

Veranderen bouwblok Heike 9 te Vessem

Ruimtelijke onderbouwing

Oktober 2020

Inhoudsopgave

1. Samenvatting	3
2.1 Algemeen	5
2.2 Project.....	6
2.3 Vigerend bestemmingsplan.....	10
2.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing	10
2.5 Proces	11
3. Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid.....	12
3.3 Gemeentelijk beleid.....	13
4. Randvoorwaarden	14
4.1 Archeologie en cultuurhistorie.....	14
4.2 Geluid.....	15
4.3 Bodemkwaliteit.....	16
4.4 Luchtkwaliteit	16
4.5 Externe veiligheid.....	17
4.6 Water	17
4.7 Natuur	18
4.8 Verkeer en parkeren	19
4.9 Bedrijven en milieuzonering.....	20
4.10 Kabels en leidingen.....	20
4.11 Duurzaam bouwen	20
4.12 Geur.....	21
4.13 Gezondheid(endotoxinen toetsingskader 1.0)	21
4.14 Gezondheid(geitenhouderijen).....	21
4.15 Externe veiligheid.....	21
4.16 MER.....	22
4.17 SPUITZONE.....	22
4.18 Zorg.....	22
5. Uitvoerbaarheid	24
5.1 Economische uitvoerbaarheid	24
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	24

Veranderen bouwblok Heike 9 te Vessem

Ruimtelijke onderbouwing

1. Samenvatting

De ruimtelijke onderbouwing 'Heike 9 te Vessem' heeft betrekking op de locatie Heike 9 te Vessem, gemeente Eersel. Ter plaatse van de locatie is een woning aanwezig uit de beginjaren 70.

De woning is gesitueerd aan een 'Plaatse'. Om deze 'Plaatse' te versterken wil opdrachtgever hier een langgevelboerderij realiseren.

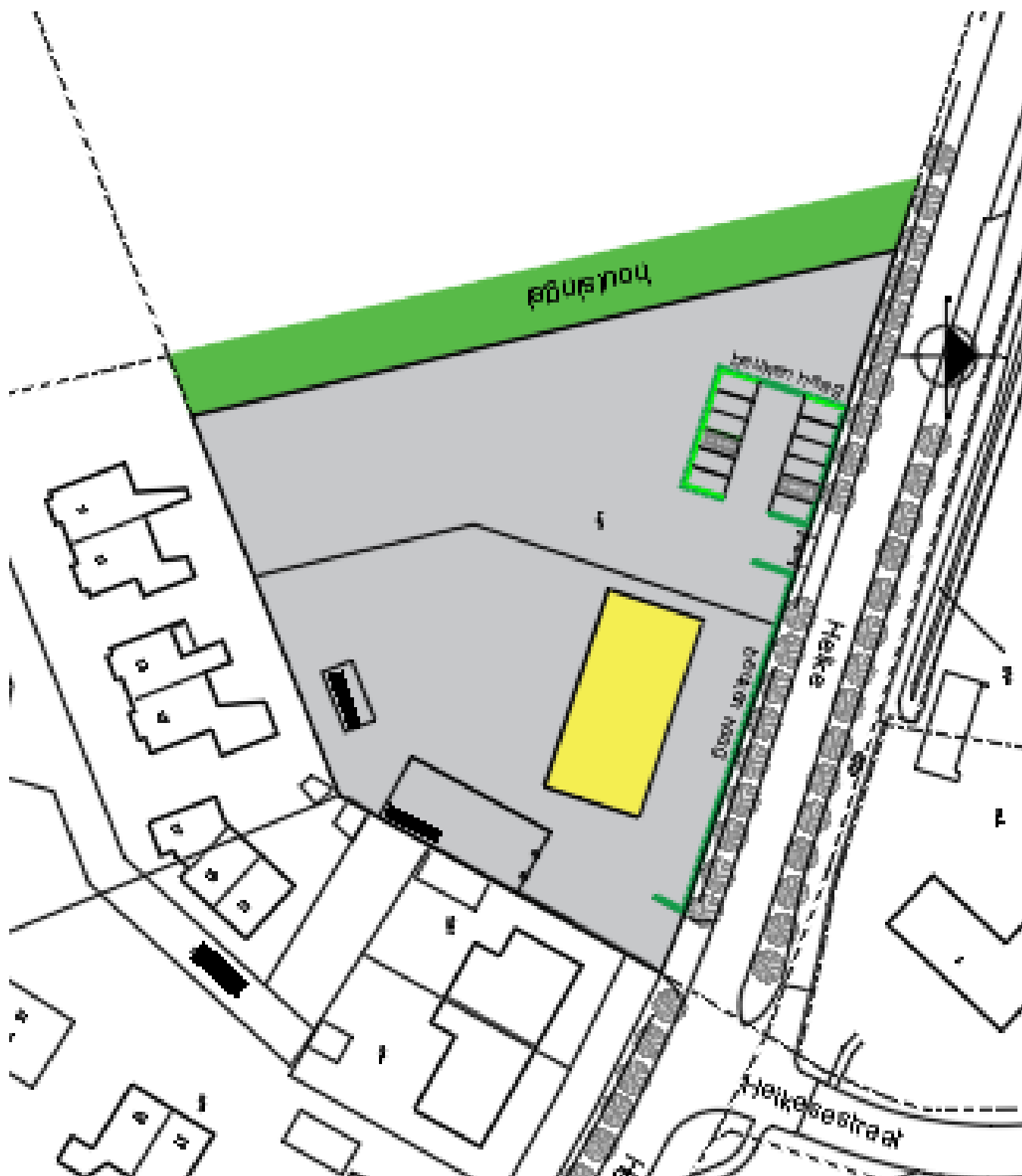
De beoogde herontwikkeling is voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel. Het college heeft aangegeven onder voorwaarden in principe akkoord te zijn met onderhavige ontwikkeling mits middels een ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat de splitsing te verantwoorden is vanuit een goed woon- en leefklimaat

De herontwikkeling gaat gepaard met sanering van de huidige woning op het perceel Heike 9 te Vessem.

Het deel van het perceel wat nu nog als buitengebied wordt aangeduid wordt bij de kom getrokken, de bestemming blijft hetzelfde.

Op het aangepaste bouwblok zal een duurzame, kwalitatief hoogwaardige, levensloopbestendige langgevelboerderij geschikt voor wonen en zorg in de vorm van een zorgpension worden ontwikkeld, passend in de landelijke omgeving. Hierdoor wordt een duurzame kwaliteitsverbetering van het landschap en het woon- leefmilieu gerealiseerd.

