

Wijzigingsplan

# Buitengebied Mostheuvel 24, Wintelre

Gemeente Eersel

# Wijzigingsplan

## Buitengebied Mostheuvel 24

Gemeente Eersel

**Toelichting**

Bijlagen

**Regels**

**Verbeelding**

Schaal 1:1.000

**Vastgesteld:**

**Identificatienummer:**

NL.IMRO.0770.WPBmostheuv240077-VAST

Jonkers Advies

Adviseurs in Omgevingsrecht

Weldsehei 4

5508 WR Veldhoven

040 255 48 77

## Inhoud

1. Inleiding.....	4
1.1. Aanleiding .....	4
1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied.....	4
1.3. Doel.....	5
1.4. Vigerend bestemmingsplan .....	5
1.5. Ruimtelijke en functionele structuur .....	6
1.6. Leeswijzer.....	7
2. Het initiatief .....	8
2.1. Beschrijving bestaande situatie .....	8
2.2. Beschrijving gewenste situatie.....	8
2.3. Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime.....	9
3. Beleidskaders .....	12
3.1. Rijksbeleid .....	12
3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte .....	12
3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening .....	12
3.2. Provinciaal beleid .....	13
3.2.1. Omgevingsvisie Brabant.....	13
3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.....	13
3.3. Gemeentelijk beleid .....	14
3.3.1. Structuurvisie 2011 .....	15
3.3.2. Omgevingsvisie 1.0 .....	15
3.3.3. Visie Buitengebied .....	16
4. Milieuaspecten.....	17
4.1. Bedrijven en milieuzonering .....	17
4.2. Bodem .....	17
4.3. Geluid .....	19
4.3.1. Wegverkeerslawaai.....	19
4.4. Geur.....	19
4.4.1. Mostheuvel 28 .....	19
4.4.2. Mostheuvel 15a .....	20
4.5. Luchtkwaliteit.....	21

4.6.	Water .....	22
4.6.1.	Beleid Waterschap De Dommel .....	22
4.6.2.	Gemeentelijk waterbeleid.....	23
4.6.3.	Grondwater binnen het plangebied .....	24
4.6.4.	Huishoudelijk afvalwater .....	24
4.7.	Gezondheid i.r.t. veehouderijen .....	24
4.8.	Spuitzones .....	25
4.9.	Mer beoordeling .....	25
5.	Omgevingsaspecten .....	26
5.1.	Natuur en ecologie.....	26
5.2.	Archeologie en cultuurhistorie .....	27
5.3.	Technische infrastructuur .....	28
5.4.	Verkeer en parkeren .....	29
6.	Juridische planopzet.....	31
6.1.	Inleiding.....	31
6.2.	Algemene toelichting verbeelding .....	31
6.3.	Algemene toelichting regels .....	31
6.4.	Toelichting bestemmingen .....	31
6.4.1.	“Wonen” .....	31
6.4.2.	Dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 4.1” .....	31
7.	Uitvoerbaarheid .....	33
7.1.	Financiële uitvoerbaarheid .....	33
7.2.	Grondexploitatie .....	33
8.	Procedure.....	34

**Bijlagen:**

1. Tekening herstel cultuurhistorische waarden
2. Cultuurhistorische quickscan met waardenstelling
3. Memo Geurbelasting
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, d.d. 5-11-2021, K&M Akoestisch Adviseurs, Eindhoven

## **1 . Inleiding**

### **1.1. Aanleiding**

Initiatiefnemers zijn eigenaar van het perceel Mostheuvel 24 te Wintelre. Daarop is een langgevelboerderij aanwezig met enkele bijgebouwen. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2009” is aan het perceel dan ook de bestemming “Wonen” toegekend. De woonboerderij betreft thans dus een burgerwoning. De langgevelboerderij is middels een aanduiding op de verbeelding bij het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” als cultuurhistorisch waardevolle boerderij aangewezen.

In de bestemming “Wonen” is in artikel 24.9.1 van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening” een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle boerderijen.

Initiatiefnemers willen hun kwaliteit van leven in de toekomst handhaven bij voorkeur op de huidige locatie. Initiatiefnemers willen graag op deze plek blijven wonen, maar in de toekomst is het niet haalbaar om het volledige pand te gebruiken en te onderhouden. Door het splitsen van de langgevelboerderij in twee woningen is zowel de toekomst van initiatiefnemers op hun perceel gegarandeerd, als wel het onderhoud aan de langgevelboerderij en daarmee het behoud van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.

### **1.2. Ligging en begrenzing van het plangebied**

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Wintelre. Het ligt op een afstand van ongeveer 1 kilometer van de bebouwde kom van de kern Wintelre. Ten noorden van de projectlocatie is op ca. 2 kilometer afstand een deel van het Natura 2000 gebied Kempenland West gelegen. Op een afstand van ruim 11 km ligt Natura 2000 gebied Kampina & Oisterwijkse vennen. De projectlocatie bevindt zich aan de doorgaande weg Mostheuvel. De projectlocatie betreft slechts het vlak waaraan ingevolge het bestemmingsplan buitengebied de bestemming “Wonen” is gegeven.

In de directe omgeving van het perceel zijn enkele agrarische bedrijven gevestigd. Op de Mostheuvel 15a is een veehouderij aanwezig, waar ongeveer 44 dieren worden gehouden, bestaande uit melkvee en jongvee. Op de Mostheuvel 28 is een intensieve veehouderij gevestigd. Verder zijn in de omgeving nog enkele andere agrarische bedrijven gevestigd.

De woning die gesplitst wordt, is momenteel in gebruik als woning van initiatiefnemers. Het deel van de woning waarin na realisering van het initiatief een tweede woning komt, is thans niet in gebruik. Daarnaast bevinden zich op het perceel enkele voormalige bedrijfsgebouwen, die thans in gebruik zijn als bijgebouwen bij de woning. Na realisering van het initiatief zullen die gebouwen gaan functioneren als bijgebouwen bij de twee woningen. Hierna is een

uitsnede van de luchtfoto ter hoogte van de projectlocatie opgenomen. De projectlocatie is daarop geduid met de paarse omkadering.



Figuur 1 Uitsnede luchtfoto plangebied Mostheuvel 24

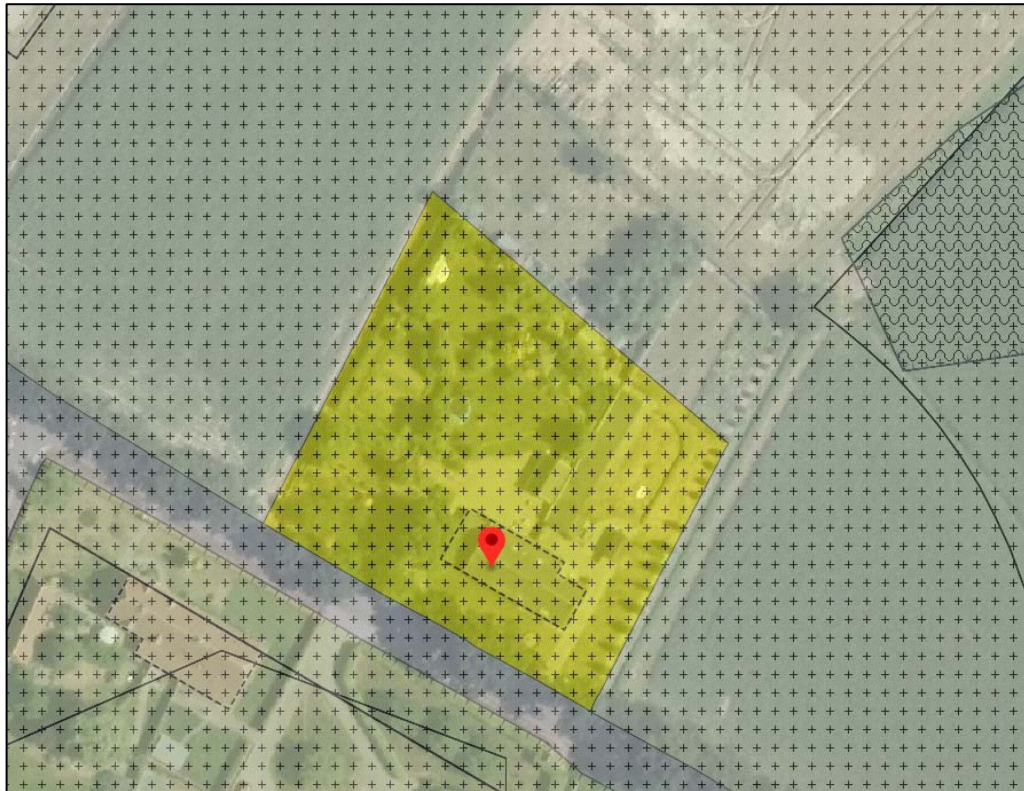
### **1.3. Doel**

Het doel van het initiatief is om te komen tot een splitsing van de langgevelboerderij in twee woningen. De oppervlakte van de boerderij in haar huidige verschijningsvorm is ca 370 m<sup>2</sup>. Na realisering van de splitsing ontstaan er twee woningen met een grondoppervlakte van ca. 245 m<sup>2</sup>. De splitsing wordt met een wijzigingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) mogelijk gemaakt. Vooruitlopend op het planologisch splitsen van de woning, is het perceel reeds kadastraal gesplitst.

Voor het perceel dient de bestemming “Wonen” gehandhaafd te worden. De agrarische bestemming zoals die is gegeven aan de grond achter de woning blijft gehandhaafd en dit deel van het perceel zal in gebruik blijven als weiland.

