Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

BESTEMMINGSPLAN POSTELS HUUFKE 2-4 EN MR. DE LA COURTSTRAAT 15 VESSEM GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée

Vastgesteld 24 november 2020

INHOUD

1. INLEIDING 7
1.1 Aanleiding 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Juridische status van het plangebied 9
1.4 Leeswijzer 9

2. HUIDIGE SITUATIE 10
2.1 Ruimtelijke context 10
2.2 Plangebied 10
2.2.1 Postels Huufke 2-4 10
2.2.2 Mr. de la Courtstraat 15 12

3. BEOOGDE SITUATIE 14
3.1 Inleiding 14
3.2 Het cultuurhistorisch cluster bij de plaatse 15
3.3 De dorpsentree langs de Mr de la Courtstraat 16
3.4 De achterstraat aansluitend om de landschappelijke zone 16
3.5 Beplanting 17
3.6 Parkeren 17
3.7 Pilot deelauto 18

4. BELEIDSKADER 19
4.1 Rijksbeleid 19
4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte 19
4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking 19
4.2 Provinciaal beleid 22
4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant 22
4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant 22
4.3 Gemeentelijk beleid 32
4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' 32
4.3.2 Toekomstvisie 2030 33
4.3.3 Structuurvisie 2011 33
4.3.4 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties 34
4.3.5 Gemeentelijke beeldkwaliteitplan 36
4.3.6 Omgevingsvisie 1.0 37
4.3.7 Visie buitengebied 37

5. MILIEUASPECTEN 38
5.1 Geur 38
5.1.1 Inleiding 38
5.1.2 Veehouderijen nabijheid plangebied 38
5.1.3 Beleidskader 40
5.1.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat 41
5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen 44
5.2 Bodem 44
5.3 Geluid 45

5.4 Luchtkwaliteit 45
5.4.1 Inleiding 45
5.4.2 Uitstoot van schadelijke stoffen 45
5.4.3 Blootstelling aan verontreiniging 46
5.5 Verkeer 48
5.6 Bedrijven en milieuzonering 48
5.6.1 Inleiding 48
5.6.2 Bedrijven in omgeving plangebied 49
5.7 Externe veiligheid 50
5.7.1 Inleiding 50
5.7.2 Risico's 50
5.7.3 Beleidskader 51
5.7.4 Beoordeling plangebied 52
5.7.5 Transport 52
5.7.6 Hoogspanningslijnen 53
5.8 Water 53
5.8.1 Inleiding 53
5.8.2 Relevant beleid 53
5.8.3 Bodemgebruik en grondwater 58
5.8.4 Hemelwaterafvoer toekomstige situatie 58
5.8.5 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie 61
5.8.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater 62
5.8.7 Aanpassen hoofdwatergang 62
5.8.8 Nieuwe watergangen 63
5.9 Flora en fauna 63
5.9.1 Inleiding 63
5.9.2 Gebiedsbescherming 63
5.9.3 Soortenbescherming 65
5.10 Archeologie 70
5.10.1 Verdrag van Valletta 70
5.10.2 Wet op de archeologische monumentenzorg 71
5.10.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel 71
5.11 Cultuurhistorie 74
5.11.1 Regio 74
5.11.2 Historische context plangebied 75
5.11.3 Bebouwing binnen plangebied 75
5.11.4 Beoogde ontwikkeling 80
5.12 Gezondheid 81
5.12.1 Endotoxinen 81
5.12.2 Geitenhouderij 82
5.12.3 Spuitzones 82
5.13 Besluit milieueffectrapportage 82
5.13.1 Inleiding 82
5.13.2 Toets beoogde ontwikkeling 83

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING 84
6.1 Inleiding 84
6.2 Algemene toelichting verbeelding 84
6.3 Algemene toelichting regels 84
6.4 Toelichting bestemmingen 85
6.4.1 Groen - Landschappelijke inpassing 85

6.4.2 Natuur 85
6.4.3 Verkeer 85
6.4.4 Wonen 85
6.4.5 Wonen – Cluster 85
6.4.6 Leiding – Water 85
6.4.7 Waarde – Archeologie 3 86
6.4.8 Waarde – Archeologie 4.1 86
6.4.9 Waarde - Cultuurhistorie 86

7. UITVOERBAARHEID 87
7.1 Economische uitvoerbaarheid 87
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 87

8. PROCEDURE 88
8.1 Bestemmingsplanprocedure 88
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro 88

BIJLAGEN:

1. 'Uitbreidingsplan Postels Huufke, toelichting inrichtingsplan' - 8 januari 2021
2. Verkennend bodemonderzoek - 24 april 2015
3. Nader bodemonderzoek - 16 november 2017
4. Quickscan flora en fauna - 18 maart 2015
5. Actualisatie quickscan flora en fauna - 22 augustus 2019
6. Nader onderzoek naar de steenmarter en kleine marterachtigen -12 december 2019
7. Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek - 23 januari 2018
8. 'Uitbreidingsplan Postels Huufke, beeldkwaliteitplan' - 8 januari 2021

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld ten behoeve van de herontwikkeling van de locaties Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 te Vessem, gemeente Eersel.

Op de locatie Postels Huufke 2-4 is een rundveebedrijf aanwezig. Op de locatie Mr. de la Courtstraat 15 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd.

Beoogd wordt de bedrijfslocaties aan Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 te herontwikkelen naar woningbouwlocaties waarbij ingezet wordt op een evenwichtig woningbouwprogramma. Het traject hiervoor is in 2004 gestart. In haar vergadering van 2 juli 2013 heeft het college van burgemeester en wethouders besloten in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de herontwikkeling. De beoogde ontwikkeling is op 30 januari 2014 behandeld door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft besloten in principe, onder voorwaarden, medewerking te verlenen aan de herontwikkeling en hiervoor een gedeelte van de restcapaciteit in de woningbouwprogrammering in te zetten. Eén van de voorwaarden is dat het plan voorziet in een verbetering van de kwaliteit van het aanwezige bebouwingslint, onder andere door landschappelijke kwaliteitsverbetering middels natuurontwikkeling op de aansluitende gronden en het zoveel mogelijk behouden van de aanwezige cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

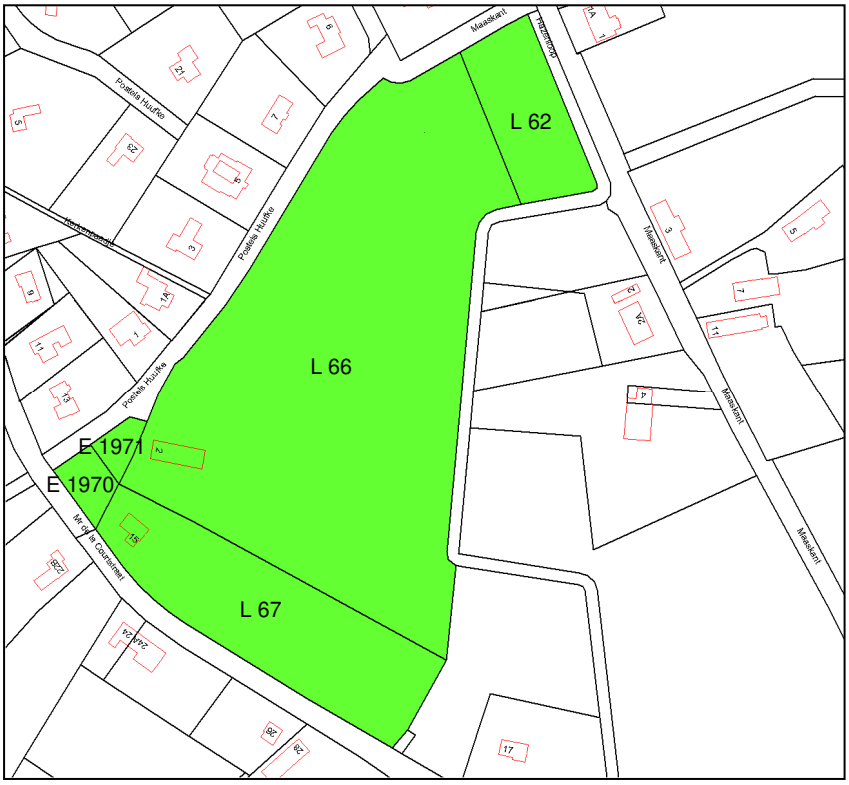
Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient voor de betreffende locaties het bestemmingsplan te worden herzien. Het bestemmingsplan 'Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding. Deze toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied betreft de locaties Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 te Vessem. De locaties grenzen aan elkaar en zijn gelegen aan de zuidoostzijde van de kern Vessem. Navolgende figuur geeft een luchtfoto weer, waarop het plangebied is aangeduid.

Figuur 1: Luchtfoto plangebied en omgeving

De locatie Postels Huufke 2-4 omvat de percelen kadastraal bekend als Vessem, sectie L, nummer 66 en sectie E, nummer 1971. Deze locatie heeft een totale oppervlakte van 38.166 m². De locatie aan de Mr. de la Courtstraat 15 betreft de percelen kadastraal bekend als Vessem, sectie L, nummers 62 en 67 en sectie E, nummer 1970. Deze locatie heeft een oppervlakte van 15.043 m². Navolgende figuur geeft een overzicht van de kadastrale percelen.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Juridische status van het plangebied

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2017’ van de gemeente Eersel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is door de gemeente Eersel vastgesteld op 3 juli 2018.

Het vigerende bestemmingsplan biedt onvoldoende mogelijkheden om de beoogde ontwikkelingen binnenplans te regelen. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is om de beoogde ontwikkelingen mogelijk te maken.

1.4 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze bestemmingsplantoelichting wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie ter plaatse van het plangebied. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de beoogde toekomstige situatie. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders ten aanzien van de beoogde ontwikkelingen. Hoofdstuk 5 geeft de milieuaspecten weer. In hoofdstuk 6 komt de juridische planopzet aan de orde en worden de bestemmingen, planvorm, regels en verbeelding toegelicht. In hoofdstuk 7 wordt de uitvoerbaarheid beschreven. In hoofdstuk komt tenslotte de procedure aan bod.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke context

Het plangebied is gelegen tegen de rand van het bebouwd gebied van de kern Vessem. Vessem wordt gekenmerkt door een typische dorpse opbouw bestaande uit een weinig compact centrumgebied met aansluitend oudere straten met lintbebouwing en daarachter planmatige woongebieden uit diverse naoorlogse periodes, die typerend zijn voor de tijd van bouwen. Aan de noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de straat Postels Huufke. Deze straat vormt tevens de harde grens van het landelijke en het verstedelijkte gebied. De aanliggende woonwijk betreft een bosverkaveling met ruime villa’s tussen de bomen. De aangrenzende Mr de la Courtstraat vormt een van de hoofdtoegangswegen van Vessem. De straat is ter hoogte van het plangebied ingericht als een weg in het buitengebied. De aangrenzende bebouwing is variabel, met voornamelijk (voormalige) agrarische bebouwing. Op enige afstand is het gehucht Maaskant gelegen aan de gelijknamige straat.

Het plangebied maakt deel uit van het buurtschap ‘Veneind’. Dit buurtschap ligt ten zuidoosten van de kern Vessem. Het gebied is hoofdzakelijk agrarisch en heeft een klein- tot middelschalig karakter. Er is veel erfbeplanting aanwezig waardoor het groene karakter wordt benadrukt. De aanwezige bebouwing is grotendeels landschappelijk ingepast, met uitzondering van het kassencomplex op de planlocatie aan de Mr. de la Courtstraat 15.

2.2 Plangebied

Het plangebied betreft de locaties Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 te Vessem, gemeente Eersel. In navolgende paragrafen wordt nader ingegaan op de huidige situatie per locatie.

2.2.1 Postels Huufke 2-4

Op de locatie Postels Huufke 2-4 is een rundveebedrijf aanwezig. Navolgend is de vergunning van de locatie Postels Huufke 2 weergegeven.

5512 AV, Postels Huufke 2, VESSEM, EERSEL

Beschikkingsdatum: 01-01-1990
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

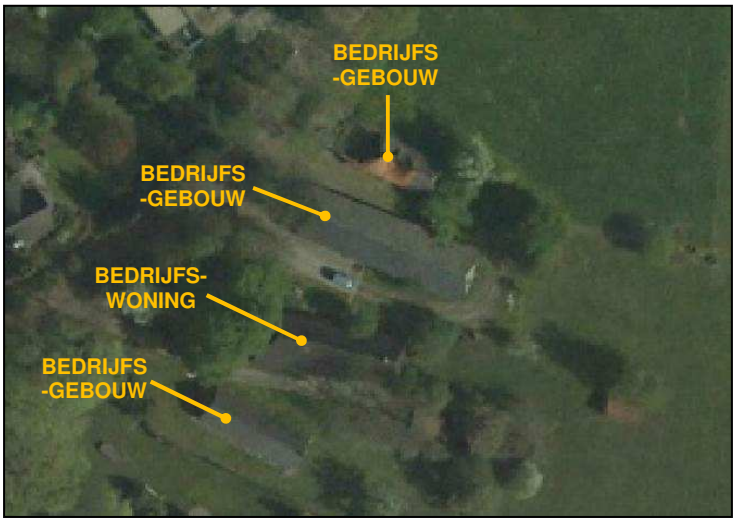
Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100				bedrijf	13.0	59	767	0	71	0	9
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	39	172	0	10	0	1
E2	legkippen en (groot-)ouderdieren van legrassen	E2.4				bedrijf	0.463	100	46	2	0	69	1
							Totalen	198	985	2	81	69	11

Sluit venster

Figuur 3: Vergunning Postels Huufke 2 te Vessem

Op de locatie zijn een bedrijfswoning en een drietal stallen aanwezig. Dit betreffen allen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanwezige bebouwing op de locatie Postels Huufke 2-4.



Figuur 4: Overzicht bebouwing Postels Huufke 2-4

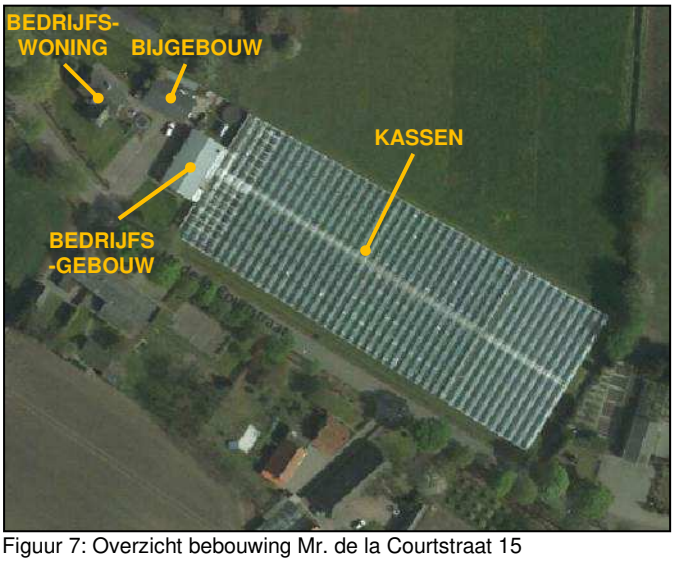
Navolgende figuren geven impressies van de locatie Postels Huufke 2-4 weer.

Figuur 5: Foto's bebouwing Postels Huufke 2-4 (deel 1)

Figuur 6: Foto's bebouwing Postels Huufke 2-4 (deel 2)

2.2.2 Mr. de la Courtstraat 15

Op de locatie Mr. de la Courtstraat 15 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd met een oppervlakte aan glasopstanden van circa 8.000 m². Daarnaast zijn een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en bijgebouw aanwezig. Navolgende figuur geeft een overzicht van de aanwezig bebouwing op de locatie Mr. de la Courtstraat 15.



Figuur 7: Overzicht bebouwing Mr. de la Courtstraat 15

Navolgende figuur geeft impressies van de locatie Mr. de la Courtstraat weer.

Figuur 8: Foto’s bedrijfsbebouwing Mr. de la Courtstraat 15

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Inleiding

Beoogd wordt de bedrijfslocaties aan Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 te herontwikkelen naar woningbouwlocaties in combinatie met landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. De ontwikkeling heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg vanwege het saneren van de ontsierende kassen, het behoud van een cultuurhistorisch waardevolle ensemble en een investering in de landschappelijke kwaliteit door landschappelijke inpassing. De bestaande vergunningen voor glastuinbouw en een rundveebedrijf worden ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Voor het gebied is door P15 (stads)landschappen een verkavelingsplan gemaakt dat rekening houdt met de diverse wensen wat betreft de beoogde mix van huizen en de inpassing van het nieuwbouwgebied. Het plan maakt 48 tot 51 woningen mogelijk. Daarnaast zijn praktische aspecten als parkeerbeleid, duurzaam vervoer, verkeersaspecten, duurzaam waterbeheer en klimaatbestendig inrichten in de planvorming meegenomen. Dit verkavelingsplan is uitgewerkt in het 'Uitbreidingsplan Postels Huufke, toelichting inrichtingsplan', d.d. 8 januari 2021 met rapportnummer 1810-D, dat als separatie bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. Navolgende figuur geeft het verkavelingsplan weer.

Figuur 9: Verkavelingsplan plangebied (bron: P15)

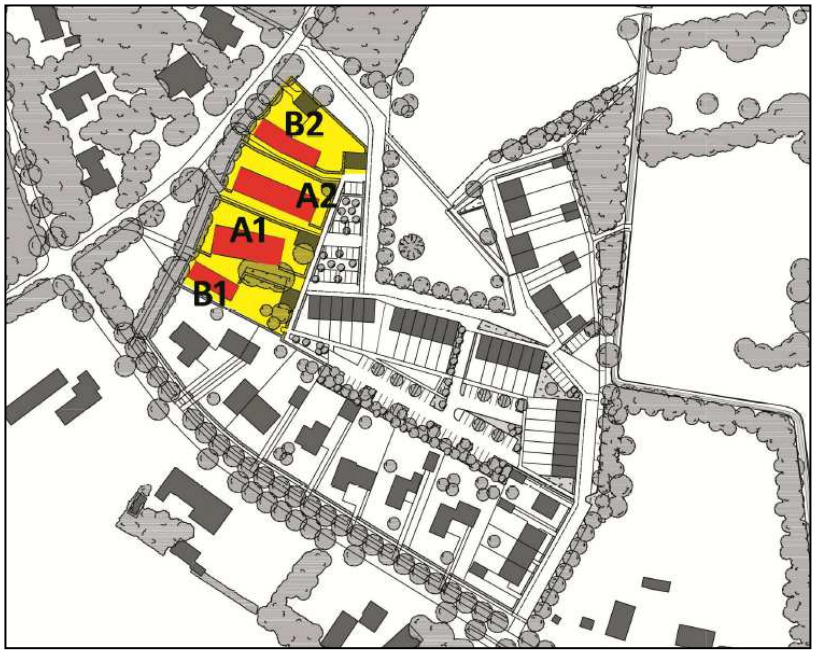
Het plangebied is op basis van het verkavelingsplan op te delen in een drietal deelgebieden. Ieder deelgebied is door de gekozen ruimtelijke opbouw gekoppeld aan een deel van de groenstructuur. Het groen is dus medebepalend voor het karakter van de bebouwing. De deelgebieden van het nieuwe woongebied zijn:

1. het cultuurhistorisch cluster bij de plaatse;
2. de dorpsentree langs de Mr de la Courtstraat;
3. de achterstraat aansluitend om de landschappelijke zone.

In navolgende paragrafen wordt per deelgebied kort ingegaan op de beoogde ontwikkeling. Voor een volledige omschrijving van de beoogde ontwikkeling wordt verwezen naar het 'Uitbreidingsplan Postels Huufke, toelichting inrichtingsplan', dat als separatie bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

3.2 Het cultuurhistorisch cluster bij de plaatse

Navolgende figuur geeft het betreffende deelgebied weer.



Figuur 10: Deelgebied cultuurhistorisch cluster, met gele kleur uitgelicht (bron: P15)

Uitgangspunt voor het cultuurhistorisch cluster is behoud door ontwikkeling. Dit betekent dat dit cluster herontwikkeld zal worden, waarbij er een combinatie wordt gezocht van historische herbouw van de belangrijkste gebouwen (de twee grote boerderijgebouwen) en passende vernieuwbouw ter plaatse van de twee flankerende schuren. De nieuwbouw zal de nieuwe functie (wonen) moeten accommoderen. Dit betekent dat er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de historisch herbouwde gebouwen. Uitgangspunt is echter de bestaande footprint, de bestaande dakvorm en de huidige gevelindeling aan de zichtzijden van het gebouw. Ook de twee oude stalgebouwen zullen worden herbouwd (met enige aanpassingen). Met de nieuwe bijgebouwen wordt iets vrijer omgegaan; deze kunnen een eigentijdse twist krijgen.

3.3 De dorpsentree langs de Mr de la Courtstraat

Navolgende figuur geeft het betreffende deelgebied weer.

Figuur 11: Deelgebied dorpsentree, met oranje kleur uitgelicht (bron: P15)

Ter plaatse van de huidige kas zal een rij woningen worden ontwikkeld direct aan de naastgelegen straat. Deze Mr de la Courtstraat zal worden heringericht als een dorpsstraat met fietsindicatiestroken. Parallel aan de straat zal een wandelstrook worden aangelegd. Tussen deze wandelstrook en de Mr de la Courtstraat wordt een groene berm gemaakt met een zaksloot en een rij bomen. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als een van de woningen aan de nieuwe dorpsentree van Vessem. Omdat de bestaande bebouwing in de omgeving weinig aanknopingspunten biedt voor de nieuwbouw wordt ingezet in dit deelgebied op dorps bouwen.

3.4 De achterstraat aansluitend om de landschappelijke zone

Navolgende figuur geeft het betreffende deelgebied weer.

Figuur 12: Deelgebied achterstraat, met rode kleur uitgelicht (bron: P15)

Het nieuwe woongebied is als één geheel ontworpen, maar tegelijkertijd is geprobeerd de beleving te versterken door op een subtiele manier onderscheid te maken tussen de diverse nieuwbouwwoningen. Binnen de gekozen ontwerpbenadering is het nieuwe woongebied opgevat als een logische voortzettingen van bestaande en historische structuren. Daarom is achter het historische cluster van het Veneind en achter de lintbebouwing langs de doorgaande weg een soort achterstraat getekend. Deze achterstraat ontsluit het achterliggend gebied voor woningbouw. De woningen rondom deze "achterstraat" worden als het ware in het landschap geschoven door ze grotendeels te rangschikken rondom een groene ruimte. Deze groene ruimte is een landschappelijk ingericht gebied dat een voortzetting vormt van de landschapszone noordelijk van het nieuwe woongebied. De achterstraat begint aan de Mr de la Courtstraat en opent zich naar het landschap in de vorm van een driehoekig groenplein dat refereert aan de historische plaatse.

Waar in het cultuurhistorisch cluster een beperkte ruimte wordt gegeven, is juist in dit deelplan ingezet op het bieden van afwisseling en een zekere mate van flexibiliteit. In afwijking op het plan uit 2016 is nu voorzien in meer starterswoningen. Om deze betaalbaar te houden is gekozen voor kleinere woningen met minder tuin. In de verkaveling is ruimte gelaten om bijvoorbeeld de hoekwoningen iets groter uit te voeren. Ook is in de opzet rekening gehouden met de mogelijkheid een van de blokken met starterswoningen te vervangen door gelijkvloerse woningen voor senioren. Het doel is een mix van woningtypes in het totale bouwplan passend bij de behoefte van het dorp Vessem.

3.5 Beplanting

De nieuwe bebouwing binnen het plangebied wordt in het landschap geschoven en de diverse landschapselementen lopen door tot in het woongebied. De randen zijn overal groen en ook tussen de woningen is ruimte voor groen gelaten. Overigens wordt het grootste deel van het plangebied niet verstedelijkt maar zal dit groen blijven. Zo wordt slechts de helft van het plangebied ook werkelijk verstedelijkt en ingericht voor woningen en verhardingen. Het groen bestaat uit zeven hoofdgroepen: bomenrijen, solitaire bomen en boomgroepen, bomensingels en groensingel, bosjes, hagen, groenstroken en gras die apart worden besproken in het BKP. Op veel plekken worden beplantingstypen gecombineerd; bijvoorbeeld een bomengroep in gras of een bomenrij in een plantsoenperk met lage struiken.