Het voorstel is in de volgende hoofdstukken verder uitgewerkt.



2. Inleiding

2.1 Algemeen

Op de locatie Heike 9 te Vessem staat een vrijstaande woning. Het voornemen bestaat om de woning te slopen. Het gedeelte van het perceel wat nu in het buitenbied ligt wordt bij de kom toegevoegd. De woonbestemming van Heike 9 zal naar rechts worden verschoven. Op de verplaatste woonbestemming wordt een nieuwe, levensloopbestendige langgevelboerderij gebouwd. In samenhang met de bouw van de nieuwe woning wordt een nieuwe inrit gerealiseerd waardoor de kruising Heike/Heikesestraat wordt ontlast en de bewoners en bezoekers van het perceel niet meer vanaf het perceel deze onoverzichtelijke kruising op hoeven te rijden. Dit zorgt er voor dat de absolute oppervlakten woonbestemming wat wordt vergroot, dit om een langgevelboerderij te kunnen realiseren.. De bestemming in het plangebied verandert niet.



De huidige situatie

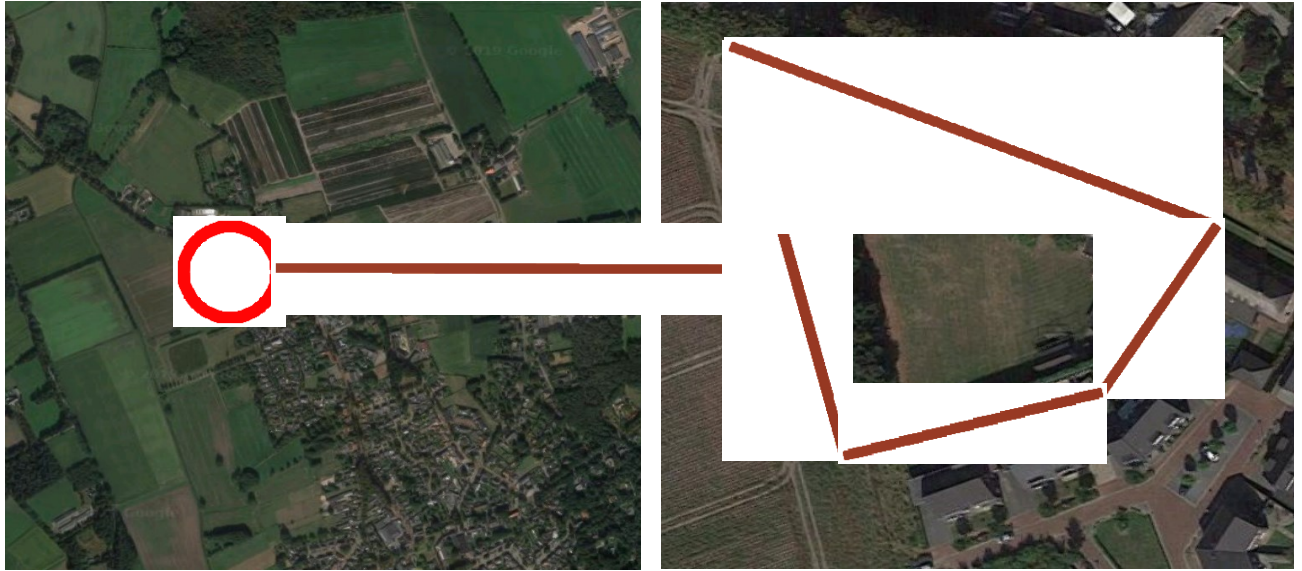
De geschetste nieuwe situatie

Het voorgenomen plan vereist een wijziging van het vigerende bestemmingsplan. Om voor het bouwplan een omgevingsvergunning te kunnen verlenen, dient het bouwplan in het voorontwerp van het nieuwe bestemmingsplan te wijzigen. In dat verband is het noodzakelijk dat onderbouwd wordt of het bouwplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. Om deze reden is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

2.2 Project

Locatie

De locatie Heike 9 te Vessem is gelegen in het kerkdorp Vessem in de gemeente Eersel, in het noord-westen van de kern Vessem.



Uitsnede luchtfoto bestaande situatie Heike 9, Vessem

In het inrichtingsplan is het landschapstype bepalend geweest voor de inrichting. De nieuwe woning, een langgevel typische woning, versterkt het cultuurhistorische karakter van het Heike met van oorsprong enkel langgevel boerderijen die in hoofdzaak in stand zijn gebleven. Het inrichtingsplan sluit aan bij de traditionele landschappen.



Heike straatbeeld

Huidige situatie – Heike 9

Het perceel behorende bij Heike 9 wordt in het westen begrensd door weilanden/akkerbouw. In het zuiden wordt het perceel begrensd door een nieuwbouwwijk (langer Ekkers II). In het noorden wordt het perceel begrensd door het Heike en het herbestemmingsplan Heike 16 (waar nu 1 boerderij staat en in de toekomst 4). In het oosten wordt het perceel begrensd door het Heike en de 'Plaatsse' waar diverse langgevelboerderijen aan zijn gesitueerd. Het perceel ligt aan het einde van het dorpslint van de Wilhelminalaan en het Heike en eindigt in een plaatse waar de Heikesestraat een aftakking vormt van het Heike.



Heike 9 bevat op dit moment een zeer verouderde woning en bijgebouw.

Nieuwe situatie

Omgeving:

In de nabije omgeving van de locatie vinden ontwikkelingen plaats die terug te vinden zijn in de gebiedsvisie van de gemeente eersel. Het betreft onder meer het bouwen van 3 woonboerderijen, 2 aan het heike en 1 aan de Heikesestraat waardoor het dorpslint aan de oostzijde van het heike verlengd wordt. Bij de nieuwe bouwmassa's aan het heike alsook de meeste bouwmassa's aan de plaatse is de langgevel bouwmassa als leidend element gekozen. Om de ensemblewerking te benadrukken is in onderhavige planontwikkeling ook voor een langgevel bouwmassa gekozen.

Oriëntering:

Bij een nieuwe ontwikkeling dient daarom ingespeeld te worden op zowel de bestaande alsook de historische structuur. In onderstaand ontwerp is daarom gekozen voor één bouwmassa in rechthoekvorm.