### **1.4. Vigerend bestemmingsplan**

Het perceel ligt in het plangebied van de bestemmingsplannen “Buitengebied 2017” en “Buitengebied 2017, eerste herziening”, dat op 29 januari 2019 is vastgesteld. Laatstgenoemd plan is met de uitspraak van 25 november 2020 (ECLI:NL:RVS:2020:2203) voor het onderhavige perceel onherroepelijk geworden. De projectlocatie heeft daarin de bestemming “Wonen” en de dubbelbestemming “Waarde – archeologie 4.1”. Verder gelden er gebiedsaanduidingen “Luchtverkeerszone – obstakelbeheergebieden” en “milieuzone – vogelbeheersgebied”. Ook geldt ter plaatse van de woonboerderij een aanduiding “cultuurhistorische waarden”.



Figuur 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening", perceel Mostheuvel 24

Binnen de kaders van dat bestemmingsplan is het niet rechtstreeks mogelijk om de woning te splitsen. Daarvoor dient eerst een wijzigingsplan te worden opgesteld. Dat wijzigingsplan vindt zijn grondslag in artikel 24.9.1 van de regels van het bestemmingsplan "Buitengebied 2017, eerste herziening". Het initiatief wordt in paragraaf 2.3 getoetst aan de voorwaarden die gekoppeld zijn aan het gebruik van die wijzigingsbevoegdheid. De omliggende gronden hebben veelal een agrarische bestemming of een woonbestemming.

### **1.5. Ruimtelijke en functionele structuur**

Onderhavige projectlocatie is gelegen aan de Mostheuvel 24 te Wintelre. Het perceel ligt in de bebouwingsconcentratie Mostheuvel. In de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties van de gemeente Eersel is dit gedeut.

Ten noorden van de kern van Wintelre ligt de bebouwingsconcentratie Mostheuvel. Het betreft hoofdzakelijk een clustering van lintbebouwing aan een van de noordelijke uitvalswegen van de kern Wintelre. De concentratie heeft een afwisselend open en gesloten karakter. De aanwezige bebouwing is veelal goed tot redelijk goed ingepast. Op de voorerven zijn veel lage beukenhagen aanwezig, waardoor het landelijk, maar verzorgd is. Op oude kavelgrenzen van de omliggende akkers zijn nog restanten van oude landschappelijke beplanting overgebleven in de vorm van kleine groepen bomen of fors uitgegroeide solitaire eiken. Samen met de laanbeplanting en de omliggende bossages en kavelbeplanting zorgt dit voor een groene uitstraling.

Deze bebouwingsconcentratie betreft 18 burgerwoningen, 4 agrarische bedrijven (waarvan 2 intensieve veehouderijen) en 4 niet-agrarische bedrijven (2 loonwerkbedrijven, een hoveniersbedrijf en een grondverzet- en transportbedrijf).

## **1.6. Leeswijzer**

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande en de gewenste situatie beschreven en vindt een toetsing plaats aan van het initiatief aan het vigerende planologische regime. In hoofdstuk 3 wordt het initiatief getoetst aan de geldende beleidskaders van rijk, provincie en gemeente. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 een beoordeling gegeven van de relevante milieuaspecten en in hoofdstuk 5 wordt een toetsing gedaan aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 6 wordt de juridische planopzet toegelicht terwijl hoofdstuk 7 ingaat op de uitvoerbaarheid.



## 2. Het initiatief

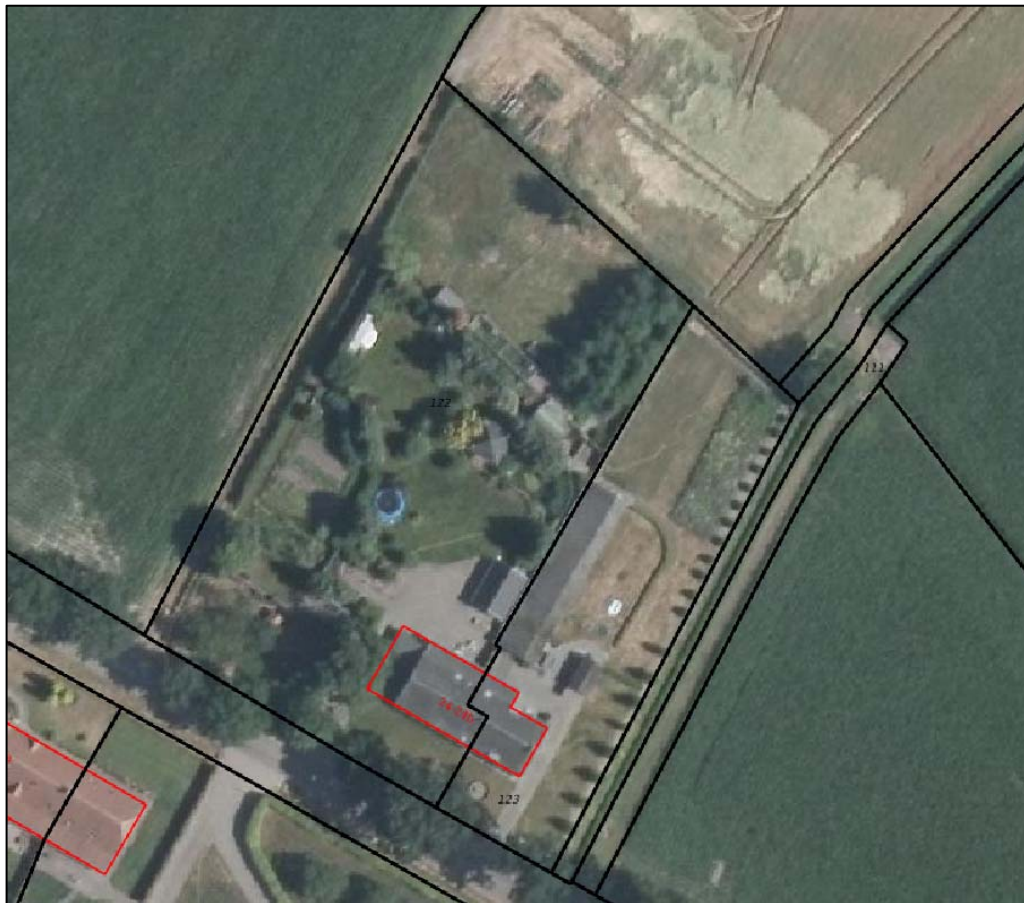
### 2.1. Beschrijving bestaande situatie

In de bestaande situatie is op het perceel Mostheuvel 24 planologisch gezien één woning aanwezig met enkele bijgebouwen. Die bijgebouwen betreffen voormalige agrarische bedrijfsgebouwen. Thans worden die gebruikt ten behoeve van de woonfunctie en voor privéopslag. In de feitelijke situatie is er reeds sprake van een uitgevoerde woningsplitsing. De bestaande situatie is weergegeven op de hierna opgenomen luchtfoto.

Thans is aan vrijstaande bijgebouwen aanwezig c.q. vergund:

- Een loods van ca. 180 m<sup>2</sup>;
- Een gebouw van ca. 16 m<sup>2</sup>

In totaal is aan vrijstaande gebouwen dus aanwezig 206 m<sup>2</sup>.



Figuur 3 Huidige situatie perceel Mostheuvel 24

### 2.2. Beschrijving gewenste situatie

In de nieuwe situatie wordt aan het perceel één woning toegevoegd door middel van het splitsen van de cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij in twee woningen. De ontwikkeling is reeds feitelijk uitgevoerd en het perceel is reeds kadastraal gesplitst. Met dit wijzigingsplan wordt de juridisch-planologische situatie hiermee in overeenstemming gebracht. De voormalige agrarische bedrijfsgebouwen zullen over de beide woningen worden verdeeld.

Nu de gewenste situatie reeds gerealiseerd is, komt de impressiefoto overeen met de situatie in figuur 3.

### **2.3. Toetsing van het initiatief aan het vigerend planologisch regime**

De projectlocatie ligt in het plangebied van bestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening” en is bestemd tot “wonen”. Binnen die bestemming is één woning toegestaan en derhalve past de woningsplitsing niet rechtstreeks in het bestemmingsplan. Het is binnen die bestemming niet mogelijk om af te wijken van het bestemmingsplan ten behoeve van het initiatief. Wel is in artikel 24.9.1 van dat bestemmingsplan een wijzigingsmogelijkheid opgenomen, die het mogelijk maakt een cultuurhistorisch waardevolle boerderij te splitsen. Aan die mogelijkheid zijn een aantal voorwaarden verbonden waaraan moet worden voldaan. Dat zijn de volgende:

- a) De wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting van de omschreven waarden;
- b) Er moet sprake zijn van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat;
- c) Het woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast; dit betekent in ieder geval dat de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende percelen niet onevenredig mogen worden beperkt;
- d) De wijziging mag niet leiden tot extra belemmeringen voor de bedrijfsontwikkelingen van de omliggende (agrarische) bedrijven, voortvloeiende uit de milieuwetgeving;
- e) Er is sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiertoe kan de bestemming Artikel 12 Groen - Landschappelijke inpassing worden opgenomen en de eventueel aangrenzende bestemming Artikel 3 Agrarisch, 4 Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden of Artikel 5 Agrarisch met waarden - Landschappelijke en natuurlijke waarden;
- f) Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
- g) Bij een pand met een aanduiding cultuurhistorische waarden is een advies van de monumentencommissie vereist;
- h) Voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:
  - a. Dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
  - b. De inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;
  - c. De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;
  - d. De verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;
  - e. De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;
  - f. Dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst;
  - g. Er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie;
- i) De bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 150 m<sup>2</sup> per woning, indien meer aanwezig is moet het meerdere gesloopt worden;
  - a. Sloop van cultuurhistorisch waardevolle en monumentale panden is niet toegestaan,
    - i. Dit geldt ook voor bijbehorende bouwwerken die op basis van het onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden als cultuurhistorisch waardevol worden beschouwd;

- ii. Hiervoor wordt een aanduiding opgenomen om de totale cultuurhistorische waarden te beschermen;
- b. Er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 200 m<sup>2</sup>, als
  - i. Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  - ii. Er dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
- c. Er kan een bebouwde oppervlakte van bijbehorende bouwwerken worden toegestaan tot een totaal maximum van 250 m<sup>2</sup>, als:
  - i. Er sprake is van een zorgvuldige landschappelijke inpassing;
  - ii. Er voldaan is aan de voorwaarden van de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012 (Bijlage 2) of een vergelijkbaar door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld document;
  - iii. Er sprake is van sloop van voormalige, legale bedrijfsgebouwen.

