanden die in bijlage I, II en III van de Regeling basisnet zijn opgenomen. Op deze afstanden mag het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen niet meer bedragen dan 10^{-6} per jaar. Voor het Basisnet Weg geldt dat daar waar in de tabel van bijlage II van het Bevt de afstand '0' is vermeld het plaatsgebonden risico vanwege het vervoer op het midden van de weg niet meer mag bedragen dan 10^{-6} per jaar. Bij de A67 bedraagt de afstand van de 10^{-6} per jaar, 29 meter uit de as.



*Uitsnede risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een rode aanwijzer.
Bron: nederland.risicokaart.nl, 2020.*

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante transportassen zijn gelegen is de risicokaart geraadpleegd. Hieruit blijkt dat het plangebied is gelegen op een afstand van 1,85 kilometer tot de A67, een snelweg waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. De PR 10^{-6} risicocontour bedraagt op dit traject 29 meter. Gelet op deze afstand zijn risicoberekeningen niet noodzakelijk en hoeven er geen beperkingen te worden gesteld aan het ruimtegebruik binnen het plangebied.

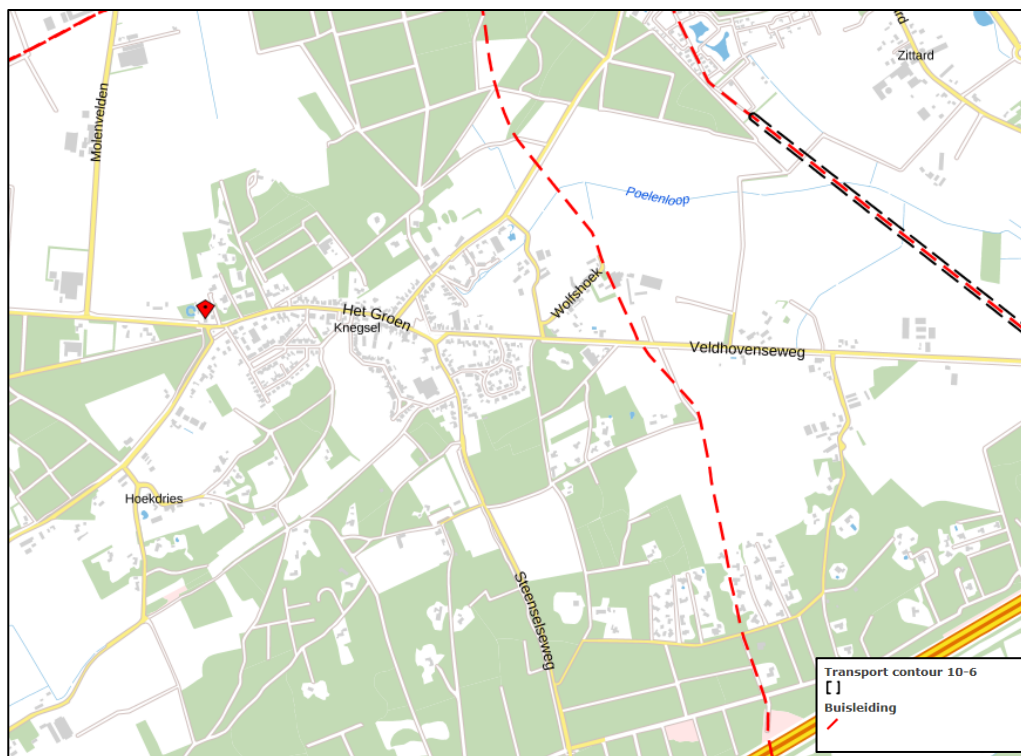
Conclusie

Het aspect transport en externe veiligheid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.10.3 Buisleidingen en externe veiligheid

Toetsingskader

Beoordeling van de risico's veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen door buisleidingen geschiedt aan de hand van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), als in werking getreden per 1 januari 2011. Ten aanzien van het Bevb bestaat de noodzaak om een ruimtelijke reservering op te nemen voor het plaatsgebonden risico (PR) en een verantwoording van het groepsrisico (GR) van relevante buisleidingen. Binnen de PR 10^{-6} risicocontour mogen geen kwetsbare objecten aanwezig zijn en zo mogelijk ook geen beperkt kwetsbare objecten. Het verwachte aantal aanwezigen binnen het invloedsgebied van de buisleiding moet worden verantwoord. dat invloedsgebied reikt bij brandbare vloeistoffen tot net buiten de 10^{-6} contour, voor leidingen met aardgas en chemicaliën moet dat per geval berekend worden.