Het dorpse karakter van deze nieuwbouwlocatie is ook doorgezet in de benadering van het groen. Waar bestaande kwaliteiten aanwezig zijn worden deze behouden of versterkt. Dit geldt voor de bestaande begroeiing van oude lindebomen rondom de groene driehoek op de hoek van de Mr. de la Courtstraat en de straat Postels Huufke. Deze bomen zijn beeldbepalend en blijven staan. Evenzeer beeldbepalend zijn de lindebomen langs de Mr. de la Courtstraat. Deze bomen vormen nu echter geen continue begeleidende wegbeplanting. Zo ontbreekt deze beplanting ter hoogte van de huidige kas -om redenen van lichtinval- geheel. Met de ontwikkeling van het woongebied zal ook het deel van de Mr. de la Courtstraat dat binnen de bebouwde kom gelegen is, maar is ingericht als een buitengebiedweg, worden heringericht.

3.6 Parkeren

De uitwerking van aspect 'parkeren' is opgenomen in het 'Uitbreidingsplan Postels Huufke, toelichting inrichtingsplan', dat als separatie bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. Navolgend wordt kort ingegaan op het aantal parkeerplaatsen.

De in het plan opgenomen parkeerplaatsen zijn conform de parkeernorm van de gemeente Eersel. In het parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel is het grootste deel van de kern Vessem aangewezen als rest bebouwde kom. In dit beleidsplan (2014) wordt voorzien in een standaard behoefte aan bezoekersparkeren van 0,3 per woning. Voor een vrijstaande woning geldt een parkeernorm van 2,5. Voor een twee-onder-een-kapwoning wordt een parkeernorm gehanteerd van 2,4. Voor een hoek- of tussenwoning is de laagste parkeernorm vastgesteld: 2,2. Dit zou dan betekenen dat er in totaal 116 parkeerplaatsen binnen het plangebied gerealiseerd moeten worden.

Er worden in totaal 26 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Dit betekent dat er daarnaast 90 openbare parkeerplaatsen moeten worden aangelegd binnen het nieuwe woongebied. Daarvan zijn 49 parkeerplaatsen gelegen op de centrale parkeervoorziening. Dit betekent dat er nog 41 parkeerplaatsen in de randen worden aangelegd. Daarvan zijn worden er 12 uitgevoerd als langsparkeerplaatsen. In totaal zijn in het plan 92 openbare parkeerplaatsen opgenomen. Dit aantal is wat ruimer dan de norm om de flexibiliteit in het woonprogramma op te vangen.

3.7 Pilot deelauto

De inzet op duurzaamheid van de gemeente betekent onder andere dat verkend zal worden of dit nieuwe woongebied in Vessem een pilotproject kan worden voor duurzame mobiliteit. Daarbij moet gedacht worden aan autodelen en/of het stimuleren van elektrische voertuigen. In het kader daarvan dient dan minstens één openbare oplaadpaal voor elektrische voertuigen te worden gerealiseerd. Een deelauto betekent een kleiner aantal voertuigen per gezin. Onderzoek heeft vastgesteld dat gebruik van een deelauto leidt tot een vermindering van 0,3 auto per huishouden in een woonwijk. Vooral de tweede auto zal vervangen worden door een deelauto.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij…') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

4.1.2.1 Inleiding

Artikel 3.1.6, tweede lid, Bro, verplicht om in het geval dat een bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, een zogenoemde ladder voor duurzame verstedelijking op te nemen in de toelichting bij het plan. Het doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Op 21 april 2017 is de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking vastgesteld. De nieuwe ladder is op 1 juli 2017 in werking getreden.

Het uitgangspunt is dat met het oog op een zorgvuldig ruimtegebruik, een nieuwe stedelijke ontwikkeling in beginsel binnen bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd. Het doel is een zorgvuldig gebruik van de ruimte en het tegengaan van overprogrammering en de negatieve

ruimtelijke gevolgen van leegstand. Indien de nieuwe stedelijke ontwikkeling voorzien wordt buiten het bestaand stedelijk gebied, dient dat nadrukkelijk te worden gemotiveerd in de toelichting.

In het geval in het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, bevat de toelichting een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, bevat de toelichting aanvullend op de beschrijving van de behoefte en het resultaat van het nodige overleg, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

4.1.2.2 Motivering beoogde ontwikkeling

Bevolking- en woningbehoefteprognose

Op 30 april 2019 heeft de raad van de gemeente Eersel de regionale visie 'Kempische visie op wonen 2019-2023' vastgesteld. Deze visie gaat uit van vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. De bouwproductie te versnellen, op een zorgvuldige manier;
2. Behoud van betaalbaar wonen;
3. Zorg voor elkaar te faciliteren;
4. Klaar voor de toekomst;
5. Wonen én werken.

De economie groeit sterk en daarmee ook de behoefte aan extra woonruimte in de Kempen. In de basis is het zaak dat er voldoende woningen zijn voor de inwoners van de Gemeente Eersel. Net als in elders in de Metropoolregio Eindhoven wordt de woningvraag verder opgestuwd door mensen die in de gemeente Eersel komen werken (en dus ook willen wonen). Om voldoende in woonruimte te kunnen voorzien is bouwen enkel voor de lokale vraag onvoldoende. Ook uit de ontwerp Nationale Omgevingsvisie (Novi) blijkt voor Eersel een sterke groei in de woonbehoefte tot 2040.

De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028. Tot voor kort werd er sterk gestuurd op deze kwantitatieve behoefte. Door de huidige druk op de woningmarkt is het nu zaak om ruimte te geven aan het invullen van de sterke vraag naar woningen. De kwantitatieve behoefte is richtinggevend, maar geen keurslijf. Belangrijk is dat er rekening gehouden wordt met een zekere 'ruimte' in de plancapaciteit (dus niet direct de volledige behoefte voorzien met harde bestemmingsplancapaciteit) om zo adaptief in te kunnen spelen op de veranderende vraag en daarmee te garanderen dat er voldoende tempo wordt behouden om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien. De Kempengemeenten vervullen een belangrijke rol in het bieden van een aantrekkelijk, landelijk woonmilieu voor mensen die in Eindhoven Brainport werken. De gemeente Eersel wil dit ook de komende jaren voortzetten om daarmee de sterke economische ontwikkeling te faciliteren.

Het aantal woningen van 2.440 is door de provincie Noord-Brabant in 2017 vastgesteld op basis van de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij het toetsen van bestemmingsplannen in het kader van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant gaat de provincie uit van deze woningbouwaantallen. De prognose voor Eersel voor het aantal te bouwen woningen is 460 woningen.

Brabantse agenda wonen

De provincie Noord Brabant heeft actielijnen en richtinggevende principes vastgesteld in de 'Brabantse Agenda Wonen'. De belangrijkste speerpunten hieruit zijn:

- Accent op duurzame verstedelijking;
- Meer nadruk op bestaande woningvoorraad;
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regio-nale woningbouwafspraken;
- Visie transformatielocaties bestaand stedelijk gebied.

Woningbouwprogramma gemeente Eersel

Zoals aangegeven is een van de richtinggevende principes uit de 'Brabantse Agenda Wonen' het accent op duurzame verstedelijking. Dit betekent dat de gemeente Eersel voor wat het betreft haar woningbouwprogramma optimaal wil inzetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren en transformeren. Daarnaast wordt er ingezet op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Dit beide met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat.

Binnen de kernen van de gemeente Eersel zijn verschillende locaties aanwezig die kunnen transformeren. Eind 2018 is de gemeente Eersel gestart met het in beeld brengen van alle mogelijke herstructurerings- transformatie- en inbreidingslocaties. Het uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen altijd voorop staat. En niet het aantal te bouwen woningen. Als blijkt er binnen de kernen niet voldoende woningbouwmogelijkheden zijn, en er is nog behoefte, dan kijkt de gemeente Eersel naar logische en aanvaardbare locaties voor uitbreiding en treden zij hierover in overleg met de provincie.

Het in beeld brengen van alle mogelijke herstructurerings- transformatie- en inbreidingslocaties is inmiddels afgerond. In totaal zijn er binnen de gemeente Eersel ongeveer 50 locaties in beeld gebracht waarbij gekeken is naar o.a. ruimtelijke kwaliteit, aantal en typologie woningen, grondeigendom en economische uitvoerbaarheid. Daarnaast is op al deze locaties een Multi Criteria Analyse toegepast met wegingsfactoren om te bepalen in welke volgorde deze locaties herontwikkeld worden. In Vessem zijn er 5 transformatielocaties in beeld gekomen voor de bouw van in totaal 45-60 woningen. Het ontwikkeltraject voor deze locaties moet echter nog helemaal vanaf het begin in gang worden gezet. Omdat er voor Vessem een grote behoefte is aan nieuwbouwwoningen heeft de gemeente daarom ingezet op de realisatie van woningbouwplan aan Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15. Dit plan is al eerder opgestart en de woningen kunnen daardoor sneller gerealiseerd worden. Ook biedt het woningbouwplan aan Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 voldoende mogelijkheden voor sociale woningen. Met de ontwikkeling van dit plan wordt tevens voorzien in de beëindiging van een veehouderij en een glastuinbouwbedrijf ter plaatse.

Op grond van de woonvisie wil de gemeente de volgende woningen bouwen:

- voldoende sociale huurwoningen;
- middeldure koopwoningen;
- huurappartementen;
- streven naar 40% sociale nieuwbouwwoningen (goedkope koop/sociale huur);
- daarnaast is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente er voor wil zorgen dat ouderen en mensen met beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Onderhavig bestemmingsplan maakt 48 tot 51 woningen mogelijk. De totale toevoeging van 51 woningen is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg en opgenomen in de matrix welke dient voor de onderbouwing van de 460 nog te realiseren woningen in de gemeente Eersel.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant heeft op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' met bijbehorende planMER vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie geeft antwoord op de vraag hoe de Brabantse leefomgeving er in het jaar 2050 uit zou moeten zien. En waar de provincie in het jaar 2030 tenminste moet staan om die lange termijndoelen te halen. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdopgaven:

- De basis op orde: veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit zijn van essentieel belang om goed te kunnen wonen, werken en leven in Brabant.
- Brabantse energietransitie: om Brabant op termijn energieneutraal te maken moeten we minder energie gebruiken en meer duurzame energie op gaan wekken.
- Klimaatproof Brabant: als gevolg van klimaatverandering krijgen we meer extremen in temperatuur en neerslag. Dit heeft gevolgen voor hoe we onze leefomgeving vormgeven.
- Slimme netwerkstad: de manier waarop we ons verplaatsen verandert en Brabanders stellen andere eisen aan steden. Dit heeft gevolgen voor hoe het netwerk van steden en dorpen functioneert en verder vorm krijgt.
- Concurrerende, duurzame economie: we willen top kennis- en innovatieregio blijven, waarbij we de omslag naar een verregaande circulaire economie maken en digitalisering steeds belangrijker wordt.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten en waterschappen moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

4.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

4.2.2.1 Inleiding

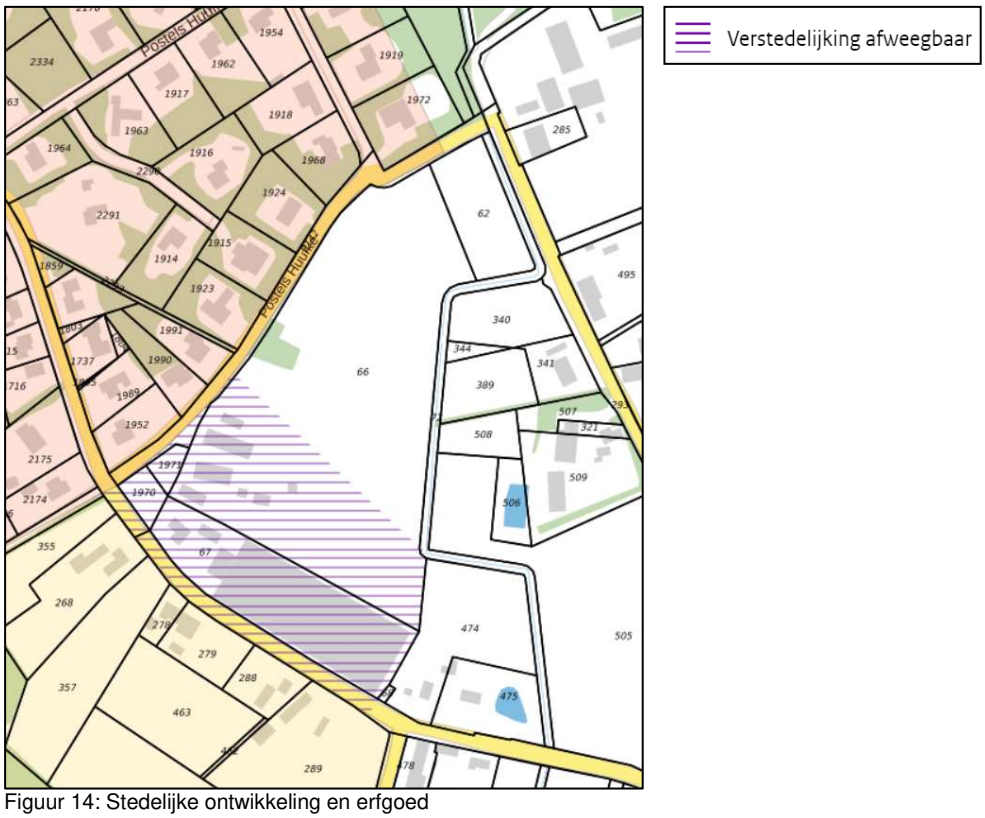
De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening. De van toepassing zijnde regels worden in de navolgende paragrafen nader toegelicht.

4.2.2.2 Aanduiding plangebied Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Navolgende figuren geven kaartuitsneden van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant ter plaatse van het plangebied weer.

Figuur 13: Basiskaart Landelijk gebied



Figuur 14: Stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Het grondgebied van Brabant is onderverdeeld in 'Stedelijk gebied' en 'Landelijk gebied'. Het plangebied is gelegen in het 'Landelijk gebied', in de subzone 'Gemengd landelijk gebied'.

Het plangebied is daarnaast binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' gelegen. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd.

Het plangebied is tevens binnen 'Beperkingen veehouderij' gelegen. Als een veehouderij binnen 'Beperkingen veehouderij' ligt, gelden er afwijkende regels. In deze gebieden gelden sinds 1 oktober 2010 (vergaande) beperkingen voor intensieve veehouderijen, ook wel bekend als het 'slot op de muur'.

Het plangebied is tevens in een 'Grondwaterbeschermingsgebied' gelegen. Doel van de regels in grondwaterbeschermingsgebied is om te voorkomen dat:
- de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt door het gebruik, het lozen en de uitspoeling van schadelijke stoffen;
- werkzaamheden in de bodem verstorend werken voor de kwaliteit van het grondwater.

Binnen grondwaterbeschermingsgebied geldt dat activiteiten die schadelijk (kunnen) zijn voor de bodem en het zich daarin bevindende grondwater zijn verboden. Activiteiten die risico kunnen geven voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater zijn alleen onder voorwaarden toegestaan.

Het plangebied is tevens in een 'Stalderingsgebied' gelegen. Binnen '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 dierenverblijf binnen een bouwperceel is alleen mogelijk als er elders dierenverblijven verdwijnen; het zogenaamde stalderen.

4.2.2.3 Regels Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Inleiding

De herontwikkeling van het plangebied omvat de oprichting van 48-51 woningen in een mix van woningtypes passend bij de behoefte van het dorp Vessem, in samenhang met landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling op de resterende gronden. Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de regels van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

'Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering' bevat regels voor de toepassing van de lagenbenadering. De toepassing van de lagenbenadering is een hulpmiddel om de effecten van een ontwikkeling in beeld te brengen. Het gaat daarbij om het effect op de lagen in wisselwerking met elkaar waarbij de factor tijd actief wordt benut. Bij de afweging gaat het niet alleen om de effecten op de omliggende functies in het gebied maar ook op effecten van een ontwikkeling elders. Niet alleen de effecten nu maar ook de effecten naar de toekomst. Past een functie binnen de toekomstige (gewenste) ontwikkelingsrichting van een gebied; bijvoorbeeld een toekomstige woonwijk of juist een gebied waar behoud van natuur of een primaat voor de agrarische functie wordt nagestreefd. Een ander aspect betreft de onomkeerbaarheid. Als een functie onomkeerbare effecten heeft op een te

beschermen belang, bijvoorbeeld een ernstige verontreiniging van het grondwater of de aantasting van niet vervangbare aardkundige waarden kan dat een reden zijn om zo'n ontwikkeling niet op die plek toe te lasten maar een andere plek.

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.

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. Navolgend wordt ingegaan op de verschillende onderdelen van de lagenbenadering.

Laag 1: de ondergrond
De onderste laag wordt gevormd door de bodemtypologie, het grondwater en de archeologische waarden. De onderste laag heeft dus onder andere betrekking op de abiotische kenmerken; de niet door mensenhand beïnvloede uitgangssituatie. Het gaat hier dan met name om kenmerken van het plangebied en omgeving met betrekking tot geomorfologie, bodem en water. De geomorfologische kenmerken beschrijven het ontstaan van het landschap. Het historische buurtschap Veneind (nu Postels Huufke genoemd) ligt net als de naburige buurtschappen Maaskant en Driehuizen op de overgang van twee landschapseenheden. Het Veneind is net als Driehuizen gelegen op de overgang van een dekzandrug naar een dekzandvlakte; de Maaskant is gelegen op de overgang van een dekzandwelving naar een dekzandvlakte. De laagte wordt aan de bovenzijde afgesloten door een landduin waar de Hazenloop doorheen is gegraven. De bodem bestaat voornamelijk uit zandgrond. Het betreft zwak lemig fijn zand met ter plaatse van het plangebied een Laarpodzolbodem, een type hydropodzolgrond die indicatief is voor periodiek hoge grondwaterstanden en bemesting met plaggen in het verleden. Op korte afstand zijn hoge enkeerdgronden gelegen. Dit betreft telkens oude akkers. De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) bedraagt 60 tot 80 cm onder maaiveld. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) is opvallend veel lager: 160 tot 200 cm onder maaiveld.

Het grote belang van de onderste laag vindt zijn oorzaak in de lange reproductietijd en daarmee de onvervangbaarheid van deze waarden en systemen. In onderhavige toelichting is middels diverse (bureau)onderzoeken aangetoond dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen waarden in de onderste laag verloren gaan.

Laag 2: de netwerklaag
De tweede laag wordt gevormd door de infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.

Het plangebied is gelegen tegen de rand van het bebouwd gebied van de kern Vessem. Vessem wordt gekenmerkt door een typische dorpse opbouw bestaande uit een weinig compact centrumgebied met aansluitend oudere straten met lintbebouwing en daarachter planmatige woongebieden uit diverse naoorlogse periodes, die typerend zijn voor de tijd van bouwen. Aan de

noordwestzijde wordt het plangebied begrensd door de straat Postels Huufke. Deze straat vormt tevens de harde grens van het landelijke en het verstedelijkte gebied. De aanliggende woonwijk betreft een bosverkaveling met ruime villa's tussen de bomen. De aangrenzende Mr de la Courtstraat vormt een van de hoofdtoegangswegen van Vessem. De straat is ter hoogte van het plangebied ingericht als een weg in het buitengebied.

De woningen in het cultuurhistorische cluster en aan de Mr de la Courtstraat worden direct ontsloten vanaf de belendende, bestaande straat. De achterliggende woningen worden ontsloten middels een nieuwe straat; de zogenoemde "achterstraat". De achterstraat is uitgewerkt als een rijvlak (in klinkers) met een variabele breedte, maar wel telkens breed genoeg voor bijvoorbeeld een vuilniswagen. De aansluiting naar de Mr de la Courtstraat wordt 2-richtingsverkeer. Deze straat wordt wel geknepen om sluipverkeer te ontmoedigen. De aansluiting op de straat Postels Huufke is alleen een toegang. De paden binnen het cultuurhistorisch cluster zullen minder stedelijk worden uitgewerkt als wandelstroken in halfverharding (grind of split). Met de ontwikkeling van het woongebied zal ook het deel van de Mr de la Courtstraat dat binnen de bebouwde kom gelegen is, maar is ingericht als een buitengebiedweg, worden heringericht.

Laag 3: de bovenste laag

De derde en bovenste laag wordt gevorm door 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.

Op de locatie Postels Huufke 2-4 is een rundveebedrijf aanwezig. Op de locatie zijn een bedrijfswoning en een drietal stallen aanwezig. Dit betreffen allen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. Op de locatie Mr. de la Courtstraat 15 is een glastuinbouwbedrijf gevestigd met een oppervlakte aan glasopstanden van circa 8.000 m². Daarnaast zijn een bedrijfsgebouw, bedrijfswoning en bijgebouw aanwezig.

Het historische ensemble op de hoek van de Mr de la Courtstraat en het Postels Huufke omvat vier opstallen en kent een bescherming in het vigerende bestemmingsplan middels de aanduiding 'Cultuurhistorisch waardevol'. Er is gekozen voor een strategie van behoud door ontwikkeling. Herbouw van de vier opstallen in het historische cluster is daarbij een voorwaarde voor de ontwikkeling van het totale plangebied. Ook in de volgorde van bouwen zal eerst het cultuurhistorisch waardevolle ensemble moeten worden herbouwd voordat het overige plangebied kan worden ontwikkeld. Daarnaast zijn de 'cultuurhistorische waarden' en de opgelegde ontwikkelingsvolgorde vastgelegd in onderhavig bestemmingsplan. In het beeldkwaliteitplan wordt per cultuurhistorisch waardevol gebouw randvoorwaarden gesteld welke cultuurhistorisch waardevolle elementen in de herbouw moeten terugkomen. Tenslotte worden er richtinggevende voorstellen gedaan hoe de gebouwen kunnen worden herbouwd. De ontwikkelaar van de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing dient een gedegen ontwerpplan van de gebouwen ter goedkeuring aan de gemeente voor te leggen. De gemeente zal deze plannen voor advies laten toetsen door de welstandscommissie aangevuld met een deskundige op het gebied van monumenten en de gemeentelijke stedenbouwkundige supervisor voor het plangebied Postels Huufke.

De nieuwe bebouwing binnen het plangebied wordt in het landschap geschoven en de diverse landschapselementen lopen door tot in het woongebied. De randen zijn overal groen en ook tussen de woningen is ruimte voor groen gelaten. Overigens wordt het grootste deel van het plangebied niet

verstedelijkt maar zal dit groen blijven. Zo wordt slechts de helft van het plangebied ook werkelijk verstedelijkt en ingericht voor woningen en verhardingen. Het groen bestaat uit zeven hoofdgroepen: bomenrijen, solitaire bomen en boomgroepen, bomensingels en groensingel, bosjes, hagen, groenstroken en gras die apart worden besproken in het BKP. Op veel plekken worden beplantingstypen gecombineerd; bijvoorbeeld een bomengroep in gras of een bomenrij in een plantsoenperk met lage struiken. Het dorpse karakter van deze nieuwbouwlocatie is ook doorgezet in de benadering van het groen. Waar bestaande kwaliteiten aanwezig zijn worden deze behouden of versterkt. Dit geldt voor de bestaande begroeiing van oude lindebomen rondom de groene driehoek op de hoek van de Mr de la Courtstraat en de straat Postels Huufke. Deze bomen zijn beeldbepalend en blijven staan. Evenzeer beeldbepalend zijn de lindebomen langs de Mr de la Courtstraat. Deze bomen vormen nu echter geen continue begeleidende wegbeplanting. Zo ontbreekt deze beplanting ter hoogte van de huidige kas -om redenen van lichtinval- geheel. Met de ontwikkeling van het woongebied zal ook het deel van de Mr de la Courtstraat dat binnen de bebouwde kom gelegen is, maar is ingericht als een buitengebiedweg, worden heringericht.

Figuur 15: Weergave van aanduiding "Verstedelijking afweegbaar" geprojecteerd op het inrichtingsplan (links). Met rechts de voor realisatie van het nieuwe woongebied noodzakelijke uitbreiding van het stedelijk gebied.