Hierna worden de voorwaarden getoetst.

Ad. a: wijziging mag niet leiden tot een onevenredige aantasting aanwezige waarden

Het initiatief maakt gebruik van bestaande bebouwing en behelst slechts een functiewijziging zonder verdere bouwwerkzaamheden. De bestaande functie wordt geïntensiveerd in die zin dat er een woning wordt toegevoegd middels woningsplitsing. Er worden dus geen waarden aangetast.

Ad. b: sprake van een milieu hygiënisch verantwoord woon- en leefklimaat

Op deze voorwaarde wordt in het hoofdstuk ‘milieuaspecten’ nader ingegaan.

Ad. c: woon- en leefmilieu van de omgeving wordt niet onevenredig aangetast

De ontwikkeling leidt niet tot een aantasting van het woon- en leefmilieu in de omgeving. Er is reeds sprake van een woonfunctie op het perceel, maar deze wordt door de woningsplitsing geïntensiveerd. Deze ontwikkeling leidt niet tot onaanvaardbare situatie en kan als passend in de omgeving worden beschouwd.

Ad. d: Verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangepast

Ten einde de ontwikkeling mogelijk te maken, zijn enkel inpandige wijzigingen nodig. De verschijningsvorm van het pand blijft ongewijzigd.

Ad. e: Bestaande situering mag niet worden gewijzigd

Ook voor de situering van het pand geldt dat deze niet wordt gewijzigd.

Ad. f: Splitsing hoofdgebouw in maximaal 2 woningen

Het initiatief behelst het splitsen van het hoofdgebouw in 2 woningen. Het voldoet dus aan deze voorwaarde.

Ad. g: onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie

Op het pand ligt ingevolge het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” een aanduiding “Cultuurhistorische waarden”. Ingevolge de regels bij het plan zijn panden met die aanduiding mede bestemd voor het behoud, beheer en/of herstel van de cultuurhistorisch waardevolle

(woon)boerderijen. Bovendien blijkt ook uit de toelichting op het plan dat er een selectie heeft plaatsgevonden van panden met een bouwjaar van voor 1980, waarbij in overleg met de heemkundekringen overlegd is welke panden als cultuurhistorisch waardevol aangewezen kunnen worden, vanwege hun authentieke waarden. In mijn optiek kan een onderzoek niet bijdragen aan de vaststelling van die waarden, nu de aanwijzing reeds heeft plaatsgevonden op basis van de aanwezige cultuurhistorische waarden.

Ad. h: voor splitsing gelden de volgende voorwaarden:

- a. *Dit is uitsluitend toegestaan bij cultuurhistorisch waardevolle panden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';*  
Het perceel kent ingevolge het bestemmingsplan een aanduiding "Cultuurhistorisch waardevol" ter plaatse van de woonboerderij, zodat aan deze voorwaarde wordt voldaan.
- b. *De inhoud van het hoofdgebouw vóór splitsing minimaal 700 m<sup>3</sup> bedraagt;*  
De inhoud van het hoofdgebouw is in totaal 1.200 m<sup>3</sup>. Dit voldoet dus aan de voorwaarde.
- c. *De bebouwde oppervlakte van de voormalige bedrijfswoning of (woon)boerderij (inclusief de inpandige stal / het inpandig deel) mag niet worden vergroot;*  
De activiteiten om de boerderij te splitsen, vinden allemaal inpandig plaats en er wordt geen nieuwbouw gepleegd.
- d. *De verschijningsvorm van het pand mag niet worden aangetast;*  
Zie Ad. d.
- e. *De bestaande situering van de bebouwing mag niet worden gewijzigd;*  
Zie Ad. e.
- f. *Dat het hoofdgebouw in maximaal 2 woningen wordt gesplitst;*  
zie Ad. f.
- g. *Er moet een onderzoek inventarisatie cultuurhistorische waarden aanwezig zijn, waarover advies is gevraagd aan de monumentencommissie*  
Zie Ad. g.

Ad. i: Bebouwde oppervlakte bijbehorende bouwwerken max 150 m<sup>2</sup> per woning

Op het perceel is een bijgebouw aanwezig met een oppervlakte van ca. 235 m<sup>2</sup>. Dit gebouw zal worden gesplitst ten behoeve van de beide woningen die ontstaan na splitsing.

### **Conclusie**

Uit het voorgaande blijkt dat de ontwikkeling voldoet aan de voorwaarden.

### **3. Beleidskaders**

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

#### **3.1. Rijksbeleid**

##### **3.1.1. Structuurvisie infrastructuur en ruimte**

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte door het Rijk vastgesteld. De Structuurvisie bevat de visie op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028 met een doorkijk naar 2040. In de structuurvisie wordt ingestoken op een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Het Rijk hanteert hierbij een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve betrokkenheid van het Rijk. De Rijksoverheid houdt hiermee vast aan het doel van de Wro; decentraal waar kan, centraal waar moet. Hiernaast komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei, geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Daarnaast wordt de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd, om zorgvuldig ruimtegebruik te bewerkstelligen. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er gezorgd worden voor een optimale bereikbaarheid.

##### *Toetsing initiatief*

Voor het plangebied doet de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geen concrete uitspraken. Er spelen ook geen ontwikkelingen die raken aan het nationale belang. Het ruimtelijke beheer en de ruimtelijke invulling van het gebied worden aan gemeente en provincie overgelaten.

##### **3.1.2. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening**

De nationale belangen uit de SVIR die juridische borging vragen, worden in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (afgekort: Barro) geborgd. Dat is op 30 december 2011 in werking is getreden. In het Barro is een aantal projecten die van Rijksbelang zijn, genoemd en met behulp van digitale kaartbestanden exact ingekaderd.

##### *Toetsing initiatief*

Er zijn geen Nationale belangen die invloed hebben op het planvoornemen.

## **3.2. Provinciaal beleid**

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' en in de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

### **3.2.1. Omgevingsvisie Brabant**

De provincie heeft op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' vastgesteld. In de Omgevingsvisie 'De Kwaliteit van Brabant' geeft de provincie een doorkijk op het provinciale grondgebied naar 2050. Zij geeft hierbij een tussenstand van waar zij in 2030 moet staan om de doelstellingen te halen. In de visie zijn een aantal hoofdpogaven opgenomen. Het gaat om één basisopgave en een aantal hoofdpogaven. Het gaat om de volgende:

- De basis op orde (hoofdpogave). Als de basis niet op orde is, gaat dit ten koste van het vestigingsklimaat.
- Werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit;
- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan een slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende duurzame economie;

De omgevingsvisie doet geen uitspraken over kleinschalige initiatieven als de onderhavige. Het splitsen van de woning past binnen de gestelde kaders.

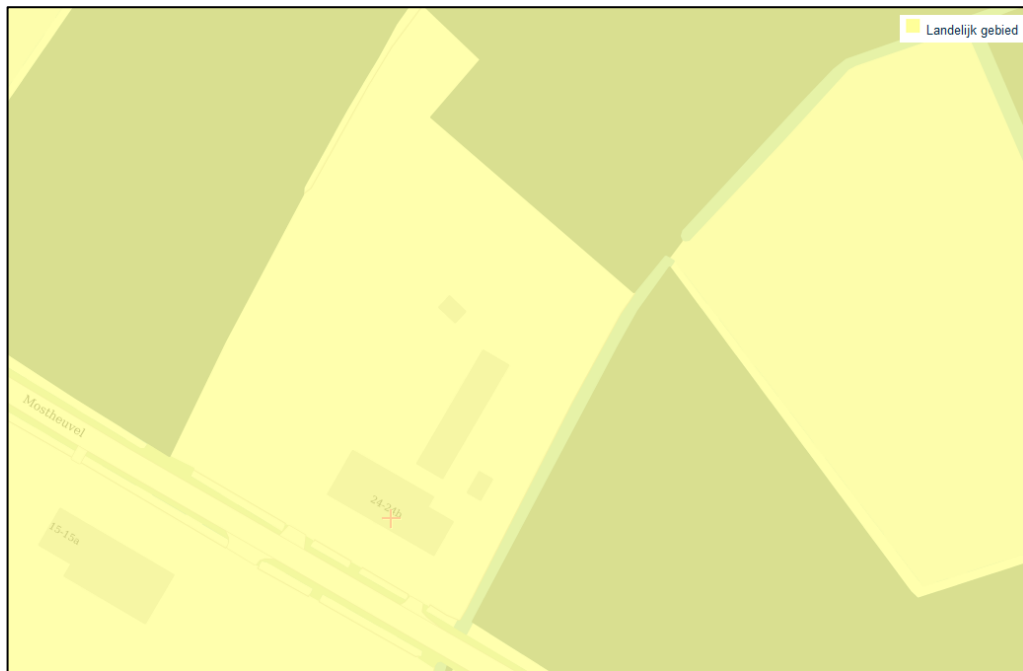
### **3.2.2. Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant**

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening;
- verordenring natuurbescherming;
- verordening ontgrondingen;
- verordening ruimte;
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zo veel als mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

Dat is te zien op de onderstaande figuur.



Figuur 4 Uitsnede kaart Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant, Mostheuvel 24 Wintelre  
 Binnen de structuur Landelijk gebied is het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden toegestaan op grond van art. 3.69, sub b van de Interim Omgevingsverordening. Dit teneinde de cultuurhistorische waarden van het pand te behouden. Deze bepaling in de verordening biedt dan ook de provinciale grondslag voor het initiatief.

Uit de Cultuurhistorische Quickscan met waardestelling Mostheuvel 24/24b - Wintelre van Maikel Niël Bouwhistorie, d.d. 15 juni 2020 blijkt de volgende conclusie.