Uitsnede risicokaart, waarop het plangebied is aangegeven met een rode aanwijzer.

Bron: nederland.risicokaart.nl, 2020.

Beoordeling

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicorelevante buisleidingen zijn gelegen waarop de circulaire van toepassing is, is de risicokaart geraadpleegd. Ten oosten van het plangebied, op een afstand van minimaal 1,14 kilometer, liggen twee aardgastransportleidingen. De afstand is voldoende ruim om te kunnen stellen dat de buisleidingen geen risico vormt voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect buisleidingen en externe veiligheid vormt geen belemmeringen voor onderhavig plan.

4.11 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de 'Wet luchtkwaliteit' in beeld te worden gebracht.

De 'Wet luchtkwaliteit' van 15 november 2007, opgenomen in hoofdstuk 5, onder titel 5.2 van de Wet milieubeheer (Wm) gaat in op luchtkwaliteitseisen. In Bijlage 2 van de Wm zijn wettelijke grenswaarden vastgelegd van onder andere de stoffen stikstofdioxide (NO₂), fijn stof (PM₁₀), benzeen (C₆H₆), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb) en koolmonoxide (CO).

Voor PM₁₀ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 50 µg/m³ mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar worden overschreden. Voor NO₂ geldt voor het jaargemiddelde een grenswaarde van 40 µg/m³. Het 24-uursgemiddelde van 200 µg/m³ mag maximaal 18 dagen per kalenderjaar worden overschreden.

De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Het Rijk, provincies en gemeenten werken in het NSL-programma samen aan maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren tot de normen, ook in gebieden waar nu de normen voor luchtkwaliteit niet worden gehaald (overschrijdingsgebieden). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Kort samengevat dienen projecten te worden beoordeeld op basis van de 'Wet luchtkwaliteit' c.q. artikel 5.16 van de Wet milieubeheer. Luchtkwaliteitseisen vormen onder de 'Wet luchtkwaliteit' geen belemmering voor vergunningverlening als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;

- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL, dat op 1 augustus 2009 in werking is getreden.

In artikel 2 van het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is opgenomen dat een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de zogenaamde '3% grens' niet wordt overschreden. Na vaststelling van het NSL op 1 augustus 2009 is deze grens gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂.

In artikel 4 van het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) en de bijlagen van de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden.

De wettelijke ondergrens voor onderzoek bedraagt:

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling;
- 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg;
- 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft de netto toevoeging van zes woningen. Daarnaast wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Gesteld kan worden dat dit plan in verhouding tot de wettelijke ondergrens voor ondergrens, gelegen op de bouw van 1.500 woningen, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan het verslechteren van de luchtkwaliteit. Bovendien is blijkens de luchtkwaliteitskaart ter hoogte van het plangebied geen sprake van een hoge achtergrondbelasting inzake fijnstof of stikstofdioxide. Daarmee kan worden gesteld dat met betrekking tot luchtkwaliteit een goed woon- en leefklimaat binnen het plangebied is gegarandeerd.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling. Binnen het plangebied is sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer¹.

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;

¹ 'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).

- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken².

Leidingen die deel uitmaken van een inrichting zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (laatstgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer). Onder zogenaamde 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Beoordeling

In de bestaande situatie is ter plaatse sprake van een verkooppunt voor motorbrandstoffen met LPG-vulpunt, waardoor op de locatie leidingen en ondergrondse tanks aanwezig zijn. Deze worden ten behoeve van de herontwikkeling gesaneerd en verwijderd. Verder zijn er in het plangebied geen planologisch relevante kabels of leidingen gelegen.