Bijgebouwen:

De bestaande bijgebouwen worden gehandhaafd, de grootste van deze 2 staat nagenoeg haaks op de nieuwe ontwikkeling. Het andere bijgebouwtje staat achter op het perceel en is parallel op de achtergrond gesitueerd.

Oriëntering:

Bij een nieuwe ontwikkeling dient daarom ingespeeld te worden op zowel de

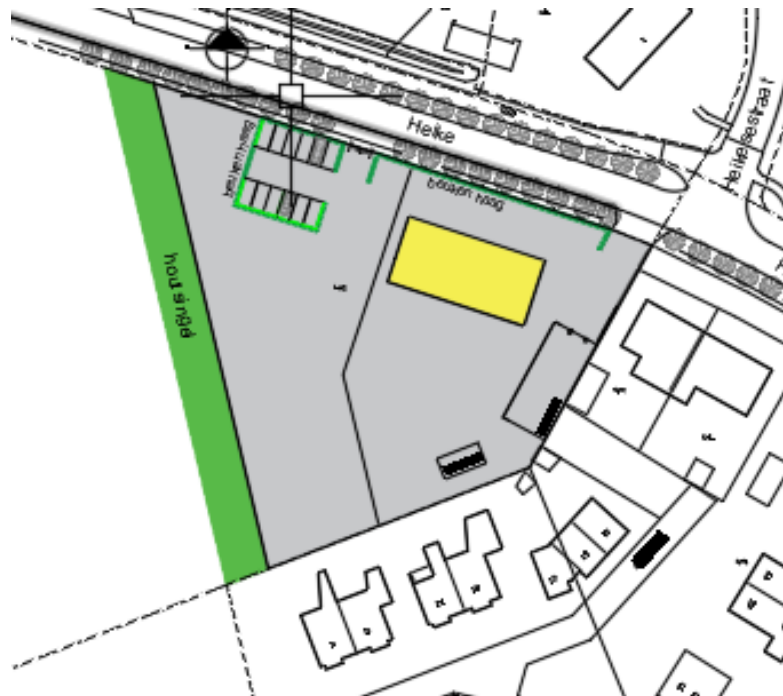
Parkeren:

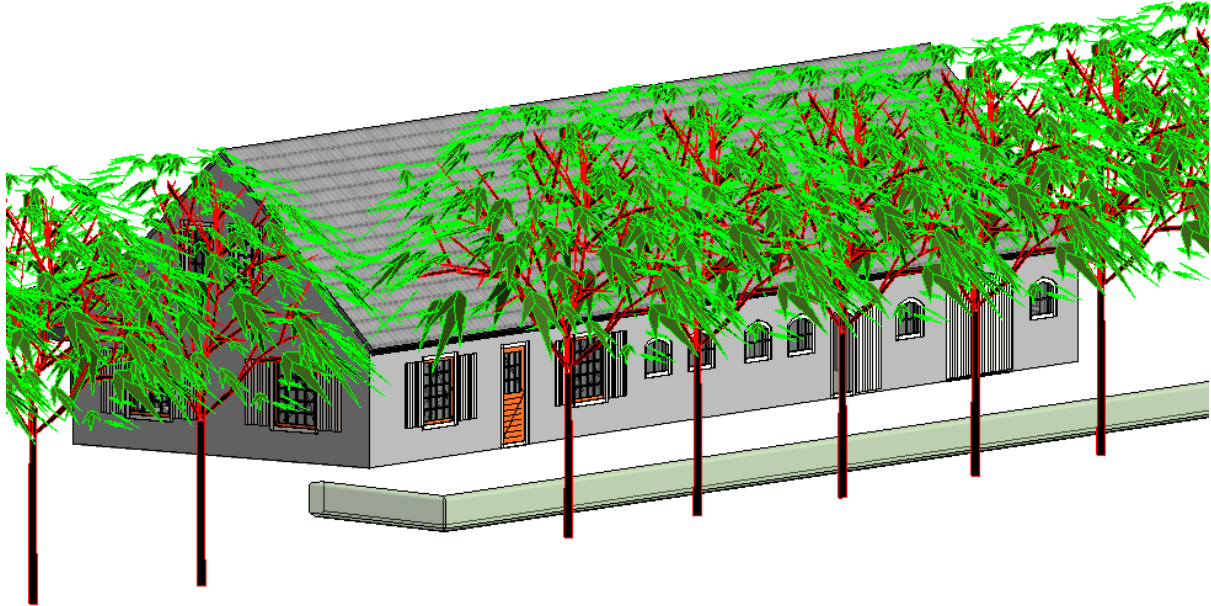
Parkeren kan volledig plaatsvinden op eigen terrein. Uitgangspunt is dat op het achtererf achter de beukenhagen geparkeerd wordt, zodat de beeldkwaliteit van het openbaar vervoer niet wordt aangetast.

Materialisering:

De gebiedsvisie van de gemeente geeft uitgangspunten voor materialisering in natuurlijke materialen in een ingetogen kleurstelling (rood / bruin). Deze sluiten aan op de gekozen bouwmassa en dienen in de architectonische ontwerpfase nader uitgewerkt te worden.

Op de locatie zal een duurzame, kwalitatief hoogwaardige levensloopbestendige woning in combinatie met een zorgpension worden ontwikkeld, passend in de landelijke omgeving. De herontwikkeling gaat gepaard met de sanering van de huidige woning op het perceel Heike 9.





Conceptuele schets nieuwe situatie Heike 9

Referentiebeelden:



Conclusie

De realisatie van het plan draagt in grote mate bij aan verhoging van de belevingswaarde van het gebied. Het 'afsluiten' van de 'Plaats' is hierbij een belangrijk aspect. De herbouw wordt landschappelijk zorgvuldig ingepast waardoor het landelijke karakter van het gebied wordt verbeterd. De omzoming versterkt de beeldkwaliteit, waardoor de nieuwe woning integreert in het landschap. Tevens wordt het woon- en leefmilieu van de omgeving verbeterd, door het verplaatsen van de woning verder van de kruising.