Omwille van een goede inpassing van de nieuwe woningen, rekening houdend met de specifieke kwaliteiten van de plek, is ervoor gekozen een optimaal geïntegreerd stedenbouwkundig ontwerp op te stellen zonder de beperking van de begrenzing van beleidskaders of aanduidingen op kaarten. Daarbij is het gebied dat als "Verstedelijking afweegbaar" overigens wel als uitgangspunt genomen. Tijdens de ruimtelijke uitwerking is ervoor gekozen de nieuwe woningen niet binnen het aangewezen gebied te proppen, maar in te zetten op een bouwplan waarbij groen en landschap het nieuwe woongebied binnendringen, dooraderen en identiteit geven. Het gevolg daarvan is dat het nieuwe stedelijke gebied inclusief landschappelijke elementen, zoals de centrale "brink" en groene inpassing

niet geheel past binnen het aangewezen gebied. Om voorliggend uitbreidingsplan te faciliteren is een marginaal groter gebied aangewezen als stedelijk gebied.

Het alternatief zou zijn dat de betreffende woningen zouden worden gebouwd op de plek waar nu de open "brink" is gelegen. Daarmee zou een standaard nieuwbouwstraatje ontstaan achter de cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en zowel deze als de nieuwbouw afsluiten van het achterliggende landschap. Beide is ruimtelijk en functioneel ongewenst. Vandaar dat het stedelijk gebied een klein beetje is vergroot aan de noordzijde.

In onderhavige toelichting is middels diverse (bureau)onderzoeken aangetoond dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen negatieve effecten op bestaande en toekomstige functies, volksgezondheid, veiligheid en milieu te verwachten zijn. Dit geldt zowel voor de ontwikkeling binnen het als zodanig begrensde gebied, maar ook voor de noodzakelijke uitbreiding daarvan aan de noordzijde.

Onomkeerbaarheid
Het laatste aspect heeft betrekking op de onomkeerbare effecten op te beschermen belangen. Beoogd wordt de bedrijfslocaties aan Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 te herontwikkelen naar woningbouwlocaties in combinatie met landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. De ontwikkeling heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg vanwege het saneren van de ontsierende kassen, het behoud van een cultuurhistorisch waardevol ensemble en een investering in de landschappelijke kwaliteit door landschappelijke inpassing. De bestaande vergunningen voor glastuinbouw en een rundveebedrijf worden ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Vessem heeft behoefte aan meer aanbod van (betaalbare) woningen. Het is daarom van belang dat er uitbreidingsmogelijkheden komen in het dorp. Omdat de behoefte niet voldaan kan worden met inbreiding en omvorming van bestaande gebouwen binnen het dorp is een uitbreiding nodig. Het plangebied is op beleidskaarten van de provincie Noord-Brabant en de gemeente Eersel als mogelijke uitbreidingslocatie aangegeven.

Voor het gebied is een verkavelingsplan gemaakt dat rekening houdt met de diverse wensen wat betreft de beoogde mix van huizen en de inpassing van het nieuwbouwgebied. Daarnaast zijn praktische aspecten als parkeerbeleid, duurzaam vervoer, verkeersaspecten, duurzaam waterbeheer en klimaatbestendig inrichten in de planvorming meegenomen.

Als gevolg van de gekozen geïntegreerde ruimtelijke opzet met een "brink" achter de cultuurhistorisch cluster is het ruimtebeslag van het nieuwe woongebied groter dan de begrenzing van het gebied dat voorheen als "Verstedelijking afweegbaar" was aangeduid.

In onderhavige toelichting is middels diverse (bureau)onderzoeken aangetoond dat er geen sprake is van onomkeerbare effecten op te beschermen belangen. Uitgangspunt van onderhavig bestemmingsplan is juist het behoud van het cultuurhistorisch cluster door ontwikkeling. Daarnaast gaat de ontwikkeling gepaard met het saneren van de ontsierende kassen en een investering in de landschappelijke kwaliteit door landschappelijke inpassing.

Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap

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

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

In de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is bij rood voor groen regelingen nadrukkelijk bepaald dat dit artikel niet van toepassing is omdat de rood-voor-groen-regelingen zelf al voorzien in kwaliteitsverbetering, zoals de ontwikkeling van Ruimte voor Ruimte woningen en landgoederen. Er is derhalve geen sprake van een stapeling van regelingen.

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

In de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' is aangegeven dat bij planmatige stedelijke ontwikkelingen maatwerk geleverd dient te worden. In de 'Handreiking Kwaliteitsverbetering van het landschap, De rood-met-groen koppeling' van de provincie Noord-Brabant is aangegeven dat bij stedelijke uitbreidingen kan worden uitgegaan van een kwaliteitsverbetering van 1% van de uitgifteprijs. De gemeente gaat uit van uitgifteprijzen van € 320,00/m² tot 750 m². Vanaf 750 m² wordt gerekend met € 160,00/m². Binnen het plangebied wordt in totaal 16.898 m² woonbestemming mogelijk gemaakt, waarvan 1.142 m² kavelgronden boven de 750 m² betreft. De totale uitgifteprijs van onderhavig bestemmingsplan is dan ook:

Oppervlakte < 750 m²	15.756 m²	€ 320,00	€ 5.041.920,00
Oppervlakte > 750 m²	1.142 m²	€ 160,00	€ 182.720,00
Totaal	**16.898 m²**		**€ 5.224.640,00**

Ten behoeve van onderhavig bestemmingsplan dient in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap een kwaliteitsverbetering in het buitengebied te worden geleverd welke een waarde van € 52.246,40 vertegenwoordigd.

De ontwikkeling heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg vanwege:
- het saneren van 8.000 m² ontsierende kassen;
- het behoud van een cultuurhistorisch waardevol complex door ver- en herbouw;

- de intrekking van de vergunningen voor het glastuinbouwbedrijf en het rundveebedrijf;
- de aanleg van groenvoorzieningen;
- het behoud van waardevolle bomen en erfbeplanting;
- de realisatie van landschappelijke inpassing.

De sloop van de kassen vertegenwoordigd een inspanning van € 40.000,00 (€ 8.000,00 * € 5,00). De omzetting van 23.549 m² agrarisch grond in natuur heeft een waardedaling van de gronden van € 94.196,00 (van € 5,00 naar € 1,00) tot gevolg.

Naast de fysieke verbeteringen heeft het plan ook een grote maatschappelijke meerwaarde. In de kern Vessem is de laatste jaren verhoudingsgewijs minder gebouwd dan in Eersel en Steensel. De ontwikkeling voorziet in een gedifferentieerd woningbouwprogramma voor senioren, starters en doorstromers, waarmee voorzien wordt in een aangetoonde behoefte binnen de kern Vessem. Het plan draagt, onder ander door de bouw van achttien starterswoningen, bij aan de leefbaarheid van de kern Vessem.

Door zowel de fysieke kwaliteitsverbetering als de grote maatschappelijke meerwaarde van de beoogde herontwikkeling, is invulling gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het buitengebied en wordt voldaan aan artikel 3.9 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 3.43 Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar

'Artikel 3.43 Afwijkende regels verstedelijking afweegbaar' bevat regels voor een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd. Deze gebieden zijn in het verleden (2004) na toepassing van de lagenbenadering en afweging aangeduid als gebieden waar -onder voorwaarden- verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden (kunnen) liggen. Als er nieuw ruimtebeslag nodig is, wordt met toepassing van de 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' gekeken naar een concrete invulling.

De 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' hebben betrekking op zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering, meerwaardecreatie en kwaliteitsverbetering van het landschap. De kwaliteitsverbetering van het landschap is in voorgaande subparagraaf uitgewerkt.

De zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit omvat een aantal basisprincipes in combinatie met een diepe en ronde manier van kijken, die afkomstig zijn uit de Brabantse omgevingsvisie:
- zorgvuldig ruimtegebruik
- toepassing van de lagenbenadering
- meerwaardecreatie

In de verordening zijn geen regels opgenomen voor de brede manier van kijken. Participatie en samenwerking zijn in de Brabantse praktijk een vanzelfsprekendheid. Afwegingen worden met de juiste betrokkenen en omwonenden van een initiatief of in een gebied samen gemaakt; op een sociaal inclusieve manier dus. Gemeenten geven invulling aan een goede omgevingskwaliteit op lokaal niveau door een afweging te maken in een concreet geval. Vanuit provinciaal belang zijn er naast de basisprincipes ook specifieke regels voor onderwerpen opgenomen in de verordening. Sommige

regels zijn gericht op bescherming van waarden, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Soms zijn de regels gericht op ontwikkeling, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te koppelen aan een versterking van kwaliteit door groenontwikkeling of sloop van leegstaande bebouwing. Dat is verder uitgewerkt in de kwaliteitsverbetering landschap, dat onderdeel is van het basisprincipe meerwaardecreatie.

Figuur 16: Weergave van de vergrote aanduiding "Verstedelijking afweegbaar" geprojecteerd op het inrichtingsplan.

In paragraaf 4.1.2 is gemotiveerd dat er in 'Stedelijk gebied' onvoldoende ruimte aanwezig is om het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel te realiseren. De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft de herontwikkeling van de aanwezige agrarische bedrijven naar woningbouwlocaties in combinatie met landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. De ontwikkeling heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg vanwege het saneren van de ontsierende kassen en een investering in de landschappelijke kwaliteit door landschappelijke inpassing. De bestaande vergunningen voor glastuinbouw en een rundveebedrijf worden ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De ontwikkeling voldoet aan de 'Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies'.

Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden

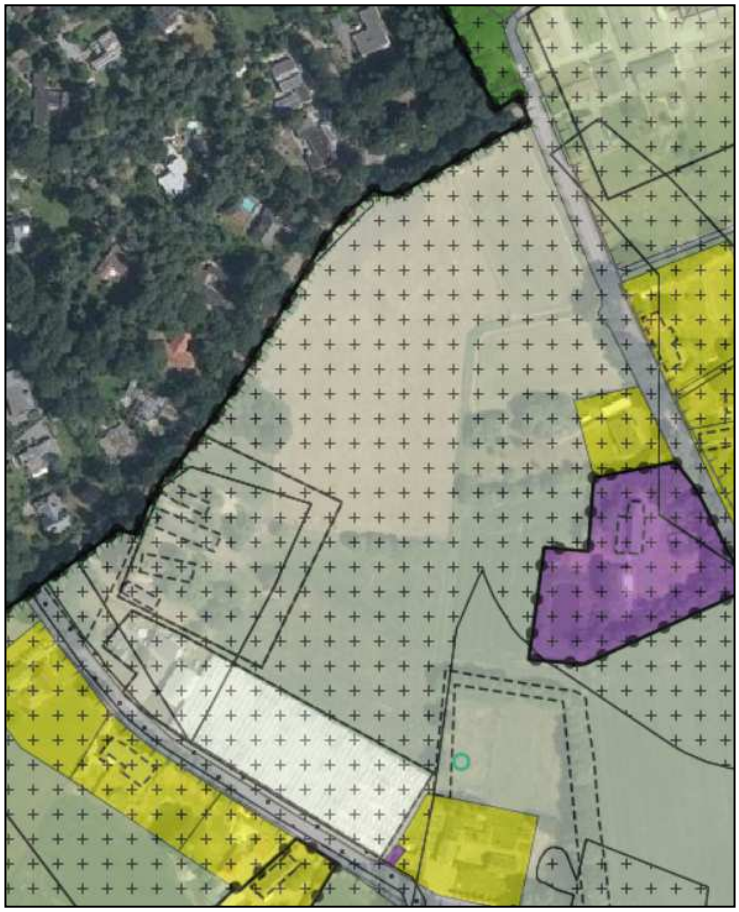
'Artikel 5.3 Wijziging grenzen van werkingsgebieden' bevat regels voor het wijzigen van de grenzen van een werkingsgebied. Een gedeelte van de beoogde woningbouwontwikkeling was buiten het

werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' gelegen. Derhalve heeft een aanpassing van de begrenzing van het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' plaatsgevonden.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

Ter plaatse van het plangebied aan Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 te Vessem is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van de gemeente Eersel het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juli 2018. Navolgende figuur geeft een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 17: Aanwijzing plangebied Mr. de la Courtstraat 15 en Postels Huufke 2-4 in bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'

In dit bestemmingsplan hebben beide locaties de bestemming 'Agrarisch' en zijn op beide locaties de gebiedsaanduidingen 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden', 'milieuzone – grondwater-beschermingsgebied', 'milieuzone – vogelbeheersgebied' en 'overige zone – beperkingen veehouderij' gelegen.

Aan de locatie aan Postels Huufke zijn een bouwvlak en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'specifieke vorm van agrarisch – veehouderij' toegekend. Op de bebouwing op deze locatie is de functieaanduiding 'cultuurhistorische waarden' gelegen. Op de locatie is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' gelegen.

Aan de locatie aan Mr. de la Courtstraat zijn een bouwvlak en de functieaanduidingen 'bedrijfswoning' en 'glastuinbouw' toegekend. Op de locatie is gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' gelegen.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen mogelijkheden voor de beoogde herontwikkeling van het plangebied. Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, waartoe onderhavig bestemmingsplan 'Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 Vessem' is opgesteld.

4.3.2 Toekomstvisie 2030

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

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

Er wordt gekozen voor een redesign van het buitengebied. De gemeente wil het buitengebied herbestemmen met een aangewezen deel voor natuur, recreatie en zorg en een aangewezen deel voor innovatieve agrarische bedrijvigheid. Krimp in de agrarische sector maakt een transformatie van het buitengebied onvermijdelijk en een deel van het oorspronkelijk agrarisch gebied zal worden herbestemd. De gemeente wil het buitengebied niet verder laten verstenen en mogelijke overlast van grootschalige agrarische bedrijven voorkomen door strenge eisen te stellen. Het groene buitengebied maakt de gemeente een aantrekkelijk woon- en leefgebied. Er zal dan ook worden verkend waar natuur kan worden gecreëerd. Verder wil de gemeente zich profileren op het gebied van toerisme en recreatie en zoekt de gemeente naar passend hergebruik van vrijkomende bebouwing. Herbestemming heeft de voorkeur boven nieuwbouw. Ook staan duurzaamheid en het streven naar een energie neutrale gemeente hoog op de agenda.

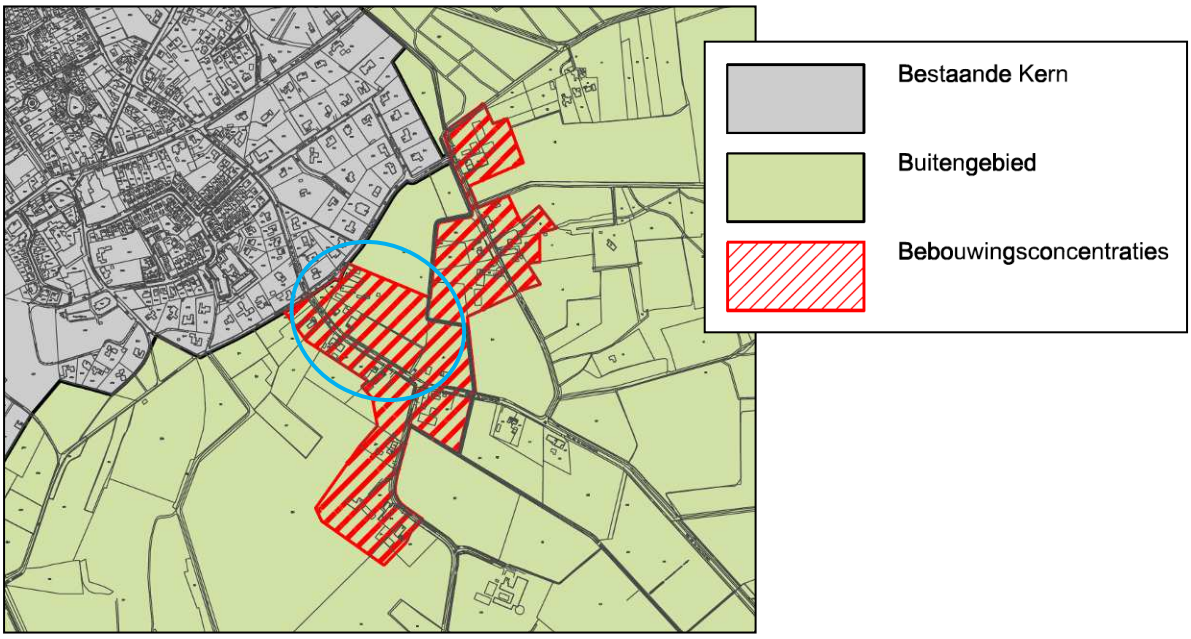
De beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft de herontwikkeling van de aanwezige agrarische bedrijven naar woningbouwlocaties in combinatie met landschappelijke inpassing en natuurontwikkeling. De ontwikkeling heeft een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering tot gevolg vanwege het saneren van de ontsierende kassen en een investering in de landschappelijke kwaliteit door landschappelijke inpassing. De bestaande vergunningen voor glastuinbouw en een rundveebedrijf worden ingetrokken en de overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. De beoogde ontwikkeling is passend binnen de Toekomstvisie 2030 'Kempisch wonen in een wereldregio'.

4.3.3 Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie kan het (nieuwe) beleid van de provinciale Verordening ruimte worden

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

Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld. Het plangebied is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied van de gemeente Eersel. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de kaart behorende bij de 'Structuurvisie 2011'.



Figuur 18: Uitsnede kaart 'Structuurvisie 2011'

4.3.4 Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties

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

In het eerste deel van de gebiedsvisie is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in functiezones. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie in 'Agrarisch overgangsgebied'. Dit betreft gronden gelegen in een zone tussen de woonkern Vessem en het aangewezen landbouwontwikkelingsgebied ten zuiden van Vessem. In dit gebied ligt het primaat bij het agrarisch gebruik, maar kunnen in de bebouwingsconcentraties ook mogelijkheden voor functiemenging geboden worden. Dichtbij de kernen zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies het ruimst.

In het tweede deel van de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' is een analyse uitgevoerd van alle aangewezen bebouwingsconcentraties. Uit deze analyse zijn kwaliteiten en knelpunten gedestilleerd, die samen met de analyse aan de basis staan voor de ruimtelijke en functionele visie op de verschillende concentraties. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Driehuizen'. In de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' is de volgende analyse van de kansen en knelpunten van deze bebouwingsconcentratie weergegeven:

"Kansen en Knelpunten
Het bebouwingscluster heeft een herkenbaar agrarische/landelijk karakter. Het kleinschalige karakter biedt een kans voor nieuwe initiatieven. De glasopstand aan de doorgaande weg (Mr. De la Courtstraat) vormt een visueel verstorend element bij de entree van de kern. De open ruimte op de hoek Driehuizen – Mr. de la Courtstraat wordt als waardevol beschouwd en dient derhalve behouden te blijven. Hetzelfde geldt voor het open agrarisch gebied gelegen tussen de Mr. De la Courtstraat en de Maaskant."

Voor de bebouwingsconcentratie 'Driehuizen' is de volgende visie geformuleerd:

"Visie
Deze bebouwingsconcentratie is blijkens de visiekaart aangeduid als agrarisch ontwikkelingsgebied, met uitzondering van het meest zuidelijke gedeelte, dat is aangeduid als primair agrarisch gebied. De nadruk ligt hier op het agrarisch gebruik. Functiemenging is hier mogelijk. De ontwikkeling van agrarische en niet agrarische functies dient samen te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing en behoud van de landschappelijke karakteristieken. Dicht bij de kern zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor niet-agrarische functies het ruimst. De voorkeur gaat uit naar functies die een meerwaarde hebben voor de kernen, zoals: wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid (bv. hovenier, dierenpension) en ambachtelijke dienstverlening en lichte bedrijvigheid. Naast herbouwmogelijkheden bij afbraak van (voormalige) bedrijfsgebouwen/glasopstanden wordt in deze bebouwingsconcentratie de incidentele toevoeging van nieuwe bebouwing mogelijk geacht, mits de te behouden open ruimten in acht worden genomen."

Voor de bebouwingsconcentratie 'Driehuizen' is de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' tevens een kaartbeeld met daarin de analyse en het wensbeeld opgenomen. Navolgende figuur geeft dit kaartbeeld weer. Ter plaatse van het plangebied is geen specifieke aanduiding aanwezig.

Figuur 19: Het wensbeeld voor de bebouwingsconcentratie

De beoogde herontwikkeling is passend binnen de 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties'. In de gebiedsvisie is aangegeven dat het plangebied een geschikte locatie is voor woningbouw. In samenhang met de beoogde herontwikkeling worden de glasopstanden op de locatie Mr. De la Courtstraat, welke in de gebiedsvisie als visueel storend element bij de entree van de kern zijn benoemd, gesaneerd.

4.3.5 Gemeentelijke beeldkwaliteitplan

Het hoofddoel van het gemeentelijke beeldkwaliteitplan is het borgen van de ruimtelijke kwaliteit en samenhang van de dorpen om daarmee de identiteit en de leefbaarheid van de dorpen te versterken. Daarnaast moet het beeldkwaliteitplan een toetsingskader vormen voor beleidsmedewerkers bij de gemeente en welstand.

Het gemeentelijk beeldkwaliteitplan bestaat uit twee delen. In het eerste deel is gezocht naar de overeenkomsten in het Kempische landschap. Die overeenkomsten zijn samengesteld in bouwstenen die typisch Kempisch zijn en die in meerdere dorpen voorkomen en dus ook kunnen worden toegepast.

In deel 2 worden de Kempische bouwstenen die zorgen voor samenhang tussen de verschillende dorpen toegepast en specifiek gemaakt per dorp en per straat. In dit deel krijgt ieder dorp een eigen hoofdstuk waarin begonnen wordt met een analyse van het hele dorp. Deze analyse wordt samengevat in een overzichtskaart waarin alle specifieke soorten openbare ruimte benoemd worden. Vervolgens wordt er per straat een analyse gegeven van het huidige beeld, inclusief een beknopte historische terugblik, het huidige gebruik en beheer. Per ontwikkellocatie wordt een analyse en waardering geschreven. Dit mondt uit in een aantal uitgangspunten.

Over Veneind, Driehuizen en Maaskant is het volgende opgenomen:

"*Aan de bovenloop van de Hazenloop liggen een drietal buurtschappen omgeven door bospartijen. De buurtschappen liggen aan de landelijke wegen, de clustering van de bebouwing zorg voor een ruimtelijk moment langs de weg. Deze buurtschappen zijn relatief klein en bestaan uit enkele zeer oude (behorende tot de oudste van Brabant) langgevelboerderijen en woonhuizen.*"

Ten aanzien van Veneind (Postels Huufke) is de volgende visie opgenomen:

"*De herstelde plaatse volgt de wandelroute en is een mooi landschappelijk en recreatief element en dient als één van de entrees van Vessem. De oude bebouwing is gerestaureerd en weer bewoonbaar gemaakt. De plaatse is een fijne rustplaats voor fietsers en wandelaars.*"

In hoofdstuk 3 van onderhavig bestemmingsplan is de beoogde toekomstige situatie ter plaatse van het plangebied omschreven. Uitgangspunt voor het cultuurhistorisch cluster is behoud door ontwikkeling. Dit betekent dat dit cluster herontwikkeld zal worden, waarbij er een combinatie wordt gezocht van historische herbouw van de belangrijkste gebouwen (de twee grote boerderijgebouwen) en passende nieuwbouw ter plaatse van de twee flankerende schuren. De nieuwbouw zal de nieuwe functie (wonen) moeten accommoderen. Dit betekent dat er aanpassingen noodzakelijk zijn aan de historisch herbouwde gebouwen. Uitgangspunt is echter de bestaande footprint, de bestaande dakvorm en de huidige gevelindeling aan de zichtzijden van het gebouw. Ook de twee oude stalgebouwen zullen worden herbouwd (met enige aanpassingen). De basiskarakteristiek van de nieuwbouw in dit deelgebied volgt de historische opzet.

4.3.6 Omgevingsvisie 1.0

Op 28 januari 2020 is de 'Omgevingsvisie 1.0' vastgesteld. De 'Omgevingsvisie 1.0' bundelt vele bestaande beleidsdocumenten op het gebied van de fysieke leefomgeving. Het plangebied is in de 'Omgevingsvisie 1.0' aangeduid als 'uitbreidingslocatie woningbouw'. In de visie specifiek voor Vessem is de beoogde ontwikkeling ook aangeduid als kans voor de het dorp Vessem, aangezien de ontwikkeling bijdraagt aan het draagvlak voor het behoud van voorzieningen op het gebied van detailhandel, horeca en zorg.

4.3.7 Visie buitengebied

Op 28 januari 2020 is de 'Visie buitengebied' vastgesteld. Met de 'Visie buitengebied' zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. De visie vormt het startpunt voor een nieuwe koers. Een koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat enruimte is voor maatwerk. Dit betekent dat buiten de kaders gedacht kan worden als plannen bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving.