Conclusie

Het aspect kabels en leidingen is geen belemmering voor het planvoornemen.

4.13 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

² Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.(-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.(-beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van de toevoeging van (per saldo) 6 woningen in het bestaand stedelijk gebied. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. Wat betreft het eerste criterium geldt er derhalve geen plicht tot het opstellen van een m.e.r. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder de categorie D 11.2, de aanleg wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingstraject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Het initiatief heeft slechts betrekking op 7 extra woningen. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Er geldt derhalve geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een voorvrije m.e.r.-beoordeling resteert. Door middel van de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een m.e.r. Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als m.e.r.-plichtig op grond van de Interim omgevingsverordening.

Bij besluit van 20 juli 2020 is door VTH De Kempen aan de hand van een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling geoordeeld dat voor het planvoornemen geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het besluit is als bijlage 9 bij deze toelichting opgenomen.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een m.e.r. en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Interim omgevingsverordening. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5 JURIDISCHE PLANTOELICHTING

5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

5.2 Opbouw van de regels

Het bestemmingsplan bestaat uit regels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de recente vigerende bestemmingsplannen van de gemeente Eersel.

De verbeelding heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. Op de verbeelding zijn eveneens de gronden gelegen die toezien op de voorgenomen herbegrenzing van de Interim omgevingsverordening. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De regels regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De regels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de toelichting wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

5.3 Regels

5.3.1 Hoofdstuk 1 'Inleidende regels'

Artikel 1 'Begrippen'

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 'Wijze van meten'

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

5.3.2 Hoofdstuk 2 'Bestemmingsregels'

Het stramien voor de regels is vastgelegd in de SVBP 2012. De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid.

Duidelijk zal zijn dat een regel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

Artikel 3 'Groen - Landschappelijke inpassing'

De gronden gelegen binnen deze bestemming maken onderdeel uit van de landschappelijke inpassing van het gebied. Aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing is in de regels gewaarborgd in de algemene gebruiksregels.

Artikel 4 'Verkeer - Verblijfsgebied'

Binnen deze bestemming is de ontsluiting van het plangebied gelegen, inclusief bermen.

Artikel 5 'Wonen'

Het artikel 'Wonen' regelt de bestaande woning in het plangebied en maakt de bouw van maximaal zes nieuwe vrijstaande woningen mogelijk, waarvan er twee dienen te worden gebouwd op basis van de 'Beleidsregels ruimte voor ruimte 2006'. De locatie waar de ruimte-voor-ruimte woningen dienen te worden opgericht is voorzien van een specifieke aanduiding. De hoofdgebouwen van de woningen moeten gerealiseerd worden binnen de bouwvlakken. Bijbehorende bouwwerken zijn toegestaan zowel binnen het bouwvlak als ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Teneinde uit te sluiten dat, al dan niet vergunningvrije, bouwwerken worden gebouwd op korte afstand van de percelen van aangrenzende woningen, is ter plaatse van deze zone een aanduiding opgenomen, waaraan een beperkende regeling is gekoppeld. Voorts zijn de situering van de gebouwen, alsmede regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten opgenomen. Het gebruik van een woning voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is mogelijk indien voldaan wordt aan de bijbehorende regels.

Artikel 6 'Waarde – Archeologie 6'

Voor het behoud, bescherming en/of herstel van de voorkomende archeologische hoge (verwachtings)waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' opgenomen. Voor een bodemingreep groter dan 25.000 m² én dieper dan 0,5 meter geldt een omgevingsvergunningsplicht.

5.3.3 Hoofdstuk 3 'Algemene regels'

Artikel 7 'Anti-dubbeltelregel'

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 8 'Algemene bouwregels'

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen met betrekking tot bestaande afstanden en maten.