2.3 Vigerend bestemmingsplan

De locatie Heike 9 ligt in het plangebied van het bestemmingsplan Kom Vessem, zoals vastgesteld op 6 oktober 2009. Op het perceel Heike 9 geldt de bestemming "Wonen"



Ligging plangebied, Heike 9, Vessem rood omkaderd weergegeven

Op grond van artikel 20.2.1 van het vigerende bestemmingsplan geldt voor bouw van woningen onder andere de voorwaarde dat de voorgevel van de te bouwen woning wordt geplaatst in de (voormalige) voorgevelrooilijn van de woning. De situering van de nieuwe bebouwing is in lijn met de andere bebouwing in de directe omgeving op Het Heike. Op grond van artikel 28.f van het vigerende bestemmingsplan geldt voor het perceel een algemene wijzigingsbevoegdheid met de aanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 5' op de plankaart. Deze geeft de mogelijkheid van de nieuwbouw van maximaal 2 woningen

2.4 Opzet van de ruimtelijke onderbouwing

Deze ruimtelijke onderbouwing bestaat uit 5 hoofdstukken. Na de samenvatting en het voorliggende eerste inleidende hoofdstuk, bevat hoofdstuk 3 de beleidsmatige verantwoording van de geplande ontwikkeling. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de verschillende randvoorwaarden die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Ten slotte gaat het laatste hoofdstuk in op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2.5 Proces

Om de herontwikkeling mogelijk te maken kan dit project, in goede samenwerking met de gemeente Eersel, nog worden meegenomen in de algehele bestemmingsplanwijziging 2019 zoals uitgevoerd door de gemeente Eersel.

3. Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), vastgesteld op 13 maart 2012, is het ruimtelijke en mobiliteitsbeleid van het Rijk opgenomen. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, leefbaar en veilig. De SVIR vervangt onder meer de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en de Agenda Vitaal Platteland.

Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig. Daar streeft het Rijk naar met een krachtige aanpak die gaat voor een excellent internationaal vestigingsklimaat, ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen scherp prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het rijk. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en keuzes van burgers en bedrijven.

Ladder duurzame verstedelijking

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Deze ladder is per 1 oktober 2012 als motiveringseis in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6) opgenomen. De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is alleen van toepassing wanneer sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Volgens artikel 1.1.1 lid 1, aanhef en onder i Bro is een stedelijke ontwikkeling een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. In voorliggende situatie gaat het om de vervangende nieuwbouw van een bestaande woning. Daarom is in dit geval geen sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Brabantse omgevingsvisie vastgesteld. Deze omgevingsvisie vervangt de structuurvisie ruimtelijk ordening van 19 maart 2014. De Brabantse Omgevingsvisie vervangt in ieder geval 4 provinciale beleidsplannen. Dat zijn de beleidsplannen over milieu en water (PMWP), verkeer en vervoer (PVVP), ruimtelijke ordening (Structuurvisie RO) en natuur (BrUG). Dit gebeurt als gevolg van de Omgevingswet. Dat de bijbehorende thema's en opgaven dus een plek krijgen in de Omgevingsvisie is duidelijk. Hierdoor wordt het mogelijk om integraal beleid te maken, waardoor maatschappelijke opgaven minder gehinderd worden door sectorale regels.

Landschapsinvesteringsregeling De Kempen

Op basis van de provinciale verordening hebben de gemeenten in de regio De Kempen de afstemmingsnotitie 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' vastgesteld. Volgens deze notitie hebben niet alle ontwikkelingen een even grote negatieve impact op de ruimtelijke kwaliteit van de kernen. Afhankelijk van de impact wordt bepaald of artikel 2.2 van de Verordening Ruimte van toepassing is. Rekening houdend met de impact op de omgeving worden in de genoemde notitie de volgende 3 categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden.

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen waarvoor geen eisen worden gesteld voor wat betreft de ruimtelijke kwaliteit van het landschap (artikel 2.2 van de verordening is niet van toepassing).
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij wel zorg wordt gedragen voor behoud en ^[L]_{SEP} bevordering van de ruimtelijke kwaliteit, maar waar geen sprake hoeft te zijn van aanvullende ^[L]_{SEP} kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 van de verordening is niet van toepassing).
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen waarbij een investering in de kwaliteitsverbetering van het ^[L]_{SEP} landschap wordt verlangd (artikel 2.2 van de verordening is niet van toepassing).

Volgens de notitie is de aanpassing van de woonbestemming een ontwikkeling in categorie 2. Dit betekent dat voor de herbouw van de woning Heike 9 de volgende kwalitatieve eisen worden gesteld:

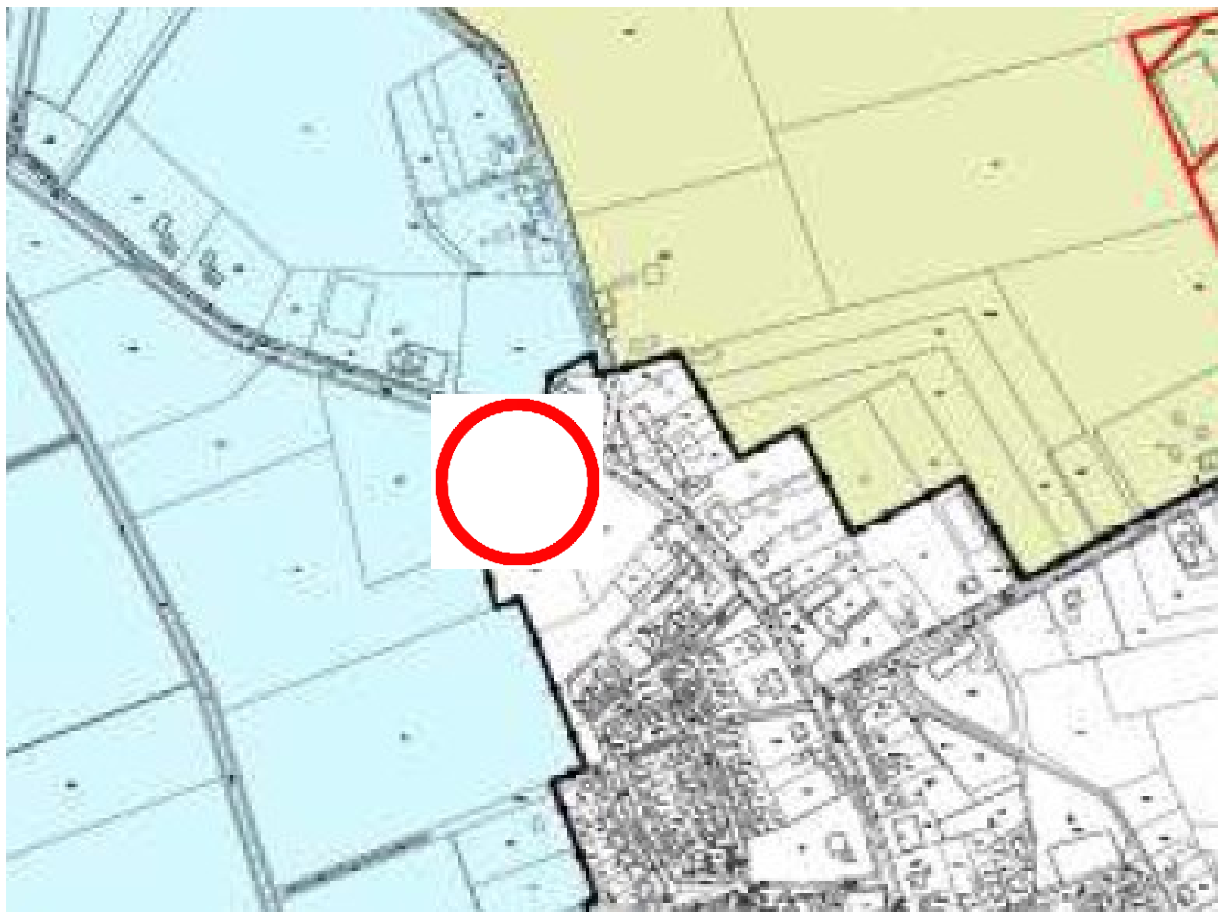
- De landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak/bouwwak wordt gerealiseerd op basis van een erfbepantings-/landschapsinpassingsplan, waaruit duidelijk blijkt hoe en met welke (natuur- en landschaps-) elementen de landschappelijke inrichting wordt vormgegeven
- Middels een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer wordt de realisatie van het inpassingsplan financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing vormen ook aspecten die in de anterieure overeenkomst worden vastgelegd.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeenteraad van Eersel heeft op 3 april 2012 de Structuurvisie vastgesteld. Het doel van deze Structuurvisie is om de sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. De achterliggende gedachte bij deze visie is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit. Bij de structuurvisie behoort de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. In deze gebiedsvisie heeft de gemeente Eersel haar ruimtelijke visie op de bebouwingsconcentraties verwoord.