Het plangebied is op basis van de 'Visie buitengebied' gelegen in een 'Dorpsovergangsgebied'. Dit betreffen gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. Deze gronden maken vaak onderdeel uit van kleinschalige oude ontginningen. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In de visie is aangegeven dat uitbreidingslocaties voor woningbouw, zoals Postels Huufke, onderdeel uitmaken van dit gebied.

5. MILIEUASPECTEN

5.1 Geur

5.1.1 Inleiding

Bij besluitvorming omtrent de (her)ontwikkeling van de locaties dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

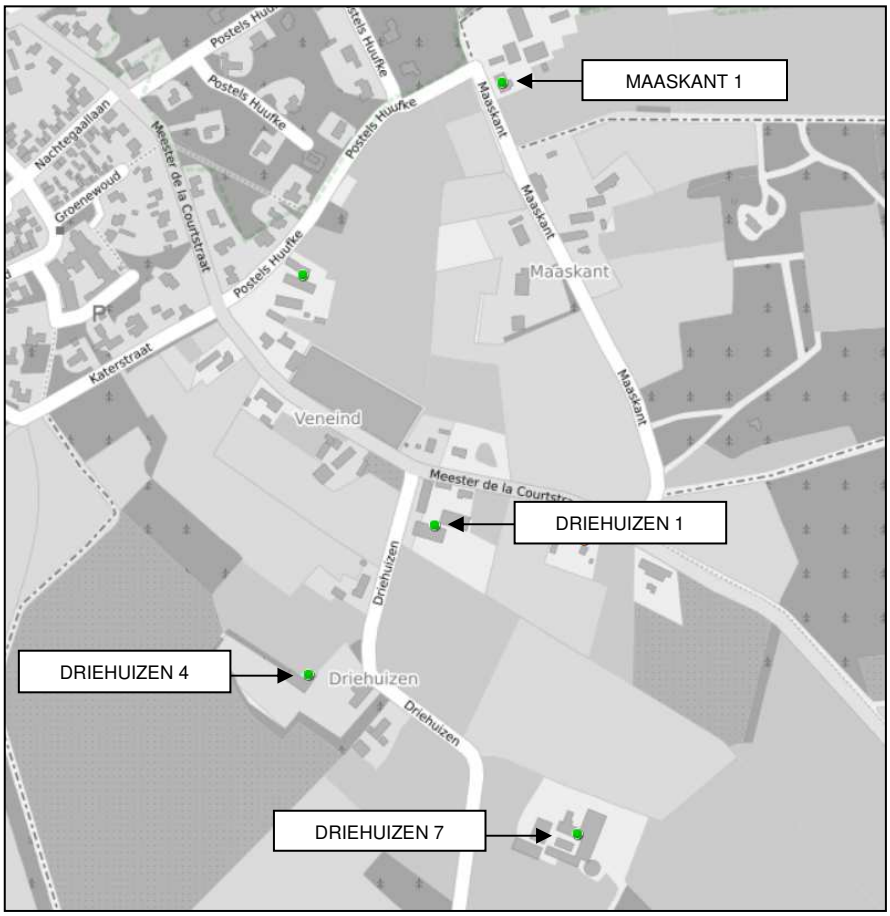
- Is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

5.1.2 Veehouderijen nabijheid plangebied

In de directe nabijheid van het plangebied is een aantal veehouderijen gelegen, te weten:

- Maaskant 1;
- Driehuizen 1;
- Driehuizen 4;
- Driehuizen 7.

Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van deze veehouderijen ten opzichte van het plangebied.



Figuur 20: Ligging veehouderijbedrijven in omgeving plangebied

Navolgende figuren geven de vergunningen op deze locaties weer.

5512 BA, Maaskant 1, VESSEM, EERSEL

Beschikkingsdatum: 04-02-2015
RAV-tabelversie: RAV 2003-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12.0	5	60	0	6	0	1
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3.100				bedrijf	4.4	56	246	0	14	0	2
							Totalen	61	306	0	20	0	3

Sluit venster

Figuur 21: Vergunning Maaskant 1 (bron: BVB)

5512 NA, Driehuizen 1, VESSEM, EERSEL

Beschikkingsdatum: 23-02-2010
RAV-tabelversie: RAV 2009-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.100	PAS 2015.08-02			bedrijf	12	60	720	0	72	0	7
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden(roodvleesproductie)	A6.100				bedrijf	5.3	24	127	24	4	854,40	4
							Totalen	84	847	24	76	854,40	11

Sluit venster

Figuur 22: Vergunning Driehuizen 1 (bron: BVB)

5512 NA, Driehuizen 4, VESSEM, EERSEL

Beschikkingsdatum: 22-01-2004
RAV-tabelversie: RAV 2003-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.100				bedrijf	5.0	5	25	0	7	0	0
							Totalen	5	25	0	7	0	0

Sluit venster

Figuur 23: Vergunning Driehuizen 4 (bron: BVB)

5512 NA, Driehuizen 7, VESSEM, EERSEL

Beschikkingsdatum: 07-10-2005
RAV-tabelversie: RAV 2005-1
NB: onderstaande emissies zijn vertaald naar de meest recente emissiewaarden

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	Pas code	2e RAV code	3e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/ dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur emis (Ou/s)	PM10 emis (kg/jr)
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4.100				bedrijf	3.5	555	1943	555	80	19758	18
							Totalen	555	1943	555	80	19758	18

Sluit venster

Figuur 24: Vergunning Driehuizen 7 (bron: BVB)

5.1.3 Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken (artikel 6 van de wet).

In aanvulling op de Wgv heeft de gemeenteraad op 29 september 2015 de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' vastgesteld. Deze verordening is op 9 oktober 2015 in werking getreden.

De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. In plangebieden voor woningbouw en industrieterrein bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige objecten 3 oue/m³. In het buitengebied bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgevoelige objecten 10 oue/m³. Daarnaast bedraagt binnen de bebouwde kom de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Het plangebied betreft een plangebied voor woningbouw. Derhalve geldt ter plaatse van het plangebied bij vergunning verlening voor veehouderij de maximale waarde voor de voorgrondbelasting van 3 oue/m³. Daarnaast dient in afwijking van de Wgv ten aanzien van veehouderijen met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden, een afstand van 50 meter aangehouden te worden.

Bij herbestemming dient sprake te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is navolgende tabel opgenomen, welke de relatie tussen de voorgrondbelasting, de achtergrondbelasting en het leefklimaat weergeeft.

Voorgrondbelasting	Achtergrondbelasting	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
≤ 1	≤ 3	< 5	Zeer goed
1,5 - 3	3 – 7	5 - 10	Goed
4 - 6	7 – 13	10 - 15	Redelijk goed
7 - 9	13 – 20	15 - 20	Matig
10 - 13	20 – 28	20 - 25	Tamelijk slecht
14 - 18	28 - 38	25 - 30	Slecht
19 - 24	38 -50	30 - 35	Zeer slecht
≥ 25	≥ 50	35 - 40	Extreem slecht

Figuur 25: Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7

5.1.4 Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

5.1.4.1 Inleiding

Als vuistregel voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat geldt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor de hinder, als de voorgrondbelasting tenminste de helft bedraagt van de achtergrondbelasting. Navolgend worden derhalve de voorgrond- en achtergrondbelasting ter plaatse van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

5.1.4.2 Voorgrondbelasting

Dieren zonder geuremissiefactor

Op de veehouderijen aan Maaskant 1, Driehuizen 1 en Driehuizen 4 worden dieren (rundvee en paarden) gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld en waarvoor derhalve op grond van artikel 4 van de Wgv een vaste afstand aangehouden dient te worden.

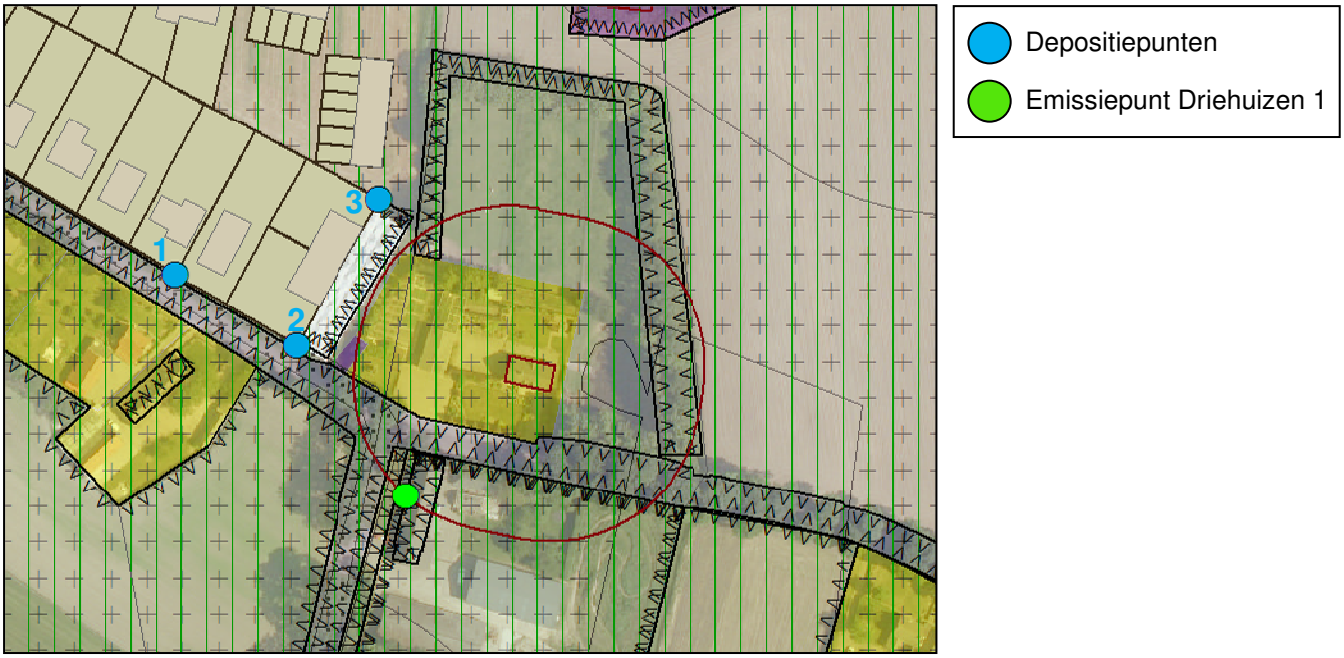
Tot het bedrijf aan Driehuizen 4 dient een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden (minder dan 56 stuks dieren). Tot de overige twee veehouderijen dient een afstand van 100 meter te worden aangehouden. De veehouderij aan Driehuizen 4 is op een grotere afstand dan 50 meter van de beoogde woningen gelegen. De veehouderij aan Maaskant 1 is gelegen op een grotere afstand dan 100 meter van de beoogde woningen. Het bedrijf aan Driehuizen 1 is op minder dan 100 meter van de beoogde woningen gelegen.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan binnen een geurhindercontour niet worden gewaarborgd. Voor de beoordeling van de mogelijkheid voor woningbouw binnen de geurhindercontour van de rundveehouderij aan Driehuizen 1 is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 oktober 2012 (LJN: BY1045) relevant. In deze uitspraak komt de omgekeerde werking van afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in een bestemmingsplanprocedure aan de orde. Uit de uitspraak blijkt dat wanneer bij het toelaten van nieuwe geurgevoelige objecten niet voldaan wordt aan de afstanden uit de Wgv, dit volgens de Afdeling niet betekent dat er per definitie geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van deze geurgevoelige objecten. Wel zal daar onderzoek naar gedaan moeten worden.

Door aan de toegestane dieren op de locatie Driehuizen 1 een geuremissiefactor toe te kennen, is het mogelijk de maximale voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij op het plangebied te berekenen. Hierbij is aansluiting gezocht bij de geur die wordt veroorzaakt door een vleesstier omdat het type dier, grootte, voer en huisvesting het beste overeenkomt. De geur die een vleesstier veroorzaakt, bedraagt 35,6 oue/s. Aan de 60 toegestane dieren ouder dan 2 jaar is dan ook een geuremissiefactor van 35,6 oue/m³ toegekend (2.136,0 oue/m³). De totale geuremissie inclusief de 24 toegestane vleesstieren bedraagt dan 2.990,4 oue/m³.

Aan de hand van voornoemde geuremissie, bepaald op basis van de geuremissiefactor van vleesstieren, is met behulp van het programma V-Stacks vergunning een geurhinderberekening gemaakt van de voorgrondbelasting afkomstig van het rundveebedrijf aan Driehuizen 1 ten opzichte van de beoogde woonbestemmingen binnen het plangebied. Daarbij is alle geuremissie afkomstig van het bedrijf aan Driehuizen 1 geprojecteerd op het dichtst bij de beoogde woningen gelegen

emissiepunt. Daarbij is rekening gehouden met het feit dat het bedrijf reeds beperkt wordt door de woning aan Mr. de la Courtstraat 17 (aan te houden afstand van 50 meter). Het bouwvlak op de locatie Driehuizen 1 kan dan ook niet meer volledig benut worden. De ligging van het gehanteerde emissiepunt (op het snijpunten tussen de 50 meter buffer rondom de woning aan Mr. de la Courtstraat 17 en het bouwvlak aan Driehuizen 1) en de depositiepunten is in navolgende figuur weergegeven.



Figuur 26: Gehanteerde emissie- en depositiepunten

De invoergegevens zijn gebaseerd op parameters genoemd in de 'Gebruikershandleiding V-Stacks vergunning' voor natuurlijke ventilatie. Navolgend zijn de resultaten van de berekening van de geurbelasting van het bedrijf aan Driehuizen 1 op het plangebied weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,46 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	*X-coord.*	*Y-coord.*	*EP Hoogte*	*Gem.geb. hoogte*	*EP Diam.*	*EP Uittr. snelh.*	*E-Aanvraag*
Driehuizen 1	148 818	380 732	1,5	1,5	0,50	0,40	2 991

Geurgevoelige locaties plangebied:

Volgnummer	*GGLID*	*Xcoordinaat*	*Ycoordinaat*	*Geurbelasting*
2	Punt 1	148 741	380 806	2,5
3	Punt 2	148 781	380 782	6,5
4	Punt 3	148 809	380 830	2,6

Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woon-bestemmingen maximaal 6,5 oue/m³ bedraagt.

Dieren met geuremissiefactor

Op de bedrijven Driehuizen 1 en Driehuizen 7 worden (tevens) dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld. De geurbelasting afkomstig van het bedrijf aan Driehuizen 1 is reeds

meegenomen in de berekening van de voorgrondbelasting in de vorige paragraaf. Ook de voorgrondbelasting van het bedrijf aan Driehuizen 7 is berekend met behulp van het programma V-Stacks-Vergunning. Gezien de ligging van het bedrijf ten opzichte van het plangebied zijn dezelfde depositiepunten gehanteerd. Het emissiepunt betreft de hoek van het bouwvlak dat het dichtst bij het plangebied gelegen is. De resultaten van deze berekeningen zijn navolgend weergegeven.

Berekende ruwheid: 0,42 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	*X-coord.*	*Y-coord.*	*EP Hoogte*	*Gem.geb. hoogte*	*EP Diam.*	*EP Uittr. snelh.*	*E-Aanvraag*
Driehuizen 7	148 921	380 426	6,0	6,0	0,50	4,00	19 758

Geurgevoelige locaties:

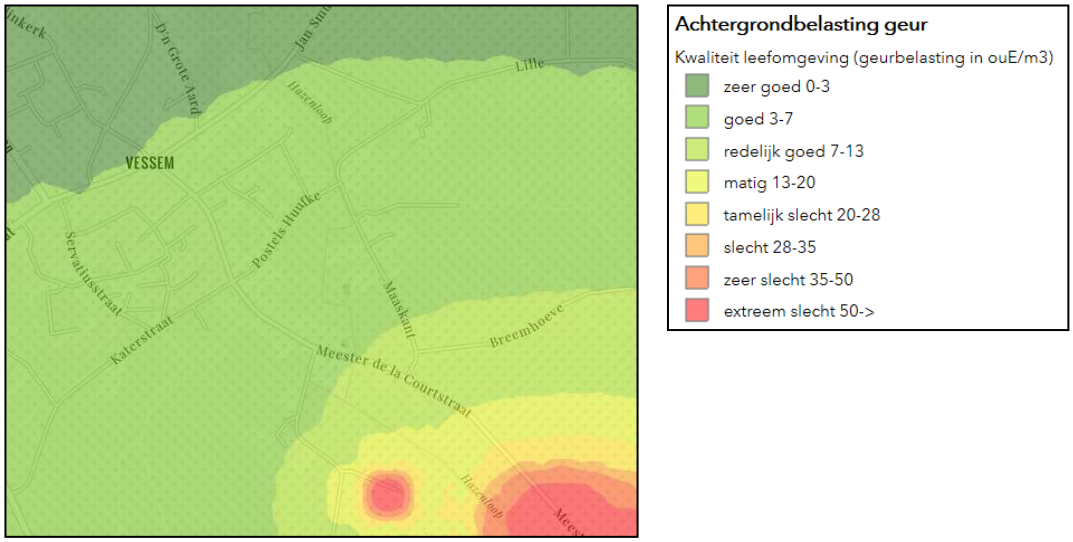
Volgnummer	*GGLID*	*Xcoordinaat*	*Ycoordinaat*	*Geurbelasting*
2	Punt 1	148 741	380 806	1,3
3	Punt 2	148 781	380 782	1,5
4	Punt 3	148 809	380 830	1,3

Uit deze berekening blijkt dat de voorgrondbelasting ter plaatse van de geprojecteerde woon-bestemmingen maximaal 1,5 oue/m³ bedraagt.

Aan de hand van de berekende voorgrondbelastingen kan worden geconcludeerd dat ter plaatse sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal 6,5 oue/m³. Op basis van de tabel uit de handreiking 'Wet geurhinder en veehouderij, bijlagen 6 en 7' is ter plaatse van het plangebied op basis van de voorgrondbelasting sprake van een 'redelijk goed' woon- en leefklimaat.

5.1.4.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een kaart met de achtergrondbelasting (peildatum 27 maart 2019) gepubliceerd. Een uitsnede van deze kaart is onderstaand opgenomen:



Figuur 27: Uitsnede kaart achtergrondbelasting (ODZOB)

Ter plaatse van het plangebied is met een achtergrondbelasting van 3-7 oue/m³ sprake van een 'goed' woon- en leefklimaat.

5.1.4.4 Woon- en leefklimaat

Uit de bepaling van de voor- en achtergrondbelasting blijkt dat de voorgrondbelasting bepalend is voor het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied. Ter plaatse is dan ook sprake van een 'redelijk goed' en dus aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

5.1.5 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De herontwikkeling van het plangebied mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen niet belemmeren. Tussen de veehouderijen in de omgeving en het plangebied, dan wel in directe nabijheid van de veehouderijen zijn reeds geurgevoelige objecten gelegen die de veehouderijen reeds belemmeren. De beoogde herontwikkeling van het plangebied belemmert de omliggende veehouderijen daarmee niet meer in de ontwikkelingsmogelijkheden dan thans het geval is. Geconcludeerd kan worden dat de herontwikkeling in het kader van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen geen bezwaar is.

5.2 Bodem

In het kader van onderhavig bestemmingsplan is door Bodeminzicht een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 (bodemverontreiniging) en NEN 5707 (asbest) uitgevoerd. De rapportage behorende bij dit onderzoek d.d. 24 april 2015 met rapportnummer B1506 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is het advies uit deze rapportage weergegeven:

"Advies:
- *Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de gehaltes aan minerale olie in ondergrond en grondwater ter plaatse van de dieseltank naast de kas (deellocatie a).*
- *De resultaten van het overig onderzocht terrein zijn geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen en aanleg van natuur."*

Het verkennend bodemonderzoek geeft aanleiding tot het verrichten van nader onderzoek naar de gehaltes aan minerale olie in de ondergrond en het grondwater ter plaatse van de dieseltank op de locatie Mr. de la Courtstraat 15. Door Bodeminzicht is dan ook een nader onderzoek uitgevoerd op basis van de richtlijnen zoals deze zijn opgesteld in de Nederlandse technische afspraak (NTA) 5755. De rapportage behorende bij dit onderzoek d.d. 16 november 2017 met rapportnummer B1812 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is het advies uit deze rapportage weergegeven:

"Conclusies en advies:
- *In de ondergrond ter plaatse van de dieseltank en noordoostelijk gelegen sloot is zintuiglijk een verontreiniging met minerale olie (brandstofgeur passief, olie-waterreactie) waargenomen ter plaatse van meetpunten 01, 102, 103,104, 106, 108, 109 en 112.*
- *De bodemlagen met een matige of sterke olie-waterreactie blijken verontreinigd met minerale olie boven interventie. Bodemlagen met een zwakke olie-waterreactie blijken niet verontreinigd met minerale olie.*

- *De omvang van de met minerale olie verontreinigde vaste bodem boven de interventiewaarde wordt ingeschat op 660 m³.*
- *De omvang van het met minerale olie verontreinigde grondwater boven interventiewaarde wordt ingeschat op 900 m³.*
- *De aangetroffen verontreinigingen met minerale olie vormen geen risico voor de gezondheid van mensen of dieren.*
- *Geadviseerd wordt om de sterk met minerale olie verontreinigde (vaste) bodem te saneren middels een BUSmelding.*
- *Geadviseerd wordt nader onderzoek te verrichten naar de gehaltes aan minerale olie in ondergrond en grondwater ter plaatse van de dieseltank naast de kas (deellocatie a).*
- *De resultaten van het overig onderzocht terrein zijn geen aanleiding tot nader onderzoek en vormen geen belemmering voor de beoogde nieuwbouw van woningen en aanleg van natuur."*

5.3 Geluid

Bij de ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke woonfuncties is het noodzakelijk inzicht te verkrijgen in de mogelijke geluidshinder in het kader van de Wet geluidhinder. Langs alle wegen, woonerven en wegen met een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur daargelaten, zijn geluidzones aanwezig waarbinnen de geluidhinder getoetst dient te worden.

De wegen waaraan het plangebied gelegen is, betreffen allen wegen waar een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur is toegestaan. Het plangebied is dan ook niet in een geluidzone gelegen. Onderzoek naar het aspect wegverkeerslawaai is dan ook niet aan de orde.

5.4 Luchtkwaliteit

5.4.1 Inleiding

Het beleid om tot een goede luchtkwaliteit te komen volgt twee sporen:
1. beperken van de uitstoot van schadelijke stoffen en;
2. voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan verontreiniging.

De belangrijkste regels over de luchtkwaliteit staan in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (Wm).

5.4.2 Uitstoot van schadelijke stoffen

De borging van de luchtkwaliteit vindt onder andere plaats middels een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen' wordt aangeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekenende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij één ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw

van maximaal 51 nieuwe woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.4.3 Blootstelling aan verontreiniging

5.4.3.1 Inleiding

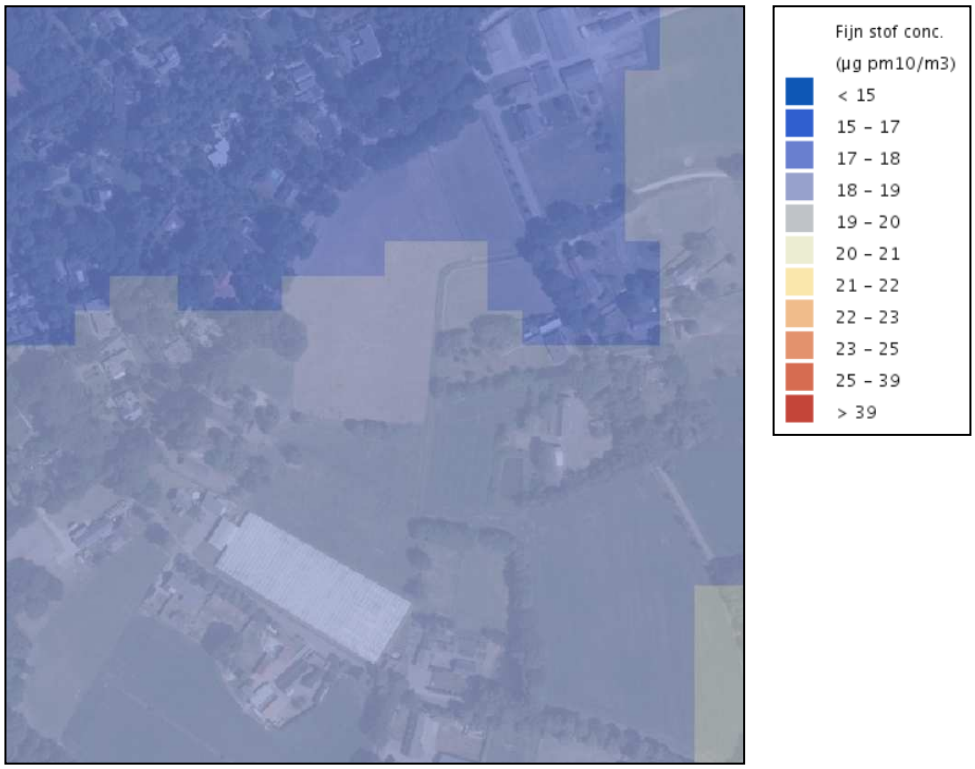
Met wet- en regelgeving wil de overheid zorgen voor een goede luchtkwaliteit en de burgers beschermen tegen de schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. Fijnstof (PM_{10}) en stikstofdioxide (NO_2) zijn de belangrijkste stoffen in de luchtkwaliteitsregelgeving. Om een voldoende kwaliteit van de buitenlucht in de leefomgeving te waarborgen zijn er grenswaarden en regels voor een aanvaardbare luchtkwaliteit op leefniveau. In navolgende paragrafen wordt achtereenvolgens ingegaan op fijnstof en stikstofdioxide.