Artikel 9 'Algemene gebruiksregels'

In dit artikel wordt aangegeven welk gebruik voor het gehele plangebied in elk geval als strijdig gebruik wordt beschouwd. Daarnaast is in dit artikel de voorwaardelijke verplichting met betrekking tot de landschappelijke inpassing opgenomen.

Artikel 10 'Algemene aanduidingsregels'

In dit artikel zijn de regels opgenomen behorend bij de diverse gebiedsaanduidingen die gelegen zijn in het plangebied. Het gaat hier om aanduidingen voortkomend uit de nabijheid van Eindhoven Airport en aanduidingen die een doorvertaling zijn van de regels uit de Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant.

Artikel 11 'Algemene afwijkingsregels'

In dit artikel wordt aangegeven in welke gevallen burgemeester en wethouders bevoegd zijn om via een omgevingsvergunning af te wijken van bepaalde onderwerpen.

Artikel 12 'Overige regels'

In dit artikel is een parkeerregeling opgenomen.

5.3.4 Hoofdstuk 4 'Overgangs- en slotregels'

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 13 'Overgangsrecht'

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden

afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 14 'Slotregel'

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan 'Vessemseweg 2 - 2a'.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het bestemmingsplan voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van een of meer andere hoofdgebouwen. Bovendien is een exploitatieplan nodig als locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningcategorieën) gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

6.3 Economische uitvoerbaarheid

De gemeente Eersel sluit met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst af, waarin de verantwoordelijkheid voor gemaakte kosten wordt vastgelegd. Een en ander is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar. Overigens zijn voor de gemeente aan dit plan alleen de kosten van de proceduregang verbonden. Het verhaal van planschadekosten wordt geregeld in de exploitatieovereenkomst. Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten. De ontwikkelingskosten worden geheel door de initiatiefnemer gedragen.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

7.1 Vooroverleg

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

Bestuurlijk overleg heeft plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant. De door hen gemaakte opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan. Deze opmerkingen zagen toe op het verkleinen van de grenzen van het herbegrenzingsverzoek en het toevoegen van documentatie waaruit de aankoop van de Ruimte-voor-Ruimtetitels blijkt. De provincie stemt in met onderhavig bestemmingsplan.

Ook met het waterschap De Dommel heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden. De opmerkingen van het waterschap zagen toe op het realiseren van een waterbergende voorziening binnen het plangebied en de waarborging daarvan in de regels. Tevens is verzocht om het gemeentelijke waterbeleid op te nemen in de toelichting en aan te geven hoe met vuilwater en hemelwater wordt omgegaan. Het bestemmingsplan is in lijn met de opmerking van het waterschap aangepast.

7.2 Omgevingsdialoog

Aan de hand van een op 25 juni 2020 gehouden informatieavond zijn in het kader van het voeren van de omgevingsdialoog omwonenden in de gelegenheid gesteld om hun bevindingen over het planvoornemen kenbaar te maken, zodat hier rekening mee gehouden kan worden bij de verdere planvorming. Van de informatieavond is een verslag gemaakt, dat als bijlage 10 bij deze toelichting is gevoegd. Navolgend zijn door de initiatiefnemer op punten nog individuele gesprekken gevoerd met de omwonenden. Aan de hand van de resultaten van de omgevingsdialoog zijn de plannen op detailpunten bijgesteld.

7.3 Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan is in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode is de gelegenheid geboden om een zienswijze kenbaar te maken tegen het plan. Van deze mogelijkheid is gebruik gemaakt door de provincie Noord-Brabant.

Er is in het kader van het officiële vooroverleg door de provincie per abuis niet gereageerd op het feit dat de compensatie voor het weg te halen oppervlak aan Natuurnetwerk Brabant (NNB) niet benoemd is in het plan. In goed overleg met de provincie is dat onderdeel van de toelichting van het plan alsnog aangevuld. Daarmee

wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze. De aanpassing betreft geen juridisch bindend onderdeel van het bestemmingsplan. Zodoende wordt dit als een ondergeschikte aanpassing gezien, zodat het bestemmingsplan ongewijzigd is vastgesteld.