Bebouwingsconcentratie “Heike”

De Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties bevat geen beleidsuitgangspunten voor ontwikkelingen bij bestaande woningen voor de bebouwingsconcentratie “Heike”. Verder is de ruimtelijke ingreep die op Heike 9 plaatsvindt beperkt van aard. Het gemeentelijk ruimtelijk beleid vormt geen belemmering voor de uitvoering van het voorgenomen plan.



4. Randvoorwaarden

4.1 Archeologie en cultuurhistorie

Op 16 januari 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Nederlandse parlement heeft dit verdrag in 1998 goedgekeurd. In verband met de implementatie van het Verdrag van Malta zijn de Monumentenwet 1988 en enkele andere wetten gewijzigd. Als gevolg van deze wetswijzigingen is de al bestaande verplichting expliciet gemaakt om in het kader van een goede ruimtelijke ordening rekening te houden met het belang bij behoud van archeologische waarden.



In het vigerende bestemmingsplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van archeologische waarden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan geldt op de locatie Heike 9 in de kom de enkelbestemming wonen -1. Op het gedeelte in het buitengebied dubbelbestemming “Waarde-Archeologie 4.2”.

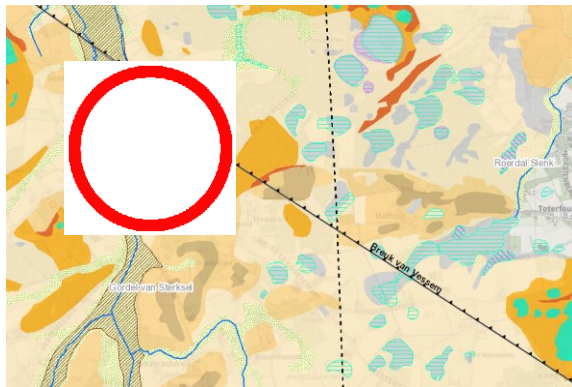
Volgens deze dubbelbestemming kan archeologisch onderzoek achterwege blijven indien:

1. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
2. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
3. de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 30 cm (Waarde-Archeologie 3) / 50 cm (Waarde-Archeologie 4.2) onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 250 (Waarde-Archeologie 3) / 500m² (Waarde-Archeologie 4.2).

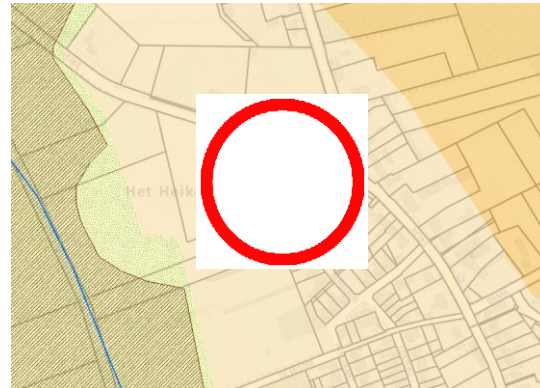
Erfgoedverordening

Het deel binnen kom Vessem moet worden getoetst op archeologische waarde op deze locatie.

Op basis van de erfgoedkaart van Atlas ODZOB ligt het perceel heike 9 in categorie 6.



Erfgoedkaart A2- en Kempengemeenten



Fragment 'Heike 9' Erfgoedkaart

Categorie 6: Gebied met een lage archeologische verwachting.

Het gaat hierbij om gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relictien klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,4 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden. Ook zal bij m.e.r. plicht nader onderzoek worden verlangd.

Op basis van input van de gemeente Eersel en de Erfgoedkaart stellen wij vast dat geen archeologisch onderzoek noodzakelijk is omdat de te bouwen woning onder 250m² blijft en dat deze in het deel van het perceel ligt met het bestemmingsplan met enkelbestemming wonen – 1.

4.2 Geluid

Wegverkeerslawaai

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur en woonerven daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden. De maximumsnelheid ter plaatse op Het Heike is 30 km/h in de bebouwde kom. Het Heike kenmerkt zich met een lage verkeersintensiteit met een wegdek dat bestaat uit betonklinkers. Een weg met een maximum snelheid van 30 km/uur is uitgezonderd in de Wet geluidhinder. Op ongeveer 100m voorbij de woning verandert de snelheid van 30km/h naar 60km/h. Een stukje verder gaan de betonklinkers over in een asfalt weg. Het cumulatie-effect bedraagt ten hoogste 3 dB en de cumulatieve geluidbelasting is lager dan de maximale grenswaarde. Hiermee is er geen sprake van een onacceptabele samenloop van geluid.