“De boerderij aan de Mostheuvel 24/24b heeft een overwegend positieve cultuurhistorische waarde. Belangrijk hierin is de typologische waarde van de boerderij als onderdeel van een cultuur- en architectuurhistorische ontwikkeling. Doorslaggevend voor een positieve waardering is de relatie, op zowel ruimtelijk als sociaal-economisch terrein, ten opzichte van het buurtschap Mostheuvel; een relatief intact historisch gegroeid buurtschap in een ongeschonden agrarisch-landelijke omgeving. De boerderij Mostheuvel 24/24b is onderdeel van dit ensemble.

Op de keper beschouwd mist de boerderij de hoge waarden die vereist zijn voor een status als gemeentelijk of zelfs rijksmonument. Een waardering als cultuurhistorisch waardevol (beeldbepalend) object is echter zeker gerechtvaardigd.”

Uit de quickscan blijkt derhalve dat de grondslag voor het splitsen van cultuurhistorisch waardevolle panden aangewend kan worden. De quickscan is voorgelegd aan de monumentencommissie van de gemeente Eersel. Zij hebben een advies uitgebracht ten aanzien van herstel van de in de Quickscan onderkende cultuurhistorische waarden. Er is naar aanleiding van het advies van de commissie een nieuw voorstel gedaan voor het herstellen van die cultuurhistorische waarden (tekening is opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting).

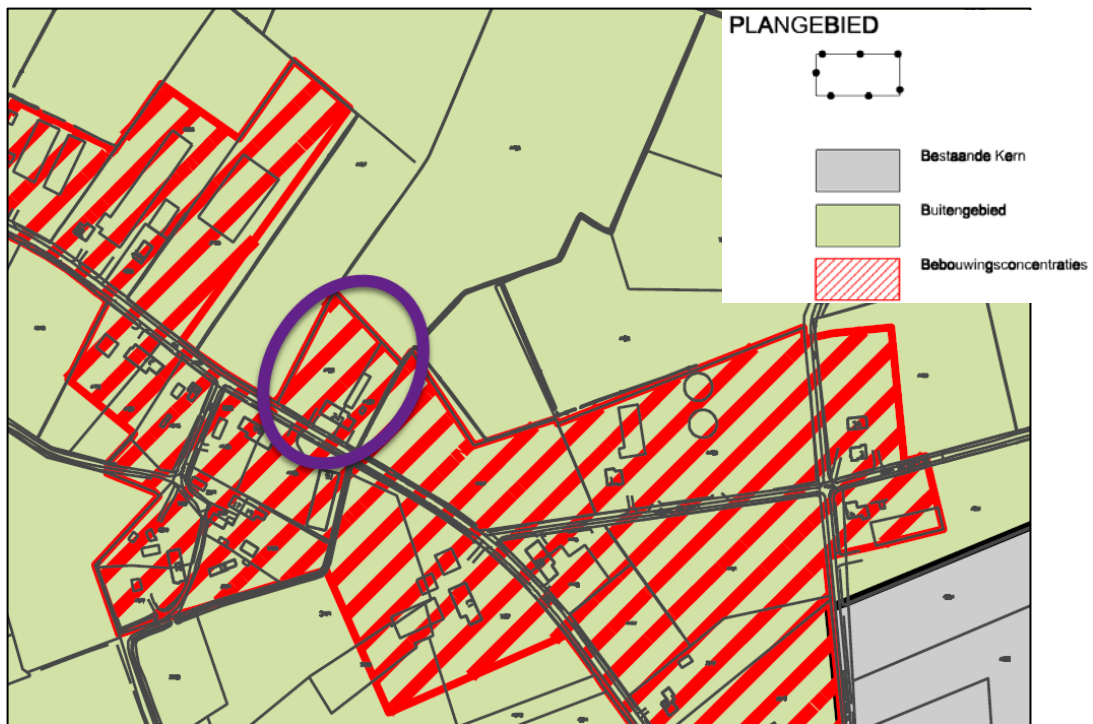
### **3.3. Gemeentelijk beleid**

In dit hoofdstuk wordt het, met het initiatief verband houdende, gemeentelijke beleid uiteengezet. Voor de gemeente Eersel zijn de structuurvisie, de gebiedsvisie bebouwingsconcentraties en het landschapontwikkelingsplan relevant.

### 3.3.1. Structuurvisie 2011

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

De ruimtelijke visie op Eersel is gebaseerd op het Landschapsontwikkelingsplan, het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor de kernen en de Gebiedsvisie bebouwingsconcentraties voor het buitengebied. Hierin wordt het bestaande landschap beschreven, gevolgd door een visie op de toekomstige ontwikkelingen en een beschrijving van de projecten en ontwikkelingsmogelijkheden. Daarnaast is het landschap en de bebouwingsstructuur van de gemeente Eersel beschreven. In de ruimtelijke visie van de gemeente Eersel, op basis van de bestaande beleidsdocumenten, wordt onderscheid gemaakt in de kernen, het buitengebied en de bebouwingsconcentraties.



Figuur 5 Uitsnede Mostheuvel 24 Kaartbeeld Structuurvisie 2011

Zoals blijkt uit figuur 7 is onderhavige projectlocatie gelegen in een bebouwingsconcentratie. Hiervoor vormt het beleidsstuk 'gebiedsvisie bebouwingsconcentraties' het ruimtelijk toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen.

### 3.3.2. Omgevingsvisie 1.0

Begin 2020 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Omgevingsvisie 1.0' vastgesteld. In deze integrale visie op de fysieke leefomgeving legt Eersel haar ambities vast en geeft ze aan hoe ze omgaat met ontwikkelingen in de toekomst. In de Omgevingsvisie zijn alle beleidsterreinen die op de fysieke leefomgeving betrekking hebben, integraal samengebracht en op elkaar afgestemd in één visie. Het document is een eerste stap in de richting van de nieuwe



Omgevingswet, die naar verwachting in 2022 in werking treedt. Er worden geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt in de visie. De visie bestaat uit detailkaarten voor de kernen. Aan de hand van die kaarten worden de bestaande kwaliteiten en knelpunten, uitdagingen en kansen uiteengezet.

Voor Wintelre geldt dat de kleinschaligheid van oude cultuurgronden goed zichtbaar. In de bossen liggen belangrijke natuurwaarden rondom het Groot- en Kleinmeer. Als grootste uitdaging voor Wintelre geldt dat hier gebalanceerd moeten worden tussen economische kansen en ruimtelijke beperkingen, en tussen de economische dynamiek van de regio en het behoud van de Kempische identiteit. Als nieuwe kans wordt gezien een betere bereikbaarheid van het dorp.

Over het plangebied doet de Omgevingsvisie geen specifieke uitspraken. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats met dit plan en bovendien draagt het bij aan het behoud van cultuurhistorische waarden die het gebied rijk is.

### **3.3.3. Visie Buitengebied**

Naast de Omgevingsvisie 1.0 heeft de raad van de gemeente Eersel begin 2020 de 'Visie Buitengebied' vastgesteld. Aanleiding voor de visie zijn de ontwikkelingen in het buitengebied die de komende decennia op de gemeente afkomen. Als eerste ontwikkeling wordt genoemd de veranderingen in de veehouderijsector en de consequenties die dat voor het buitengebied heeft. Als tweede belangrijke ontwikkeling wordt klimaatverandering en duurzaamheid genoemd. Deze aspecten hebben nadrukkelijk een rol gekregen in de visie. De ontwikkelingen vragen om een integrale gebiedsbenadering van het buitengebied. De belangrijkste doelen van de visie zijn:

1. Sturing geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan ontwikkelingen getoetst worden.
2. Het scheppen van duidelijkheid voor derden over welke richting de gemeente met het buitengebied op wil.

De visie is bedoeld als dynamisch document dat telkens door evaluatie wordt aangevuld.

In de visie wordt ten aanzien van wonen de ontwikkelingsrichting uiteengezet. Eersel heeft in de afgelopen jaren de ongebreidelde groei van nieuwe woningen in het buitengebied aan banden gelegd en zet die lijn in deze visie voort. Splitsing van cultuurhistorisch waardevolle panden wordt als uitzondering genoemd op de regel dat in beginsel nieuwe woningen in het buitengebied niet mogelijk zijn. Het achterliggende doel is het behoud van de cultuurhistorische waarde. Op de aan deze uitzondering gestelde eisen wordt elders in deze toelichting ingegaan. In het onderhavige plan wordt van deze uitzondering gebruikgemaakt. Toepassing van deze mogelijkheid is in beginsel overal toegestaan waar sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand.

Dit initiatief past daarmee in de Visie Buitengebied van de gemeente Eersel.

## **4. Milieuaspecten**

In dit hoofdstuk worden de milieuaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

### **4.1. Bedrijven en milieuzonering**

De VNG heeft de Brochure Bedrijven- en milieuzonering opgesteld. Die brochure is een hulpmiddel voor milieuzonering in ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gebouwd worden. Het ruimtelijk scheiden van functies heeft twee doelen. Enerzijds om hinder en gevaar voor woningen zoveel mogelijk te beperken of te voorkomen en anderzijds om bedrijven zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam, binnen aanvaardbare voorwaarden te kunnen uitoefenen. Daarvoor zijn in de brochure aan de verschillende bedrijfsactiviteiten milieucategorieën toegekend. De milieucategorie wordt daarnaast ontleend aan de oppervlakte waarop de activiteit wordt geëxploiteerd. Aan de milieucategorieën zijn richtafstanden verbonden. Die richtafstanden zijn afhankelijk van het gebiedstype dat voor het gebied het meest gepast is. Er zijn twee omgevingstypen, te weten rustige woonwijk/rustig buitengebied en gemengd gebied. Bij de gebiedstypering gemengd gebied, mag de richtafstand worden verlaagd met één afstandstap.