5.4.3.2 Fijnstof

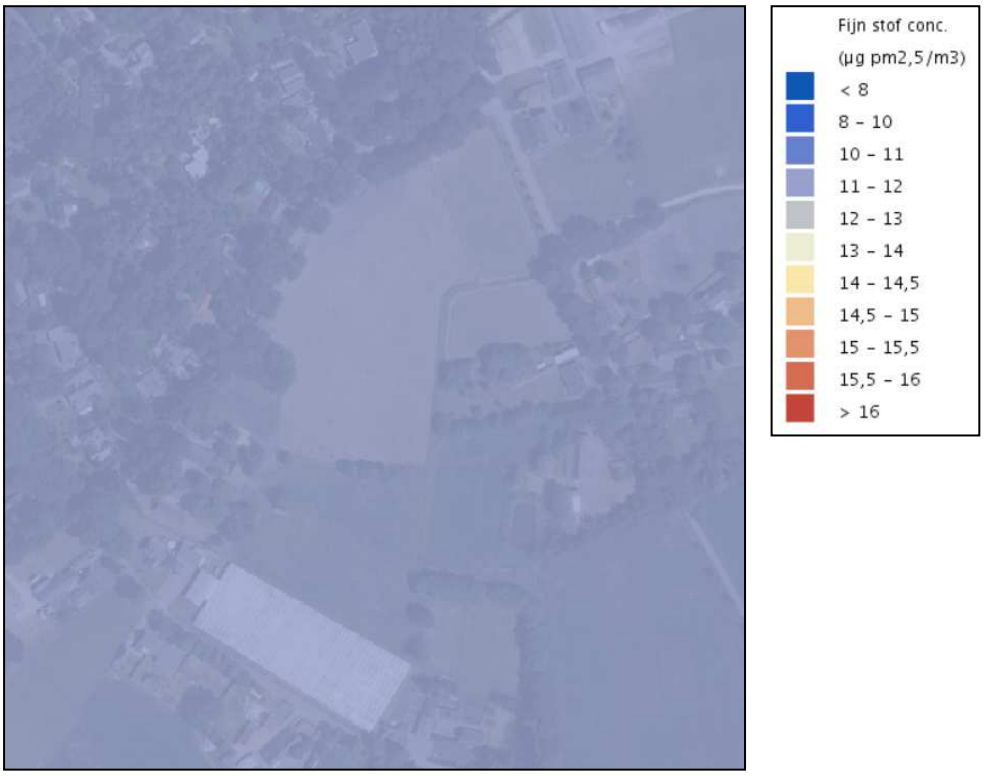
In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn luchtkwaliteit geïmplementeerd. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. De richtlijn geeft de volgende grenswaarden voor fijnstof:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{10} is 40 µg/m³.
- de grenswaarde daggemiddelde concentratie van PM_{10} is 50 µg/m³. De concentratie fijn stof mag maximaal 35 dagen per kalenderjaar hoger zijn dan deze waarde.
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van $PM_{2,5}$ is 25 µg/m³.

Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van PM_{10} en $PM_{2,5}$ ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 28: Fijnstof 2017 PM_{10} (bron: Atlas leefomgeving)



Figuur 29: Fijnstof 2017 $PM_{2,5}$ (bron: Atlas leefomgeving)

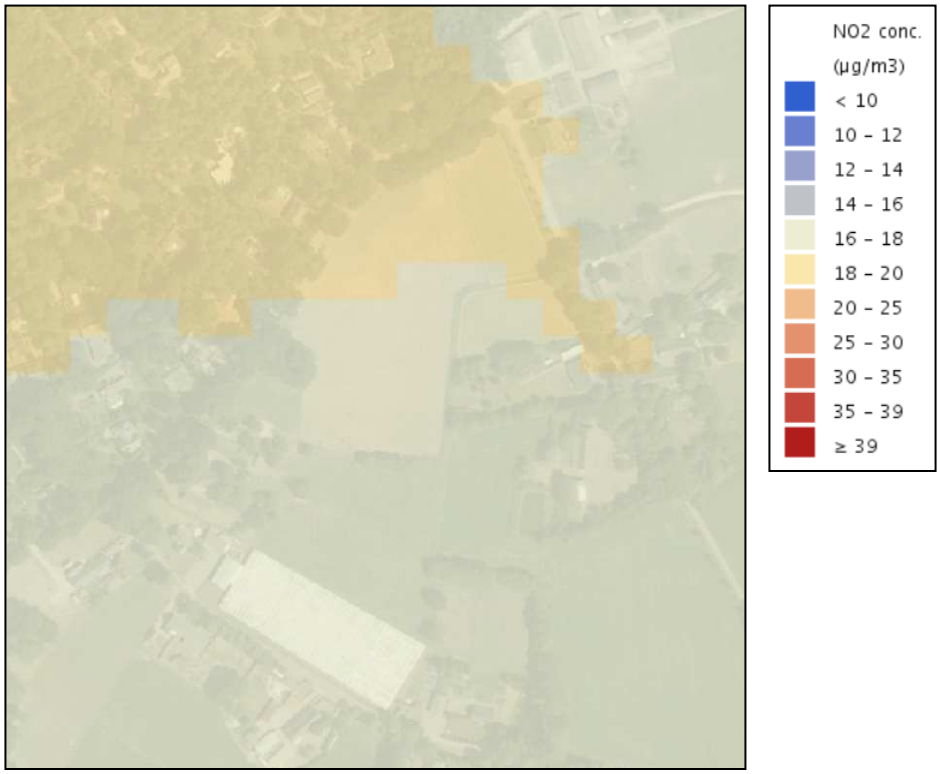
Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie PM_{10} van 17-19 µg/m³. De jaargemiddelde concentratie $PM_{2,5}$ bedraagt 11-12 µg/m³. De grenswaarde van maximaal 35 dagen boven een daggemiddelde concentratie PM_{10} van 50 µg/m³ is sinds 2011 op geen enkele meetlocatie meer overschreden. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van fijnstof geen bezwaar is.

5.4.3.3 Stikstofdioxide

De Europese richtlijn luchtkwaliteit geeft de volgende grenswaarde voor stikstofdioxide:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO_2 is 40 µg/m³.

Navolgende figuur geeft de jaargemiddelde concentratie van NO_2 ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer.



Figuur 30: Stikstofdioxide 2017 (bron: Atlas leefomgeving)

Ter plaatse van het plangebied is sprake van jaargemiddelde concentratie NO_2 van 16-20 µg/m³. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging als gevolg van stikstofdioxide geen bezwaar is.

5.5 Verkeer

Met behulp van de landelijke richtlijn van het CROW 'Toekomstbestendig parkeren' (december 2018) is de verkeersaantrekkende werking van beoogde ontwikkeling bepaald. Het autobezit en de concurrentieverhoudingen tussen vervoerswijzen worden bepaald door het type woonmilieu waarin het plangebied gelegen is.

Het plangebied is gelegen in een 'weinig stedelijk' woonmilieu in een gebied dat is te kwalificeren als 'rest bebouwde kom'. Voor dit type woonmilieu geldt een gemiddelde per woning (vrijstaand, twee-onder-een-kap, tussen/hoek) per weekdagetmaal van 7,4 – 8,2. Binnen het plangebied worden maximaal 51 nieuwe woningen gerealiseerd. Dit betekent dat de ontwikkeling een extra aantal verkeersbewegingen van 399 mvt/etm. op weekdagen genereert. Deze toename leidt niet tot een verslechtering van de verkeersveiligheid.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

5.6.1 Inleiding

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een milieugevoelige functie die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen

mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'.

Indien de aard van de omgeving dit rechtvaardigt, kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden bij het omgevingstype gemend gebied. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals agrarische en andere bedrijvigheid. De richtafstanden die gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, kunnen zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandstap worden verkleind.

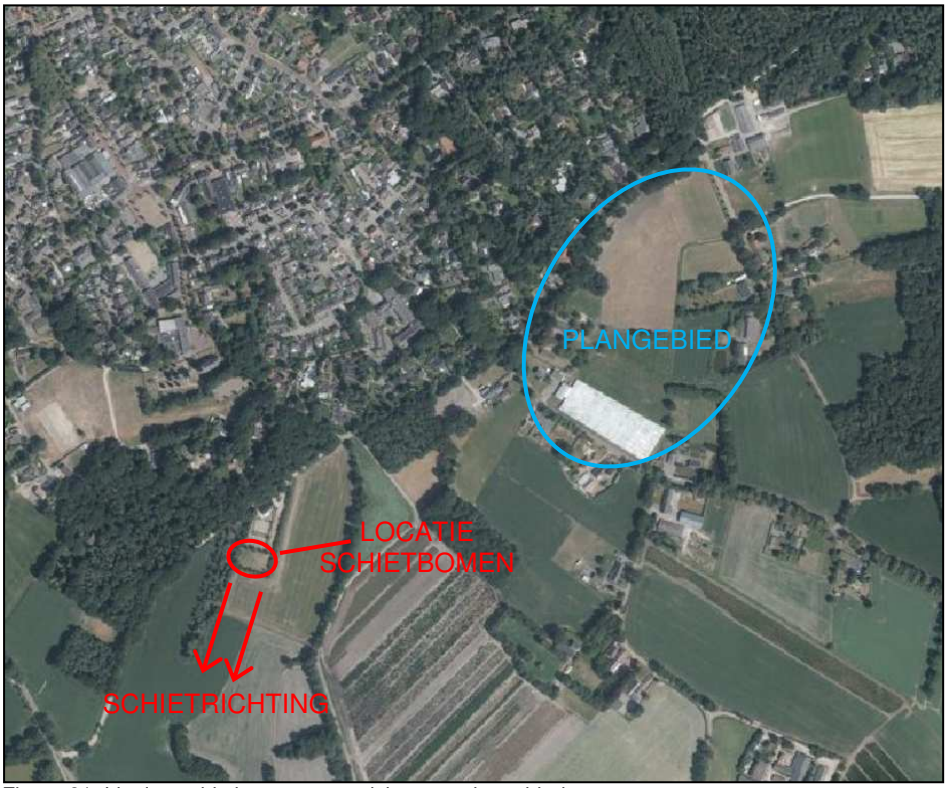
5.6.2 Bedrijven in omgeving plangebied

Op basis van de VNG-publicatie is, gezien de ligging van het plangebied tegen de kern Vessem, voor de omliggende niet-agrarische bedrijven gelegen binnen een straal van 400 meter rondom het plangebied nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009 en richtafstanden ten opzichte van een rustige woonwijk.

Adres	**Omschrijving**	**SBI code**	**Cat.**	**Grootste richtafstand**	**Werkelijke afstand**	**Deelconclusie**
Driehuizen 3	Restaurant	5610	1	10 meter	240 meter	Geen beperkingen
Katerstraat 1	Schietinrichting	931.8	5.1	500 meter	335 meter	Beperkingen
Den Hofpad 1	Zorgcentrum	871	2	30 meter	135 meter	Geen beperkingen
Jan Smuldersstraat 40	Café	563	1	10 meter	345 meter	Geen beperkingen
Mr. de la Courtstraat 1	Tandartspraktijk	8623	1	10 meter	350 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van het plangebied is een milieubelastende activiteit aanwezig die op kortere afstand dan de in VNG-publicatie aangegeven richtafstanden is gelegen. Dit betreft de schietinrichting op de locatie Katerstraat 1.

Ten aanzien van de schietinrichting (buitenbanen met voorzieningen: schietbomen) aan de Katerstraat 1 (Gilde Sint Lambertus) geeft de VNG-publicatie een richtafstand van 500 meter. Het plangebied bevindt zich op een afstand van 335 meter. De schietbanen zijn echter op de zuidelijk gelegen agrarische gronden gericht. Navolgend figuur geeft de ligging van de schietbanen ten opzichte van het plangebied weer.



Figuur 31: Ligging schietbanen ten opzichte van plangebied

Binnen een afstand van 500 meter ten zuiden van de schietinrichting mogen geen gevoelige objecten worden opgericht. De oprichting van de beoogde woningen op een afstand van minimaal 335 meter ten noordoosten van de schietinrichting is dan ook geen bezwaar.

5.7 Externe veiligheid

5.7.1 Inleiding

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

5.7.2 Risico's

Ten aanzien van risico's wordt onderscheid gemaakt tussen het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR):

Plaatsgebonden risico
Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die continu op die plaats aanwezig is. De wetgever schrijft voor hoe moet worden omgegaan met de PR 10-6/jaar contour. Binnen deze contour heeft iemand die hier continu aanwezig is de kans van 1 op één miljoen om te overlijden als gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Groepsrisico
Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen (minimaal 10) overlijdt, als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting bij een calamiteit. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Dit invloedsgebied wordt begrensd door de 1% letaliteitsgrens (tenzij anders bepaald): de afstand waarop niet meer dan 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen.

5.7.3 Beleidskader

5.7.3.1 Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)

Op 27 oktober 2004 is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Met het besluit wordt beoogd een wettelijke grondslag te geven aan het externe veiligheidsbeleid rondom risicovolle inrichtingen. Het doel van het besluit is de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld vanwege risicovolle inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Het besluit bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.7.3.2 Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)

Het externe veiligheidsbeleid bij buisleidingen waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd is sinds 1 januari 2011 vastgelegd in het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). In dit besluit is vastgelegd hoe gemeenten moeten omgaan met de externe veiligheid van buisleidingen bij het vaststellen van ruimtelijke besluiten.

5.7.3.3 Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)

Het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) waarborgt een basisbeschermingsniveau door te voorkomen dat bij ruimtelijke ontwikkelingen mensen worden blootgesteld aan een hoger risico vanwege het vervoer van gevaarlijke stoffen dan maatschappelijk aanvaardbaar wordt geacht. Het besluit van 11 november 2013 bevat eisen voor het PR en regels voor het GR.

5.7.3.4 Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eersel

De gemeente Eersel heeft in 2013 de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eersel' opgesteld. Deze visie schetst de huidige externe veiligheid situatie van de gemeente Eersel. Daarnaast vormt de visie een beleidskader hoe de gemeente met externe veiligheid omgaat, met name bij ruimtelijke ordening. De beleidsvisie heeft tot doel de risico's waaraan burgers in de gemeente Eersel worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken. Daarnaast vormt het beleidsdocument een instrument om het gewenste beleid voor de verschillende risicobronnen vast te leggen.

De relevante typen bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg en het water) en hoogspanningslijnen en buisleidingen worden behandeld in de 'Beleidsvisie externe veiligheid gemeente Eersel'. In navolgende paragrafen wordt op de relevante typen ingegaan.

5.7.4 Beoordeling plangebied

5.7.4.1 Bedrijven

Het Bevi en de bijbehorende regeling externe veiligheid inrichtingen (REVI) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het BEVI legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Vastgesteld dient te worden of het plangebied gelegen is binnen de veiligheidscontour van bestaande inrichtingen. De inrichtingen zijn weergegeven op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant. Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid.

5.7.5 Transport

Vervoer over het spoor

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

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de nabijheid van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A67. Het plangebied ligt op een afstand van minimaal 5.000 meter van de A67. Het plangebied ligt daarmee buiten de veiligheidszone die in het kader van het plaatsgebonden risico moet worden aangehouden. Ook is het plangebied buiten het invloedsgebied van 4.000 meter gelegen, waarmee in het kader van het groepsrisico rekening moet worden gehouden.

Vervoer via buisleidingen

Door de gemeente Eersel lopen twee hogedruk aardgasleidingen. Het plangebied is op een afstand van minimaal 2.500 meter van deze leidingen gelegen en ligt daarmee buiten de invloedsgebieden van de leidingen (80 en 100 meter). De leidingen hebben geen plaatsgebonden risico (10^{-6}/jaar) buiten de leiding.

Daarnaast liggen op Eersels grondgebied nog een drietal hogedrukleidingen. De afstand van het plangebied tot deze leidingen is minimaal 3.000 meter. Het plangebied ligt daarmee buiten de invloedsgebieden van deze leidingen (maximaal 31 meter) en het plaatsgebonden risico (maximaal 12 meter).

Geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van externe veiligheid vanwege transport van gevaarlijke stoffen geen belemmeringen bestaan voor een goed woon- en leefmilieu.

5.7.6 Hoogspanningslijnen

Voor hoogspanningslijnen gelden geen risicoafstanden, maar gezondheidsafstanden. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

5.8 Water

5.8.1 Inleiding

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

5.8.2 Relevant beleid

5.8.2.1 Waterbeheerplan De Dommel 2016-2021 'Waardevol Water'

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

1. De beekdalbenadering: Door het beekdal als groter geheel steeds voor ogen te houden, kan het waterschap integraler en effectiever werken. Wel is samenwerking met andere overheden, andere waterpartners en inwoners daarbij essentieel. Water verbindt de stad met het ommeland. Water verbindt mensen.
2. De gebruiker centraal: De omgeving wordt op heel veel verschillende manieren gebruikt. Ook veranderen de behoeften en belangen van gebruikers. De waarde van water verandert met de maatschappij mee. Daar heeft het waterschap oog voor en speelt daarop in.
3. Samen sterker: Door de handen ineen te slaan met andere overheden en waterpartners, boeren en bedrijven, bereikt het waterschap meer dan op eigen houtje. Zij aan zij zoekt het waterschap naar de beste oplossingen en maakt daar werk van. Het waterschap wil inspireren en ruimte geven. Door flexibel te zijn in de samenwerking met ideeën van derden versterkt het waterschap de uitvoeringskracht.
4. Gezonde toekomst: Ook toekomstige generaties wil het waterschap voldoende, veilig en schoon water kunnen bieden. Overal in de maatschappij streeft het waterschap naar duurzaamheid. Het denken in kringlopen is daarbij de basis. Het waterschap sluit hierbij aan en ziet het als een inspirerende uitdaging. Mensen bewust maken van de waarde van water om zo tot duurzaam gebruik te komen zal de komende jaren in het werk van het waterschap verweven zijn.

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

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);

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

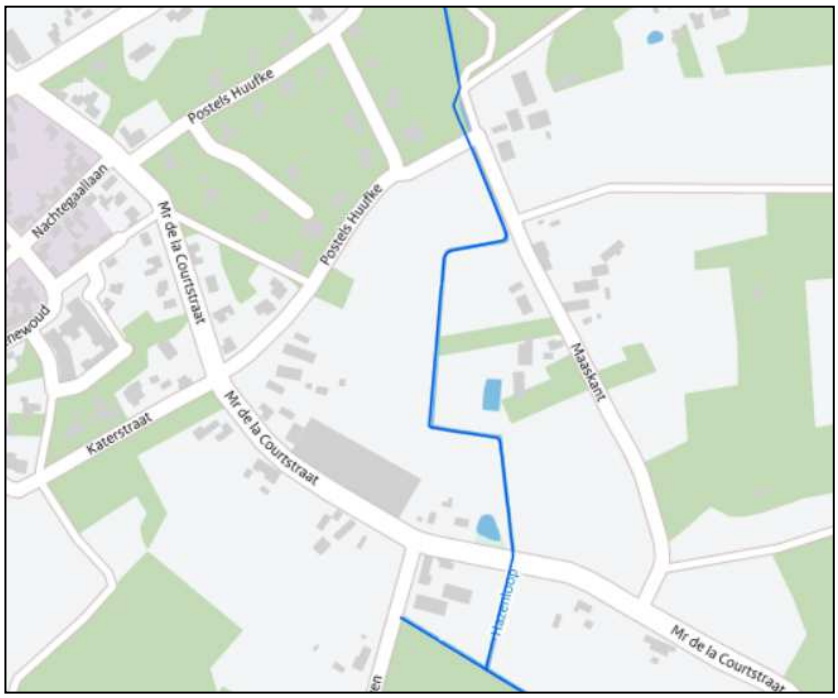
5.8.2.2 Keur 2015

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

Figuur 32: Uitsnede kaart 'beschermde gebieden keur'

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermings- of attentiegebied.

Ten oosten van het plangebied is een leggerwatergang, de Hazenloop, gelegen (BZ 125). Navolgend figuur geeft de ligging van deze leggerwatergang weer.



Figuur 33: Leggerwatergang ten oosten van het plangebied

Ten aanzien van deze leggerwatergang dient een beschermingszone met een breedte van 5 meter te worden aangehouden. In onderhavig bestemmingsplan is daartoe de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen.

5.8.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het plangebied is in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant aangeduid als 'grondwater-beschermingsgebied'. In een grondwaterbeschermingsgebied heeft het grondwater 25 dan wel 100 jaar nodig om de pompputten te bereiken. Op de locatie ontbreekt een slecht doorlaatbare kleilaag die het te onttrekken water beschermt. Voor het betreffende gebied geldt een aantal beperkingen voortvloeiend uit de provinciale milieuverordening. Paragraaf 2.1.3 van de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant stelt regels ten aanzien van grondwaterbeschermingsgebieden.

Doel van de regels in grondwaterbeschermingsgebied is om te voorkomen dat:

- de bodem en het zich daarin bevindende grondwater verontreinigd raakt door het gebruik, het lozen en de uitspoeling van schadelijke stoffen;
- werkzaamheden in de bodem verstorend werken voor de kwaliteit van het grondwater.

Binnen grondwaterbeschermingsgebied geldt dat activiteiten die schadelijk (kunnen) zijn voor de bodem en het zich daarin bevindende grondwater zijn verboden.

Activiteiten die risico kunnen geven voor de kwaliteit van de bodem en het grondwater zijn alleen onder voorwaarden toegestaan. Deze zijn bij elkaar opgenomen in artikel 2.8 waarbij de zogenaamde 'ja, mits benadering' toegepast. De voorwaarden worden per activiteit uitgewerkt. Activiteiten die niet onder de werking van deze artikelen vallen, zijn met in acht neming van de zorgplicht (artikel 2.1) toegestaan.

Ter plaatse van het plangebied worden een veehouderij en een glastuinbouwbedrijf gesaneerd. Risico's voor de kwaliteit van het grondwater als gevolg van deze bedrijvigheid zullen dan ook verdwijnen.

Uit zorg voor een goede kwaliteit van het grondwater moet bij de nieuwbouw van de beoogde woningen worden afgezien van het gebruik van uitlogende bouwmaterialen in daken, gevels, verhardingen en regenwatervoorzieningen (goten en leidingen). Door het gebruik van niet-uitlogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Het afstromende hemelwater van de bebouwing is derhalve voldoende schoon en kan direct geïnfiltreerd worden.

Ook mag het te infiltreren hemelwater van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen. De kwaliteit van het afstromende hemelwater van de weg kan desondanks van mindere kwaliteit zijn. Een eenvoudig manier om verontreiniging van de bodem tegen te gaan is door deze te voorzien van een toplaag van circa 30 cm dik. Deze toplaag dient voldoende doorlatend te zijn en voorzien van een goed gehalte lutum en organisch stof, zodat eventueel aanwezige zware metalen, olie en paks kunnen accumuleren in deze laag.

De geplande activiteiten zijn dan ook niet bedreigend voor de ondergrond en het grondwater. Met dit plan ontstaat dan ook geen extra risico voor het grondwater.