Ten aanzien van het aspect railverkeerslawaai zijn geen knelpunten aanwezig. De aanpassing van de woning heeft een te verwachten gunstig effect op verkeerslawaai, omdat het gebouw voorbij de verhoogde kruising Heike - Heikesestraat gesitueerd wordt.

Industrielawaai

Als gevolg van het voornemen, het verplaatsen van een woning (geen bedrijfsmatige activiteiten), hoeft niet te worden onderzocht of de geluiduitstraling van het voornemen hinder veroorzaakt naar de omgeving. Het akoestisch klimaat ten gevolge van het voorgenomen plan kan zowel binnen als buiten (tuinen) als goed betiteld worden, voor zowel Heike 9 als de nabij gesitueerde woningen.

4.3 Bodemkwaliteit

In het kader van de Wet ruimtelijk ordening dient bij vaststelling van een bestemmingsplan zekerheid te zijn dat de beoogde ontwikkeling geen negatief effect oplevert voor de omgeving. Bodemonderzoek dient duidelijkheid te geven of de bodem geschikt is voor beoogd gebruik. Er is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd; zie rapport historisch bodemonderzoek Heike 9 Vessem, datum 21 Augustus 2019.

Conclusie vooronderzoek: Tijdens het uitvoeren van het vooronderzoek zijn geen aanwijzingen gevonden dat binnen het onderzoeksgebied potentieel bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. De onderzoekslocatie kan als zijnde “onverdacht” worden beschouwd.

4.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5, titel 5.2 van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het doel van dit hoofdstuk is het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging.

Luchtkwaliteitseisen vormen onder andere geen belemmeringen voor ruimtelijke ontwikkelingen als een project “niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM)” aan de luchtverontreiniging. In de algemene maatregel van bestuur ‘Niet in betekenende mate bijdragen’ (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM. Een project draagt niet in betekenende mate bij indien aannemelijk is gemaakt dat de toename van de concentraties in de buitenlucht van zowel zwevende deeltjes (PM10) als stikstofdioxide niet de 3% grens overschrijdt.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze aannemelijk kan maken dat het geplande project niet in betekenende mate bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van Wet milieubeheer. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk omdat: de toename van NIBM bijdraagt (project of activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties PM10 of NO2 (max 1,2).

Het heersende woon- en leefklimaat (volgens achtergrondbelasting GCBN-kaarten) voldoet.

Het gaat in dit geval om de herbouw van een bestaande woning. Het aantal woningen neemt derhalve niet toe. De ontwikkeling heeft daarom geen negatief effect op de luchtkwaliteit. De aanleg van een houten wal heeft een positief effect op de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering voor het onderhavige project.

4.5 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten met gevaarlijke stoffen. Het vigerende beleid is vastgelegd in het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen. In het externe veiligheidsbeleid staan twee doelen centraal: de bescherming van individuen tegen de kans op overlijden als gevolg van een ongeluk, en de bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een ramp met een groter aantal slachtoffers; respectievelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Volgens de Risicokaart Nederland bevindt de betreffende locatie in Vessem zich niet binnen een risicoafstand ten opzichte van een risicobron. Daarmee vormt externe veiligheid geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Op basis van het voorgaande wordt geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de herbouw van een bestaande woning op de locatie Heike 9 te Vessem.

4.6 Water

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

Het plangebied valt onder het beheer van waterschap de Dommel. Het waterschap heeft als uitgangspunt hydrologisch neutraal bouwen. Hydrologisch neutraal bouwen voorkomt dat versnelde afvoer vanuit de bebouwde omgeving plaatsvindt. Voor hydrologisch neutraal bouwen gelden de Algemene regels Waterschap De Dommel 2015, de Beleidsregels voor waterkering, waterkwantiteit en grondwater Keur waterschap De Dommel 2015 en de Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen. Uit deze regels vloeit voort dat voor een toename van het verhard oppervlak van minder dan 2.000 m² geen compensatie is vereist.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de herbouw van een bestaande woning. Als gevolg daarvan neemt het verhard oppervlak slechts in beperkte mate toe. De toename van het verhard oppervlak blijft daarom ruimschoots onder de 2.000 m². Daarom zijn geen maatregelen in verband met watercompensatie nodig.

Verbreed gemeentelijk rioleringsplan

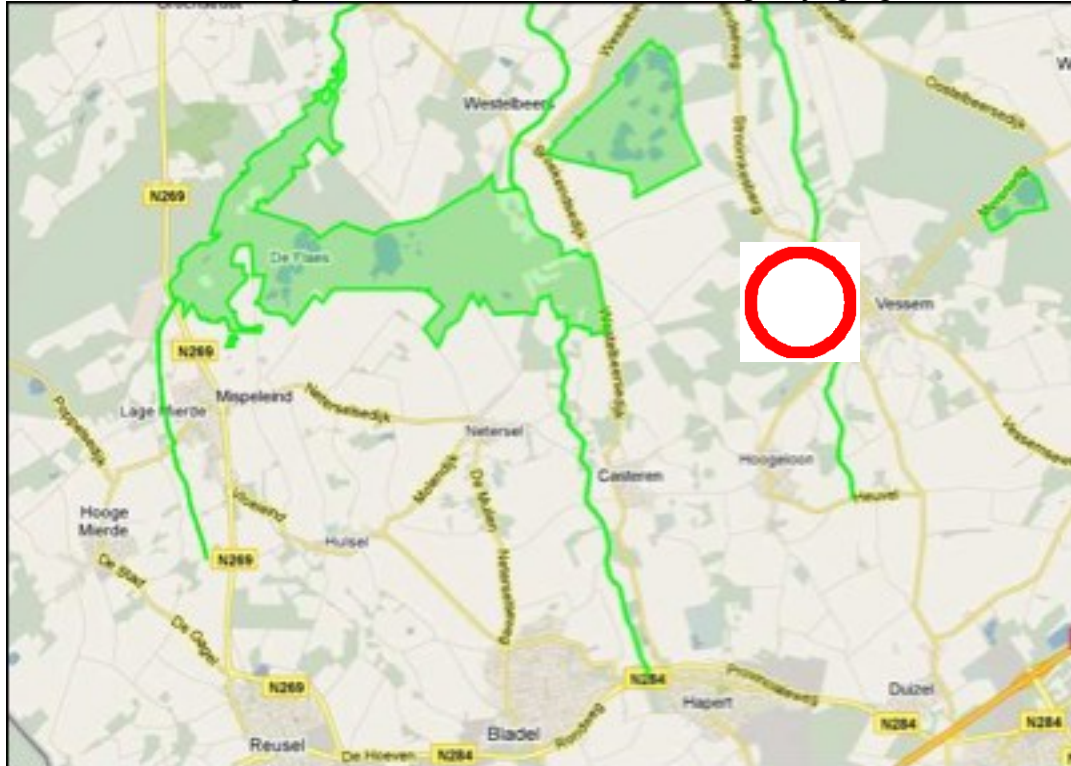
Bij de ontwikkeling van een nieuwbouwplan is het volgens de het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan artikel 3.4.2, vastgesteld door de gemeente op 15 december 2015, nodig om water vast te houden.