In de nabijheid van het perceel zijn binnen de relevante richtafstanden volgens de brochure geen andere dan agrarische bedrijven gevestigd. Voor dergelijke bedrijven geldt een ander toetsingskader dan bedrijven- en milieuzonering. Daarop wordt verderop in dit hoofdstuk nader ingegaan.

Bedrijven- en milieuzonering vormt daarom geen beletsel om het initiatief te realiseren.

### **4.2. Bodem**

Het initiatief bestaat uit het splitsen van een boerderij in twee woningen. Hiervoor is een bestemmingswijziging noodzakelijk. Het plangebied kent in het vigerende bestemmingsplan thans in het geheel de bestemming 'Wonen'. De langgevelboerderij kan dan ook in de huidige situatie in het geheel worden bewoond. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt geen uitbreiding van gevoelige functies plaats. Gesteld kan dan ook worden dat de bodemkwaliteit ter plaatse past bij de huidige en de geplande functie. Er zijn geen redenen om aan te nemen dat de bodem verontreinigd zou zijn. Een bodemonderzoek is dan ook niet aan de orde. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beperking en/of beheersing van de risico's voor de omgeving vanwege gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen en veroorzaakt door het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het uitgangspunt van het beleid is dat burgers voor de veiligheid van hun omgeving mogen rekenen op een minimum beschermingsniveau (plaatsgebonden risico). Daarnaast moet de kans op een groot ongeluk met meerdere slachtoffers (groepsrisico) worden afgewogen en verantwoord bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen het invloedsgebied van een risicobron.

Voor (de omgeving van) de meest risicovolle bedrijven is het "Besluit externe veiligheid inrichtingen" (Bevi) van belang. Aanvullend zijn in allerlei andere regelingen, zoals het Activiteitenbesluit, veiligheidsafstanden genoemd die rond minder risicovolle inrichtingen moeten worden aangehouden. Daarnaast is het toetsingskader voor omgeving van transportassen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen vastgelegd in respectievelijk de "Circulaire risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen", "Besluit externe

veiligheid buisleidingen" (Bevb), "Besluit externe veiligheid transportroutes" (Bevt) en het Basisnet.

Voor zowel de handelingen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven als het transport van gevaarlijke stoffen zijn twee aspecten van belang, namelijk het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

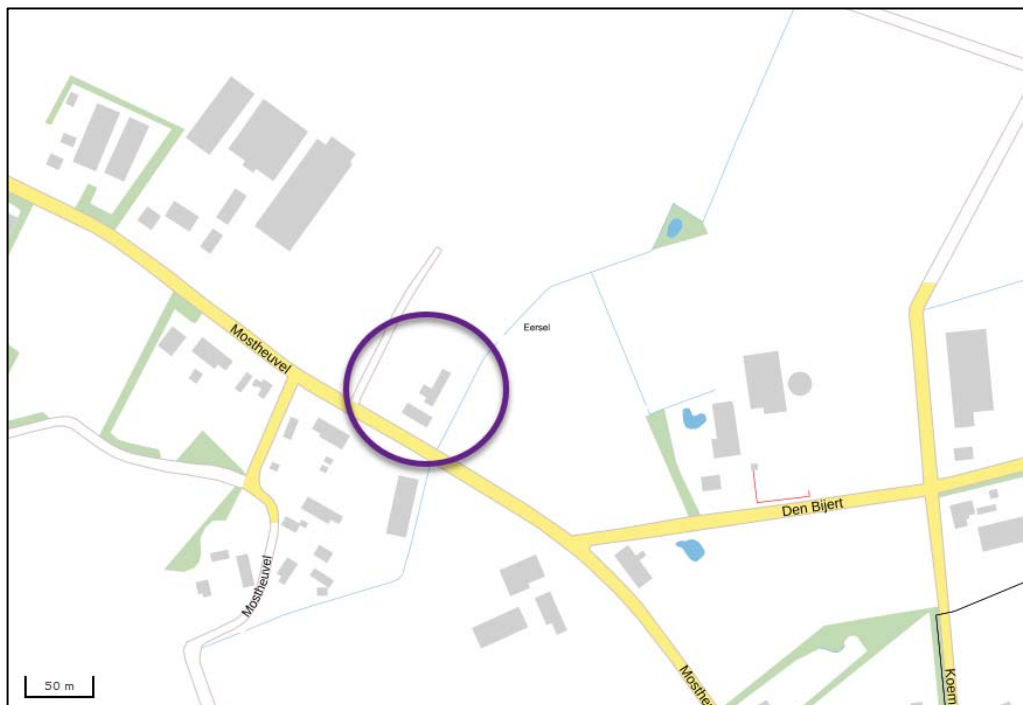
#### *Plaatsgebonden Risico (PR)*

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft de kans op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. De kans heeft betrekking op een fictief persoon die de hele tijd op die plaats aanwezig is. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10-6/jaar contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen nieuwe kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10-6/jaar contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

#### *Groepsrisico (GR)*

Het groepsrisico (GR) is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang. 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: de afstand waarop nog 1% van de blootgestelde mensen in de omgeving komt te overlijden bij een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Het GR kan niet 'op de kaart' worden weergegeven, maar wordt weergegeven in een grafiek waar de kans (f) afgezet wordt tegen het aantal slachtoffers (N), de fN-curve.

Hierna is een uitsnede van de Risicokaart Nederland opgenomen.



Figuur 6 Uitsnede risicokaart Nederland projectlocatie

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, zijn er in de relevante omgeving geen risicobronnen aanwezig.

### **4.3. Geluid**

#### **4.3.1. Wegverkeerslawaai**

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige bestemmingen kunnen worden gerealiseerd, de geluidbelasting wordt onderzocht binnen de zones behorende bij wegen, spoorwegen, luchtvaart en industrieterreinen.

In termen van de Wet geluidhinder kan de locatie worden aangemerkt als buitenstedelijk gebied. Ter plaatse geldt een rijsnelheid van maximaal 60 km/h. Het initiatief betreft het splitsen van een langgevelboerderij. Het betreft een nieuwe situatie op grond van artikel 76, eerste lid van de Wet geluidhinder. Het aantal geluidgehinderden neemt toe, als gevolg van het toevoegen van een woning aan het perceel.

Nu het aantal geluidgehinderden toeneemt binnen de zone van een weg betekent dat, dat hierop niet de regeling en normstelling voor "bestaande situaties" maar van "nieuwe situaties" van toepassing is.

Weliswaar wijzigt de situering van de te splitsen woning niet, maar vanuit akoestisch oogpunt is het relevant dat het aantal woningen wel toeneemt. De voorkeursgrenswaarde bedraagt 48 dB op de gevel van een woning.

Ten behoeve van de vaststelling van de optredende geluidsbelasting is door K&M Akoestisch Adviseurs een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dat rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting gevoegd. Daaruit blijkt dat de geluidsbelasting ter plaatse van de voor de beoordeling maatgevende voorgevel van de woningen door het wegverkeer op de Mostheuvel, na aftrek van 5 dB ex artikel 110g Wet geluidhinder ten hoogste Lden 47 dB bedraagt. Daarmee voldoet deze situatie aan de voorkeursgrenswaarde.

### **4.4. Geur**

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de veehouderijen. In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) zijn grenswaarden opgenomen voor de geurbelasting van die veehouderij op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een burgerwoning). Deze grenswaarden worden weergegeven in odour units per kubieke meter lucht. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten concentratiegebieden en de ligging van het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom.

Vooruitlopend op het opstellen van dit wijzigingsplan, is het geuraspect reeds onderzocht op verzoek van de gemeente. De samenvatting van het memo dat daartoe is opgesteld (opgenomen in de bijlagen), treft u hierna aan.

#### **4.4.1. Mostheuvel 28**

In dit bedrijf is sprake van het houden van dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn vastgesteld. De geurcontour van dit bedrijf is berekend aan de hand van de werkelijke vergunde emissiepunten en bijbehorende geuremissie zoals die van de gemeente zijn ontvangen. Middels deze vergunde emissiepunten en geuremissie is de geurbelasting berekend op de zijkant van de woning. Dat is de dichtst bij de emissiepunten gelegen gevel. Daarbij moet worden opgemerkt dat het gehele pand momenteel reeds een woonbestemming heeft. De voorgenomen splitsing van de woning brengt geen wijziging in de afstand tussen die woning en emissiepunten van het agrarisch bedrijf. In de onderstaande figuur zijn de resultaten opgenomen.

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
6	achterste hoekpunt	151 435	384 780	10,0	9,3
7	voorste hoekpunt	151 429	384 771	10,0	8,6

Figuur 7 rekenresultaten

De gegevens voor de geurberekening zijn aangeleverd door de gemeente Eersel. Deze gegevens zijn tevens opgenomen in de geurberekening zoals die in bijlage bij dit wijzigingsplan is opgenomen.

Buiten de bebouwde kom geldt, op basis van de gemeentelijke geurverordening een norm van 10 ou/m<sup>3</sup>. De conclusie is derhalve dat ter plaatse van de te splitsen woning wordt voldaan aan de geldende geurnorm en de toe te voegen woning dus geen belemmering oplevert voor het agrarische bedrijf.

#### 4.4.2. Mostheuvel 15a

In dit bedrijf is alleen sprake van het houden van dieren waarvoor vaste afstanden gelden. De minimaal vereiste afstand bedraagt 50 meter tussen het geurgevoelig object (zijnde de dichtstbijzijnde buitengevel van de geprojecteerde woning = de bestaande voorgevel) en het dichtstbij gelegen emissiepunt.

Uit figuur 4 is af te leiden dat de eerst 11,5 meter van de stal bestaat uit een werktuigenberging. Uitgaande van een open nokventilatie ligt het dichtstbij gelegen emissiepunt precies op voldoende afstand van de toe te voegen woning. Die afstand bedraagt immers 50 meter. De situatie voldoet daarmee aan de geldende normstelling. Dat is overigens ook wel logisch aangezien de reeds bestaande woning Mostheuvel 24 eerder ook als burgerwoning in de beoordeling van de verlening van de milieuvergunning voor het bedrijf is betrokken. De nieuw toe te voegen woning in het noordelijke deel ligt op iets grotere afstand dan de bestaande woning. Onderstaand plaatje maakt dat duidelijk.