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

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

5.8.2.5 Verbreed Gemeentelijk rioleringsplan 2016-2021

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

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

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

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

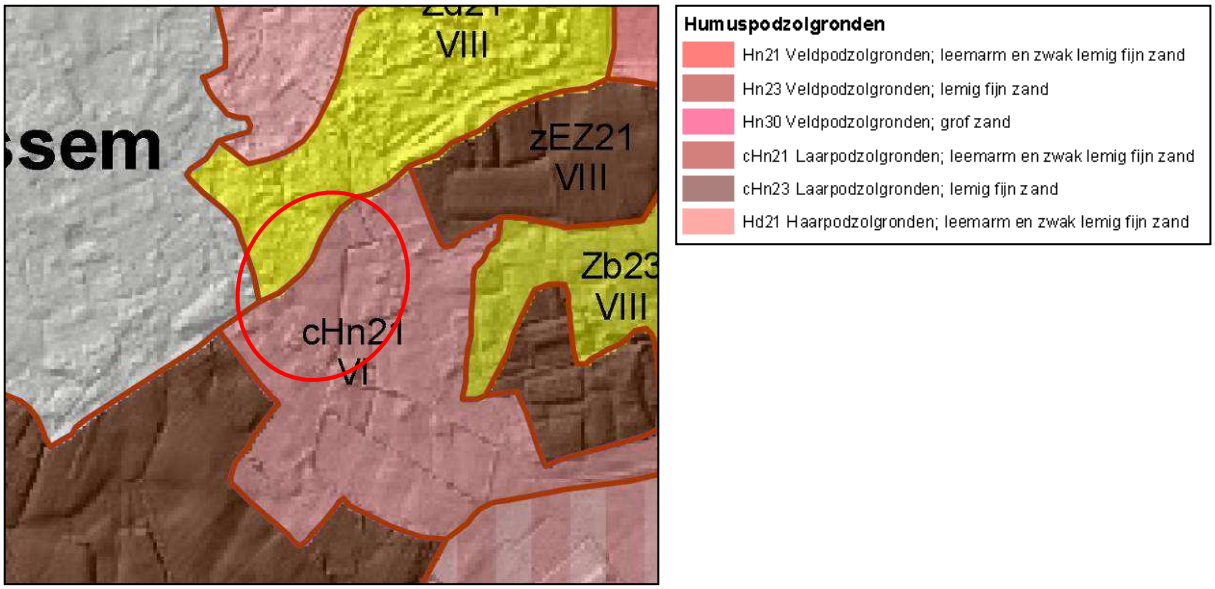
4. *Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater:*
   Bij uitbreidingssituaties (nieuwbouw) zet de gemeente Eersel in op het centraal verwerken van hemelwater. Bekostiging (eerste aanleg) hiervan vindt plaats vanuit de exploitatie van het bouwplan. De particulier is hierbij zelf verantwoordelijk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

5. *Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert:*
   Tijdens de watertoets wordt gekeken of een nieuw te ontwikkelen gebied geschikt is om te bebouwen. Bij de locatiekeuze van deze ontwikkelingen is de grondwaterstand een belangrijk aandachtspunt. Hierbij wordt bepaald of grondwater belemmerend kan zijn voor de bestemming van het gebied en zo ja, welke maatregelen in de inrichtings- en bestemmingsfase noodzakelijk zijn.

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

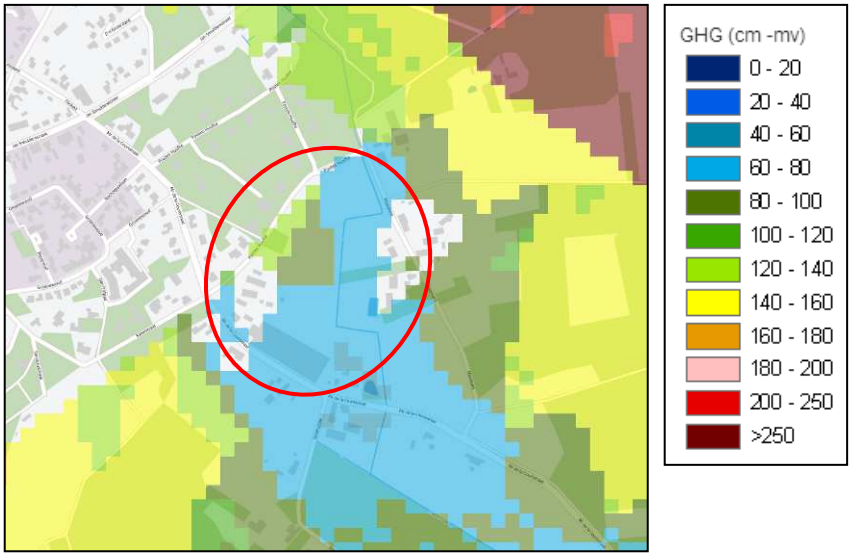
5.8.3 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 25,3 meter boven NAP. De locatie is thans deels bebouwd. De bodem betreft een Laarpodzolgrond, bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de bodemkaart.



Figuur 34: Bodemkaart

De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied bedraagt 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld. Navolgende figuur betreft een uitsnede van de watertoetskaart betreffende de GHG.



Figuur 35: Watertoetskaart GHG

5.8.4 Hemelwaterafvoer toekomstige situatie

5.8.4.1 Nieuw verhard oppervlak

Onderhavig bestemmingsplan maakt 48 tot 51 woningen mogelijk, waarbij ingezet wordt op een evenwichtig woningbouwprogramma. Onderhavig bestemmingsplan biedt daarin flexibiliteit. In de toekomstige situatie zal dan ook sprake zijn van een mix van woningen.

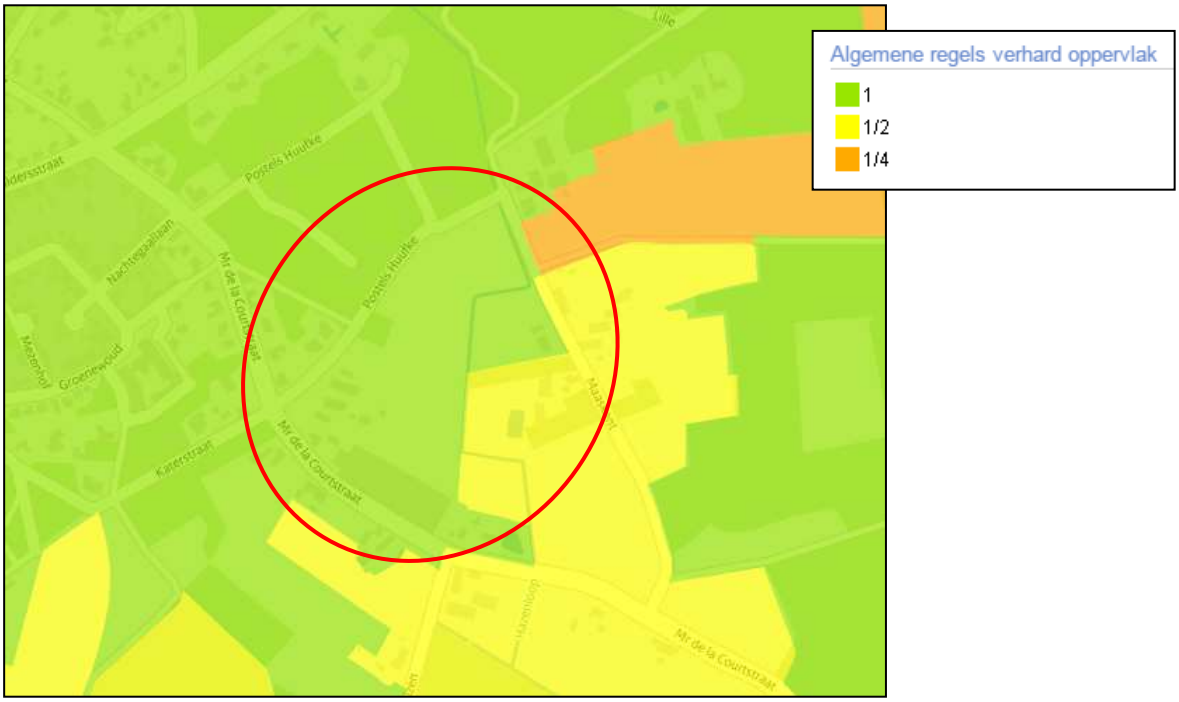
Voor de toekomstige situatie wordt uitgegaan van een bebouwd oppervlak van circa 6.250 m². Hemelwater dat valt op erfverharding op eigen terrein zal afvloeien op de tuin en het erf en aldaar rechtstreeks in de bodem infiltreren. De nieuw aan te leggen ontsluiting en verhardingen (parkeren) hebben een gezamenlijke oppervlakte van circa 3.200 m².

5.8.4.2 Benodigde bergingsvoorziening

In de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' is een rekenregel opgenomen om de benodigde bergingsvoorziening te berekenen. De vereiste compensatie kan berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m).

Binnen het plangebied wordt circa 8.000 m² bebouwing gesloopt. Bij de berekening van de benodigde bergingsvoorziening in het kader van onderhavig bestemmingsplan wordt in plaats van de toename aan verharding uitgegaan van de toekomstige verharding binnen het plangebied. Deze bedraagt 9.450 m².

Daarnaast geeft de kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' vervolgens aan of voor een specifieke situatie met minder compensatie volstaan kan worden. Navolgend is een uitsnede van deze kaart weergegeven.



Figuur 36: Uitsnede kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015'

Ter plaatse van de beoogde uitbreidingslocatie is gevoeligheidsfactor 1 van toepassing. De benodigde compensatie bedraagt derhalve 567 m³ (9.450 m² * 0,06 * 1). In de regels van onderhavig bestemmingsplan is in de artikelen 6.4.2 en 7.4.2 een voorwaardelijke verplichting voor compenserende berging opgenomen.

5.8.4.3 Hemelwaterafvoer in nieuwe situatie

De hemelwaterafvoer in de nieuwe situatie is uitgewerkt in het 'Uitbreidingsplan Postels Huufke, toelichting inrichtingsplan', d.d. 10 december 2019 met rapportnummer 1810-D dat als separate bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd. Navolgend wordt de omgang met hemelwater omschreven zoals opgenomen in voornoemde rapportage.

"De voorzieningen t.b.v. berging en infiltratie van hemelwater worden bovengronds en zichtbaar opgelost. Alle nieuwbouwwoningen dienen te worden afgekoppeld. Dit betekent dat regenwater dat valt op daken en verharding in de tuin of in de groenvoorzieningen dient te worden opgevangen. Hiervoor worden per deelgebied andere voorzieningen getroffen.

Er worden geen kolken gemaakt, het water van de wegen en paden dient oppervlakkig af te stromen naar het aanliggende groen. Het watersysteem bestaat uit greppels en uit terreinverlagingen in het groen. Ter plaatse van de brinkachtige centrale groene ruimte worden beide systemen gecombineerd. Daar is voorzien in een ondiepe greppel die als zaksloot dienst kan doen en bij hevige regenval overstroomd in een terreinverlaging. Deze terreinverlaging sluit via de greppel langs de randen aan op een andere greppel die uiteindelijk afwatert naar de Hazenloop via het elzenbosje aldaar.

Figuur 37: Het watersysteem is duurzaam van opzet en bestaat uit zaksloten die zijn aangesloten op de Hazenloop (1). Deze hazenloop krijgt een meer op natuur gericht verloop (2) in de landschappelijke zone. Aan de Mr de la Courtstraat is een zaksloot (3) voorzien, net als aansluitend op een bestaande kavelsloot (4) en centraal in het plan (5). Rechts de situatie na hevige regenval met een waterberging centraal in het plan (6), een bufferzone beplant met elzen achter de woningen (7) en een nieuwe slingerloop met natuurvriendelijke oevers (8) in het noordelijke deel van het plangebied.

De woningen aan de Mr de la Courtstraat wateren af richting een zaksloot parallel aan de rijbaan. Deze greppel kan aangesloten worden op de nieuwe greppel bij de zuidoostelijke ingang middels een duiker. Dit is waarschijnlijk niet nodig maar zal nader moeten worden uitgewerkt.

Bij de zuidoostelijke ingang wordt parallel aan de achterstraat een nieuwe zaksloot gegraven. Deze greppel zal aansluiten op een bestaande greppel op de perceelsgrens. De woningen hier wateren af richting deze verlengde greppel. Deze greppel watert af op de Hazenloop. Bekeken moet worden of het noodzakelijk is de nieuwe straatgreppel hierop aan te sluiten middels een duiker. Het nieuwe watersysteem, alsook de riolering, zal nog nader technisch moeten worden uitgewerkt."

Figuur 38: Links een weergave van de centrale waterberging in de vorm van een terreinverlaging op de centrale open ruimte. Er is voorzien in een mogelijke overloop richting de Hazenloop middels een greppel. Rechts een overzicht van de detailafwatering in de nieuwe situatie. Voor uitleg bij de nummers zie paragraaf 5.8.7.

Binnen het plangebied is meer dan voldoende ruimte gereserveerd voor waterberging. De centrale bufferzone heeft een oppervlakte van circa 1.750 m², de bufferzone beplant met elzen achter de woningen circa 1.000 m². Met een GHG ter plaatse van het plangebied van 60 tot 80 centimeter beneden maaiveld is hiermee ruim voldoende capaciteit voor waterberging. Verder is de terreininrichting zodanig dat beplantingsvakken kunnen fungeren als infiltratieplekken. Aanliggende verhardingen lopen telkens af naar plantvlakken en gazons zodat water hierheen af kan stromen. Het dakwater en de bulk van het water dat valt op verhardingen zal worden geleid naar de centrale voorziening.

5.8.5 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater zal deels op de bestaande en deels op een nieuw te realiseren riolering worden geloosd. Voor de afvoer van huishoudelijk water is een nieuw rioolgemaal nodig. De huidige rioleringssituatie staat namelijk niet toe dat een nieuw riool onder natuurlijk afschot direct op het bestaande riool onder de Mr de la Courtstraat wordt aangesloten. De woningen aan de Mr de la Courtstraat kunnen wel direct op dit bestaande riool worden aangesloten.

5.8.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

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

5.8.7 Aanpassen hoofdwatergang

Als onderdeel van de landschappelijke inrichting ten noorden van de nieuwe woningen zal de Hazenloop (BZ 125) worden aangepast. Dit betreft een A-watergang. Zowel de ligging als de oever van deze A-watergang zal worden aangepast. Hiervoor zal een watervergunning worden aangevraagd. De detailafwatering zal worden aangepast. Het zuidelijk deel van de Hazenloop blijft gehandhaafd (1). De bovenste knik in de Hazenloop zal worden gedempt (2) en worden vervangen door een nieuwe slinger (3). De nieuwe woonwijk zal worden ontwaterd middels enkele greppels aan de bovenzijde (4) en zuidzijde (5) van het woongebied. Deze greppels zullen deels ook dienstdoen als zaksloot. Een nieuwe greppel (6) sluit de nieuwe greppel langs de Mr de la Courtstraat aan op de Hazenloop via een bestaande greppel (7), zodat vertraagde afvoer bij grote regenhoeveelheden mogelijk is.

De aanpassing van de A-watergang betreft 31% van de huidige lengte; 176,7 m op een totale lengte van 562,5 m vanaf de brug in de Mr de la Courtstraat tot de Duiker onder de straat Postels Huufke aan de noordzijde. Het nieuwgekozen tracé volgt het historische tracé van de Hazenloop met de toevoeging van een luie slinger. Het nieuw te graven deel kent een lengte van 144 m. De nieuwe loop is dus iets korter. De bergingscapaciteit zal echter toenemen door aanpassing van het profiel. De huidige Hazenloop kent een cultuurtechnisch profiel met redelijk steile slootkanten vanaf de insteek.

De gehele bestaande waterloop is ingericht voor het zo snel mogelijk ontwateren van aanliggende gronden. De aanleg van het nieuwe woongebied biedt mogelijkheden dit aan te passen en in te zetten om een meer natuurgerichte inrichting. Rondom de slinger worden de oevers flauwer gemaakt. Dit gebeurt asymmetrisch afwisselend aan de ene of de andere zijde van de A-watergang. Deze natuurvriendelijke oevers blijven telkens boven de GHG en kennen een totaaloppervlakte van 690 m2. Achter de woningen is een groter gebied verdiept aan de Hazenloop. Hier is een elzenbosje gedacht in een terreinverlaging tot op GHG van 1.280 m2. Deze terreinverlaging wordt middels een smalle kade gescheiden van de hoofloop van de A-watergang. Zo kan stedelijk water hier worden opgevangen bij piekbelasting en getrapt worden afgevoerd.

In het kader van een duurzamer watersysteem verdient het aanbeveling te bekijken of de aanpassing van de Hazenloop gecombineerd kan worden met maatregelen om water langer vast te houden in het gebied. Denk daarbij aan verondieping, het aanpassen van duikers en het plaatsen van stuwschotten. In het stedenbouwkundig plan is ook rekening gehouden met het onderhoud van de A-watergang. Overal is een obstakelvrije strook van 3 meter aangehouden langs de waterloop, conform de huidige situatie.

5.8.8 Nieuwe watergangen

In het plan is ook voorzien in nieuwe greppels aan de voorzijde van de woningen langs de "brink" en aan de noordzijde van de Mr de la Courtstraat. Deze greppels zijn gedacht als zaksloten voor het dakwater dat oppervlakkig afstroomt naar deze infiltratievoorziening. De nieuwe greppel aan de Mr de la Courtstraat kent een lengte van 184 meter; de greppel langs de "brink" meet 162 meter. Omdat het profiel in een dergelijke greppel beperkt is, is telkens een oplossing voorzien bij piekbelasting. Aan de zuidzijde is dit een mogelijke aansluiting op een bestaande greppel aan de oostzijde van het plangebied die hier verlengd zou kunnen worden en middels een duiker kan worden aangesloten op de weggreppel. Aan de noordzijde is een extra greppel voorzien aan de rand van de landschapszone (weiland) richting de terreinverlaging met elzen.

5.9 Flora en fauna

5.9.1 Inleiding

Op 1 januari 2017 is de Wet natuurbescherming (Wnb) van kracht geworden. Deze wet vervangt 3 wetten: de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. Zowel in de voorgaande als nieuwe wetgeving zijn de nationale natuurwetgeving en internationale richtlijnen en verdragen verankerd, zoals Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn, Wetland-Conventie, Conventie van Bern, Cites en Verdrag van Ramsar. De wet is opgesplitst in de bescherming van gebieden (gebiedsbescherming) en de bescherming van soorten (soortenbescherming).

5.9.2 Gebiedsbescherming

5.9.2.1 Inleiding

De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten (respectievelijk 'gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). 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 Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Het plangebied is op ruime afstand gelegen ten opzichte van de Natura 2000-gebieden. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied vanaf het plangebied betreft 'Kempenland-West'. In westelijke richting is op ruim 900 meter de watergang Kleine Beerze gelegen. Deze watergang is onderdeel van het Natura 2000-gebied, maar kent geen stikstofgevoelige habitats. In noordoostelijke richting is op circa 1,7 kilometer het Groot- en Kleinmeer gelegen.

Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied weer ten opzichte van het Natura 2000-gebied.

Figuur 39: Ligging plangebied ten opzichte van Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'

Het heide- en vennengebied van Kempenland bestaat uit enkele enigszins verspreid liggende delen: in het westen de Rovertse Heide, meer naar het oosten de Mispeleindsche Heide en Neterselsche Heide, dan de Landschotsche Heide, en tenslotte nog verder naar het oosten tussen Vessem en Wintelre, het Grootmeer. Het plangebied is het dichtst bij het Grootmeer gelegen. Het Grootmeer is een voormalig heideven te midden van een groot bosgebied.

5.9.2.2 Stikstof

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, verzilting, optische verstoring, verzuring en vermesting. Potentiële externe effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, kunnen in de regel reeds met voldoende zekerheid worden uitgesloten indien een locatie op ruime afstand van een Natura 2000-gebied is gelegen. De potentiële effecten ten gevolge van stikstofdepositie (en dientengevolge verzuring en vermesting) kunnen ook op grotere afstanden merkbaar zijn.
In Nederland zijn er 118 (van de 161) Natura 2000-gebieden met stikstofgevoelige habitats, waarvan de kritische depositiewaarde (KDW) reeds wordt overschreden. De KDW geeft aan bij welke mate van stikstofdepositie wordt aangenomen dat niet langer op voorhand kan worden uitgesloten dat er een risico is dat de kwaliteit van het habitattype wordt aangepast als gevolg van de verzurende en/of vermestende invloed van de stikstofdepositie. Indien een planvoornemen geen stikstofdepositie veroorzaakt op de Natura 2000-gebieden, of per saldo geen toename ten opzichte van de referentiesituatie, kan worden uitgesloten dat het plan een significant gevolg kan hebben.

Door de aard van de beoogde situatie (een woningbouwontwikkeling aan de kernrand van Vessem) en de ruime afstand tot de Natura 2000-gebieden kunnen overige effecten, niet zijnde ten gevolge van stikstofdepositie, reeds met zekerheid worden uitgesloten. In de Natura 2000-gebieden worden geen ingrepen verricht, dan wel zijn geen effecten merkbaar vanuit de planlocatie.

Ten aanzien van stikstofdepositie is de beoordeling van de beoogde situatie ten opzichte van de referentiesituatie van belang. De referentiesituatie betreft de feitelijk, bestaande en legale situatie ten tijde van de vaststelling van onderhavig plan. Onderhavige woningbouwontwikkeling wordt gerealiseerd ter plaatse van de twee bedrijfslocaties Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15. Hier is respectievelijk een veehouderij en een glastuinbouwbedrijf gevestigd. Stikstofdepositie kan plaatsvinden door bijvoorbeeld de uitstoot van ammoniak (ten gevolge van het houden van vee), stookinstallaties (zoals CV-verwarming) en verkeersbewegingen.

Postels Huufke 2-4 beschikt over geldende milieurechten (thans melding Activiteitenbesluit milieubeheer) d.d. 30 oktober 1990 voor het houden van rundvee en kleinschalig het houden van pluimvee. Op locatie zijn de stallen aanwezig en er wordt nog vee gehouden. De exploitatie van de veehouderij gaat gepaard met o.a. de uitstoot van ammoniak en vervoersbewegingen.

Aan Mr. de la Courtstraat 15 wordt een glastuinbouwbedrijf geëxploiteerd. De exploitatie van een glastuinbouwbedrijf gaat o.a. gepaard met de verwarming van het kassencomplex met stookinstallaties. Tevens is er sprake van vervoersbewegingen ten behoeve van het leveren van goederen en het ophalen van producten.

In de nieuwe situatie wordt een woningbouwontwikkeling gerealiseerd. Hierbij is de eventuele uitstoot van stikstofemissies zeer gering. Ten eerste is wettelijk voorgeschreven dat nieuwbouwwoningen gasloos dienen te worden uitgevoerd. Bij nieuwbouwwoningen is dus geen sprake van een relevante emissie ten gevolge van CV-stookinstallaties. De eventuele emissies blijven dan ook in hoofdzaak slechts beperkt tot de verkeersbewegingen. Ook deze activiteiten zijn ten behoeve van gebruik als reguliere burgerwoningen gering en daarbij is de afstand tot stikstofgevoelige habitats van de beschermde Natura 2000-gebieden zeer ruim (> 1,7 kilometer).

De referentiesituatie voor onderhavig plan betreft dus de aanwezigheid van beide agrarische bedrijven. Deze bedrijven beschikken over een bestaande uitstoot van stikstofhoudende verbindingen. Deze emissies zijn daarbij ruimschoots hoger, dan het gebruik ten behoeve van de burgerwoningen. In de beoogde situatie worden de beide bedrijven gesaneerd ten behoeve van de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Het beëindigen van deze bedrijven is dan ook een rechtstreeks en onlosmakelijk gevolg hiervan. Hierdoor is er met deze herbestemming met zekerheid sprake van een afname in milieubelastende activiteiten en daarmee de afname van de uitstoot van stikstofemissies. Op basis van objectieve gegevens kan dus reeds worden verzekerd dat het planvoornemen zorgt voor een afname van de emissie van stikstofverbindingen.