Bij dit plan wordt het hemelwater afgevoerd naar het regenwater riool. Hierdoor zijn geen extra voorzieningen nodig om het hemelwater af te voeren. Opdrachtgever heeft wel in overweging om het hemelwater te hergebruiken.

4.7 Natuur

Vanaf 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming in werking getreden. In het kader van de Natura2000 moet elk ruimtelijk plan worden onderzocht of dit gevolgen heeft voor het Natura2000 gebied en zo, of dit tot significant negatieve gevolgen voor het Natura2000 gebied kan leiden.

De bestemming is niet gelegen in een Natura2000 gebied en tevens is geen sprake van externe werking als gevolg de voorziene activiteiten. De beschermingsstatus van de Natura2000 gebieden staat deze bestemmingswijziging niet in de weg.

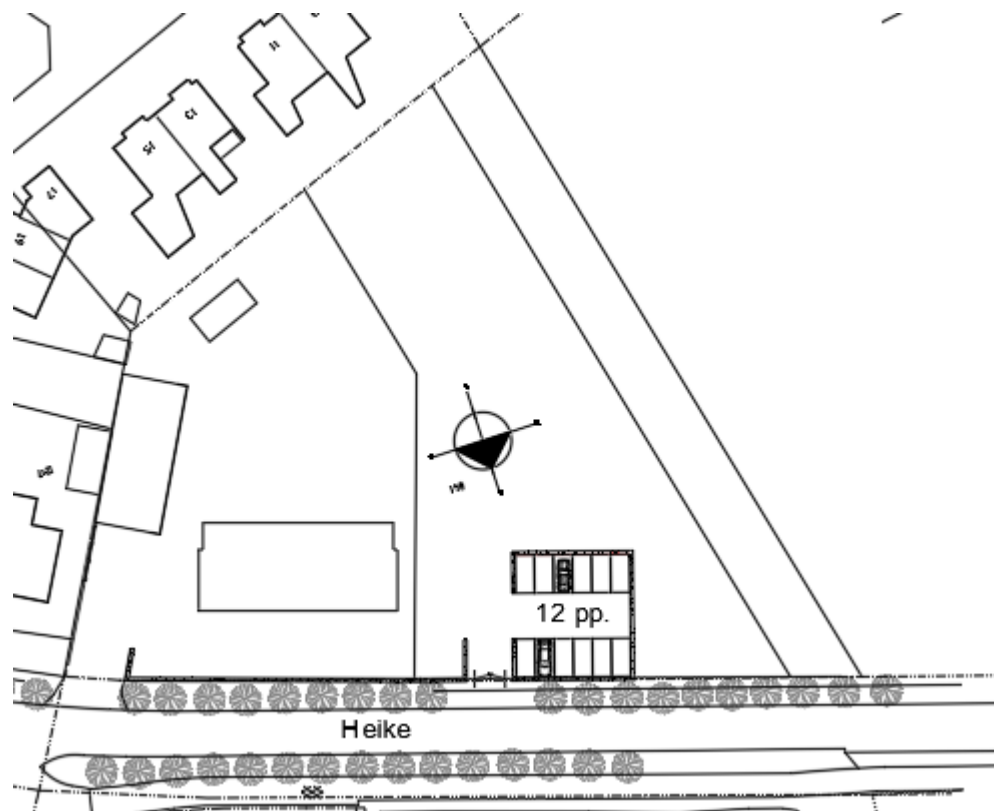


Ligging ten opzichte van Habitatrichtlijngebied 'Kempenland-West'.

Aangezien de geplande ontwikkeling de aanpassing van een woonbestemming betreft, kan worden geconcludeerd dat deze ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op de gebieden die in het kader van de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn aangewezen. Het aanleggen van een houtsingel heeft naar verwachting een positieve invloed.

4.8 Verkeer en parkeren

Het aantal woningen neemt als gevolg van de geplande woning met mogelijkheid voor een zorgpension niet toe. De parkeerdruk wordt 'natuurlijk' verdeeld over de dag omdat er geen vaste bezoektijden zijn. Uit ervaring blijkt dat er gemiddeld 2 bezoeken per dag per zorgkamer plaatsvinden. De parkeerdruk neemt daardoor niet toe. Daarnaast is er op het terrein voldoende ruimte voor het opvangen van de parkeerbehoefte. De aanpassing past dan ook in het gemeentelijk Parapluplan parkeren



Parkeervoorziening zorgpension.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling moet worden aangetoond dat milieugevoelige functies (woningen, verzorgingshuizen, campings) niet komen te liggen binnen belemmeringencirkels van nabijgelegen bedrijven en voorzieningen. Voorkomen moet worden dat bestaande bedrijven worden belemmerd in hun bedrijfsvoering als gevolg van de nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangetoond te worden dat bestaande bedrijven geen onaanvaardbaar effect hebben op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de nieuw te ontwikkelen functie.

Voor wat betreft de onderbouwing van één en ander wordt uitgegaan van de VNG-brochure “Bedrijven en milieuzonering” uit 2009. Deze brochure geeft minimale richtafstanden vanaf de grens van een bedrijf tot een gevoelige functie die aangehouden moeten worden.

De dichtstbijzijnde bedrijfslocatie betreft een LPG-tankstation (van Doormaal/Tam oil), dat zich op een afstand van circa 225 meter bevindt van de locatie Heike 9. Volgens de genoemde brochure geldt voor een LPG-tankstation een richtafstand van 50 meter. Derhalve wordt ruimschoots voldaan aan de genoemde richtafstand.