Figuur 8 afstand 50 meter tussen gevel woning en meest nabijgelegen emissiepunt van de stal  
Voor het uitgebreide rapport wordt verwezen naar de bijlagen.

#### **4.5. Luchtkwaliteit**

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijnstof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen.

Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in het Besluit Niet in betekende mate bijdragen (NIBM) gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof. Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het plan tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. voor woningen) is

dit gekwantificeerd in de Regeling NIBM en hoeft dat dus niet te worden onderzocht. Volgens de Regeling NIBM draagt een plan niet in betekenende mate bij als sprake is van minder dan 1500 woningen. Omdat het hier slechts gaat om de toevoeging van één woning is toetsing aan de grenswaarden derhalve niet noodzakelijk, aangezien die woning niet in betekenende mate bijdraagt.

#### 4.6. Water

Het doel van de watertoets is om vooraf, al in de ruimtelijke procedure, de waterhuishoudkundige belangen expliciet en op evenwichtige wijze mee te laten wegen. Initiatiefnemer en Waterschap gaan daardoor reeds in een vroeg stadium met elkaar in gesprek. Een watertoets maakt inzichtelijk of er negatieve invloeden ten aanzien van waterbelangen zijn te verwachten als gevolg van het plan. Voor eventuele negatieve invloeden kunnen in de watertoets oplossingsrichtingen worden geformuleerd, waarmee de negatieve invloeden ongedaan gemaakt of teruggedrongen kunnen worden.

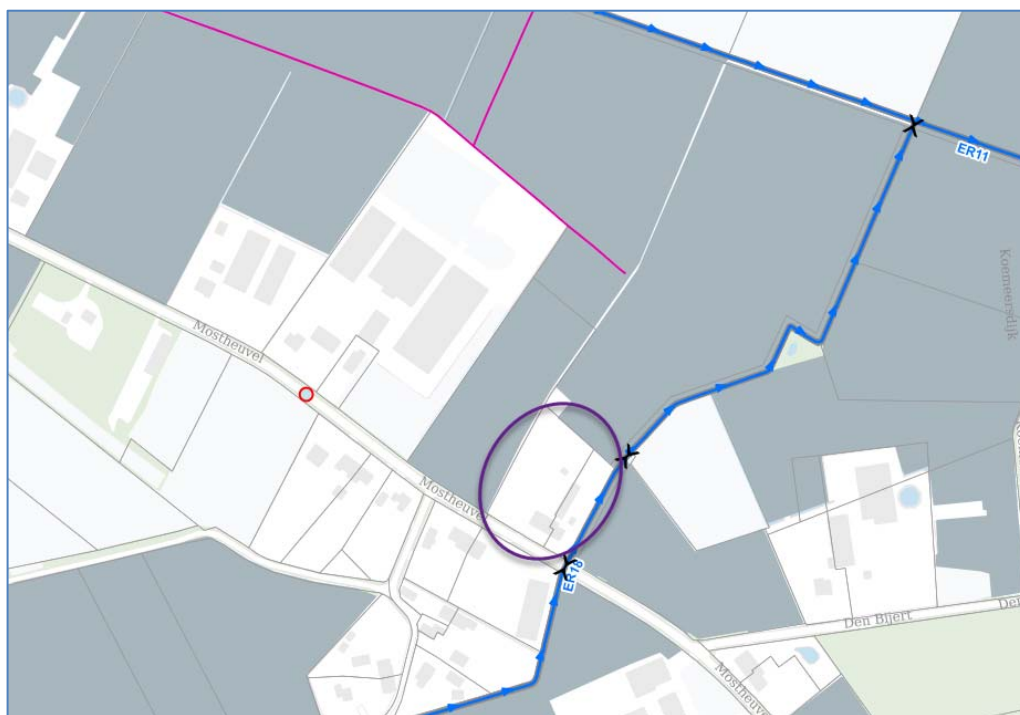
##### 4.6.1. Beleid Waterschap De Dommel

Een belangrijk uitgangspunt van het waterschap betreft het hydrologisch neutraal ontwikkelen. Voor het hemelwater geldt de volgende waterkwantiteitstrits:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen
4. Afvoeren naar oppervlaktewater
5. Afvoeren naar een rioolstelsel

Het water dient zo lang mogelijk vastgehouden te worden.

In dit geval valt het plangebied onder waterschap De Dommel. In het werkgebied van dit waterschap geldt de Keur Waterschap De Dommel 2015. Hierna is een uitsnede van de bij de Keur behorende legger opgenomen.



Figuur 9 Uitsnede legger bij Keur Waterschap de Dommel 2015 perceel Mostheuveel 24, Wintelre

Op de figuur is te zien dat er aan de oostelijke perceelgrens een A-watergang is gelegen, waarop het initiatief van invloed kan zijn. De paarse lijn ten noorden van het plangebied betreft een B-watergang. Echter maakt bouwen van het initiatief geen onderdeel uit, zodat er geen sprake is van beïnvloeding van de watergangen. Bovendien neemt het verhard oppervlak ter plaatse ook niet toe, nu bouwen geen onderdeel van het initiatief uitmaakt. Als gevolg van de woningsplitsing kan wel een toename in verhard oppervlak optreden, door de aanleg van een terras of het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Er treden geen wijzigingen op in de grondwaterstand. Het uitgangspunt is dat de waterberging plaatsvindt op het eigen perceel.

Voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak tot 500 m<sup>2</sup>, wordt door het Waterschap geen compensatie in het kader van Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen verwacht op grond van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan ook geen compensatie vereist voor de beoogde ontwikkeling. Dit volgt uit de wijziging van de Keur van het Waterschap, die per 1 april 2021 in werking is getreden. Er hoeft dus niet te worden voorzien in waterberging op het perceel. Bouwen of sloop maakt geen onderdeel van het initiatief uit. Het hemelwater dat valt op de verharding binnen het plangebied vloeit af op de eigen graslanden in het plangebied. Als gevolg van de beoogde herontwikkeling vindt hierin geen wijziging plaats.

Dit initiatief betreft een splitsing van een boerderij en deswege wordt de bestaande bebouwing inpandig gewijzigd. Verder treden er geen waterrelevante wijzigingen op.

#### **4.6.2. Gemeentelijk waterbeleid**

De gemeente Eersel heeft haar beleidsvoornemens voor 2016-2021 met betrekking tot de inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater op haar grondgebied vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP 2016-2021). Dit vGRP beschrijft, als wettelijk verplichte planvorm, op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in de gemeente Eersel. De speerpunten in het beleid zijn de volgende:

- Inzameling en transport van stedelijk afvalwater tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten, door intensivering van samenwerking tussen interne en externe spelers en door innovatievermogen;
- Het nu en in de toekomst beperken van de negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op oppervlaktewateren, door controle en onderhoud van het gemeentelijk rioolstelsel;
- Het op termijn bewerkstelligen van een gescheiden systeem voor de inzameling en transport van gemeentelijk afvalwater en hemelwater, door afkoppeling en het vasthouden van water in het gebied;
- Een advies- en informatievoorziening voor burgers ten aanzien van grondwater en mogelijke overlast.

##### *Berging hemelwater*

Het vGRP schrijft voor dat de berging van hemelwater in eerste instantie op het eigen perceel moet worden voorzien. Dit kan door hergebruik, infiltreren in de bodem of bergen in bijvoorbeeld een vijver.

Er geldt op grond van het vGRP 2016-2021 ook een bergingseis voor in- of uitbreidingen kleiner dan 2.000 m<sup>2</sup>. De bergingseis bedraagt voor dergelijke ontwikkelingen 15 mm. Er vindt echter geen uitbreiding van de hoofdbebouwing plaats. Omdat er echter een woning wordt



toegevoegd, is een toename van verharding in de vorm van een terras en eventuele bijgebouwen bij die nieuwe woning te verwachten. Die toename zal nooit meer bedragen dan 2.000 m<sup>2</sup>, zodat de waterbergingseis van 15 mm geldt. Hierin wordt voorzien op het eigen perceel, middels een wadi.

#### **4.6.3. Grondwater binnen het plangebied**

Het perceel ligt op een hoogte van ca. 20 meter ten opzichte van NAP. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het perceel varieert tussen de 60 en 120 centimeter onder maaiveld. Aan de oostelijke perceelgrens is een A-watergang gelegen. Er vindt geen nieuw ruimtebeslag plaats en er wordt geen grondwater onttrokken, zodat er geen wijziging van de grondwaterstand plaatsvindt. Van het initiatief maakt nieuwbouw geen onderdeel uit, zodat er geen effecten zijn te verwachten voor de waterhuishouding.

#### **4.6.4. Huishoudelijk afvalwater**

Het huishoudelijk afvalwater voor de twee woningen wordt geloosd op het bestaande rioleringsstelsel. Er vindt hierin geen wijziging plaats.

#### **4.7. Gezondheid i.r.t. veehouderijen**

Uit onderzoeken van de Gezondheidsraad is gebleken dat omwonenden bij veehouderijen gezondheidsrisico's lopen als gevolg van de blootstelling aan emissies van die veehouderijen. Endotoxinen lijken een belangrijke rol te spelen bij luchtwegklachten. Uit de uitgevoerde VGO onderzoeken wordt duidelijk dat er sprake is van positieve en negatieve gezondheidseffecten ten gevolge van het wonen in de nabijheid van veehouderijen. In het tweede rapport worden de bevindingen in het eerste rapport bevestigd en worden er aanvullende bevindingen met betrekking tot pluimvee- en geitenhouderijen benoemd. Bij percelen binnen een straal van 1 km om pluimveehouderijen en 2 km om geitenhouderijen lijkt sprake te zijn van een verhoogd risico op longontsteking. Er worden meer relaties gelegd tussen veehouderijen en negatieve gezondheidseffecten.

In dit kader dient dan ook de volksgezondheid in relatie tot veehouderijen te worden gezien en onderbouwd. Op basis van de Handreiking Veehouderij en Volksgezondheid 2.0 versie mei 2018 dient hiertoe een stappenplan te worden doorlopen. De volgende stappen komen hierna achtereenvolgens aan bod.

In stap 1 van de handreiking wordt aan endotoxine getoetst aan de hand van het endotoxine toetsingskader 1.0. Het uitgangspunt hierbij is dat wanneer de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In de onderhavige kwestie is er ook geen sprake van een overschrijding.

In stap 2 worden de emissies vanaf het plangebied getoetst. Omdat er geen dierenverblijven worden voorzien in het plangebied, wijzigt er niets aan de emissies. De ontwikkeling leidt niet tot een toename van geur, fijnstof of ammoniak.

In stap 3 wordt het initiatief getoetst aan de geurnormen en de richtafstanden ten aanzien daarvan. In paragraaf 4.5 van deze toelichting is reeds aangegeven dat aan de geurnormering en de richtafstanden wordt voldaan.

In stap 4 wordt onderzocht of er in de relevante omgeving (binnen 100 meter) veehouderijen gevestigd zijn, waar bedrijfsmatig een van de volgende combinaties van dieren wordt gehouden:

- a) varkens en pluimvee; of
- b) rundvee en kleine herkauwers (schapen/geiten); of

c) kleine herkauwers onderling.

Dat is niet het geval.

In stap 5 wordt onderzocht of er binnen 2 kilometer van de projectlocatie geitenhouderijen gevestigd zijn of pluimveebedrijven binnen 1 km. Dat is niet het geval.

Uit het bovenstaande volgt dat een advies van de GGD in het kader van volksgezondheid in relatie tot veehouderijen niet noodzakelijk is.

#### **4.8. Spuitzones**

Vanuit een goede ruimtelijke ordening dient ook de situatie ten aanzien van spuitzones te worden onderzocht. Bij boomkwekerijen, zeker waar het gaat om een fruitboomkwekerij, dient vanwege drift als gevolg van het spuiten met gewasbestrijdingsmiddelen, in beginsel een richtafstand te worden aangehouden van 50 m tussen de perceelgrens van de boomkwekerij en de driftgevoelige bestemmingen. Er is in de relevante omgeving van het plangebied geen boomkwekerij aanwezig, waar spuitzones gelden. Spuitzones vormen geen belemmering voor het initiatief.

#### **4.9. Mer beoordeling**

In de Wet milieubeheer en het Besluit milieueffectrapportage staat dat bij nieuwe ontwikkelingen moet worden beoordeeld of een milieueffectrapport moet worden opgesteld. In de bijlage bij het Besluit mer staan per ontwikkeling drempelwaarden opgenomen. Als de ontwikkeling hoger is dan de drempelwaarden, dan moet in ieder geval een milieueffectrapport op te worden gesteld. In lijst D is onder categorie D.11.2 een stedelijk ontwikkelingsproject opgenomen. Woningbouw kan hieronder worden gebracht. Het toevoegen van één woning blijft ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen.

De omvang van het project is niet de enige maatstaf aan de hand waarvan wordt bepaald of een onderbouwing moet worden gemaakt. Dit volgt uit de jurisprudentie van het Europese Hof uit 2009. Ook als het project onder de drempelwaarden uit de lijsten C en D blijft, moeten de gevolgen voor het milieu inzichtelijk worden gemaakt met een zogenaamde vormvrije mer-beoordeling.

Omdat slechts één woning wordt toegevoegd, blijven de milieugevolgen beperkt. In de overige paragrafen van dit hoofdstuk wordt dat onderbouwd.

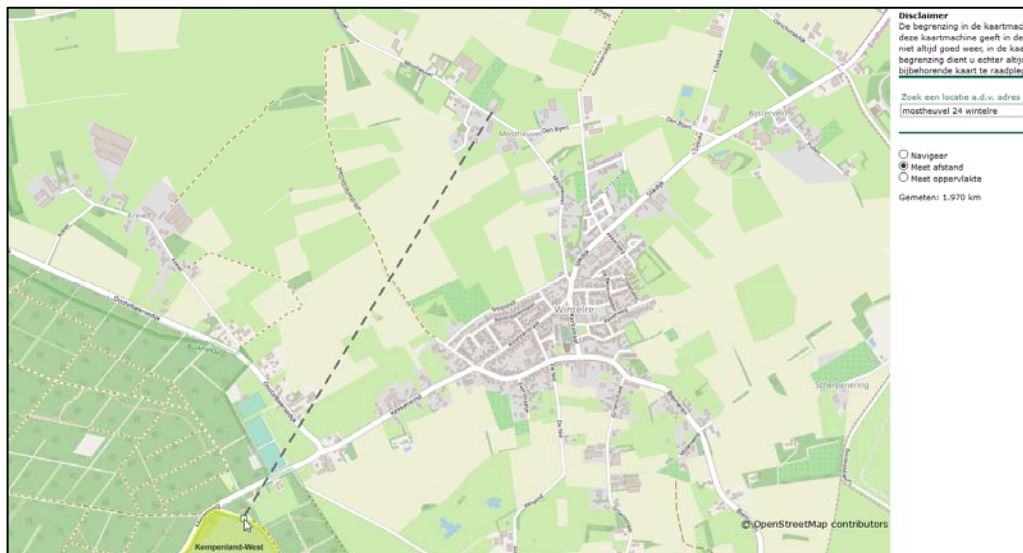
## 5. Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden de omgevingsaspecten die met het initiatief verband houden behandeld.

### 5.1. Natuur en ecologie

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortenbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet 1998) en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebieds-specifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Hierna is een uitsnede van de Natura 2000 gebiedenkaart opgenomen.



Figuur 10 Uitsnede kaart Natura 2000 gebieden

Zoals blijkt uit de bovenstaande figuur, ligt er binnen een straal van 3 kilometer vanaf de projectlocatie een Natura 2000 gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000 gebied betreft Kempenland West. Het Natura 2000-gebied Kempenland-West omvat restanten van het eertijds uitgestrekte heidelandschap in Midden-Brabant. Van west naar oost gaat het om de Rovertse Heide en het ven Papschot, een aaneengesloten gebied vanaf de Reusel bij de landgoederen Wellenseind en De Utrecht via de Mispelindsche en Neterselsche Heide tot en met de Landschotsche Heide, en ten slotte het Klein en Groot Meer bij Vessem. De terreinen zijn van belang vanwege de natte en droge heide met daarin een aantal vennen. Tussen de heideterreinen stromen de laaglandbeken Reusel, Grootte Beerze en Kleine Beerze, waarvan grote delen van de middenlopen eveneens tot het Natura 2000-gebied behoren. Deze beken bevatten de grootste populatie van de Drijvende waterweegbree (*Luronium natans*) in ons land.

Gelet op de kleinschaligheid van dit initiatief zal geen sprake zijn van beïnvloeding van het Natura 2000 gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten

worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrictlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden.

Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet Natuurbescherming in werking getreden. Die wet vervangt een drietal wetten, te weten de Boswet, de Flora- en Faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998. Die wijziging in de regelgeving leidt tot een vereenvoudiging van de regelgeving en heeft gevolgen voor de bevoegdheidsverdeling tussen overheden. Het beschermingsniveau blijft grotendeels ongewijzigd.

Volgens de regelgeving mogen beschermde diersoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting mag niet worden verstoord en vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord.

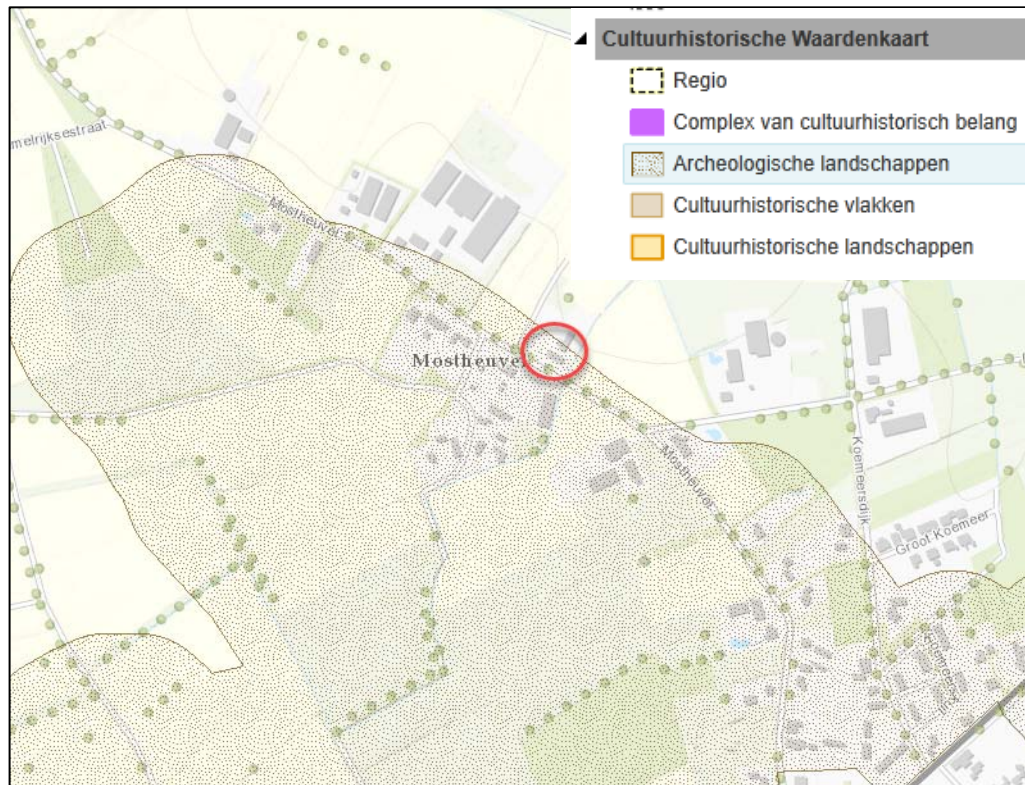
Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of anderszins worden vernield.

Conform de wet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de wet.

Het initiatief omvat slechts een inpassende wijziging van een reeds bestaande langgevelboerderij. Er wordt geen bebouwing toegevoegd en deswege is geen Quicksan Flora & Fauna noodzakelijk.

## **5.2. Archeologie en cultuurhistorie**

De projectlocatie heeft ingevolge het bestemmingsplan “Buitengebied” een dubbelbestemming “Waarde – archeologie 4.1”. De gronden zijn bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. In die bestemming worden voorschriften gegeven voor het bouwen van bouwwerken. Bouwen maakt van het initiatief geen onderdeel uit, zodat de grond niet hoeft te worden geroerd en deswege geen verlies van archeologische waarden te duchten is.



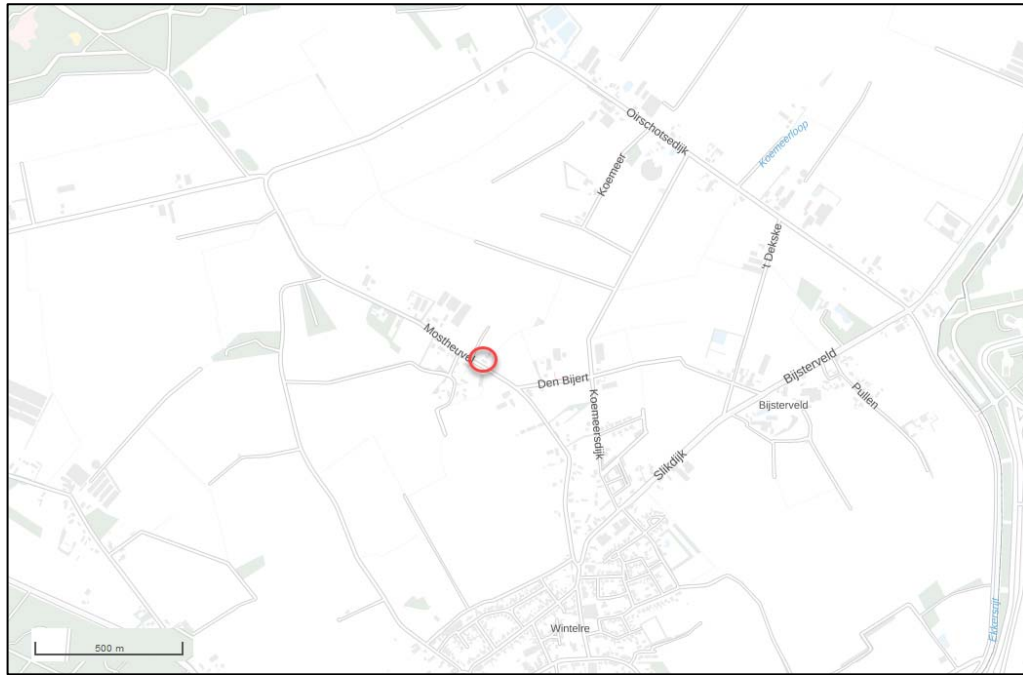
Figuur 11 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart Brabant

Zoals uit de bovenstaande afbeelding blijkt, is het perceel voor het relevante deel gelegen in Archeologisch landschap. Op de Cultuur Historische Waardenkaart staan 16 archeologische topgebieden. Dit zijn samenhangende oude bewoningsgebieden waar nog relatief veel kampementen, nederzettingen, heiligdommen en grafvelden in het bodemarchief bewaard zijn en die in meer dan één gemeente liggen. Voorbeelden van archeologische landschappen zijn het zandgebied Kempenland rond Bladel en Eersel en het rivierengebied in het Land van Heusden en Altena. In deze landschappen werkt de provincie aan afstemming van het archeologiebeleid van de gemeenten. Bij de inzet van middelen focust de provincie op deze landschappen.

Ook de langgevelboerderij zelf is aangewezen als een cultuurhistorisch waardevol pand. De cultuurhistorische waarden van het perceel en de omgeving daarvan worden niet aangetast, omdat het initiatief slechts een inpandigde wijziging behelst van de langgevelboerderij.

### 5.3. Technische infrastructuur

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatshebben.



Figuur 12 Uitsnede Netkaart projectlocatie

Zoals op de bovenstaande figuur te zien is, ligt het plangebied niet in een beschermingszone van een in de omgeving gelegen leiding. Deswege levert de technische infrastructuur geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

#### **5.4. Verkeer en parkeren**

Met het initiatief wordt één woning toegevoegd door middel van splitsing van een cultuurhistorisch waardevolle boerderij. Dit leidt tot een intensivering van de woonfunctie en ook tot meer verkeersbewegingen en parkeerbehoefte.

De Mostheuvel betreft een doorgaande weg, waaraan reeds woonfuncties en andersoortige functies aanwezig zijn. De toename van het aantal verkeersbewegingen is minimaal en niet is te verwachten dat de Mostheuvel deze extra verkeersbewegingen niet aan zou kunnen.

Voor wat betreft de parkeerbehoefte het volgende. Het parkeerbeleid van de gemeente Eersel is opgenomen in "Parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel", vastgesteld op 27 februari 2014. Het daarin gehanteerde uitgangspunt is dat een ontwikkeling moet voorzien in de eigen parkeerbehoefte. Voor verschillende functies is in het beleidsplan een parkeernorm vastgelegd. Hiermee kan worden bepaald hoeveel parkeerplaatsen per functie nodig zijn om te voldoen aan de parkeervraag. Er zijn verschillende zones gedefinieerd met elk aparte parkeernormen. Wintelre is aangeduid als 'rest bebouwde kom'.

Er wordt in de landelijke richtlijnen gewerkt met een bandbreedte, die ruimte biedt voor maatwerk in het geval van een specifieke aan de betreffende ontwikkeling. Eersel kiest ervoor om voor voorzieningen deze bandbreedte ook aan te houden en niet een vast getal voor de verschillende functies vast te leggen. Voor de verschillende woningtypen wordt wel gewerkt met een vaste parkeernorm. Deze vallen binnen de bandbreedte van de landelijke CROW-richtlijn.

##### *Toetsing initiatief*

Na de woningsplitsing is er sprake van een twee-onder-een-kapwoning. De ene woning is planologisch reeds toegelaten. Er dient, uitgaande van een twee-onder-een-kap in de rest

bebouwde kom, een behoefte van 2,4 parkeerplaatsen per woning te worden gerealiseerd op eigen terrein. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig op de percelen en de aanleg en instandhouding van de parkeervoorzieningen wordt in het wijzigingsplan middels een voorwaardelijke verplichting geborgd.

## **6. Juridische planopzet**

### **6.1. Inleiding**

Het wijzigingsplan “Buitengebied Mostheuvel 24, Wintelre” bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangeduid met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

### **6.2. Algemene toelichting verbeelding**

De analoge verbeelding bestaat uit één planverbeelding. De locatie Mostheuvel 24 is weergegeven op blad 1 en getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemming “Wonen” is aangegeven, alsmede de dubbelbestemmingen “Waarde – Archeologie 4.1”. Ook de specifieke aanduiding “cultuurhistorische waarden” is opgenomen. Daarnaast is nog de aanduiding “Aantal woningen – 2” opgenomen. Op de verbeeldingen zijn een plangrens en de aanduiding ‘bouwvlak’ opgenomen. Ook wordt een bouwaanduiding “Twee-aaneen” opgenomen. Daarnaast zijn op de verbeeldingen de gebiedsaanduidingen “milieuzone – vogelbeheersgebied” en “Luchtvaartverkeerszone - obstakelbeheergebieden” opgenomen.

### **6.3. Algemene toelichting regels**

Op dit wijzigingsplan zijn de regels van het moederplan zijnde het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” en het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, eerste herziening” vastgesteld op 29 januari 2019 van overeenkomstige toepassing verklaard.

### **6.4. Toelichting bestemmingen**

#### **6.4.1. “Wonen”**

De gronden op de planlocatie zijn bestemd voor “Wonen”. Dit betreft de gesplitste langgevelboerderij. Deze gronden zijn bestemd voor twee woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden. Het maximaal aantal woningen wordt op de verbeelding bestemd met een bouwaanduiding “Twee-aaneen” opgenomen. Dit met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Binnen deze bestemming is bij gesplitste woningen de inhoud vóór splitsing de totale maximale inhoud. Daarnaast zijn daarbij bijgebouwen toegestaan. Ter plaatse van de langgevelboerderij aan de Mostheuvel 24 zijn uitsluitend twee-aan-een gesloten woningen toegestaan, waarbij twee het maximaal toegestane aantal woningen is.

#### **6.4.2. Dubbelbestemming “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 m<sup>2</sup>, 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.

## **7. Uitvoerbaarheid**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de maatschappelijke en financiële uitvoerbaarheid en de grondexploitatie.

### **7.1. Financiële 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, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Eersel zal in het kader van het bepaalde in de Grexwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. Door de initiatiefnemer wordt een planschadeverhaalovereenkomst gesloten met de gemeente Eersel waarin is bepaald dat de initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

### **7.2. Grondexploitatie**

De initiatiefnemer is zich ervan bewust dat alle kosten die gemaakt worden in of ten behoeve van de procedure en de uitvoering voor rekening van hen komen. Dit betreft onder meer de kosten voor de benodigde onderzoeken, de kosten voor het opstellen van de ruimtelijke onderbouwing, de legeskosten die voldaan dienen te worden en eventuele planschade die door uitvoering van het plan optreedt.

## **8. Procedure**

Het ontwerpwijzigingsplan heeft ingevolge artikel 3.9a en volgende van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.