De beoogde situatie zorgt voor een afname in ammoniakemissie en stikstofdepositie ten opzichte van de referentiesituatie, door het beëindigen van de twee agrarische bedrijven. Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

5.9.3 Soortenbescherming

De Wet natuurbescherming heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. De verbodsbepalingen en afwijkingsmogelijkheden in de Wet natuurbescherming zijn uitsluitend van toepassing op de soorten waarvoor dit onmiddellijk voortvloeit uit de vereisten van de Vogelrichtlijn, de Habitatrichtlijn, het Verdrag van Bern, het Verdrag van Bonn,

het Biodiversiteitsverdrag en de Benelux-overeenkomst op het gebied van de jacht en de vogelbescherming. Het gaat daarbij om alle op het Europees grondgebied in het wild levende vogels en voorts om de dieren en planten van de soorten van Europees belang die van nature op het Nederlands grondgebied voorkomen.
Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met beschermde dier- en plantensoorten ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling plaats te vinden.

In het kader van de beoogde herontwikkeling is door Lomans Ecoworks een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van deze quickscan d.d. 18 maart 2015 met rapportnummer 03-15 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek weergegeven.

"4.1 Beschermde gebieden
Het plangebied ligt op circa 1 kilometer afstand van de beek de Kleine Beerze die als Natura 2000- is aangewezen. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (EHS). Herinrichting zal, gezien de afstand van het Natura 2000- gebied en de aard van de ontwikkeling, geen nadelig effect hebben op beschermde gebieden.

4.2 Beschermde soorten
Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)
De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)
Flora
Door de sloop van de bebouwing gaat een groeiplaats(en) van de strikt beschermde Tongvaren (Tabel 2) verloren. Door voorafgaand aan de werkzaamheden (delen van) de muur met daarop de varens te verplaatsen, of bijvoorbeeld het verwerken van oude muurdelen in het toekomstige plan, wordt ervoor gezorgd dat de varens in het gebied kunnen blijven en wordt schade aan deze planten en hun habitat voorkomen.
Een mogelijk geschikte groeiplaats in de omgeving van verplaatsing dient te worden voorbereid en verantwoord door middel van een (nog op te stellen) ecologisch werkprotocol waarin mitigerende maatregelen worden beschreven. Het aanvragen van een ontheffing is niet noodzakelijk.

Vleermuizen
Belangrijke vliegroutes zijn niet aanwezig in het plangebied, foerageermogelijkheden blijven gehandhaafd en zullen verbeteren. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in de te slopen bebouwing kunnen op basis van deze quickscan uitgesloten worden. Hoewel er geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen, maken vleermuizen mogelijk wel gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied, voornamelijk om te foerageren. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw). Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring. Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor

vleermuizen. Lage armaturen met wit of amberkleurig licht dat naar beneden uitstraalt vormt geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Vogels

Mogelijk kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in het plangebied. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

Amfibieën

Ter voorkoming van het in gebruik nemen van het plangebied door de Rugstreeppad tijdens de werkzaamheden wordt aanbevolen om:

- *tijdig zandige omstandigheden weg te nemen of de bouw af te ronden voor eind augustus (vanaf eind augustus gaan rugstreeppadden op zoek naar vergraafbare grond om de winter door te brengen)*
- *als de bouw langere tijd wordt stilgelegd in braakliggende toestand, of tijdens de bouw zelf, paddenschermen te plaatsen;*
- *natte plekken af te dekken of te dempen.*

Concluderend kan worden gesteld dat:

- *De herinrichting van het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.*
- *De aanbevelingen voor strikt beschermde soorten, vogels, vleermuizen en amfibieën in acht genomen dienen te worden.*
- *Nader onderzoek aanbevolen wordt m.b.t. het voorkomen van beschermde muurvegetaties.*
- *Indien gewerkt zal worden volgens een goedgekeurde gedragscode en activiteitenplan m.b.t. de beschermde Tongvaren, er geen overtreding van de natuurwetgeving aan de orde zal zijn.*
- *Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht."*

Door Lomans Ecoworks is een ecologisch werkprotocol opgesteld ten behoeve van de verplaatsing van de Tongvaren.
Door wijzigingen in de natuurwetgeving is de quickscan flora en fauna geactualiseerd. De rapportage van deze quickscan d.d. 22 augustus 2019 met rapportnummer 1919 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is een samenvatting van de mogelijke effecten en de vervolgacties weergegeven.

Overzicht samenvatting (soort)groepen, mogelijke effecten en vervolgactie.

Soortgroep	Bescherming	Functie plangebied	Mogelijk effect	Ontheffing nodig	Te nemen maatregelen/ vervolg
Vogels algemeen (nest niet jaarrond beschermd)	§3.1 Wnb	Foerageer- en broedgebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren maatregelen	Verwijderen bomen/ struiken buiten het broedseizoen (broedseizoen globaal half maart t/m half juli) of als vooraf door een ter zake deskundige is vastgesteld dat geen broedgeval aanwezig is
Kerkuil (nest jaarrond beschermd)	§3.1 Wnb	Roestplaats en foerageergebied	Ja	Nee, op voorwaarde uitvoeren	Verbetering voedselmogelijkheden door beheer en inrichting gericht op het duurzaam aantrekkelijk

Navolgend zijn de aanbevelingen weergegeven:

"Nader onderzoek steenmarter en kleine marterachtigen

Een nader onderzoek naar verblijfsfuncties voor de steenmarter en kleine marterachtigen wordt aanbevolen.

Vogels algemeen

Gedurende de werkzaamheden moet rekening gehouden worden met broedende vogels. Het broedseizoen loopt globaal van half maart tot half juli. Echter voor het broedseizoen wordt geen standaardperiode gehanteerd in het kader van de Wnb. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Verstoring van broedgevallen dient te worden voorkomen. Voor de in het plangebied te verwachten vogelsoorten kan dit plaatsvinden door werkzaamheden buiten de broedperiode van aanwezige soorten uit te voeren, of wanneer vooraf door een terzake deskundige is

vastgesteld dat geen broedende vogels aanwezig zijn. Op deze wijze worden negatieve effecten ten aanzien van broedende vogels voorkomen.

Een alternatief is om de werkzaamheden op te starten voordat het broedseizoen aanvangt (februari), en de werkzaamheden te continueren zonder bouwstop. Dit zal voorkomen dat vogels tot broeden komen in de directe omgeving.

Kerkuil

Zorgen voor verbetering van de voedselmogelijkheden door beheer en inrichting gericht op het duurzaam aantrekkelijk maken van het gebied voor veel muizen. Voorbeelden hiervan zijn:

- *extensief maaibeheer van grazige (brede) bermen*
- *zomen laten ontstaan op overgang van gras- of bouwland naar houtwallen en heggen*
- *zorgen voor ruige en grazige terreinen*
- *zorgen voor 3 tot 5 meter brede grasranden in agrarisch gebied*
- *zorgen voor kruidenrijke akkerranden*
- *kleinschalige maatregelen nemen, zoals de aanleg van zomergraanakkers*
- *aanbrengen van takkenhopen of houtstapels*
- *aanbrengen van muizenruiters die aanlokkelijk worden gemaakt met graan*
- *aanleg van een fruitboomgaardje en aanplant van inheemse bes- nootdragende struiken*

Tips voor beperking verlichting

Aanbevolen wordt om de verlichting in het gehele plangebied tot een minimum te beperken. Verlichting zorgt voor verstoring van uilen, maar ook andere soorten zoals vleermuizen. De effecten van de verlichting kunnen op een aantal manieren worden beperkt. Hieronder een overzicht van de mogelijke maatregelen. De keuze voor een maatregel zal afhankelijk zijn van de situatie en moet per geval worden bepaald. In veel gevallen zal een combinatie van een aantal maatregelen de beste uitkomst geven. Enkele veel gebruikte methoden om de effecten van lichthinder te beperken zijn:

- *niet uitstralende armaturen*
- *lagere armaturen (dan zijn er wel meer nodig)*
- *verlichting met een lagere lichtintensiteit*
- *plaatsen van afschermende beplanting*
- *voorkom verlichting van boomkronen*
- *tijdelijke verlichting (slechts een deel van de nacht aan) en alleen op plekken waar het echt nodig is.*

Natuurinclusief bouwen

Duurzaamheid is meer dan energiebesparing. Bijvoorbeeld ook behoud en ontwikkeling van biodiversiteit. Met eenvoudige voorzieningen aan gebouwen, zoals architectonische aanpassingen aan het ontwerp of het aanpassen van een werkwijze of de te gebruiken materialen, kan veel bereikt worden voor de biodiversiteit en leefbaarheid in het dorp of stad. (En tegen relatief lage kosten).

Er zijn veel technische voorzieningen mogelijk in de vorm van inbouwkasten voor broedende vogels of voor vleermuizen. Bij de nieuwbouw kan rekening worden gehouden met huismussen door vogelvides te plaatsen (o.a. te vinden op monier.nl) in plaats van vogelschroot. Of inbouwneststenen voor de in de omgeving verblijvende gierzwaluwen. Ook door slim om te gaan met verlichting kunnen veel negatieve effecten op dieren zoals vleermuizen en uilen worden voorkomen."

Door Lomans Ecoworks is een nader onderzoek naar de steenmarter en kleine marterachtigen uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 12 december 2019 is als separate bijlage bij

onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusie en de toetsing aan de Wet natuurbescherming weergegeven.

*"**7. Conclusie***
Kleine marterachtigen
Tijdens het nader veldonderzoek zijn geen kleine marters, of sporen van kleine marters aangetroffen, daaruit kan geconcludeerd worden dat bunzing, hermelijn en wezel niet in het plangebied voorkomen.

Steenmarter
Tijdens de gehele onderzoeksperiode zijn op diverse locatie twee verschillende steenmarter regelmatig vastgelegd op camera. Het plangebied ligt binnen het leefgebied van de steenmarter. Het leefgebied van de steenmarter kan variëren van 80 tot 700 ha groot. Binnen het leefgebied heeft de steenmarter tientallen verblijfplaatsen die wisselend worden gebruikt. In het plangebied maakt de steenmarter gebruik van de greppels en ruigten om te foerageren en zich te verplaatsen, de hooizolder en overige bebouwing wordt benut om te foerageren.

8. Toetsing aan de Wet natuurbescherming
Kleine marterachtigen
De aanwezigheid van kleine marterachtigen, bunzing, wezel en hermelijn kunnen op basis van het nader veldonderzoek worden uitgesloten. Negatieve effecten van de beoogde ontwikkeling op kleine marterachtigen zijn niet aan de orde.

Steenmarter
Het plangebied wordt benut door de steenmarter om te foerageren.
Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde vaste rust- of verblijfplaatsen zoals voortplantingsplaatsen (nestplaatsen) en/of plekken aanwezig zijn waar prooien opgeslagen of verorberd worden. Dit betekent dat met de beoogde herontwikkeling (sloop en nieuwbouw) geen overtreding van verbodsbepalingen uit de Wnb zullen plaatsvinden.

Op basis van het nader onderzoek kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is onderzocht op aanwezigheid van de steenmarter en kleine marterachtigen. Uit het onderzoek is gebleken dat geen kleine marterachtigen aanwezig zijn, en dat geen vaste rust- en verblijfplaatsen (voedselopslag/voortplantingsplaatsen) van de steenmarter aanwezig zijn het plangebied. Hiermee is het nader onderzoek afgesloten. Verdere procedures in het kader van de Wet natuurbescherming zijn niet aan de orde.*"*

Uit de rapportage van de quickscan flora en fauna d.d. 22 augustus 2019 blijkt dat de eerder aangetroffen Tongvaren niet meer aanwezig is. Uit de quickscan flora en fauna d.d. 22 augustus 2019 blijkt de nieuwe woningen natuurinclusief gebouwd moeten worden.

5.10 Archeologie

5.10.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te

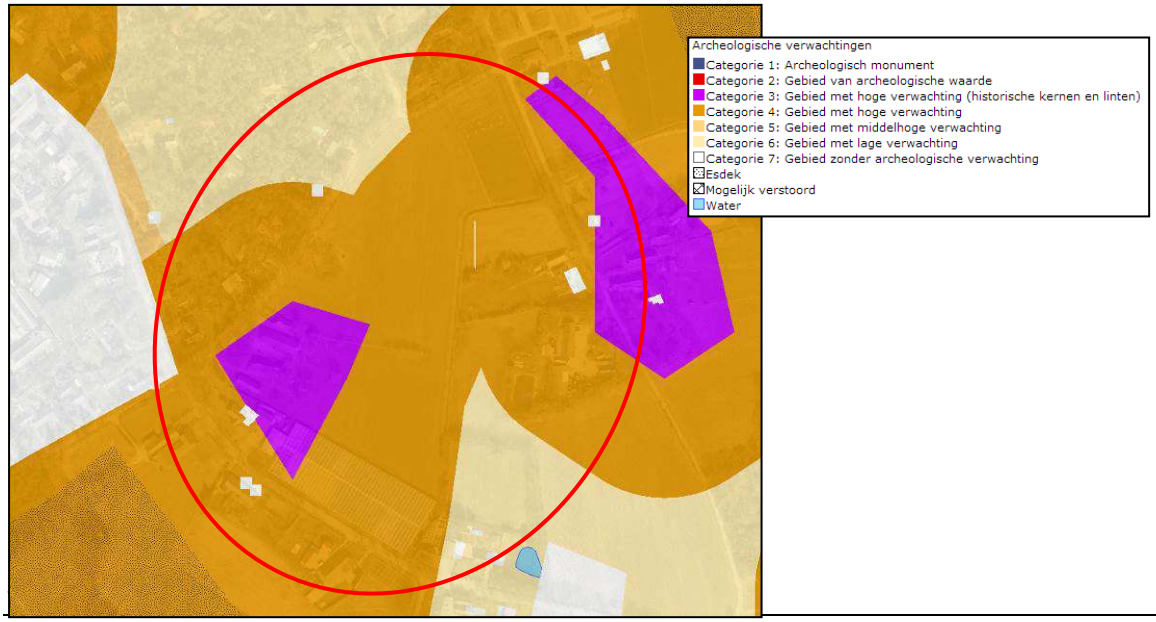
behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

5.10.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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

5.10.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

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



Figuur 40: Uitsnede archeologische beleidskaart

Het plangebied is op de beleidskaart gedeeltelijk aangeduid als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting' en gedeeltelijk als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten'.

In Categorie 4 gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relicten een hoge archeologische verwachting. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,3 meter beneden maaiveld of 0,5 meter beneden maaiveld bij esdekken en agrarisch bestemde gronden. De gronden ter plaatse van het plangebied zijn agrarisch bestemd.

Categorie 6 gebieden betreffen gebieden om de oude en de vermoedelijk nog oudere verschoven woonkernen en gehuchten, waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Dat wil zeggen dat in deze gebieden sprake is van een hoge concentratie archeologische vindplaatsen met goede conserveringsomstandigheden. De kans op het aantreffen van archeologische vondsten bij bodemingrepen is dus zeer groot. Om die reden is een vergunning vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 meter onder maaiveld.

Door KSP Archeologie is een Bureauonderzoek en Inventariserend Veldonderzoek uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 23 januari 2018 met rapportnummer 17008 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de conclusie en het advies uit de rapportage weergegeven.

"Conclusie
Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging in een dekzandvlakte met lage welvingen langs/in het dal van de Hanzeloop is aan het plangebied een hoge verwachting toegekend voor vuursteenvindplaatsen uit het Laat-Paleolithicum tot en met het Neolithicum. Voor de daarop volgende periode is het plangebied een minder aantrekkelijke locatie, omdat het vanwege de lage ligging en hogere grondwaterstand minder geschikt was voor bewoning en akkerbouw dan de hogere dekzandrugcomplexen in de omgeving. Aan het plangebied is daarom een lage verwachting toegekend voor nederzettingsresten uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13e eeuw). Op basis van de historische gegevens worden in het zuidwestelijke deel van het plangebied twee historische boerderijlocaties verwacht: Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15. Daarvan is bekend dat zich bij Postels Huufke 2-4 bouwhistorische resten in de bodem bevinden en dat ze minimaal zullen teruggaan tot in de tweede helft van de 16e eeuw. Mogelijk zijn er ook nog oudere sporen aanwezig die dateren uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw). De boerderij aan de Mr. de la Courtstraat 15 is in de 20e eeuw gesloopt en hier zijn geen nadere gegevens van bekend.

Vervolgens is deze verwachting getoetst door middel van een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase. Uit het booronderzoek is gebleken dat in het zuidelijke en noordelijke deel van het plangebied nog een (deels) intacte podzolbodem aanwezig is. Een deel van het potentiële archeologische niveau voor vuursteenvindplaatsen zal zijn verdwenen, maar een vindplaats kan worden herkend aan een concentratie vuursteen in de humeuze bovengrond. In de podzolbodem kunnen dan eventueel diepere grondsporen zoals haardkuilen nog intact zijn. Het sporenniveau wordt vanaf ca. 60 – 80 cm beneden maaiveld verwacht. Op basis hiervan blijft de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen voor het zuidelijke en noordelijke deel van het onderzoeksgebied gehandhaafd. In het tussenliggende gebied zijn beekdalafzettingen aangetroffen. Deze slecht gedraineerde gronden waar veengroei heeft plaatsgevonden, zullen geen geschikte bewoningslocatie hebben gevormd. Op basis hiervan de hoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen voor deze zone naar laag bijgesteld. Op de woonerven van Postels Huufke 2-4 en Mr. de la Courtstraat 15 zijn gevlekte, verrommelde bodemlagen en/of een humeus cultuurdek aangetroffen, die passen bij het gebruik als huisplaats. De hoge verwachting voor een huisplaats uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en/of de Nieuwe tijd blijft op basis hiervan gehandhaafd voor het zuidwestelijke deel van het onderzoeksgebied.

Tijdens een booronderzoek kan geen archeologische vindplaats worden aangetroffen, ten hoogste archeologische indicatoren die wijzen op de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Een waardestelling conform protocol 4003, VS06 is dan ook niet van toepassing.

Selectieadvies

Op grond van de aangetroffen bodemopbouw in het centrale deel van het onderzoeksgebied adviseert KSP Archeologie voor deze zone geen archeologisch vervolgonderzoek. Er zijn drie zones onderscheiden die op basis van het bureauonderzoek en de bodemopbouw als kansrijk voor een archeologische vindplaats zijn aangemerkt. In deze zones wordt afhankelijk van de diepte van de geplande bodemingrepen wel vervolgonderzoek geadviseerd.

In het westelijke deel van het onderzoeksgebied wordt een huisplaats uit de Late Middeleeuwen (vanaf de 13e eeuw) en/of de Nieuwe tijd verwacht. Op basis van het inrichtingsplan zal hier voor het grootste deel geen nieuwbouw plaatsvinden. De nieuwbouw op het erf van Postels Huufke 2-4 zal worden vernieuwd op de footprint van de bestaande bebouwing en de woning met schuur aan de Mr. de la Courtstraat blijft gehandhaafd. Alleen ten oosten daarvan wordt een nieuwe woning gebouwd die grotendeels (190 m2) binnen deze hoge verwachtingszone valt. Daarvan is 120 m2 ter plaatse van een te slopen bedrijfsgebouw gepland, waar het archeologische niveau al zal zijn verstoord. Met deze nieuwbouw wordt dus maximaal 70 m2 grond bedreigd. Vanwege dit kleine oppervlak en het feit dat het aan de randzone van het verwachte historische woonerf aan de Mr. de la Courtstraat 15 ligt, wordt hiervoor geen vervolgonderzoek geadviseerd.

Zoals gezegd wordt voor de nieuwbouw op de locatie Postels Huufke 2-4 de footprint van de bestaande bebouwing als uitgangspunt genomen. Wanneer alleen bovengronds wordt gesloopt en vervolgens weer opnieuw opgebouwd op de bestaande fundering, wordt geen archeologisch vervolgonderzoek geadviseerd. Wanneer de bestaande fundering wordt gesloopt, wordt archeologisch onderzoek wel zinvol geacht. Onderzoek naar de opbouw van de fundering kan antwoord geven op de datering van de bebouwing op deze plek, die mogelijk ouder kan zijn dan op basis van de bovenbouw wordt vermoed. Het advies is om in dat geval het verwijderen van de funderingen onder begeleiding van een archeoloog uit te voeren, waarbij de muurresten en dergelijke worden opgegraven en

gedocumenteerd. Voor deze opgraving variant archeologische begeleiding is een Programma van Eisen (PvE) noodzakelijk dat is goedgekeurd door de bevoegde overheid. In dit PvE wordt de werkwijze en de randvoorwaarden van het proefsleuvenonderzoek vastgelegd.

Het zuidelijke (7.420 m2) en noordelijke deel (1.075 m2, 165 m lang) van het onderzoeksgebied is aangemerkt als kansrijk voor een vuursteenvindplaats uit het Laat-Paleolithicum – Neolithicum in verband met de aanwezigheid van een podzolbodem in combinatie met de ligging bij/in het dal van de Hanzeloop. In deze zones wordt vervolgonderzoek geadviseerd bij bodemingrepen dieper dan 60 cm beneden maaiveld (Figuur 18, oranje zones). De verwachting is dat de graafdiepte van 60 cm ter plaatse van de woonblokken wordt overschreden. Of voor de nieuwe Hanzeloop ook tot deze diepte wordt gegraven is niet bekend, maar vooralsnog wordt daar wel vanuit gegaan. Vuursteenvindplaatsen kunnen goed door middel van boringen worden opgespoord, omdat ze gekenmerkt worden door concentraties aan vuursteenfragmenten in de bodem. Het advies is om een karterend booronderzoek uit te voeren dat is gericht op het opsporen van vuursteenvindplaatsen. Er wordt gekozen voor een karterend booronderzoek in een grid van 20 x 25 m (boordiameter van 12 cm) waarmee grote vuursteenvind-plaatsen (> 1000 m2) worden opgespoord, die worden gekenmerkt door een matig-hoge vondstdicht-heid (methode A6, Leidraad Inventariserend Veldonderzoek (versie 2.0, Tol et al. 2012)). Het opgeboorde sediment wordt vervolgens gezeefd over een zeef met een maaswijdte van 3 mm om fragmenten vuursteen op te sporen."

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een Programma van Eisen opgesteld en zal een proefsleuvenonderzoek worden uitgevoerd.

5.11 Cultuurhistorie

5.11.1 Regio

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

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

Archeologisch landschap 'Kempenland' omvat een groot deel van het relatief hoog gelegen zandlandschap ten zuidwesten van Eindhoven. Het landschap wordt doorsneden door verschillende

beken en zijbeken. Tussen de beekdalen liggen verschillende licht glooiende dekzandruggen die (vooral) langs de beekdalen bedekt zijn met uitgebreide complexen van oude bouwlanden. Verder komen reliëfrijkere zones voor met stuifduinen uit de late middeleeuwen.

5.11.2 Historische context plangebied

Door P15 (stads)landschappen is een beschrijving van de historische context van het plangebied geschreven. Deze is navolgend weergegeven.

"In het plangebied is ter plaatse van het laatmiddeleeuwse gehucht Veneind historische bebouwing aanwezig in de vorm van (deels ernstig vervallen) in onbruik geraakte agrarische bebouwing. Deze bebouwing was gelegen haaks op een kruispunt van wegen dat zich alhier verbrede tot een grazige driehoek die meestal Plaatse of Heuvel werden genoemd. Van oudsher waren dergelijke driehoeken, die voorheen foutief als Frankische Driehoeken werden aangeduid, aan de randen van het akkerareaal gelegen op de overgang naar de gemeenschappelijke graasgronden of de heide. Dit is ook het geval bij het historische Veneind. De naam Veneind duidt ook de afzijdige ligging en is een samenstelling van ven (waterplas in bos- of heidegebied) en eind (gelegen aan de rand of aan het uiteinde). Dit Veneind bestond uit een viertal boerderijen met enkele bijgebouwen, die decennialang werden bewoond door dezelfde families en hun verwanten.

De naam Veneind word inmiddels niet meer gebruikt. In plaats daarvan wordt de weg tussen Katerstraat en Maaskant Postels Huufke genoemd. Deze naam is in de jaren 1970 met de aanleg van de villawijk tussen 't Veneind (toen overigens bekend als Zwijnsbocht) en de Jan Smuldersstraat veranderd in Postels Huufke. Deze naam komt van een eigenaardig vijfhoekig perceel aan de rand van de heide, dat duidelijk te herkennen is op de oudste kadasterkaart. De naam heeft volgens experts in de lokale geschiedenis vermoedelijk niets te maken met de net over de grens gelegen Abdij van Postel, maar eerder met de teelt van een gewas genaamd postel. Denk daarbij aan Postelein. De naam van deze groente gaat via het Frans terug op porcella het Italiaanse woord voor bladgroente. Postelein groeit nog goed op droge arme gronden. Huufke is een diminutiefvariant van hoeve een oude landmaat die 12-15 ha bedroeg en genoeg was om een gezin jaarrond te voeden. Dit grondstuk was echter duidelijk kleiner vandaar het gebruik van Huufke (kleine hoeve). De Abdij van Postel had in de omtrek weldegelijk eigendommen, maar bezittingen van de abdij op het Veneind worden niet door archiefonderzoek gestaafd."