Milieuzonering vormt geen belemmering voor de geplande ontwikkeling.

Verder is de woning niet gelegen binnen geurcontouren van veehouderijbedrijven in de omgeving. Het woon- en leefklimaat is goed. Het verplaatsen van de woning levert daarom geen belemmeringen op voor veehouderij in de omgeving.

In de bijlage is een tabel opgenomen met daarin de richtafstandenlijst en de afstanden van de verschillende bedrijven. De bedrijven die hierin niet met name genoemd worden voldoen allen ruimschoots aan de gestelde afstanden.

4.10 Kabels en leidingen

Op de projectlocatie en de directe omgeving daarvan bevinden zich geen kabels en leidingen die een belemmering vormen voor de uitvoering van het project. De te herbouwen woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

4.11 Duurzaam bouwen

Het begrip ‘duurzaam bouwen’ is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin onder meer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer voor het bouwen van de woning een omgevingsvergunning voor bouwen wordt aangevraagd moet de woning voldoen aan het Bouwbesluit waarmee het aspect duurzaam bouwen wordt gewaarborgd.

De te herbouwen woning zal voldoen aan alle geldende normen voor duurzaam bouwen, bij voorkeur energie-neutraal.

4.12 Geur

De wetgeving rondom geur heeft tot doel het beschermen van mens en milieu tegen de negatieve effecten van geurbelasting door het opnemen van geurnormen en vaste afstanden. De gemeente heeft geen afwijkende normen vastgesteld. Indirect heeft de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) ook consequenties voor de totstandkoming van geurgevoelige objecten en dus voor de ruimtelijke ordening, dit wordt de omgekeerde werking genoemd. Voor wat betreft geurhinder van veehouderijen betekent dit dat de volgende aspecten in ogenschouw zijn genomen:

- er wordt geen onevenredige inbreuk gedaan op de mogelijkheden voor bedrijfsontwikkeling van de nabijgelegen veehouderijen;
- ter plaatse is een aanvaardbaar woon- leefklimaat gegarandeerd

Wat betreft voorgrond- en achtergrond belasting geur is de dichtstbijzijnde veehouderij gelegen ten zuidoosten op 850m (Vondereind 4a Vessem). Ten noordoosten ligt op 950m (Rietven 1 Vessem), ten Westen op 1700m (mr van Hasseltweg 3 Vessem en ten noorden ook op 1700m (Heikesestraat 10 Vessem). Al deze veehouderijen worden door dit plan niet belemmerd in hun bedrijfsontwikkeling en er is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd. De veehouderijen voldoen aan de afstandseisen zoals aangegeven in de Wgv artikelen 4 en 5. Ook wat betreft de omgekeerde werkingen vormen het plan en de omliggende bedrijven geen belemmeringen. In bijlage 1 is een tabel opgenomen met daarin de richtafstandenlijst en de afstanden naar/van de verschillende bedrijven.

4.13 Gezondheid(endotoxinen toetsingskader 1.0)

Bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren object een veehouderij is gelegen maken we gebruik van de afstandsbepaling uit het 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'. gezien de dichtstbijzijnde veehouder op 850m van het object ligt voldoen het hier ruimschoots aan.

4.14 Gezondheid(geitenhouderijen)

Op 850m van het object is een geitenhouderij (vondereind 4A Vessem) gelegen. Door het verplaatsen van het bouwblok komt deze verder van de geitenhouderij te liggen en wordt de situatie dus gunstiger.

4.15 Externe veiligheid

Het plan ligt niet binnen een invloedzone die risico's kunnen opleveren. De locatie ligt namelijk op een grote afstand van de autosnelweg A58/A67, provinciale wegen, spoorlijnen, BEVI-bedrijven, buisleidingen etc. Gelet op het voormelde zijn geen risico's bekend welke een belemmering kunnen opleveren voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.16 MER

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Deze wijziging geldt voor alle aanvragen na 16 mei 2017, omdat er een directe werking van het Europese recht geldt. 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 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, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kader stellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden.

De MER scan geeft aan dat op basis van de ingevulde gegevens er geen verplichtingen op grond van de regelgeving op het gebied van milieueffectrapportage zijn. Zie bijlage 2: MER-scan

4.17 SPUIZZONE

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

Ten westen van de ontwikkelingslocatie ligt agrarische grond welke al jaar en dag in gebruik is als grasland. De verwachting is dat de komende jaren het agrarisch bedrijf deze locatie als grasland blijft gebruiken. Derhalve is het bij deze ontwikkeling niet nodig om rekening te houden met spuitzones. Mocht dit in de toekomst veranderen dan is de wal rondom het perceel aanwezig om te filteren.

4.18 Zorg

De initiatiefnemer wil een deel van het pand, naast het gebruik als woning, gebruiken voor:

- een eerstelijns verblijf (ELV) hoog-laag complex of palliatieve/terminaal zorg of mensen die vanuit het ziekenhuis niet naar huis kunnen, tijdelijk extra zorg nodig hebben, herstellende zijn of op advies van de huisarts een indicatie hebben gekregen.
- een Overbruggingszorg/Tussentijdse oplossing met de Wet Langdurige Zorg (WLZ) een indicatie hebben, dit kan ook met een Persoonsgebonden budget (PGB). Omdat opname elders in een andere setting lang op zich laat wachten en meestal, omdat de wachtlijsten overal enorm lang zijn.
- Mantelzorgondersteuning, het ontzorgen van de mantelzorger waar deze overbelast zijn of met vakantie gaan. Dit kan met een beschikking voor kortdurend verblijf WMO/WLZ soms met een ELV (eerste lijnverblijf) zijn.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Aan de realisatie van het plan zijn voor de gemeente Eersel geen kosten verbonden. De ontwikkelingskosten worden geheel door initiatiefnemer gedragen.

De kosten gerelateerd aan de procedure te volgen voor de algehele bestemmingsplanwijziging 2019 zoals uitgevoerd door de gemeente Eersel, komen, voor zover betrekking hebbende op Heike 9, voor rekening van de initiatiefnemer.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De behandeling van dit plan volgt de procedure (vooroverleg, inspraak en besluitvorming) zoals ingesteld door de gemeente Eersel voor de algehele bestemmingsplanwijziging 2019 en voor een veegplan.