5.11.3 Bebouwing binnen plangebied

Binnen het plangebied zijn een viertal gebouwen aanwezig welke in het vigerende bestemmingsplan zijn aangeduid als 'cultuurhistorische waarden'. Dit betreft de bebouwing aan Postels Huufke. Door Architectenbureau Van der Geld is in 2008 de cultuurhistorische waarde van de bebouwing in beeld gebracht. Deze is in onderhavige paragraaf beschreven. Zoals eerder in deze toelichting aangegeven is de bebouwing de afgelopen jaren, dus ook na het in beeld brengen van de cultuurhistorische waarde, enorm in verval geraakt.

Het complex van bebouwing bestaat uit een viertal hoofdmassa´s, nagenoeg evenwijdig gesitueerd met voor de boerderijen een woongedeelte gericht op het veld en een voorzijde op het zuiden. Aansluitend aan de oorspronkelijke erfbebouwing staan nog enkele bijgebouwen, bergruimten, een kippenhok en een kleine meer recente woning. Navolgend figuur geeft een overzicht van de bebouwing.

Figuur 41: Overzicht bebouwing Postels Huufke

Van oorsprong zijn het twee langgevelboerderijen met elk een bijbehorend erf en bijgebouwen. Het bestaande erf is door het gebruik steeds hoger komen te liggen, waardoor de aanzet van de bebouwing en de vloeren op veel plaatsen lager liggen dan het aansluitende terrein. In het oude gebruik lagen alleen de vloeren van de potstallen lager.

Opstal 1

Opstal 1 is van oudsher een kapschuur met inpandig bakhuis en een aangebouwde nog in gebruik zijnde plee. De kap is een dakstoelconstructie en na een brand, vanaf de verdiepingsvloer opnieuw opgebouwd met een gordingen-kap en afgedekt met asbestcement-golfplaten. De tasconstructie en het bakhuisgedeelte zijn authentiek. Het bakhuis is nog oorspronkelijk; het heeft een houten balklaag en een plafond van houten vloerdelen; de voorwand van de oven is nog geheel bestaand; de oven zelf is ooit ingezakt en gedeeltelijk verwijderd. De kopgevel naar de straat is ook vrij recent. Het is, constructief, het meest degelijke gebouw van het complex.

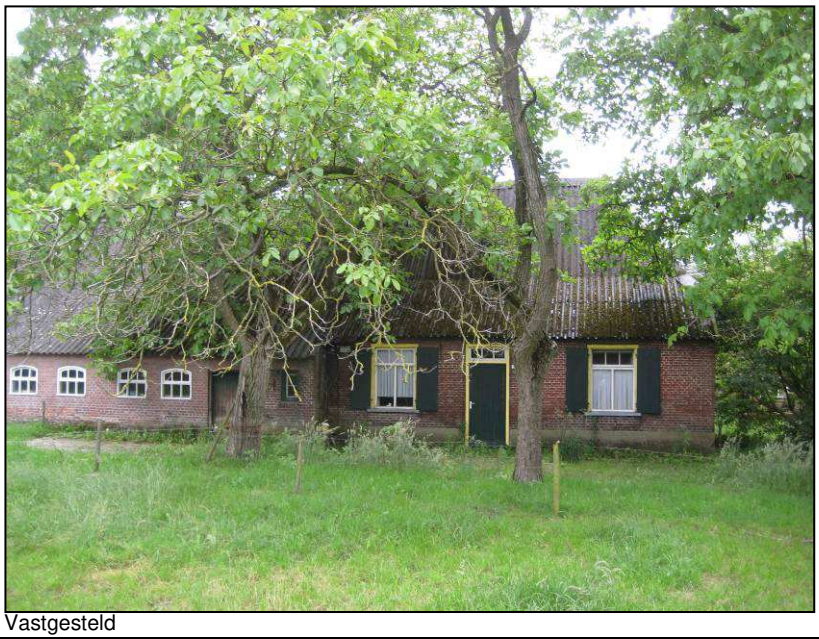
Figuur 42: Opstal 1 (2012)

Opstal 2

Opstal 2 is een oude, nog bewoonde langgevelboerderij van het type dat in het verleden op de Kempische zandgronden algemeen voorkomt; bestaande uit een woongedeelte, een aangepaste potstal en schuurgedeelte. Het oude woongedeelte is nagenoeg oorspronkelijk; met d´n herd; de schouw, de goeikamer, met voorheen twee bedsteden, een tussenvertrek met twee bedsteden; de geut en aansluitend de kelderruimte en een opkamer met ooit voorheen twee bedsteden. Vanuit de opkamer een luik met trap naar de open zolderruimte met alleen de schouw en geen scheidingsmuur in metselwerk tussen woon- en stalgedeelte; wat duidt op een zeer vroege oorsprong; de scheiding werd gevormd door stijl- en regelwerk met houten vlechtwerk en bezet met leem; een restant van deze constructie is nog aanwezig.

De boerderij bestaat uit 6 traveeën en een half travee, wat duidt op een latere verbouwing en uitbreiding; deze uitbreiding en het vergroten van de aankapping van het stalgedeelte is eigenlijk vrij recent en slecht uitgevoerd, waardoor de zuidgevel sterk is gaan wijken en provisorisch worden gestut. De ankerbalkgebintopbouw van de constructie bestaat nog voor een groot gedeelte; t.p.v. het woongedeelte zijn de ankerbalkspanten nog geheel oorspronkelijk; de stijlen en de koppeling in de lengterichting vormen nog een geheel; t.p.v. het stalgedeelte is er steeds maar meer constructiehout aan toegevoegd om inzakken te voorkomen.

Deze boerderij wordt nog bewoond, zoals dertig jaar geleden. Bij gebrek aan middelen is de lekkende rieten kap verwijderd en afgedekt met golfplaten en is de ingerotte dakconstructie afgestut.



Vastgesteld

Figuur 43: Opstal 2 (2012)

Opstal 3

Opstal 3 is een heel interessant gebouw. Het is misschien wel het oudste en oorspronkelijk rijkste gedeelte. Binnen het bestaande gedeelte zit nog een restant van een oorspronkelijke kleine bewoonde boerderij, waarvan fragmenten van de oorspronkelijke gevels nog overeind staan; m.n. de oorspronkelijke achtergevel, alsmede een aantal van de gebinten; er staat in elk geval nog een helemaal oorspronkelijk gebint. T.p.v. het vroegere woongedeelte is nog een restant van de allereerste bebouwing en staat er een restant van een bewerkt gebint, dat duidt op een rijkere historie.

Wat hier wordt aangetroffen, duidt er op dat hier sprake is van een type hallenhuis in een zeer oude opzet. De kern van de constructie werd gevormd door het gebint, verbonden met ankerbalken; gebintstijlen met op de koppen in de lengterichting bovenplaten, waarop de sporenkap rust. Het woongedeelte zal op de typische hallenhuisachtige wijze oorspronkelijk zijn ingedeeld; de voordeur in de korte gevel op de kop; direct in de herd met een grote schouw tegen de achterwand; links en rechts van de herd, de toogkelder met opkamerruimte; aan de andere zijde, een kamer met bedsteden met daarachter de geut, met trapopgang naar de verdieping en de toegang naar de stal. Het stalgedeelte, oorspronkelijk een potstal met in de korte gevel een deeldeur t.b.v. het binnenrijden van hooi en het uitrijden van de potstal, met aan weerszijden de ruimten voor het paard en het jonge vee. Het komt ook voor dat het optassen van het hooi van buitenaf geschiede via een luik in een overhellend schot, geheel overwelfd met een groot wolfseind. In de noordgevel zit nog een restant van een oude aanzet van metselwerk.

De huidige eigenaar geeft aan dat deze boerderij in 1946 geheel is omgebouwd en uitgebreid tot het huidige boerderijvolume en dat er voor die tijd er een huisbrouwerij in gevestigd is geweest met een overwelfde opslagkelder met daarboven nog een restant van een koelschip. Toen is er helemaal een nieuwe kap opgezet en gedekt met pannen en zijn de onderbouwen van de gebinten t,p.v. het oude gedeelte blijven bestaan. Het pand is ook verhoogd en de kopgevel is bezet in blokkenmotief, maar toont nu weer sporen en details van de oude gevel. In 1976 is de boerderij geheel omgebouwd tot koeienstal met melkinrichting en stalling; gedeelten van de gebinten zijn weggehaald, vervangen en uitgebreid met stalen kolommen en balken. De oude deeldeur is voor de helft dichtgemetseld.

Vastgesteld

Figuur 44: Opstal 3 (2014)

Opstal 4

Opstal 4 is voor een groot gedeelte ingezakt. Een gedeelte wordt echter nog steeds gebruikt om vee in te stallen. Er zit nog een gaaf gebint in met oorspronkelijke krommers als onderdeel van de dakstoel. Deze kom je ook tegen in bijgebouwen bij de kempische woningen in de dorpen, wat tevens duidt op een meer rijkelijke oorsprong, samen met stukken gevelfragmenten, uitgevoerd in oud kruisverband. Het achterste stuk van de opstal heeft nog restanten van een oude gebintsopbouw, maar is vermoedelijk opgebouwd uit het hergebruik van de opbouw van een oude schaapskooi.

Figuur 45: Opstal 4 (2012)

Door de heer J. van Lierop is specifiek onderzoek gedaan naar opstal 3. Dit onderzoek is vastgelegd in de rapportage 'Bouwhistorisch onderzoek: Postels Huufke 2, Vessem - januari 2014 - John van Lierop - Hogeschool Utrecht'. In deze rapportage is een waardestelling van het betreffende gebouw gedaan. Deze is navolgend weergegeven.

"De rijke en zeer gefaseerde bouwgeschiedenis van gebouw 3 bestrijkt naar schatting 450 jaren. Een groot aantal bouwfasen zijn in fragmenten waarneembaar, waarvan de onderdelen uit de eerste fase en de vijfde en zesde het meest aanwezig zijn. De verblijfselen van het ankerbalkgebint, met haar bewerkte vaste sleutelstukken en de complete zoldervloer met gespelderd plafond zijn daarvan de hooggewaardeerde hoogtepunten. De relatie die het gebouw hierdoor krijgt met onder andere de nabij gelegen boerderij Maaskant 5 maakt dat de gebintonderdelen specifiek interessant zijn voor wetenschappelijk onderzoeken naar gebintconstructies van de oost-brabantse boerderijen. Het is spijtig dat door de verwijdering van het volledige voormalige woonhuisinterieur is er in de jaren na 1971 waarschijnlijk veel waardevol materiaal verdwenen en zijn feitelijk enkel de buitengevels, gevel E, de zoldervloeren, de kapconstructie en losse onderdelen te waarderen. Bij de rigoureuze sloop zijn naast alle binnenwanden ook de kelder, schouw en interieurelementen zoals bedsteden verdwenen. De inrichting hiervan was door bouwsporen in voornamelijk de vloer en het plafond te reconstrueren. In de waardestelling kan aan dergelijke onderdelen uiteraard geen waarden worden toegekend. De bewaarde losse interieurelementen hebben de binding met de plek behouden en zijn door hun

gaafheid mede positief gewaardeerd. Het complete verhaal van een zestiende-eeuws hallenhuis met ankergebint dat is getransformeerd tot 'moderne' langgevelboerderij wordt ruimschoots door de overgebleven onderdelen verteld. Daardoor is deze boerderij een zeer karakteristiek voorbeeld van de ontwikkeling van de lokale agrarische bebouwing en bezit het geheel daarom over het algemeen positieve tot hoge monumentwaarden."

In de rapportage worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- *"Bij veranderingen aan of sloop van de boerderij is het zinvol om een inventaris te maken en onderzoek te doen naar de losse onderdelen die gevonden worden. Deze onderdelen kunnen de in dit onderzoek beschreven bouwhistorie van de boerderij uitbreiden of beïnvloeden.*
- *Onderdelen zoals de hergebruikte gordingen, die door de slechte technische staat tijdens het onderzoek niet toegankelijk waren zouden bij eventuele veranderingen / aanpassingen aan het pand onderzocht moeten worden.*
- *Gevel C kan aan naar verwachting aan binnen- en buitenzijde bouwsporen prijsgeven. Nader onderzoek bij evt. ontmanteling van de pleisterlaag kan inzicht bieden in de bouwhistorie van PH2.*
- *De positie, vorm en samenstelling van de kelder en de eerste gierkelder kunnen bij eventueel grondwerk extra onderzocht worden. Betreft de kelder bestaat het vermoeden dat deze gelijk met kopgevel C verlengd is en er eventueel tussen fase 2 en 3 een extra fase toegevoegd kan worden. Daar zijn op dit moment nog geen exacte aanwijzingen voor. De uitkomst van dit onderzoek is van invloed op de fasering en waardestelling van deze onderdelen.*
- *Door het vroege eigendoms-verband dat de gebouw 2 en 3 hebben is het aan te raden ook voor gebouw 2 een bouwhistorisch onderzoek te verrichten. Mogelijk zijn er overeenkomsten tussenbeide die het vermoedelijke verband in bouwkundige en bouwhistorische zin kunnen aantonen."*

De overige opstallen binnen het plangebied zijn niet onderzocht.

5.11.4 Beoogde ontwikkeling

Alle gebouwen in het cultuurhistorisch cluster zijn inmiddels bouwvallig. Op basis van een bouwhistorische verkenning door Architectenbureau Van der Geld en Partners en een ruimtelijke en landschappelijk analyse door P15 zijn de bestaande kwaliteiten vastgesteld. De vier opstallen in de oksel van de Mr de la Courtstraat en de straat Postels Huufke vormen een tastbaar overblijfsel van het gehucht Veneind en daarmee van de plaatselijke geschiedenis van menselijke ontginning, activiteit en bewoning. Het is daarmee een bijzonder cultuurhistorisch gegeven van een nagenoeg oorspronkelijke menselijke nederzetting uit de middeleeuwen. De context is echter wel sterk gewijzigd. De bestaande eenvoudige structuur met naastgelegen plaatse is zeer waardevol. De bebouwing wordt niet meer gebruikt is echter duidelijk aan het eind van zijn functionele leven.

Er is in het verleden reeds gekeken naar de historische bebouwing en de mogelijkheden voor hergebruik. Echter de bouwkundige staat van de gebouwen is zodanig bouwvallig dat van verbouwing voor een andere functie geen sprake meer kan zijn. Dit betekent dat de historische rangschikking van de elementen, de erfontsluitingen, de relatie met de naastgelegen plaatse en de onderlinge relatie van een viertal lang gerekte opstallen met erachter een open landschappelijk gebied het uitgangspunt

moet zijn voor een nieuwe toekomst voor deze cultuurhistorische plek. Dit betekent dat de huidige gebouwen niet zullen worden verbouwd, maar dat hier nieuwbouw zal moeten plaatsvinden die recht doet aan het cultuurhistorische karakter van deze plek. De voorwaarden voor nieuwbouw zijn uitgebreid toegelicht in het 'Uitbreidingsplan Postels Huufke, beeldkwaliteitplan', d.d. 8 januari 2021 met rapportnummer 1810-C, dat als separatie bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen welke, middels een fasering van de kaveluitgifte, zekerstelling biedt wat betreft de kwalitatieve uitvoering van de nieuwbouw ter plaatse van het cultuurhistorisch cluster.

5.12 Gezondheid

5.12.1 Endotoxinen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM_{10} in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. In de juridische notitie 'Veehouderij en volksgezondheid; Mogelijkheden om volksgezondheidaspecten mee te wegen bij vergunningverlening' van juni 2014 is geconcludeerd dat het aspect volksgezondheid dient te worden meegewogen in zowel het ruimtelijk als het milieuspoor. Door de rechter is uitdrukkelijk uitgesproken dat gezondheid als een onderdeel van het begrip milieu wordt gezien. Dit betekent dat risico's voor de volksgezondheid, die door het in werking zijn van een inrichting kunnen ontstaan, bij de beoordeling van de aanvraag moeten worden betrokken. Veehouderijen hebben zowel positieve als negatieve gezondheidseffecten op hun omgeving. Astma en neusallergie komen minder vaak voor bij mensen die in de buurt van veehouderijen wonen. Daarnaast hebben echter de uitstoot van fijnstof en endotoxinen negatieve effecten op de gezondheid van omwonenden. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

Op 30 april 2018 is de definitieve 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is' van kracht geworden. Beoordeeld dient te worden of een nader advies van de GGD noodzakelijk is bij een ruimtelijke ontwikkeling. De voorlopige onderzoeksresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie 'Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0; een stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is'.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden. Dit berekeningsmodel is alleen toepasbaar op varkenshouderijen en pluimveehouderijen, die in de omgeving van het plangebied niet aanwezig zijn. De fijnstofemissies van de bedrijven in de omgeving van het plangebied zijn verwaarloosbaar. De beoogde herontwikkeling is in het kader van endotoxinen geen bezwaar.

5.12.2 Geitenhouderij

Uit VGO-onderzoeken is naar voren gekomen dat tot twee kilometer rond geitenhouderijen een verhoogde kans op longontsteking bestaat. Naar aanleiding daarvan hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant besloten tot een moratorium op de geitenhouderij, om uitbreiden van dierenverblijven en omschakelen naar geitenhouderij tegen te gaan. In verband hiermee vraagt men zich af men of woningbouwontwikkelingen binnen twee kilometer nog verantwoord zijn.

Gekeken naar de aard en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen zijn dermate groot dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

5.12.3 Spuitzones

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

5.13 Besluit milieueffectrapportage

5.13.1 Inleiding

De Nederlandse regelgeving voor de milieueffectrapportage (mer) is opgenomen in de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage. Bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een mer moet worden opgesteld. Er dient in ieder geval een mer te worden opgesteld indien een passende beoordeling op basis van artikel 2.8 lid 1 Wet natuurbescherming nodig is. Daarnaast zijn in de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage drempelwaarden opgenomen voor ontwikkelingen. Wanneer een ontwikkeling groter is dan de genoemde drempelwaarden dient een mer te worden opgesteld.

Op grond van een uitspraak van het Europese Hof d.d. 15 oktober 2009 en het daarop per 1 april 2011 aangepaste Besluit milieueffectrapportage geldt dat de omvang van het project niet het enige criterium mag zijn om te bepalen of een mer nodig is. Ook als een project onder de drempelwaarden uit lijst D zoals opgenomen in de bijlage behorende bij het Besluit milieueffectrapportage zit, kan een project immers nadelige gevolgen voor het milieu hebben. Wanneer een project beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit mer dient een vormvrije mer-beoordeling plaats te vinden.

Op 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit mer in werking getreden. In dit besluit is de vormvrije mer-beoordeling voor activiteiten uit lijst D, ook beneden de grenswaarden, vervangen door de mer-beoordelingsplicht.

5.13.2 Toets beoogde ontwikkeling

Het toevoegen van woningen is opgenomen op de lijst D. Derhalve is een aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling opgesteld. Op basis van deze aanmeldnotitie vormvrije mer-beoordeling kan het bevoegd gezag besluiten of er wel of geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen (en dus of er wel of geen m.e.r.-procedure wordt opgestart).

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en verbeelding is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied.

Op de verbeelding, die bestaat uit een tweetal kaartbladen, is de bestemming van de gronden in het plangebied aangegeven. Binnen deze bestemming zijn daarbij nadere aanduidingen weergegeven. De juridische betekenis van deze aanduidingen is terug te vinden in de regels. Een aantal gegevens heeft juridisch gezien geen betekenis en is alleen op de verbeelding aangegeven ten behoeve van de leesbaarheid van die kaart (bijvoorbeeld kadastrale en topografische gegevens en huisnummers).

6.3 Algemene toelichting regels

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het aanleggen.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkingsmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Groen - Landschappelijke inpassing

Een deel van gronden binnen het plangebied is bestemd voor 'Groen – Landschapselement'. Deze gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige doeleinden.

6.4.2 Natuur

De noordelijke helft van het plangebied is bestemd als 'Natuur'. De voor 'Natuur' aangewezen gronden zijn bestemd voor behoud, herstel en ontwikkeling van landschappelijke en natuurwaarden en de bestaande biotopen, waaronder (natte) natuurparels, het als zodanig instandhouden van de niet-beboste gedeelten, behoud en bescherming van aardkundige waarden, behoud, herstel en ontwikkeling van cultuurhistorische en landschappelijke waarden, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, extensief recreatief medegebruik en agrarisch gebruik gericht op natuurbeheer. Dit met bijbehorende voorzieningen zoals (on)verharde paden.

6.4.3 Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor verkeersdoeleinden in de vorm van een erftoegangsweg, bestaande uit maximaal 2 rijstroken, water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Dit met bijbehorende voorzieningen zoals groenvoorzieningen, wildbegeleidende en wild-beschermingsvoorzieningen, geluidswerende voorzieningen, parkeervoorzieningen, wandel- en/of fietspaden, openbare nutsvoorzieningen, bermen, wegbeplantingen en sloten.

6.4.4 Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming worden 42 woningen toegestaan, waaronder de bestaande woning aan Mr. de la Courtstraat 15. De woningen mogen slechts worden opgericht binnen de op de verbeelding aangeduide 'bouwvlakken'.

6.4.5 Wonen – Cluster

De voor 'Wonen - Cluster' aangewezen gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, tuinen, erven, water en waterhuishoudkundige doeleinden en bijbehorende voorzieningen. Binnen deze bestemming worden 10 woningen toegestaan. De woningen mogen slechts worden opgericht binnen de op de verbeelding aangeduide 'bouwvlakken'.

6.4.6 Leiding – Water

Parallel aan de Mr. de la Courtstraat is de dubbelbestemming 'Leiding – Water' gelegen. De voor 'Leiding - Water' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg en instandhouding van een watertransportleiding, één en ander met de bijbehorende voorzieningen.

6.4.7 Waarde – Archeologie 3

De voor 'Waarde - Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.8 Waarde – Archeologie 4.1

De voor 'Waarde - Archeologie 4.1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan waarvan de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 500 m², ten behoeve van de gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en, indien het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, de oppervlakte niet wordt uitgebreid, niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd en gebouwen maximaal 2,5 meter uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht. Van deze voorwaarden kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.9 Waarde - Cultuurhistorie

De voor 'Waarde - Cultuurhistorie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de instandhouding en versterking van het complex van cultuurhistorisch belang.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexwet) in werking getreden. In deze Grexwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemers van het plan. Dit kan bijvoorbeeld door het opstellen van een exploitatieplan of door het sluiten van overeenkomsten tussen gemeente en ontwikkelende partijen. De gemeente Eersel zal middels een te sluiten anterieure overeenkomst de gemeentelijke apparaatskosten en eventuele planschade verhalen op de initiatiefnemers.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van eventuele zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Bestemmingsplanprocedure

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

Conform artikel 3.1.1. Bro zijn de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Navolgend zijn de vooroverlegreacties beknopt weergegeven, evenals de gevolgen van de reacties voor het ontwerpbestemmingsplan.

Provincie Noord-Brabant

1. *De uitwerking van de lagenbenadering ontbreekt in het voorontwerpbestemmingsplan.*
   In paragraaf 4.2.2.3 van onderhavige toelichting is de uitwerking van de lagenbenadering toegevoegd.

2. *De bijdrage aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap is onvoldoende uitgewerkt in het voorontwerpbestemmingsplan.*
   Dit aspect is uitgewerkt in paragraaf 4.2.2.3 van onderhavige toelichting.

3. *Het voorontwerpbestemmingsplan voldoet niet aan de bepalingen waaraan voldaan moet worden indien een plangebied gelegen is binnen een grondwaterbeschermingsgebied.*
   In de regels van onderhavig bestemmingsplan is artikel 14.2 aangepast.

Waterschap De Dommel

1. *Verzocht wordt de afbeeldingen in de paragraaf 'Hemelwaterafvoer in nieuwe situatie' te verduidelijken.*
   De nummering in de afbeeldingen is aangepast.

2. *Geadviseerd wordt de locatie van de waterberging vast te leggen op de verbeelding óf een voorwaardelijke verplichting toe te voegen in de regels.*
   In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan is in de artikelen 6.4.2 en 7.4.2 reeds een voorwaardelijke verplichting voor compenserende berging opgenomen. Dit is vermeld in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan.