

ONDERBOUWING BUITENPLANSE OMGEVINGSPLANACTIVITEIT

Gemeente Eersel

Boevenheuvel 10 en 10a, Eersel

DOCUMENTNUMMER: EERBOE010

DATUM: 13 mei 2026



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Onderbouwing buitenplanse omgevingsplanactiviteit

Gemeente Eersel

Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel

auteur:

Van Doormaal Advies B.V
Ontginningsweg 9A
5089NR Haghorst

E: info@vandoormaaladvies.nl

Inhoudsopgave

1 INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging en begrenzing planlocatie	6
1.3 Leeswijzer.....	7
2 PLANBESCHRIJVING	8
2.1 Huidige situatie	8
2.2 Beoogde situatie.....	9
3 BELEIDSKADER.....	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid.....	14
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)	14
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	14
3.3 Provinciaal beleid	15
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	15
3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	16
Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)	17
Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)	18
Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)	18
Meerwaardecreatie (artikel 5.10).....	18
Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11).....	19
Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12).....	21
Niet-agrarische activiteit (5.78)	21
3.4 Gemeentelijk beleid	26
3.4.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel.....	26
3.4.2 Visie Buitengebied 2.0	28
3.4.3 Omgevingsplan gemeente Eersel	34
4 Beoordelingsregels waaronder instructieregels	36
4.1 Inleiding	36
4.2 Bodem.....	36
4.3 Cultuurhistorie	37
4.4 Archeologie	40
4.5 Natuur.....	42
4.6 Flora en fauna	45
4.7 Wegverkeerslawaaï	46
4.8 Bedrijven en milieuzonering	47
4.8.1 Bedrijven en milieuzonering	47
4.8.2 Geurhinder en veehouderijen.....	49

4.9 Omgevingsveiligheid.....	50
4.10 Luchtkwaliteit.....	52
4.12 Kabels en leidingen.....	53
4.13 Waterhuishouding.....	54
4.13.1 Waterschapsverordening.....	54
4.13.2 Gemeentelijke beleid.....	54
4.14 Parkeren.....	58
4.15 Verkeer	62
4.16 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	64
5 PARTICIPATIE.....	66
5.1 Verplichte participatie	66
5.2 Intaketafel/omgevingstafel.....	66
5.3 Advies en instemming	66
6 FINANCIËLE HAALBAARHEID	67
6.1 Inleiding	67
6.2 Kostenverhaal.....	67
7 CONCLUSIE	68
8 BIJLAGEN	69
1. Landschapsanalyse met inrichtings- en landschapsplan.....	69
2. Vooronderzoek bodem	69
3. AERIUS-berekening sloop- en gebruiksfase	69

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De initiatiefnemer is woonachtig aan de Boevenheuvel 10a te Eersel. De locatie aan de Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel betreft een voormalige veehouderijlocatie. In 2018 is de milieuvergunning voor het houden van vee ingetrokken en is een omgevingsvergunning voor statische opslag in units verleend. Dit tezamen met een opslagruimte voor de boomkwekerij en een ruimte voor een werkplaats en werktuigen ten behoeve van de boomzagerij. Nu de huisvesting van vee binnen de planlocatie volledig is beëindigd, maakt dat gezocht dient te worden naar een passende herbestemming van de planlocatie wordt. Dit onder meer om leegstand en verrommeling te voorkomen en een verbetering van de omgevingskwaliteit te bewerkstelligen. Verder doet de huidige agrarische bestemming niet langer recht aan het feitelijke gebruik binnen de planlocatie nu de agrarische activiteiten deels zijn beëindigd. Ook dit rechtvaardigt een passende herbestemming van de planlocatie in de jonge heideontginning waar gezien de aard en schaal grotere bedrijven passender zijn en dit als zodanig planologisch geborgd wordt.

De initiatiefnemer is voornemens om de agrarische bedrijfslocatie waarbinnen onder meer een veehouderij geëxploiteerd kan worden met als nevenfunctie statische opslag te herbestemmen naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag, opslag ten behoeve van ondergeschikte agrarische activiteiten en opslag ten behoeve niet-agrarische bedrijvigheid waaronder voor het verenigingsleven binnen gemeente Eersel.

Aangezien de beoogde ontwikkeling in strijd is met het vigerende planologische regime heeft de initiatiefnemer het planvoornemen reeds kenbaar gemaakt aan de gemeente Eersel. Per brief van 20 november 2024 (kenmerk: 24.27157) heeft de gemeente Eersel aangegeven dat er een positieve grondhouding is aangenomen ten aanzien van het planvoornemen. Daarbij zijn enkele voorwaarden opgenomen waaraan het plan moet voldoen:

- Voldaan wordt aan de kaders, zoals genoemd in Visie Buitengebied 2.0, voor het toestaan van statische opslag en bedrijfsverzamelgebouwen in het buitengebied;
- Het bouwvlak een maximale omvang van 5.000 m² heeft;
- Maximaal milieucategorie 2 bedrijven zijn toegestaan;
- Het plan in een goedgekeurde landschappelijke inpassing en de duurzame instandhouding daarvan voorziet, hetgeen ook juridisch-planologisch geborgd is;
- Indien geen bedrijfsgebouwen gesloopt worden, wordt de 15%-uitbreidingsregeling uit het planologische regime geschrapt;
- De ontwikkeling milieutechnisch inpasbaar is;
- Het maximum oppervlak aan bedrijfsgebouwen en het maximaal aantal bedrijven planologisch wordt geborgd;
- Er een omgevingsdialoog wordt gevoerd.

Met bovenstaande voorwaarden wordt uitvoerig rekening gehouden met onderhavige onderbouwing. Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het Omgevingsplan gemeente Eersel afgeweken te worden. Middels onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.2 Ligging en begrenzing planlocatie

De planlocatie aan de Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel bevindt zich in het buitengebied van de kern Eersel. De bebouwde kom van de kern Eersel bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,3 kilometer in overwegend noordwestelijke richting. Verder bevindt de planlocatie zich op korte afstand van het buitengebied van de kern Bergeijk, te weten een afstand van circa 126 meter in overwegend zuidoostelijke richting.

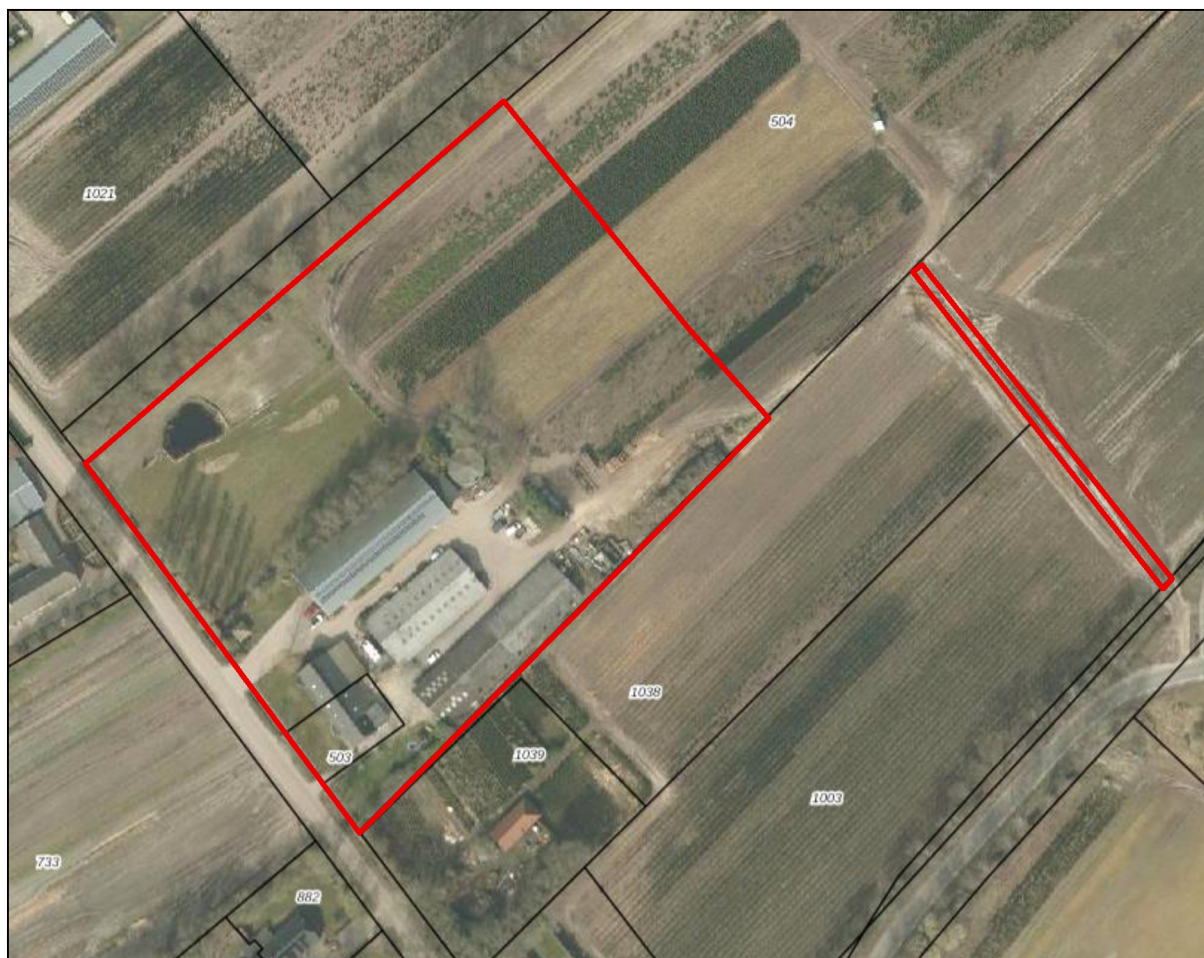
De planlocatie is gelegen aan de Boevenheuvel. De Boevenheuvel betreft een lokale doorgaande weg die onder meer ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de Hazenstraat in overwegend zuidoostelijke richting begeeft en vice versa.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie L, nummer 503 en 504 (deels). De planlocatie kent een totale omvang van circa 12.400 m².

In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de ligging van de planlocatie is weergegeven ten opzichte van omliggende kernen, alsook een luchtfoto van de planlocatie met kadastrale aanduiding.



Afbeelding 1 Ligging planlocatie (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



Afbeelding 2 Luchtfoto met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze toelichting ingegaan op de huidige en beoogde situatie in de planlocatie. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met de milieu planologische uitvoeringsaspecten alsmede met de in de planlocatie en omgeving voorkomende waarden. Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de wijze van participatie. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan en in hoofdstuk 7 is een conclusie opgenomen. Tot slot is in hoofdstuk 8 een overzicht van de bijlagen weergegeven.

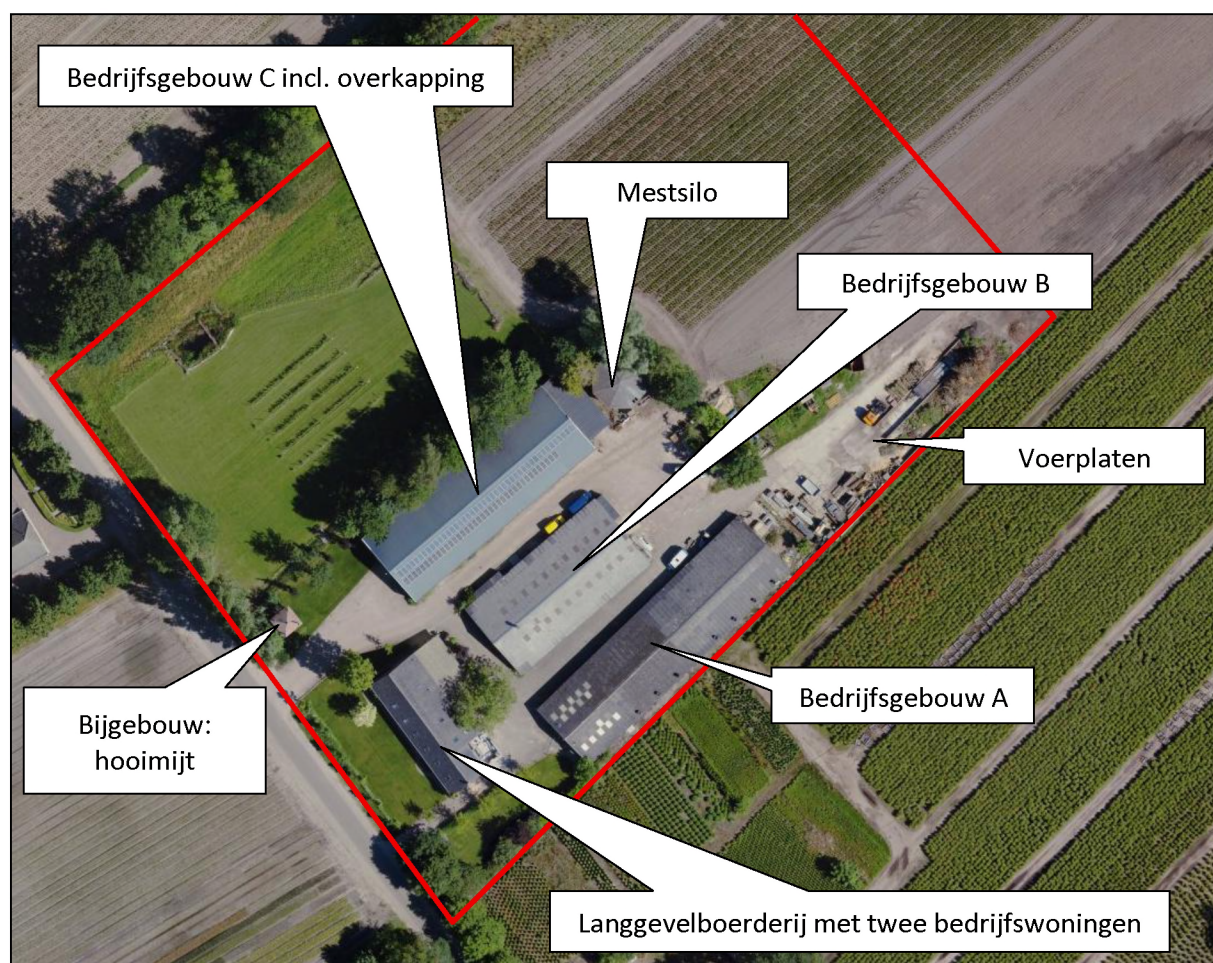
2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Huidige situatie

Zoals in het vorenstaande reeds is aangegeven, betreft de planlocatie aan de Boevenheuvel 10 en 10a te Eersel een voormalige veehouderijlocatie. Per 8 februari 2018 is de milieuvergunning voor het houden van vee volledig ingetrokken. De voormalige stallen worden momenteel gebruikt ten behoeve van statische opslag en opslag/werkplaats voor de boomkwekerij waarvoor een vergunning is verleend op 8 november 2017 (kenmerk: EER-2017-1300). De bebouwing/bouwwerken binnen de planlocatie in de huidige situatie omvat de volgende onderdelen:

- Eén langgevelboerderij met daarbinnen een tweetal bedrijfswoningen met een oppervlakte van circa 375 m²;
- Eén bijgebouw in de hoedanigheid van een hooimijt met een oppervlakte van circa 21 m²;
- Bedrijfsgebouw A met een oppervlakte van 712 m²;
- Bedrijfsgebouw B met een oppervlakte van 540 m²;
- Bedrijfsgebouw C met een oppervlakte van 700 m² met bijbehorende overkapping met een oppervlakte van circa 75 m²;
- Eén mestsilo met een oppervlakte van circa 85 m²; en
- Voerplaten met een oppervlakte van circa 700 m².

In het onderstaande is een luchtfoto opgenomen waarop de huidige situatie binnen de planlocatie is weergegeven.



Afbeelding 3 Huidige bebouwing binnen planlocatie (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

2.2 Beoogde situatie

De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herbestemmen naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag, opslag voor niet-agrarische bedrijvigheid waaronder het lokale verenigingsleven en opslag ten behoeve van onderschikte agrarische activiteiten. Deze bedrijfsactiviteiten zullen allen tot een maximale milieucategorie 2 bedrijvigheid behoren. De huidige agrarische bedrijfswoningen blijven behouden en worden herbestemd tot bedrijfswoning behorende bij niet-agrarische bedrijvigheid. Overtollige bouwwerken en voorzieningen in de hoedanigheid van een mestloze met een oppervlakte van circa 95 m², voerplaten met een oppervlakte van circa 700 m² en overtollige erfverharding zal worden gesloopt/verwijderd. Het drietal aanwezige en courante bedrijfsgebouwen binnen de planlocatie blijven behouden. Onderstaande een uiteenzetting van de beoogde bedrijvigheid binnen de planlocatie welke zal bestaan uit maximaal drie soorten bedrijfsactiviteiten.

1) Statische opslag in units (max. 712 m²)

Bedrijfsgebouw A met een oppervlakte van maximaal 712 m² zal ook in de beoogde situatie, conform de vergunde situatie, in gebruik worden genomen ten behoeve van statische opslag. Bestaande uit 8 units met een oppervlakte van 67,75 m² per unit en één unit met een oppervlakte van 160 m².

2) Bedrijfsverzamelgebouw voor ondergeschikte agrarische bodemexploitatie (max. 480 m²)

Binnen bedrijfsgebouw B met een oppervlakte van maximaal 480 m² zal stalling van agrarische werktuigen en overige opslag van materieel ten behoeve van een agrarische bodemexploitatie plaats vinden. Binnen de planlocatie vindt tevens opslag plaats van hout afkomstig van een boomverzorgingsbedrijf dat zijn activiteiten hoofdzakelijk elders uitvoert. Enkel het noodzakelijke materiaal en materieel wordt in pandig gestald binnen de planlocatie. Als gevolg van de eigen werkzaamheden kan het voorkomen dat het rondhout en takkenhout afkomstig van de werkzaamheden mee naar onderhavige planlocatie wordt genomen. Hierdoor kan het voorkomen dat het aangeleverde rondhout en takkenhout in pandig (met gesloten deuren), verder kort wordt gezagen en indien noodzakelijk gekleefd. Ten noordoosten van de planlocatie zullen gronden worden aangewend ten behoeve van buitenopslag van aangeleverd rondhout en boomstammen. Ook zal opslag plaats vinden van boomstamplanken onder een overkapping.

3) Bedrijfsverzamelgebouw (max. 700 m²)

Het resterende bedrijfsgebouw, te weten bedrijfsgebouw C met een oppervlakte van circa 700 m², zal verhuur plaatsvinden aan niet-agrarische bedrijven voor puur sec opslag (geen aparte bedrijfsvoering) met ondergeschikte opslag ten behoeve van het verenigingsleven. Het bedrijfsgebouw is onderverdeeld in twee units met een oppervlakte van respectievelijk 500 m² en 200 m².

Privé opslag/ gebruik bijgebouwen

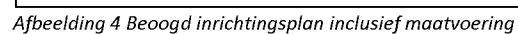
Doordat er opslagruimte ontstaat in de bestaande bedrijfsgebouwen is vooralsnog het gebruik van apart vrijstaand bijgebouw behorende bij de bedrijfswoning(en) niet noodzakelijk. De toegestane en eventueel benodigde privé opslagruimte voor de twee woningen (150 m² per woning) zullen worden verdeeld in bedrijfsgebouw B en C. Hiervan is 60 m² reeds opgenomen in bedrijfsgebouw B.

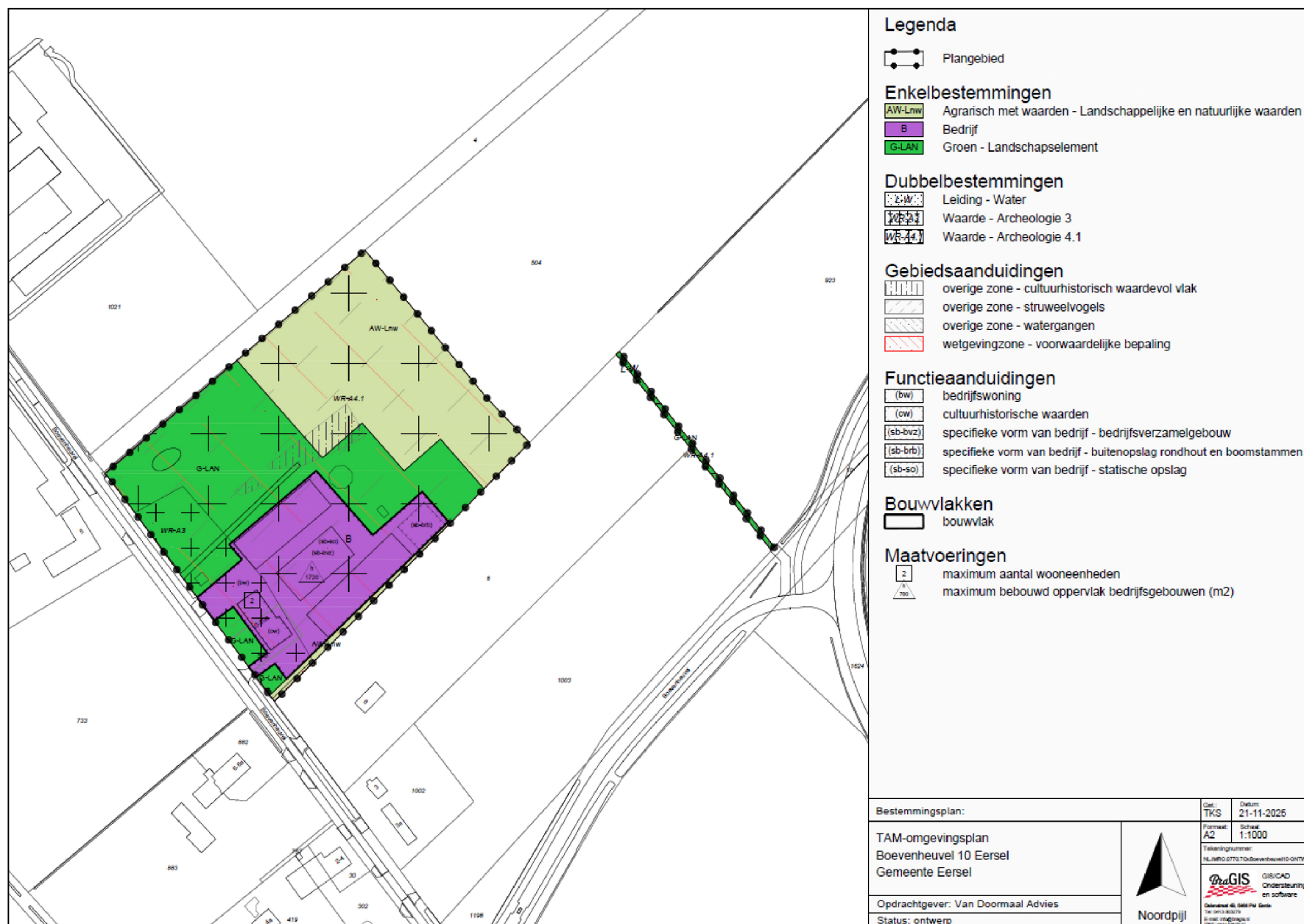
Het huidige agrarische bouwvlak met een oppervlakte van circa 6.750 m² zal in de beoogde situatie zoveel als mogelijk verkleind worden tot een passende bedrijfsbestemming met een maximaal toegestane oppervlakte van 5.000 m² voor in het buitengebied. Op de overige gronden binnen de planlocatie zal een groenbestemming komen te rusten voorzien van streekeigen landschapselementen. Binnen het resterende deel van de planlocatie zal de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden" in stand worden gehouden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een passende herbestemming gevonden voor een voormalige veehouderijlocatie. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen en wordt een nieuwe economische drager toegevoegd aan het buitengebied. Verder worden verouderde en overtollige bouwwerken en verharding in de hoedanigheid van een mestsilo en voerplaten verwijderd, waardoor de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een afname van bebouwing. Ook wordt het bouwvlak zoveel als mogelijk verkleind. Gelet hierop wordt met onderhavig planvoornemen een bijdrage geleverd aan een versterking van de omgevingskwaliteit. Verder dient opgemerkt te worden dat als gevolg van het planvoornemen definitief de mogelijkheid vervalt om binnen de planlocatie een veehouderij te exploiteren. Een en ander heeft een afname van de emissie van onder meer geur en fijnstof tot gevolg en heeft daarmee een positief effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen.

Tot slot dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie voorzien zal worden in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing, waardoor de beoogde ontwikkeling een versterking van de natuurlijke en de landschappelijke waarden tot gevolg heeft.

Op onderstaande afbeeldingen zijn achtereenvolgens een impressie opgenomen van het beoogde gebruik van de bedrijfsgebouwen, een opzet van de planverbeelding en een landschapsplan opgenomen. Het inrichtings- en landschapsplan op schaal is, inclusief een landschapsanalyse en beplantingsplan, als separate bijlage bij deze onderbouwing opgenomen.





Afbeelding 5 Planverbeelding beoogde situatie



Afbeelding 6 Inrichtings- en landschapsplan

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor de planlocatie wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie vastgesteld. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is geheel opgenomen in deze nieuwe visie.

De Nationale Omgevingsvisie biedt een duurzaam perspectief voor de leefomgeving. Hiermee kan het Rijk inspelen op de grote uitdagingen die voor hen liggen. Allerlei trends en ontwikkelingen hebben invloed op de leefomgeving. Veranderende en groeiende steden, de overgang naar een duurzame en circulaire economie en het aanpassen aan de gevolgen van de klimaatverandering vormen slechts een deel van de opgaven. Dit biedt kansen, maar vraagt wel om zorgvuldige keuzes. Want ruimte, zowel boven-, als ondergronds, is een schaars goed. Het combineren van al die opgaven vraagt een nieuwe manier van werken. Niet van bovenaf opgelegd, maar in goede samenwerking tussen overheden, bedrijven, kennisinstellingen, maatschappelijke organisaties en burgers. De NOVI biedt een kader, geeft richting en maakt keuzes waar dat kan. Tegelijkertijd is er ruimte voor regionaal maatwerk en gebiedsgerichte uitwerking. Omdat de verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen ligt, kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Met de NOVI zet het Rijk een proces in gang waarmee keuzes voor de leefomgeving sneller en beter kunnen worden gemaakt.

Aan de hand van een toekomstperspectief op 2050 brengt de NOVI de langetermijnvisie in beeld. Op nationale belangen wil het Rijk sturen en richting geven. Deze belangen komen samen in vier prioriteiten:

1. Ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. Duurzaam economisch groeipotentieel;
3. Sterke en gezonde steden en regio's;
4. Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Doorwerking in onderhavig bestemmingsplan

Met onderhavig bestemmingsplan zijn geen nationale belangen in het geding. Ten aanzien van de Nationale Omgevingsvisie zijn er geen bepalingen opgenomen in het bestemmingsplan (nu: Omgevingsplan).

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt

buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoorsport en leisure.

Beoordeling

In onderhavige situatie is sprake van de herbestemming/gebruikswijziging van de planlocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag, niet-agrarische bedrijvigheid, opslag ten behoeve van het verenigingsleven en ondergeschikte agrarische activiteiten. Relevante jurisprudentie, waaronder de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 20 april 2016 (ECLI:NL: RVS:2016:1075) laat zien dat indien ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan geen uitbreiding van de maximaal toegelaten oppervlakte aan bebouwing wordt toegestaan en een plan enkel voorziet in een planologische functiewijziging, in beginsel geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit is enkel anders indien het een functiewijziging van zodanige aard en omvang betreft dat desalniettemin sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Hier is geen sprake van. Immers, de beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing. Verder gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een forse afname van bestaand ruimtebeslag vanwege de verkleining van de bedrijfsbestemming en het bouwvlak. Gelet hierop is de beoogde herontwikkeling vanwege diens aard en omvang niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling, waardoor de Ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing is op deze ontwikkeling.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen).

Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Vanuit de basisopgave bezien, gaat het streven van de provincie Noord-Brabant uit naar een gezonde leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling ziet toe op de herbestemming en verandering van een voormalig agrarisch bedrijf (VAB) naar een bedrijf met niet-agrarische bedrijvigheid gerelateerd aan het buitengebied. De ontwikkeling beoogt daarmee een passende herbestemming, gerelateerd aan het landschap, van een voormalig agrarisch bouwvlak, waarmee een Nieuwe Economische Drager wordt gevonden voor een landelijke kern (Eersel). Tevens worden er voorzieningen gesloopt, het bouwvlak verkleind en wordt het geheel landschappelijk ingepast, wat bijdraagt aan een groener en gevarieerder landschap.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

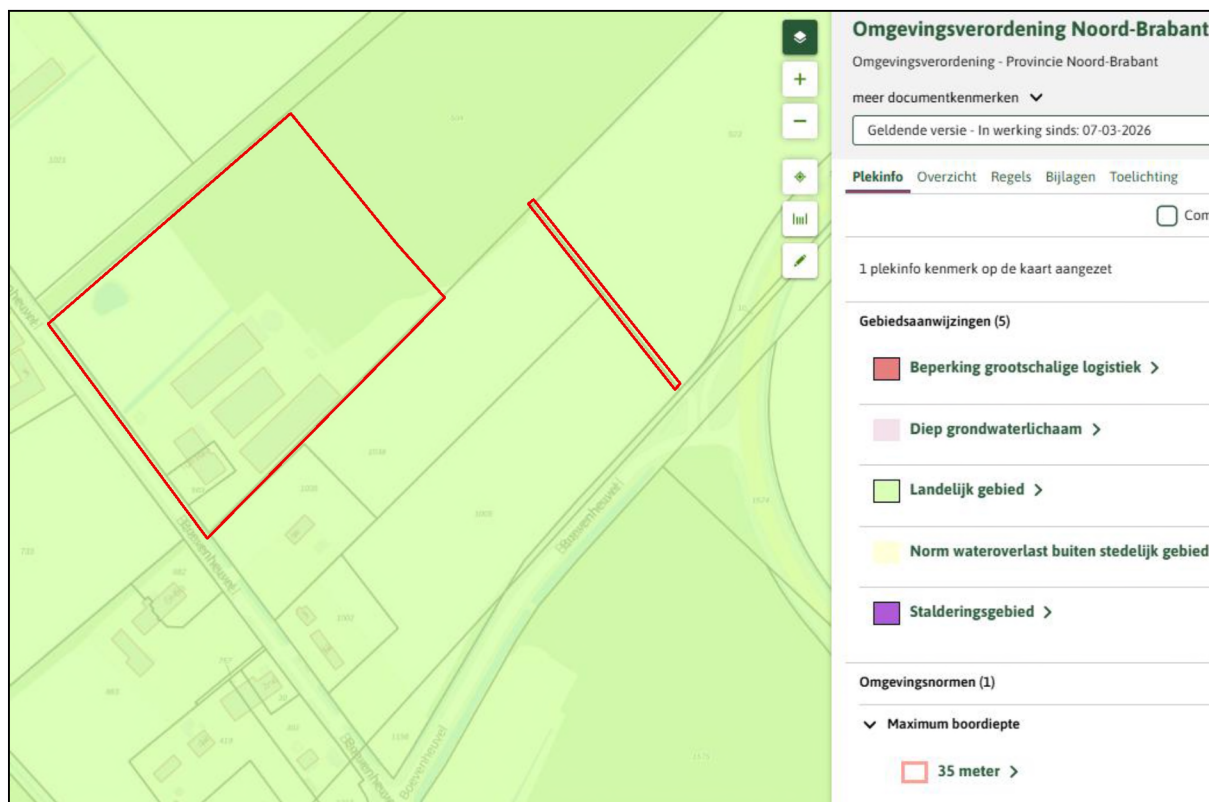
Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

Beoordeling

Op basis van de 'basiskaart Landelijk gebied' van de verordening is de planlocatie opgenomen in het 'Landelijk gebied' en 'Gemengd landelijk gebied'. In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Gelet hierop is de beoogde herbestemming van de planlocatie naar niet-agrarische bedrijvigheid reeds in voldoende mate objectiveerbaar binnen het landelijk gebied. Immers, het planvoornemen draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie en bovendien wordt bedrijvigheid naast landbouw reeds als een passende functie binnen deze structuur aangemerkt. In het onderstaande is een relevante uitsnede van de 'basiskaart Landelijk gebied' uit de verordening opgenomen.



Afbeelding 7 Relevante uitsnede basiskaart Omgevingsverordening (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) en 'versterken van omgevingskwaliteit' (paragraaf 5.1.3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor een niet-agrarische activiteit (artikel 5.78).

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
- c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.

Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling maakt gebruik van een bestaand bouwperceel en bedrijfsgebouwen. De ontwikkeling vindt hiermee in beginsel binnen bestaand ruimtebeslag plaats. Verder worden overtollige bouwwerken/voorzieningen en verharding gesloopt en wordt het huidige agrarische bouwvlak zoveel als mogelijk verkleind tot een passende bedrijfsbestemming, waardoor sprake is van een afname van bestaand ruimtebeslag. Gelet hierop wordt met onderhavig planvoornemen voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Nu de beoogde ontwikkeling volledig binnen de omgevingskarakteristiek en -behoeften past, kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerk laag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- 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 lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieu hygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering.

Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

De Omgevingsverordening geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planinitiatief beoogt op meerdere manieren 'meerwaardecreatie'. Met het planvoornemen wordt een passende herbestemming gevonden voor een voormalige veehouderijlocatie. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen en wordt een nieuwe economische drager toegevoegd aan het buitengebied. Verder worden bouwwerken en verhardingen in de hoedanigheid van een mestsilos, voerplaten en overtollige erfverharding gesloopt. Gelet hierop wordt met onderhavig planvoornemen een bijdrage wordt geleverd aan een verbetering van de omgevingskwaliteit. Te meer nu het ruimtebeslag als gevolg van de beoogde ontwikkeling afneemt, vanwege een verkleining van het huidige agrarische bouwvlak tot een passende bedrijfsbestemming. Verder wordt binnen de planlocatie diverse kwalitatief hoogwaardige natuurwaarden gerealiseerd en wordt voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling eveneens een verbetering van de landschappelijke en natuurlijke waarden tot gevolg.

Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingszone; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Beoordeling

Het omzetten van de agrarische bedrijfsbestemming naar een niet-agrarische bedrijfsbestemming betreft op basis van de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen', d.d. 24-08-2012 (LIR) een categorie 3 ontwikkeling.

Hierin wordt voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling de basisinspanning voor kwaliteitsverbetering genormeerd in euro's (op basis van forfaitaire bedragen). De methodiek voor de bepaling van de tegenprestatie is overeenkomstig de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' van de

provincie. Er wordt tevens een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden geëist. Op basis van de LIR en de daarin gebruikte waardes voor bestemmingswinst is een berekening gemaakt met betrekking tot de kosten en baten van het planvoornemen.

In onderstaande berekening van de bestemmingswinst en de benodigde kwaliteitsverbetering is de bestemmingswinst als gevolg van het planvoornemen berekend. Hierbij is voor wat betreft de beoogde situatie uitgegaan van een bouwvlak met een omvang van maximaal 5.000 m² en gronden met een groenbestemming met een gezamenlijke omvang van 7.000 m². Ter plaatse van de resterende gronden zal een agrarische bestemming zonder bouwvlak komen te rusten. Wanneer de beoogde planologische situatie wordt afgezet tegen de bestaande planologische situatie wordt tot een bestemmingswinst van circa € 197.280,00 gekomen. Van deze bestemmingswinst dient 20% geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het landschap, te weten een bedrag van €39.456,00. Conform onderstaande berekening wordt voldaan aan de gewenste kwaliteitsverbetering.

Bestaand	M ²	Waarde	Bedrag
Agrarisch onbebouwd	4.900	€ 5.00	€ 24.500.00
Bouwvlak + bedrijfswoning inclusief latente ruimte tussen bouwvlak en doorgaande weg	7.500	€ 25.00	€ 187.500.00
Bedrijfswoning (1e)		€ 50.000.00	€ 50.000.00
Bedrijfswoning (2e)		€ 50.000.00	€ 50.000.00
Totaal			€ 312.000.00
Omvang totaal	12.400		
Nieuw			
Bouwvlak niet agrarisch bedrijf	5.000	€ 80.00	€ 400.000.00
Agrarisch onbebouwd	470	€ 5.00	€ 2.350.00
Groen	6.930	€ 1.00	€ 6.930.00
Bedrijfswoning (1e)		€ 50.000.00	€ 50.000.00
Bedrijfswoning (2e)		€ 50.000.00	€ 50.000.00
Omvang totaal	12.400		
Totaal nieuw			€ 509.280.00
Winst			€ 197.280.00
20%			€ 39.456.00
Investeringskosten	hoeveelheid / uur	Prijs per eenheid of uur	
Sloop voerplaten	720	€ 5.00	€ 3.600.00
Sloop mestsilo	95	€ 25.00	€ 2.375.00
Verwijderen erfverharding	335	€ 5.00	€ 1.675.00
Slopen betonplaat (voormalige mestband) 53 x 2,5m	133	€ 5.00	€ 662.50
Stelpost landschappelijke inpassing			€ 31.189.25
Totaal investeringen			€ 39.501.75
Verschil			€ 45.75

Afbeelding 8 Berekening bestemmingswinst en kwaliteitsverbetering (op basis van landschapsinvesteringsregeling De Kempen)

Kwaliteitsverbetering van het landschap

De investeringen bestaan onder meer uit de sloop van voerplaten, een mestsilos, erfverharding en betonplaat. Het resterende deel van de benodigde kwaliteitsverbetering zal gerealiseerd worden middels landschappelijke maatregelen. In bovenstaande afbeelding zijn de investeringen weergegeven. Een en ander laat zien dat met de investeringen en landschappelijke maatregelen aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap kan worden voldaan.

Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. Welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Beoordeling

De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herbestemmen naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag, niet-agrarische bedrijvigheid, opslag ten behoeve van het verenigingsleven en onderschikte agrarische activiteiten. De beoogde herbestemming naar een niet-agrarisch bedrijf kan als passend binnen de heersende omgevingskarakteristiek worden beschouwd. Immers, de planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de kern Eersel binnen een overwegend gemengde omgeving. Naast de aanwezigheid van agrarische bedrijven, agrarische gronden en verspreid gelegen woningen, bevinden zich in de omgeving van de planlocatie namelijk eveneens diverse gronden waar een bedrijfsbestemming van toepassing is waarbinnen niet-agrarische bedrijven zijn toegestaan.

Niet-agrarische activiteit (5.78)

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied kan bepalen dat de ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel mogelijk is als:

- a. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- b. aanwezige, overtollige bebouwing wordt gesloopt; en
- c. dit geen betrekking heeft op:
 1. een kantoor met baliefunctie;
 2. het toelaten van een nieuwe lawaaisport; en
 3. een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergisting en mestbewerking.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich in het buitengebied van de kern Eersel binnen de gemeente Eersel. De bebouwde kom van de kern Eersel bevindt zich op een kortste afstand van circa 1,3 kilometer in overwegend noordwestelijke richting. Verder bevindt de planlocatie zich op korte afstand van het buitengebied van de kern Bergeijk, te weten op een afstand van circa 126 meter in overwegend zuidoostelijke richting.

De omgeving van de planlocatie laat zich kenschetsen als een overwegend gemengd buitengebied. In de directe omgeving van de planlocatie komen overwegend agrarische gronden, agrarische bedrijven en verspreid gelegen woningen voor. Verder komen in de nabijheid van de planlocatie en ter plaatse van het buitengebied ten zuidoosten van de kern Eersel eveneens diverse niet-agrarische functies voor, waaronder een grondverzet- en transportbedrijf, een hondenpension, een transportbedrijf en een houtzagerij. Gelet hierop is de beoogde herbestemming naar een niet-agrarische bedrijfslocatie, bestaande uit statische opslag, opslag ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid, ondergeschikte opslag ten behoeve van het lokale verenigingsleven en opslag ten behoeve van ondergeschikte agrarische activiteiten, passend binnen de gemengde omgeving.

De beoogde bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot maximaal milieucategorie 2. Daarmee is sprake van bedrijvigheid die qua aard en milieubelasting passend is binnen een gemengd buitengebied en die geen onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat ter plaatse van omliggende woningen tot gevolg heeft. De bestaande agrarische bedrijfswoningen blijven behouden en worden herbestemd tot bedrijfswoningen behorende bij de niet-agrarische bedrijvigheid.

Verder is de planlocatie op grond van het vigerende gemeentelijke beleid gelegen binnen het agrarisch overgangsgebied. Nu binnen dit agrarisch overgangsgebied de komst van agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven als wenselijke optie wordt beschouwd en opslag als mogelijke optie wordt aangemerkt, kan worden geconcludeerd dat de beoogde herbestemming aansluit bij de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Daarnaast gaat het planvoornemen gepaard met het saneren van overtollige bouwwerken en voorzieningen. De mestsilo met een oppervlakte van circa 95 m², voerplaten met een oppervlakte van circa 700 m² en overtollige erfverharding worden gesloopt dan wel verwijderd. De drie aanwezige en courante bedrijfsgebouwen blijven behouden en worden functioneel hergebruikt. Daarmee wordt leegstand en verrommeling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie voorkomen en wordt een bijdrage geleverd aan zorgvuldig ruimtegebruik.

Het planvoornemen heeft geen betrekking op een kantoor met baliefunctie, een nieuwe lawaaisport of een toename van de bestaande gebruiksoppervlakte voor mestbehandeling, mestvergistings of mestbewerking. Sterker nog, met het planvoornemen vervalt definitief de mogelijkheid om ter plaatse een veehouderij te exploiteren, hetgeen leidt tot een afname van potentiële emissies van onder meer geur, fijnstof en ammoniak.

Lid 2

Het omgevingsplan regelt:

- a. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan en tot welke omvang;
- b. dat de niet-agrarische activiteit, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied als bedoeld in Artikel 5.12;
- c. dat een ontwikkeling naar een functie met grote publieksaantrekkende werking is uitgesloten;
- d. dat opslag en stalling van voorwerpen of materialen plaatsvindt in gebouwen, behalve als de activiteit de opslag van zand, grond en grind betreft; en
- e. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de toegelaten omvang, bedoeld onder a.

Beoordeling

In het omgevingsplan wordt geborgd welke specifieke gebruiksactiviteiten binnen de planlocatie zijn toegestaan en tot welke maximale omvang. De beoogde bedrijvigheid bestaat uit maximaal drie soorten bedrijfsactiviteiten, te weten:

1. statische opslag in units binnen bedrijfsgebouw A, met een maximale oppervlakte van 712 m²;

2. opslag en stalling van agrarische werktuigen, materieel en ondergeschikte opslag ten behoeve van agrarische bodemexploitatie en een boomverzorgingsbedrijf binnen bedrijfsgebouw B, met een maximale oppervlakte van 540 m²;
3. opslag ten behoeve van niet-agrarische bedrijven en ondergeschikte opslag ten behoeve van het lokale verenigingsleven binnen bedrijfsgebouw C, met een maximale oppervlakte van circa 700 m².

Binnen bedrijfsgebouw A wordt voorzien in statische opslag, bestaande uit 8 units met een oppervlakte van 67,75 m² per unit en één unit met een oppervlakte van 160 m². Bedrijfsgebouw B wordt benut voor het inpandig stallen van agrarische werktuigen en materieel en voor overige opslag ten behoeve van agrarische bodemexploitatie en een boomverzorgingsbedrijf waarvan de werkzaamheden elders plaatsvinden. In beginsel vindt ter plaatse slechts opslag plaats. Voor zover rondhout en takkenhout afkomstig van werkzaamheden elders naar de planlocatie wordt gebracht, kan dit inpandig, met gesloten deuren, kort worden gezaagd en indien noodzakelijk worden gekleefd. Daarmee blijft de feitelijke bedrijfsvoering ter plaatse beperkt en ondergeschikt van aard.

Ten noordoosten van de planlocatie wordt voorzien in buitenopslag van aangeleverd rondhout en boomstammen. Daarnaast vindt opslag plaats van boomstamplanken onder een overkapping met een oppervlakte van 70 m². Deze buitenopslag is functioneel verbonden aan de opslag ten behoeve van een boomverzorgingsbedrijf en blijft beperkt tot rondhout, boomstammen en boomstamplanken. Voor het overige wordt buitenopslag uitgesloten. De opslag en stalling van voorwerpen en materialen vindt daarmee hoofdzakelijk inpandig plaats, behoudens de specifiek toegestane en functioneel noodzakelijke buitenopslag van rondhout en boomstammen.

Binnen bedrijfsgebouw C vindt verhuur plaats aan niet-agrarische bedrijven voor uitsluitend opslag, zonder zelfstandige of afzonderlijke bedrijfsvoering ter plaatse. Het gebouw is onderverdeeld in twee units met een oppervlakte van respectievelijk circa 500 m² en 200 m². Daarnaast wordt binnen de bestaande bedrijfsgebouwen ruimte geboden voor ondergeschikte opslag ten behoeve van het lokale verenigingsleven. Een ontwikkeling naar een functie met een grote publieksaantrekkende werking is niet aan de orde en wordt planologisch uitgesloten. Detailhandel, zelfstandige kantoorfuncties met baliefunctie, publieksgerichte dienstverlening en zelfstandige bedrijfsvoering vanuit de opslagunits worden niet mogelijk gemaakt.

De ontwikkeling past ook op langere termijn binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. De planlocatie betreft een voormalige veehouderijlocatie binnen een gemengd buitengebied, waar naast agrarische functies ook diverse niet-agrarische functies voorkomen. Door de bestaande courante bedrijfsgebouwen te hergebruiken voor kleinschalige opslagfuncties en ondergeschikte agrarisch verwante activiteiten wordt leegstand voorkomen en wordt voorzien in een passende economische drager voor het buitengebied. Daarbij worden overvloedige bouwwerken en verhardingen gesaneerd en wordt de voormalige agrarische bouwbaarheid verkleind.

Het huidige agrarische bouwvlak met een oppervlakte van circa 6.750 m² wordt in de beoogde situatie zoveel mogelijk verkleind tot een passende bedrijfsbestemming met een maximale oppervlakte van 5.000 m². De overige gronden binnen de planlocatie krijgen een groenbestemming, voorzien van streekeigen landschapselementen. Binnen het resterende deel van de planlocatie blijft de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden" in stand. Daarmee wordt de ontwikkeling landschappelijk ingepast en wordt tevens een bijdrage geleverd aan de versterking van de omgevingskwaliteit.

Aan de voorwaarden van lid 2 wordt voldaan door in het omgevingsplan een specifieke regeling op te nemen waarin de toegestane gebruiksactiviteiten, de maximale oppervlakten, de maximale

milieucategorie, het verbod op publieksaantrekkelijke functies en het verbod op buitenopslag, behoudens de specifiek toegestane opslag van rondhout en boomstammen, worden geborgd.

Lid 3

Als uitgangspunt voor een bij de omgeving passende omvang als bedoeld in het tweede lid geldt voor:

- a. een bedrijfsmatige activiteit, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein;
- b. een detailhandelsvoorziening, een omvang van het verkoopvloeroppervlak van ten hoogste 200 m²;
- c. een voorziening ten dienste van vrijetijd en zorg, een omvang van de bebouwing van ten hoogste 1 hectare.

Beoordeling

De beoogde niet-agrarische bedrijfsactiviteiten vinden plaats binnen de bestaande bedrijfsgebouwen op de planlocatie. Er wordt geen nieuwe grootschalige bedrijfsbebouwing opgericht. De bestaande bebouwing wordt functioneel hergebruikt voor opslagactiviteiten, ondergeschikte agrarisch verwante activiteiten en opslag ten behoeve van het lokale verenigingsleven. De bedrijfsactiviteiten blijven beperkt tot maximaal milieucategorie 2 en zijn daarmee kleinschalig en passend binnen een gemengde buitengebied omgeving.

De totale bedrijfsactiviteiten worden verdeeld over drie bestaande bedrijfsgebouwen. Bedrijfsgebouw A wordt gebruikt voor statische opslag in units tot maximaal 712 m². Bedrijfsgebouw B wordt gebruikt voor opslag en stalling ten behoeve van agrarische bodemexploitatie en het boomverzorgingsbedrijf tot maximaal 480 m². Bedrijfsgebouw C wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van niet-agrarische bedrijven en ondergeschikte opslag ten behoeve van het verenigingsleven tot circa 700 m². De afzonderlijke gebruiksvormen blijven daarmee beperkt van omvang en zijn niet gericht op intensieve bedrijvigheid, publieksstromen of zelfstandige productieactiviteiten.

Het boomverzorgingsbedrijf voert zijn werkzaamheden hoofdzakelijk elders uit. Ter plaatse vindt in hoofdzaak opslag en stalling plaats. Het eventueel kort zagen en klieven van rondhout en takkenhout vindt slechts incidenteel en in pandig met gesloten deuren plaats, voor zover dit voortvloeit uit de eigen werkzaamheden. Daarmee blijft de ruimtelijke en milieukundige uitstraling van deze activiteit beperkt.

Het is niet doelmatig om de beoogde functies op een bedrijventerrein te vestigen. De activiteiten bestaan hoofdzakelijk uit statische opslag, kleinschalige opslag ten behoeve van lokale bedrijven en verenigingsleven en ondergeschikte agrarisch verwante opslag. Dergelijke functies vragen om betaalbare en functionele opslagruimte, waarbij de ruimtelijke uitstraling beperkt is. Daarbij geldt dat de beoogde ontwikkeling juist voorziet in een passende invulling van een voormalige agrarische bedrijfslocatie. Hiermee wordt leegstand voorkomen en wordt verrommeling tegengegaan.

Daarnaast blijkt uit de gemeentelijke Visie Buitengebied 2.0 dat binnen de gemeente Eersel ruimte bestaat voor planconcepten met bedrijfsverzamelgebouwen en opslagfuncties in het buitengebied, mits deze qua aard en omvang passend zijn. Daarbij geldt als uitgangspunt dat niet meer dan drie verschillende bedrijven op één locatie worden gevestigd en dat per bedrijf een maximum aan bebouwing van 1.000 m² wordt aangehouden. Onderhavig plan sluit daarop aan. Er is sprake van statische opslag en opslag in een bedrijfsverzamelgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheden, zonder zelfstandige bedrijfsvoering ter plaatse, en een bedrijfsverzamelgebouw met hoofdzakelijk opslag en stalling ten behoeve van de ondergeschikte niet-agrarische bedrijvigheden.

Van detailhandel is geen sprake. Er wordt geen verkoopvloeroppervlak mogelijk gemaakt. Evenmin is sprake van een voorziening ten dienste van vrijetijd of zorg. De onderdelen b en c zijn daarom niet van toepassing. Gelet op de aard, omvang en situering van de activiteiten wordt voldaan aan lid 3.

Lid 4

Een omgevingsplan kan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische activiteit, met uitzondering van een activiteit als bedoeld in Artikel 5.75 Mestbewerking, als dat vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving qua omvang, effect op omliggende functies en ontsluiting past in de omgeving.

Beoordeling

Met onderhavig planvoornemen wordt niet voorzien in activiteiten gelet op mestbewerking. Hoewel lid 4 hiermee niet rechtstreeks van toepassing is, kan worden vastgesteld dat de beoogde ontwikkeling vanuit een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving passend is. De ontwikkeling vindt plaats binnen bestaande bebouwing, de milieubelasting blijft beperkt tot maximaal milieucategorie 2, overtollige agrarische bouwwerken en voorzieningen worden verwijderd en het agrarische bouwvlak wordt verkleind. Daarnaast vervalt de mogelijkheid om ter plaatse een veehouderij te exploiteren, hetgeen leidt tot een afname van potentiële emissies van geur, fijnstof en ammoniak. De ontsluiting van de planlocatie is passend voor de beoogde opslaggerichte functies. Doordat de activiteiten hoofdzakelijk bestaan uit opslag en stalling en geen grote publieksaantrekkende werking hebben, is geen sprake van een onevenredige toename van verkeersbewegingen. Bovendien wordt voorzien in een landschappelijke inpassing met streekeigen landschapselementen, waardoor de ontwikkeling bijdraagt aan de versterking van de landschappelijke en natuurlijke waarden ter plaatse.

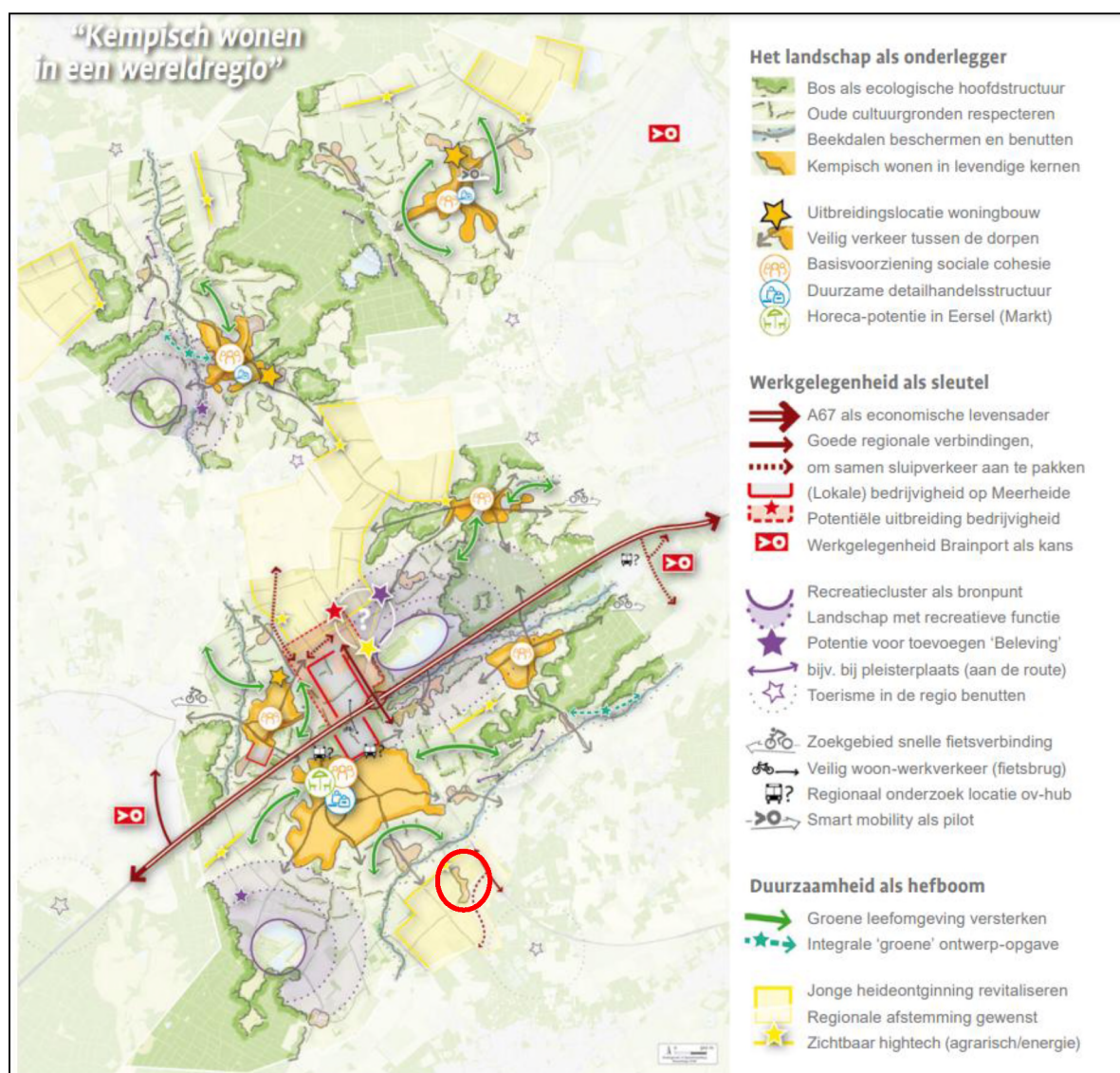
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 2.0 Gemeente Eersel

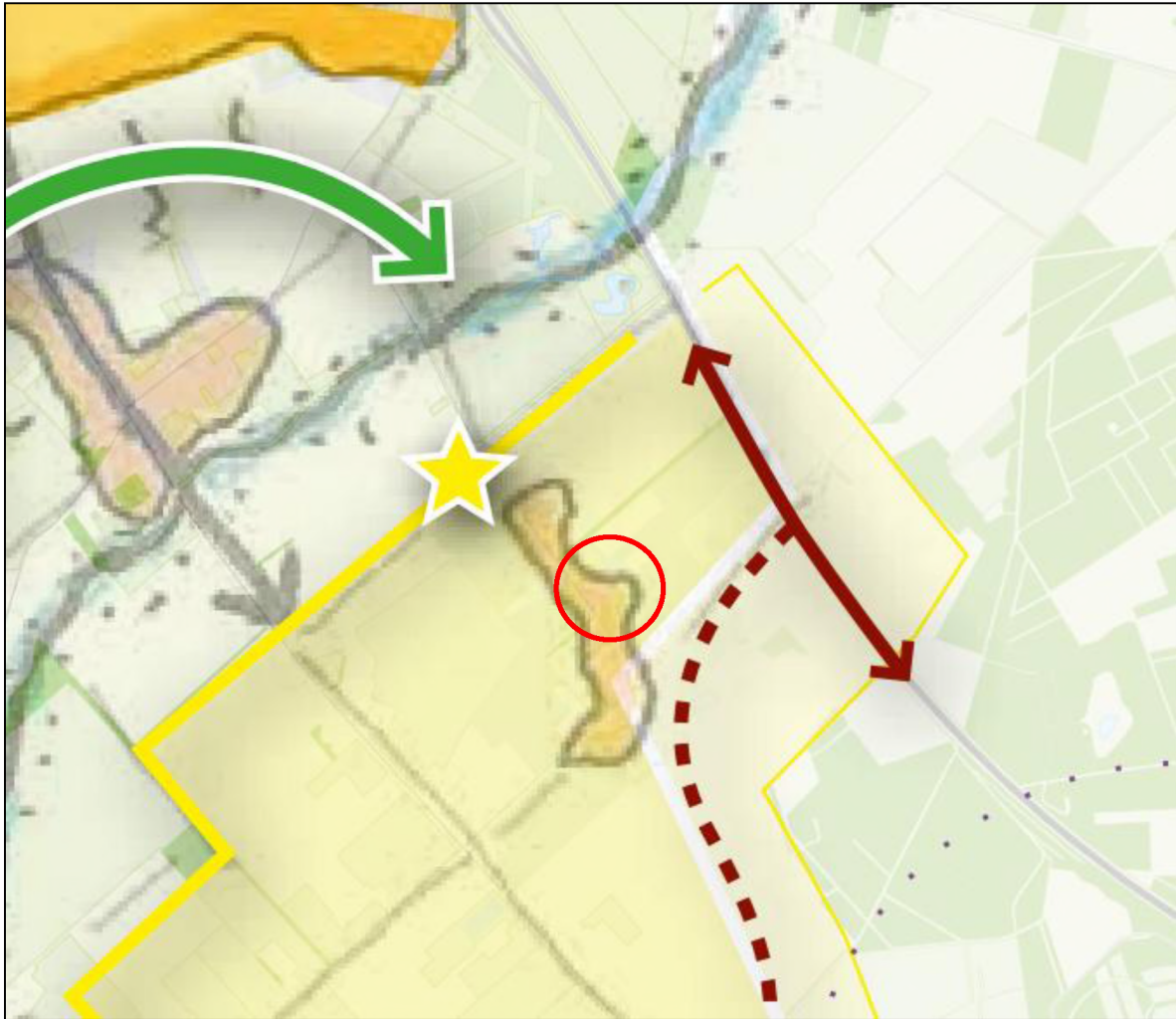
De voormalige Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplichtte alle overheden tot het opstellen van een structuurvisie. Om aan deze Wro-verplichting te voldoen, heeft de gemeente Eersel een integrale omgevingsvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente opgesteld: de 'Omgevingsvisie 2.0'. In deze structuurvisie wordt aan de hand van thema's omschreven wat de ambities van de gemeente Eersel zijn. Onderdeel van de omgevingsvisie is de kaart Omgevingsvisie 2.0.

In de visie wordt gestreefd naar Kempisch wonen in levendige kernen, recreatieve functies en werkgelegenheid met het landschap als onderleggen. Vanuit de kaart is een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen de noordzijde van de gemeente (kernen: Wintelre en Vessem) waar wonen, natuur, recreatie en landschap centraal staan en de meer 'rode' functies in het zuiden van de gemeente (kernen: Knegsel, Duizel, Eersel, Steensel).

Hieronder is een tweetal uitsneden van deze kaart weergegeven, waarop de initiatieflocatie is aangeduid.



Afbeelding 9 Uitsnede Omgevingsvisie 2.0 (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)



Afbeelding 10 Uitsnede Omgevingsvisie 2.0 (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

Op basis van de omgevingsvisie is de planlocatie gelegen binnen de 'jonge heideontginningen'. Met het planvoornemen wordt een voormalige agrarische bedrijfslocatie waarbinnen onder meer een veehouderij geëxploiteerd kan worden herbestemd naar een niet-agrarische bedrijfslocatie met ondergeschikte agrarische (opslag)activiteiten. Overtollige bouwwerken en voorzieningen in de hoedanigheid van een mestsilo, voerplaten en overtollige erfverharding worden gesloopt/verwijderd. Verder wordt het huidige agrarische bouwvlak zoveel als mogelijk verkleind tot een passende bedrijfsbestemming, waardoor de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met een afname van bestaand ruimtebeslag. Daarnaast dient opgemerkt te worden dat binnen de planlocatie voorzien zal worden in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing en natuuraanleg. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een landschappelijke kwaliteitsverbetering binnen de jonge heideontginningen. Een en ander is bovendien passend binnen de gemeentelijke ambitie om de aanleg van nieuwe natuur te stimuleren en de biodiversiteit te herstellen en te bevorderen.

Verder wordt ten aanzien van vrijkomende agrarische bebouwing aangegeven dat de gemeente Eersel als ambitie heeft om verloedering en leegstand tegen te gaan. Leidend bij een nieuwe invulling is een hoogwaardige invulling zodat de locaties in het buitengebied structureel een positieve impact op de omgeving blijven hebben. De gemeente hecht veel waarde aan landschappelijke inpassing en de uitstraling van deze inpassing op het landschap. Ook wordt aangegeven dat de gemeente nieuwe bedrijvigheid wil toestaan zolang er sprake is van differentiatie en versterking van de economische structuur en als er direct een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit mogelijk is.

De beoogde ontwikkeling is passend binnen bovenstaande gemeentelijke doelstellingen. Immers, met onderhavig planvoornemen wordt een passende invulling gevonden voor vrijgekomen agrarische bebouwing. Hiermee wordt leegstand en verrommeling voorkomen. Bovendien heeft de beoogde ontwikkeling een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit tot gevolg vanwege onder meer de sloop van diverse voorzieningen en verharding en de afname van bestaand ruimtebeslag. Verder wordt binnen de planlocatie voorzien in natuuraanleg en een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing.

Conclusie

Gelet op het vorenstaande is de beoogde ontwikkeling passend binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de omgevingsvisie.

3.4.2 Visie Buitengebied 2.0

Toetsingskader

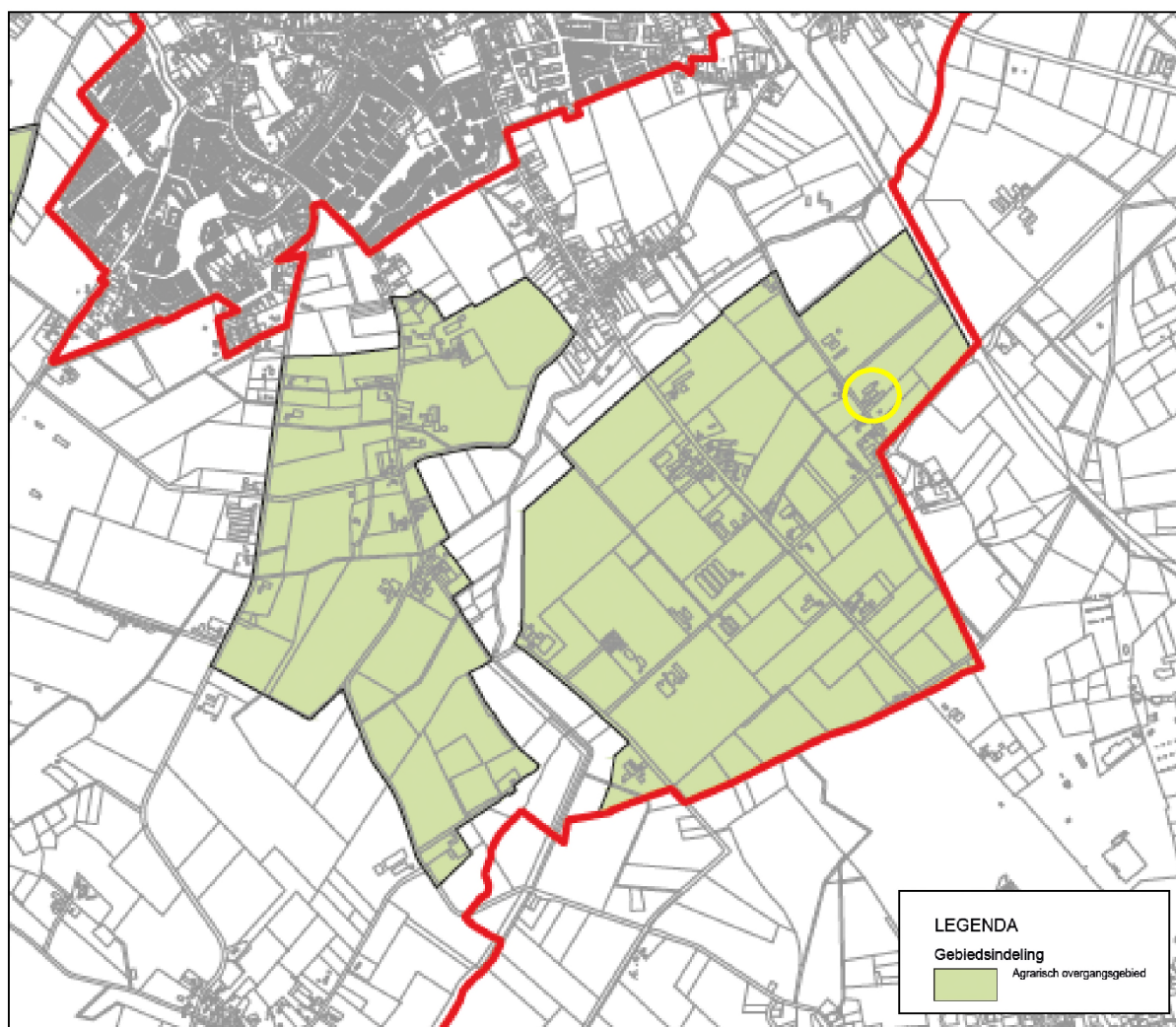
De Visie Buitengebied 2.0 is op 2 november 2021 door de gemeenteraad van Eersel vastgesteld en borduurt voort op de Structuurvisie Plus (2002) en de structuurvisie Eersel 2011. In de visie buitengebied zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte ontwikkelingen en gemeentelijke ambities. De visie is een ruimtelijke visie over het buitengebied, het gaat erom hoe dit gebied er in de toekomst uit moet zien. Het doel van de visie buitengebied is tweeledig:

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

Op basis van deze visie kunnen derden gericht met hun ideeën en plannen komen. Gelet op de komst van de Omgevingswet gaat de gemeente meer werken met maatwerk en de harde toetsingskaders steeds verder loslaten. De Visie buitengebied zal in de toekomst, wanneer de eerste resultaten van de nieuwe werkwijze zichtbaar worden, worden aangevuld. Ook zullen nieuwe beleidsstukken die relevant zijn voor het buitengebied in de visie worden geïntegreerd.

Beoordeling

In het onderstaande is een uitsnede van de zoneringskaart uit de Visie Buitengebied opgenomen. Een en ander laat zien dat de planlocatie is gelegen binnen het 'Agrarisch overgangsgebied'.



Afbeelding 11 Zoneringskaart Visie Buitengebied 2.0 (planlocatie is indicatief aangeduid met een gele cirkel)

In de Visie Buitengebied wordt onder meer aangegeven dat verspreid over het buitengebied momenteel niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig is. Onder voorwaarden is bedrijvigheid binnen het buitengebied mogelijk. Een agrarische bedrijfslocatie kan omschakelen naar een andere vorm van bedrijvigheid, mits een dergelijke ontwikkeling leidt tot kwaliteitswinst en ruimtelijk aanvaardbaar is. Bij dergelijke herontwikkeling is wel direct sprake van een eindsituatie.

Met de onderhavige ontwikkeling wordt een agrarische bedrijfslocatie herbestemd naar een niet-agrarische bedrijfslocatie met als ondergeschikte agrarische activiteit voor de opslag/stalling van agrarische werktuigen en materieel. Hierbij wordt de huidige nevenactiviteit in de hoedanigheid van statische opslag voortgezet voor bijvoorbeeld niet-agrarische bedrijvigheid. Nu de beoogde bedrijvigheid in hoofdzaak reeds is vergund binnen de planlocatie en dergelijke niet-agrarische bedrijvigheid passend is binnen het buitengebied, is er sprake van een ruimtelijk aanvaardbare situatie. Bovendien gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met kwaliteitswinst vanwege de sloop van voorzieningen/verhardingen, een afname van bestaand ruimtebeslag en een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing.

Verder kent de Visie Buitengebied enkele uitgangspunten voor bedrijvigheid in het buitengebied. Ook al zijn deze kaders in beginsel van toepassing voor bedrijfsverzamelgebouwen wordt het planvoornemen hieraan getoetst om aan te tonen dat een en ander hierbinnen passend is.

- Maximale omvang bedrijfsgebouw per bedrijf (1.000m²);

In de beoogde situatie bevinden zich binnen de planlocatie een drietal bedrijfsgebouwen. Geen enkel bedrijfsgebouw per functie zal de omvang van 1.000 m² overschrijden, waardoor hieraan wordt voldaan.

- Maximaal drie verschillende bedrijven (dus een maximum aan bedrijfsgebouwen van 3.000m²); Maximale bedrijfsoppervlakte (bestemmingsvlak) 5.000m²;

Binnen de planlocatie zal in de beoogde situatie 1) statische opslag in units plaatsvinden, alsook 2) opslag in een bedrijfsverzamelgebouw voor niet-agrarische bedrijvigheid en het lokale verenigingsleven. Ook zal 3) opslag plaatsvinden in een bedrijfsverzamelgebouw van eigen agrarische werktuigen en materieel ten behoeve van een agrarische bodemexploitatie en opslag van hout en inpandig en ondergeschikt bewerken van uit eigen werkzaamheden afkomstig rondhout en takkenhout, bestaande uit het kort zagen en zo nodig klieven daarvan met gesloten deuren. In de beoogde situatie zal gelet hierop geen sprake zijn van meer dan drie verschillende bedrijven. Verder wordt de maximale omvang van 3.000 m² aan bedrijfsgebouwen niet overschreden en bedraagt ook het bouwvlak ten hoogste 5.000 m².

- De eigenaar van de locatie moet ten minste eigenaar zijn van één van de bedrijven;

De eigenaar is ten minste eigenaar van één van de bedrijven. Immers, ter plaatse vindt onder meer statische opslag, opslag ten behoeve van eigen agrarische werktuigen en materieel en opslag ten behoeve van niet-agrarische bedrijvigheid plaats. De eigenaar van de locatie is onder meer eigenaar van het bedrijf gericht op verhuur ten behoeve van statische opslag en is degene die nog enkele ondergeschikte agrarische activiteiten exploiteert.

- De agrarische bedrijfswoning wordt een bedrijfswoning;

De twee agrarische bedrijfswoningen binnen de planlocatie worden herbestemd tot twee bedrijfswoningen behorende bij de niet-agrarische bedrijvigheid.

- Maximaal milieucategorie 2;

Hier wordt aan voldaan. Opslaggebouwen of verhuur opslagruimte wordt conform de VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' aangemerkt als categorie 2 bedrijvigheid. Verder opslag voor bijvoorbeeld niet-agrarische bedrijvigheid eveneens aangemerkt als categorie 2 bedrijvigheid wanneer de omvang niet meer dan 500 m² bedraagt. In gebouw C wordt minimaal 200 m² aangewend voor opslag van het verenigingsleven. Hierdoor resteert er maximaal 500 m² aan opslagruimte in gebouw C voor overige niet-agrarische bedrijven. De akkerbouw activiteiten gelet op stalling van materieel en werktuigen voor de omliggende agrarische gronden ziet tevens toe op een maximale milieucategorie 2 gelet op de maximale oppervlakte van 500 m². Het kan voorkomen dat het rondhout en takkenhout afkomstig van de werkzaamheden van het boomverzorgingsbedrijf elders mee naar de planlocatie wordt genomen. In de beoogde situatie wordt het dan inpandig in de grote loods (met gesloten deuren), verder kort gezagen en indien noodzakelijk gekliefd. Deze ondergeschikte werkzaamheden zijn op basis van de VNG-Handreiking het best vergelijkbaar met plantsoendiensten en hoveniersbedrijven b.o. <= 500 m². Dit betreft een milieucategorie 2 activiteit.

- Geen buitenopslag;

Buitenopslag is enkel noodzakelijk voor het degelijk en zorgvuldig kunnen opslaan van rondhout en boomstammen. Hier komen geen milieu verontreinigde stoffen uit voort waardoor ook geen gevaarlijke en verontreinigde stoffen de grond in kunnen spoelen. De aanduiding 'buitenopslag' zal geëffectueerd worden in het omgevingsplan. Daarnaast vindt de buitenopslag aan de noordzijde, achter de bedrijfsgebouwen, plaats met daaromheen een zorgvuldige landschappelijke inpassing. Hiermee is deze ruimte landschappelijk ingebed en niet zichtbaar vanuit het straatbeeld. Andere vormen van buitenopslag vindt niet plaats binnen planlocatie.

- Geen bezoekersfunctie;

De beoogde bedrijvigheid kent geen bezoekersfunctie.

- Afname bebouwd oppervlak is een vereiste (er moet gesloopt worden);

Overtollige bouwwerken en voorzieningen worden in de hoedanigheid van een mestilo, voerplaten en overtollige erfverharding verwijderd. Verder blijft een drietal bedrijfsgebouwen behouden. Deze zijn niet als overtollig aan te merken.

- Parkeren en laden en lossen binnen het bestemmingsvlak; Locaties worden voorzien van een landschappelijke inpassing.

Parkeren en lossen zal plaatsvinden binnen het beoogde bestemmingsvlak bedrijf. Hierbinnen is voldoende ruimte voor beschikbaar. Zie hiervoor ook de motivering onder hoofdstuk 4.14 en 4.15. Verder zal binnen de planlocatie worden voorzien in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing.

Verder bevat de Visie Buitengebied ook specifieke regels voor statische opslag. Ook al betreft een en ander een bestaande en reeds vergunde functie wordt hier in het onderstaande illustratief aan getoetst om aan te tonen dat het planvoornemen passend is binnen gemeentelijke beleidskaders.

- het bouwperceel bedraagt ten hoogste 5.000 m²;

Hier wordt aan voldaan.

- de milieucategorie is maximaal categorie 2;

Hier wordt aan voldaan.

- buitenopslag is niet toegestaan;

Er vindt enkel noodzakelijke buitenopslag plaats voor het kunnen opslaan van rondhout en boomstammen zoals hierboven eerder toegelicht.

- er is sprake van een goede landschappelijke inpassing conform de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen d.d. 24 augustus 2012;

Binnen de planlocatie zal conform de Afstemmingsnotitie Landschapsinvesteringsregeling De Kempen voorzien worden in een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing.

- voor de statische opslag wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd en overtollige bestaande bebouwing wordt gesloopt;

Voor de statische opslag wordt geen nieuwe bebouwing gerealiseerd. Bovendien worden overtollige bouwwerken en voorzieningen verwijderd.

- voor de statische opslag hoeft de bestaande bebouwing niet ingrijpend gewijzigd te worden (bijvoorbeeld verhogen/verbreden van de bebouwing) om de statische opslag mogelijk te maken;

Bestaande bebouwing hoeft niet ingrijpende gewijzigd te worden. Immers, in de huidige situatie vindt ter plaatse reeds statische opslag plaats, hetgeen in de beoogde situatie wordt voortgezet.

- de aanwezige woning bij een agrarisch bedrijf wordt omgezet naar een bedrijfswoning;

De aanwezige bedrijfswoningen bij het voormalige agrarische bedrijf worden omgezet naar een tweetal bedrijfswoningen behorende bij de niet-agrarische bedrijvigheid.

- op de locatie moet sprake zijn van voldoende kwaliteitsverbetering ter plaatse (bijvoorbeeld door het stoppen van een veehouderij, landschappelijke inpassing, sloop van overtollige bebouwing). De toetsing hiervan betreft maatwerk en is afhankelijk van de lokale situatie;

Een voormalige veehouderijlocatie wordt herbestemd. Hierdoor vervalt de mogelijkheid om binnen de planlocatie een veehouderij te exploiteren. Verder vindt binnen de planlocatie natuuraanleg en een zorgvuldige en streekeigen landschappelijke inpassing plaats. Tot slot dient opgemerkt te worden dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met ruimtelijke kwaliteitswinst. Dit vanwege de sloop/verwijdering van bouwwerken en voorzieningen in de hoedanigheid van een mestsilo, voerplaten en overtollige erfverharding. Ook is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst vanwege een afname van bestaand ruimtebeslag.

- aangetoond moet worden dat de statische opslag niet mag leiden tot negatieve effecten op de omgeving;

In de huidige situatie is reeds sprake van een vergunde situatie ten behoeve van statische opslag. In de beoogde situatie zal dit gebruik voortgezet worden. Een en ander heeft dan ook met zekerheid geen negatieve effecten op de omgeving tot gevolg. Bovendien is in hoofdstuk 4 nader inzicht gegeven in onder meer de milieu hygiënische inpasbaarheid van het plan.

- indien nog sprake is van een bestemming veehouderij moet deze middels een bestemmingsplanwijziging verwijderd worden.

Planologisch wordt geregeld dat de mogelijkheid om binnen de planlocatie een veehouderij te exploiteren komt te vervallen.

Verder is in de Visie Buitengebied aangegeven welke functies binnen het agrarisch overgangsgebied als wenselijk, mogelijk of als onwenselijk worden gezien. In het onderstaande is een afbeelding van deze tabel opgenomen.

Zonering – agrarisch overgangsgebied	Wenselijk	Mogelijk	Ongewenst
Agrarische bedrijven	Primaat bij grondgebonden vormen. Nieuwe vormen.	Overige vormen.	
Agrarische verwante bedrijven	✓		
Agrarisch technische hulpbedrijven	✓		
Ambachtelijke bedrijven	✓		
Zakelijke dienstverlening	Kantoor- en vergaderlocaties (beperken publieksaantrekking).		
Dagrecreatie	Experience, ondersteuning uitloop en routegebonden recreatie.		
Verblijfsrecreatie	Kleinschalig, hoogwaardig, hotelfuncties.		
Horeca		Ondergeschikt bij recreatie / agrarische functie	
Detailhandel		Als nevenactiviteit	
Wonen	Landgoed, splitsing van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, omzetten bedrijfswoning naar burgerwoning.	Ruimte voor Ruimte	
Sociale / culturele / educatieve / zorgvoorzieningen		Seniorenzorg, wooncombinaties, intramuraal, dagbesteding, zorgtoerisme.	
Opslag		Bij voorkeur gerelateerd aan landbouw, statische opslag.	
Zonnepark		Mogelijk mits passend binnen beleidskader.	

Afbeelding 12 Wenselijke, mogelijke en ongewenste functies binnen agrarisch overgangsgebied

Bovenstaande afbeelding laat zien dat binnen het agrarisch overgangsgebied agrarische verwante en technische hulpbedrijven bedrijven wenselijk zijn. Verder wordt opslag gerelateerd aan landbouw, waaronder statische opslag, als mogelijke optie bestempeld.

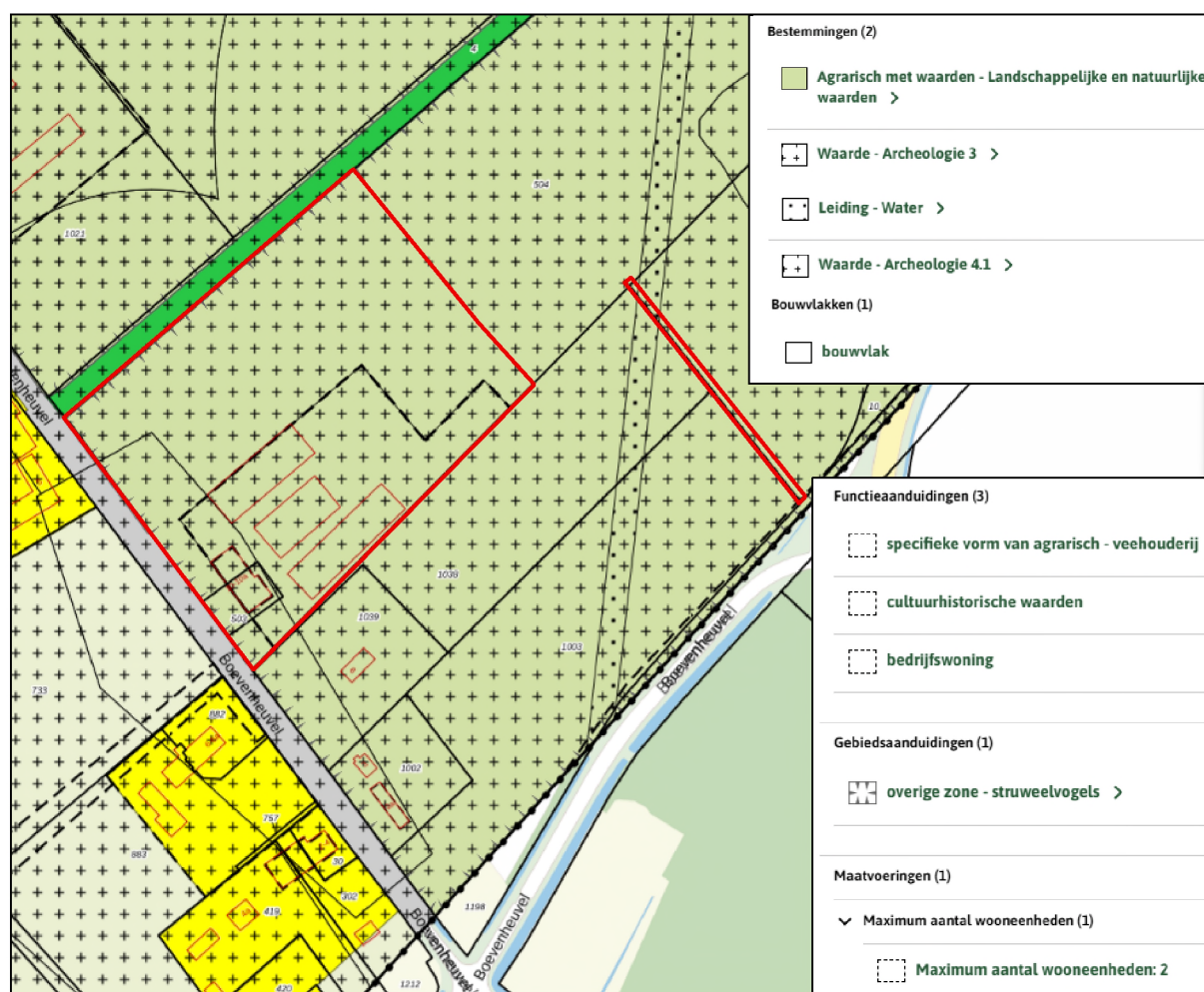
Het thema “Landschap” is het belangrijkste thema voor de voorliggende nota ‘Visie buitengebied 2.0’ over de landschappelijke inpassing van het planvoornemen. Het landschap van de gemeente Eersel is opgebouwd uit verschillende bouwstenen: agrarisch gebied, kleine en grote bos- en natuurgebieden, open water, vennen, poelen, beken, singels, houtwallen en solitaire bomen. Ensembles van deze bouwstenen vormen een aantal landschapstypen die in Eersel kunnen worden onderscheiden: oude cultuurgronden, beekdallandschap, heideontginningslandschap en bossen en natuurgebieden. In “Groen Loont” wordt voor het thema “Landschap” aangegeven hoe de landschappelijke kwaliteiten kunnen worden behouden en versterkt en hoe ruimtelijk beleid en ontwikkelingen daaraan kunnen bijdragen. Daartoe zijn voor de verschillende landschapstypen streefbeelden opgesteld. Deze streefbeelden geven sturing aan het integraal ruimtelijk beleid van de gemeente Eersel. Het vormt een “onderlegger” voor integrale ruimtelijke plannen, zoals de structuurvisie en het bestemmingsplan. En het geeft handen en voeten aan de landschappelijke inpassing van bestaande en nieuwe initiatieven in het landschap.

De planlocatie is gelegen in een heideontginningslandschap waar middels de landschappelijke inpassing en natuuraanleg aansluiting wordt gezocht. Aan de hand van een landschapsanalyse is uiteindelijk gekomen tot een zorgvuldig landschaps- en natuurplan welke als aparte bijlage bij onderhavige onderbouwing is opgenomen.

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling met bijbehorende landschappelijk natuurplan passend binnen gemeentelijke uitgangspunten, zoals vastgelegd in de Visie Buitengebied 2.0, voor het toestaan van statische opslag en bedrijfsverzamelgebouwen in het buitengebied. Hiermee wordt tevens voldaan uit de voorwaarden uit het principebesluit d.d. 20 november 2024.

3.4.3 Omgevingsplan gemeente Eersel

In de huidige planologische situatie is het Omgevingsplan gemeente Eersel van toepassing op de planlocatie. Voornoemd Omgevingsplan is op 19 augustus 2024 in werking getreden. Dit betreft een zogenaamd Omgevingsplan van rechtswege. Een dergelijk Omgevingsplan van rechtswege bestaat uit (ruimtelijke) regels uit verschillende vervallen instrumenten, zoals bestemmingsplannen, en rijksregels over activiteiten (de bruidsschat). Gelet hierop maakt het voormalige bestemmingsplan “Buitengebied 2017” (vastgesteld 3 juli 2018) onderdeel uit van het tijdelijke omgevingsplan. Tevens is het voormalige bestemmingsplan ‘Buitengebied 2017, 2^e herziening’ (vastgesteld 21 juli 2023) van toepassing. In het onderstaande is een afbeelding van de vigerende planologische situatie binnen de planlocatie opgenomen.



Afbeelding 13 Uitsnede tijdelijke omgevingsplan (planlocatie indicatief aangeduid met rode omlijning)

De planlocatie kent in de huidige planologische situatie de bestemmingsvlakken “Agrarisch met waarden – Landschappelijke en natuurlijke waarden”, “Waarde – Archeologie 3”, “Waarde – Archeologie 4.1” en “Leiding – Water”.

Verder zijn ter plaatse de functieaanduidingen ‘specifieke vorm van agrarisch – veehouderij’, ‘cultuurhistorische waarden’ en ‘bedrijfswoning’ van toepassing, alsook de gebiedsaanduiding

‘overige zone – struweelvogels’. De gronden met een agrarische bestemming mogen onder meer gebruikt worden ten behoeve van een agrarisch gebruik, een (vollegronds)teeltbedrijf, een overig agrarisch bedrijf en een grondgebonden veehouderij.

Verder is ter plaatse bewoning binnen een tweetal bedrijfswoningen toegestaan. Ter plaatse van de langgevelboerderij waarbinnen de twee bedrijfswoningen zijn gelegen, zijn de onderhavige gronden, vanwege de aanduiding ‘cultuurhistorische waarden’, eveneens bestemd voor het behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden.

Verder rust ter plaatse een bouwvlak met een oppervlakte van circa 6.750 m². Hierbinnen zijn onder meer bedrijfsgebouwen en bedrijfswoningen toegestaan. Buiten het bouwvlak zijn enkel bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan.

De beoogde ontwikkeling is niet passend binnen het huidige planologisch regime. Immers, de veehouderijlocatie wordt gesaneerd om ter plaatse niet-agrarische activiteiten te kunnen bezigen. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (verder: BOPA) van het Omgevingsplan gemeente Eersel afgeweken te worden. Met de onderhavige onderbouwing wordt aangetoond om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4 Beoordelingsregels waaronder instructieregels

4.1 Inleiding

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

Voor het beoordelen van de aanvraag voor een omgevingsvergunning voor de Bopa gelden beoordelingsregels. De gevolgen voor de fysieke leefomgeving worden beoordeeld.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten
- leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerk voorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling

In de bestaande situatie wordt de bedrijfsbebouwing reeds gebruikt voor opslag en de stalling van (agrarische) werktuigen. Deze opslagactiviteiten worden ook in de nieuwe situatie beoogd, alleen dan binnen een niet-agrarische bedrijfsbestemming.

Binnen de planlocatie is een duidelijk onderscheid zichtbaar tussen het “woon”-gedeelte met tuin en het “bedrijfs”-gedeelte binnen de planlocatie. Historisch gezien, getuige de opzet van de langgevelboerderij, is dit altijd de opzet van de locatie geweest.

De stalling van agrarische werktuigen, zowel in de bestaande situatie alsmede in de beoogde situatie, kan mogelijk zorgen voor een bodemverontreiniging door bijvoorbeeld (olie)lekkages. De geschiedenis van het perceel is daarbij voor de beoogde activiteit niet zodanig relevant gezien de

activiteiten die bodemverontreiniging in het verleden hebben kunnen veroorzaken (bijvoorbeeld de opslagtank voor diesel en het stallen van werktuigen) worden voortgezet onder de niet-agrarische bedrijfsbestemming.

Binnen de planlocatie zullen derhalve altijd “bodembedreigende” activiteiten plaatsvinden.

Gezien de opzet van de planlocatie en het duidelijk onderscheid tussen het woondeel en het bedrijfsdeel, én het een langgevelboerderij betreft (geen voorafgaande bedrijvigheid of tuinbouw-activiteiten), mag worden aangenomen dat ter plaatse van het woongedeelte en tuin nimmer bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Onderdeel van het plan omvat echter ook het amoveren van een aantal bouwwerken (mestsilo, betonplaat en voerplaten). Hierbij wordt mogelijk gegraven worden in de bodem. Het verrichten van graafwerkzaamheden boven 25 m³ wordt gezien als een milieubelastende activiteit. Hiertoe heeft initiatiefnemer een voorafgaand bodemonderzoek laten uitvoeren. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij onderhavige onderbouwing. De conclusie uit het onderzoek is als volgt:

“Uit het verrichte vooronderzoek blijkt sprake van een voormalige bovengrondse dieseltank. In het kader van beëindiging van bedrijfsactiviteiten worden deze beschouwd als verdachte locatie met een plaatselijke bodembelasting met een duidelijke verontreinigingskern (VEP).

Met het oog op het gebruik wordt het erf beschouwd als verdachte locatie, diffuse bodembelasting, heteroog verdeelde verontreiniging op schaal van monsterneming (VED-HE).

De ondergrond wordt als onverdacht beschouwd (ONV-NL).

Het overige terrein wordt als onverdachte locatie beschouwd (ONV-NL).

Verkennd bodemonderzoek van dit deel wordt niet noodzakelijk geacht.

De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning niet als asbestverdacht beschouwd. Er is geen sprake van verdachte druppelzones.

Vanuit de directe omgeving wordt geen beïnvloeding verwacht op de bodemkwaliteit.

In de regio worden gehalten aan zware metalen in het grondwater aangetoond. Deze kunnen als regionaal verhoogd worden beschouwd.”

Conclusie

Vooralsnog vormt het aspect ‘bodem’ geen belemmering voor het ruimtelijk planvoornemen. Indien nodig kan het bevoegde gezag een voorwaardelijke verplichting opnemen voor het uitvoeren van een verkennend bodemonderzoek.

4.3 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beleid provincie Noord-Brabant

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, omgevingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2025 (zie afbeelding in deze paragraaf). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beleid gemeente Eersel

In de gemeente Eersel dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, omgevingsplannen te worden getoetst aan de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart uit 2021 (zie afbeelding in deze paragraaf). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. De bedrijfswoning is planologisch aangemerkt als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Met het plan vinden er geen wijzigingen plaats aan deze woning. Verder blijkt uit de cultuurhistorische waardenkaart van de Provincie alsmede die van de gemeente dat de locatie is gelegen aan een lijn van 'redelijk hoge waarde', namelijk de Boevenheuvel. Nu er aan de voorzijde van het erf geen extra bebouwing wordt toegevoegd of andere wezenlijke veranderingen worden aangebracht, doet dit geen afbreuk aan deze lijn gelet op de afstand tot de aanpalende bedrijfswoning. Het initiatief vormt hierdoor geen belemmering voor deze cultuurhistorisch waardevolle lijn.

Onderstaande afbeeldingen laten onder meer zien dat de planlocatie zich binnen een regio bevindt die is aangemerkt als zijnde een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang, te weten de regio de Kempen. Het cultuurhistorische belang van de Kempen wordt als volgt omschreven (in cursief):

'De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. 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 klein-schaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland'.

Ten aanzien van deze regio van cultuurhistorisch belang is de navolgende ontwikkelstrategie opgenomen (in cursief):

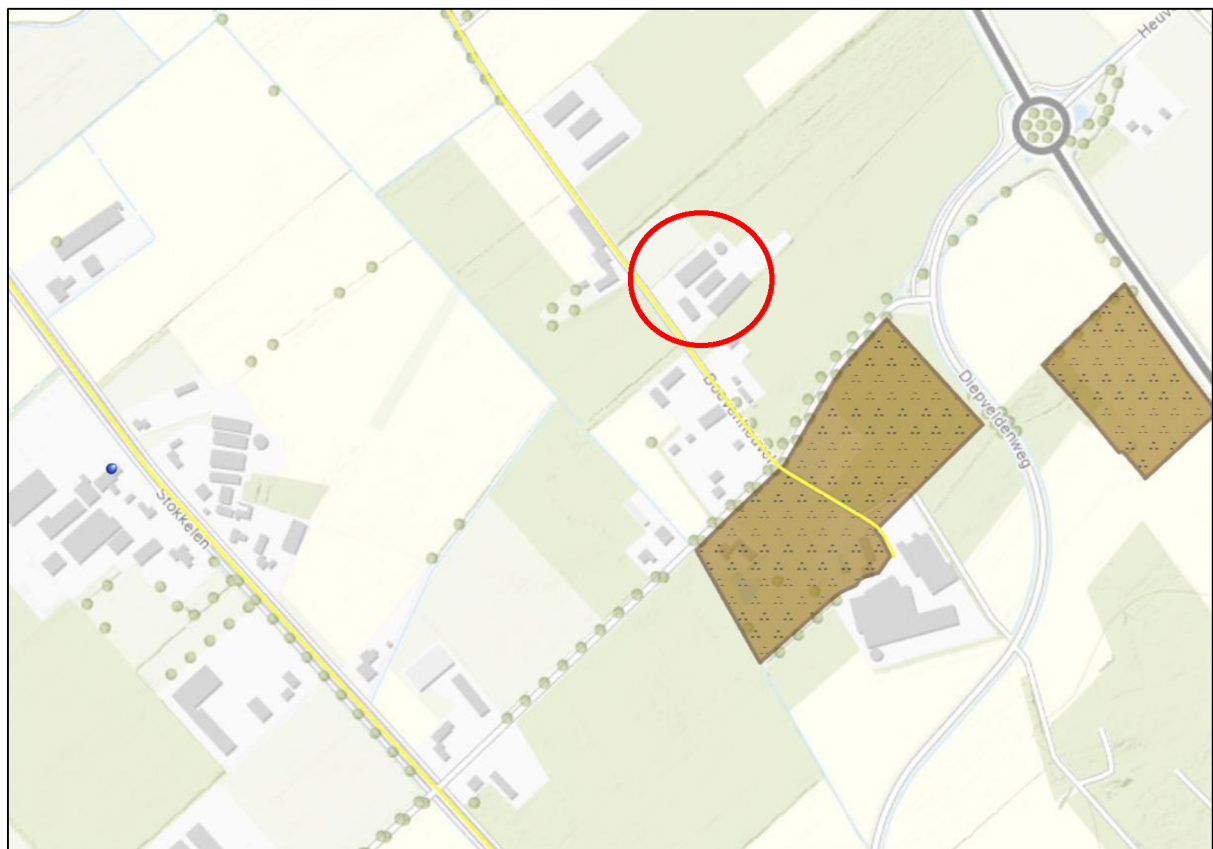
- 1. Behoud door ontwikkeling of versterking van de samenhang van de dragende structuren van de regio;*
- 2. De cultuurhistorische waarden van de Kempen in hun samenhang verder ontwikkelen, beschermen en toeristisch-recreatief ontsluiten. Dit geldt in het bijzonder voor de cultuurhistorische landschappen; "Het Groene Woud" (grotendeels in gebiedspaspoort Meierij); "Dommeldal"; "Oud zandlandschap bij Oerle-Knegsel"; "Oud zandlandschap Cartierheide" (met omliggende akkercomplexen); "Oud zandlandschap bij Stiphout" (ook deels in gebiedspaspoort Peelrand); "Landgoederenzone ten zuiden van Tilburg" (Gorp en Rovert, De Utrecht, De Hoevens, Het Ooijvaarsnest, Wellenseind; ook deels in gebiedspaspoort Baronie);*
- 3. Het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief (o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid) van de archeologische landschappen: "Dekzandeiland Moergestel-*

Hilvarenbeek”, “Kempenland”, “Keersop-Dommel”, “Dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa” en “Helmondse Akkers”.

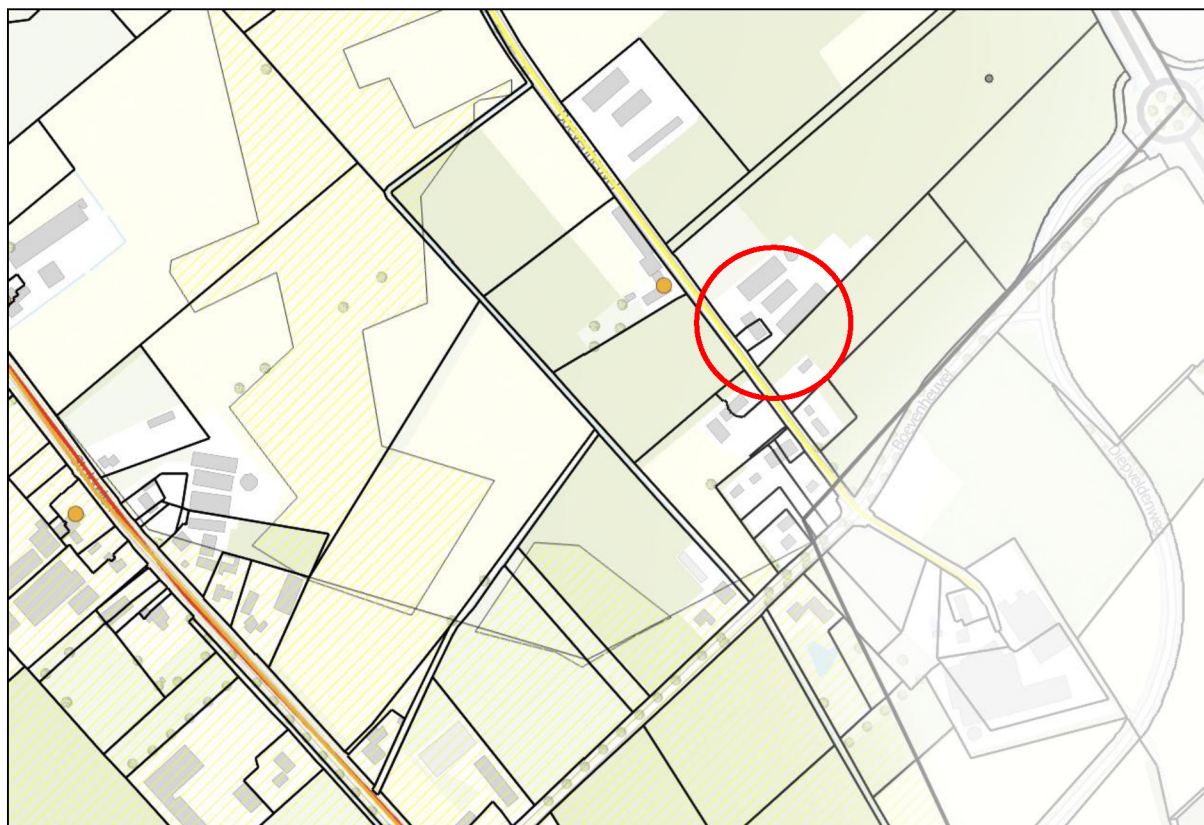
De initiatiefnemer is voornemens om de planlocatie te herbestemmen naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag, niet-agrarische bedrijvigheid, opslag ten behoeve van het verenigingsleven en onderschikte agrarische activiteiten. Gelet op diens aard en omvang, geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden van de Kempen als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Door de bedrijfsactiviteiten binnen de bestaande bebouwing te exploiteren inclusief een zorgvuldige landschappelijke inpassing wordt een passende niet-agrarische bedrijfslocatie gerealiseerd.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische waarden in de omgeving.



Afbeelding 14 Uitsnede CHW-herziening 2025 kaart Noord-Brabant (planlocatie indicatief aangeduid met een rode cirkel)



Afbeelding 15 Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart 2021 Eersel (planlocatie indicatief aangeduid met een rode cirkel)

4.4 Archeologie

Toetsingskader

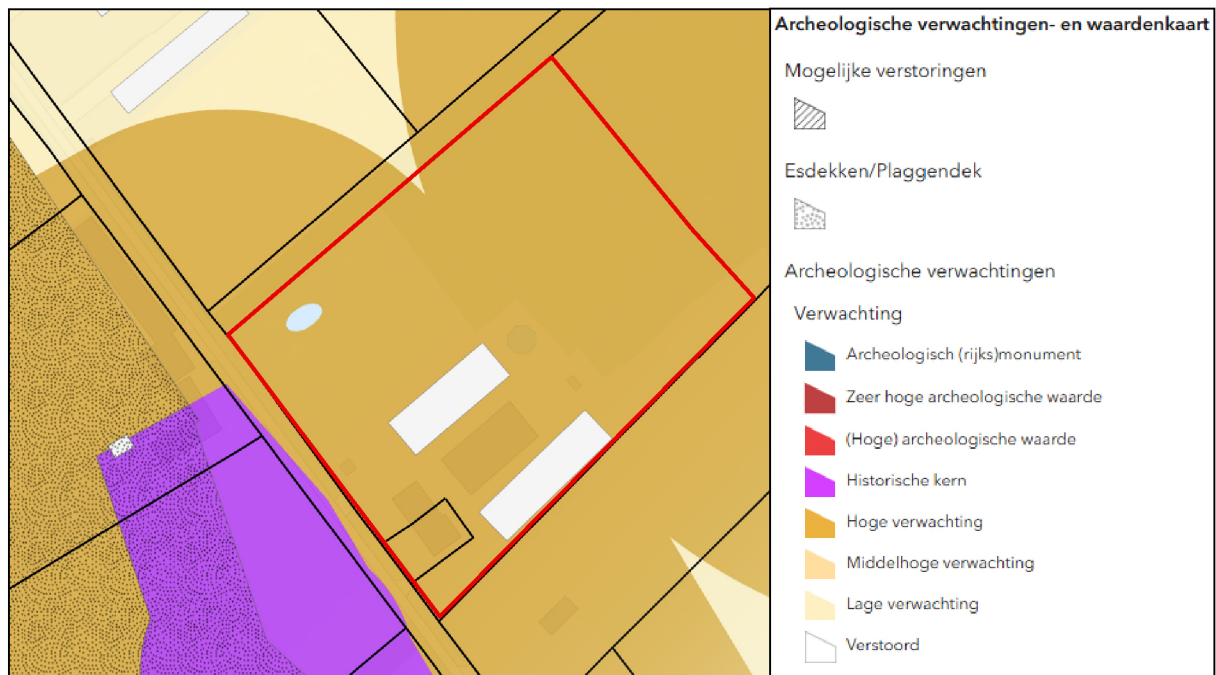
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beoordeling

Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van de erfgoedverordening, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een vlakdekkende kaart opgesteld. Op de beleidskaart wordt onderscheid gemaakt in 7 categorieën:

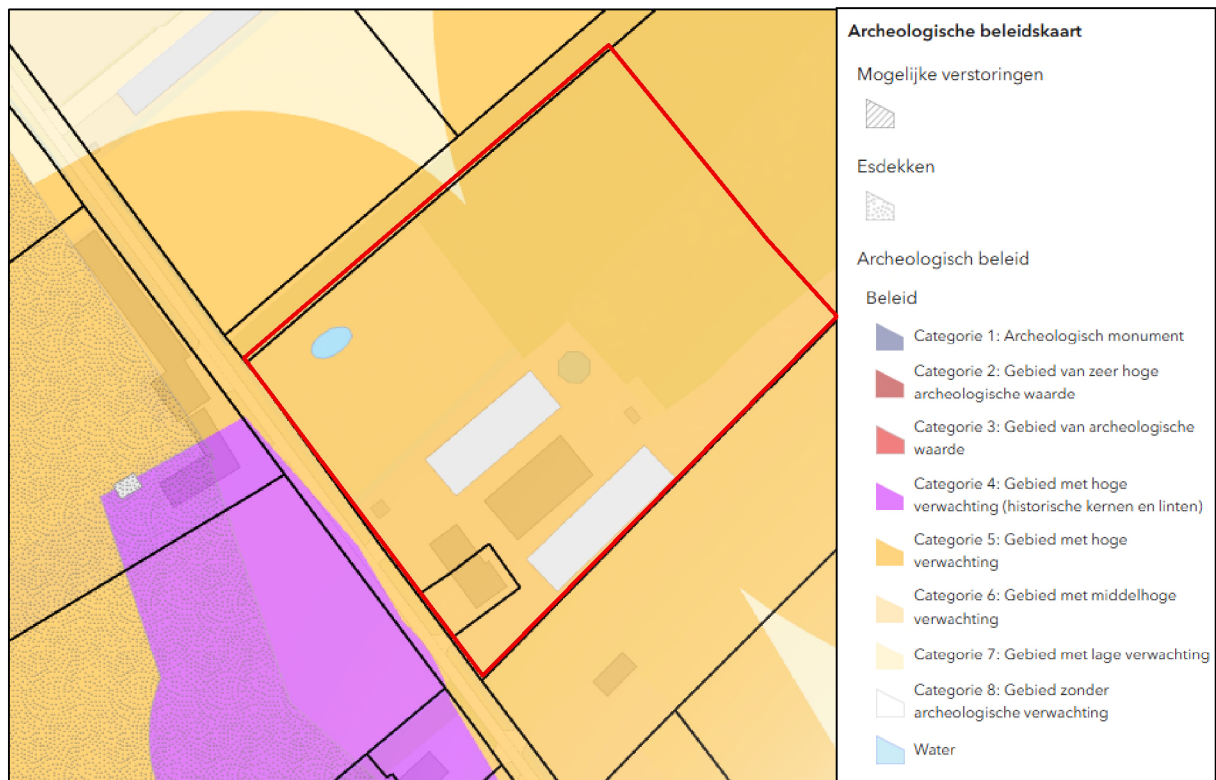
- I. categorie 1: archeologisch monument;
- II. categorie 2: gebied van archeologische waarde;
- III. categorie 3: gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten);
- IV. categorie 4: gebied met hoge verwachting;
- V. categorie 5: gebied met middelhoge verwachting;
- VI. categorie 6: gebied met lage verwachting;
- VII. categorie 7: gebied zonder archeologische verwachting.

In het onderstaande is aanvankelijk een uitsnede van de Interactieve erfgoedkaart: Archeologische verwachtingen- en waardenkaart opgenomen.



Afbeelding 16 Uitsnede archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande uitsnede laat zien dat de planlocatie is gelegen op gronden met een hoge archeologische verwachting. Bovenstaande archeologische verwachtingen- en waardenkaart is vervolgens vertaald in een archeologische beleidskaart. In het onderstaande is een uitsnede van de archeologische beleidskaart opgenomen. Een en ander laat zien dat de planlocatie deels is gelegen binnen categorie 5: Gebied met hoge verwachting.



Afbeelding 17 Uitsnede Archeologische beleidskaart 2021 (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de

omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Per categorie gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De ondergrenzen variëren, overeenkomstig het erfgoedplan, per dubbelbestemming of categorie.

Op basis van het huidige Omgevingsplan is voor de planlocatie zowel het bestemmingsvlak 'Waarde – Archeologie 4.1' als 'Waarde – Archeologie – 3' toegekend. Voor 'Waarde – Archeologie – 3' (strengste norm) is bepaald dat er bij bodemingrepen, niet dieper dan 30 cm onder maaiveld én met een omvang van minder dan 250 m² in gebieden met een hoge archeologische verwachting, geen verplichting tot archeologisch onderzoek geldt.

Binnen de planlocatie wordt geen nieuwe bebouwing toegestaan, hierdoor wordt de ondergrens van 250 m² niet overschreden.

Binnen de planlocatie vinden echter wel sloopwerkzaamheden plaats die de bodem kunnen roeren. Overtollige bouwwerken en voorzieningen in de hoedanigheid van een mestilo, voerplaten en overtollige erfverharding worden gesloopt/verwijderd en gesaneerd. Deze bouwwerken en voorzieningen reiken echter niet dieper dan 30 cm onder het maaiveld. Hoogstens de fundering voor de mestilo, echter bedraagt de bodemroering hierbij niet meer dan de toegestane oppervlakte aan bodemroering van 250 m².

Tevens wordt, in het kader van de benodigde kwaliteitsverbetering van het landschap, voorzien in de aanplant van 15 bomen in een rij op agrarische gronden. Met de aanplant van deze bomen en inherent de oppervlakte van de plantgaten wordt nimmer toegekomen aan bodemroering met een oppervlakte groter dan 250 m².

Conclusie

Het planvoornemen voorziet in het herbestemmen van een VAB-locatie waarbij enkel bodemingrepen dieper dan 0,30 cm plaats vinden gelet op de sloop van de mestilo en aanplant van 15 bomen waarmee de ondergrens voor nader archeologisch onderzoek niet wordt overschreden. Het initiatief heeft geen consequenties voor eventuele aanwezige archeologische waarden.

4.5 Natuur

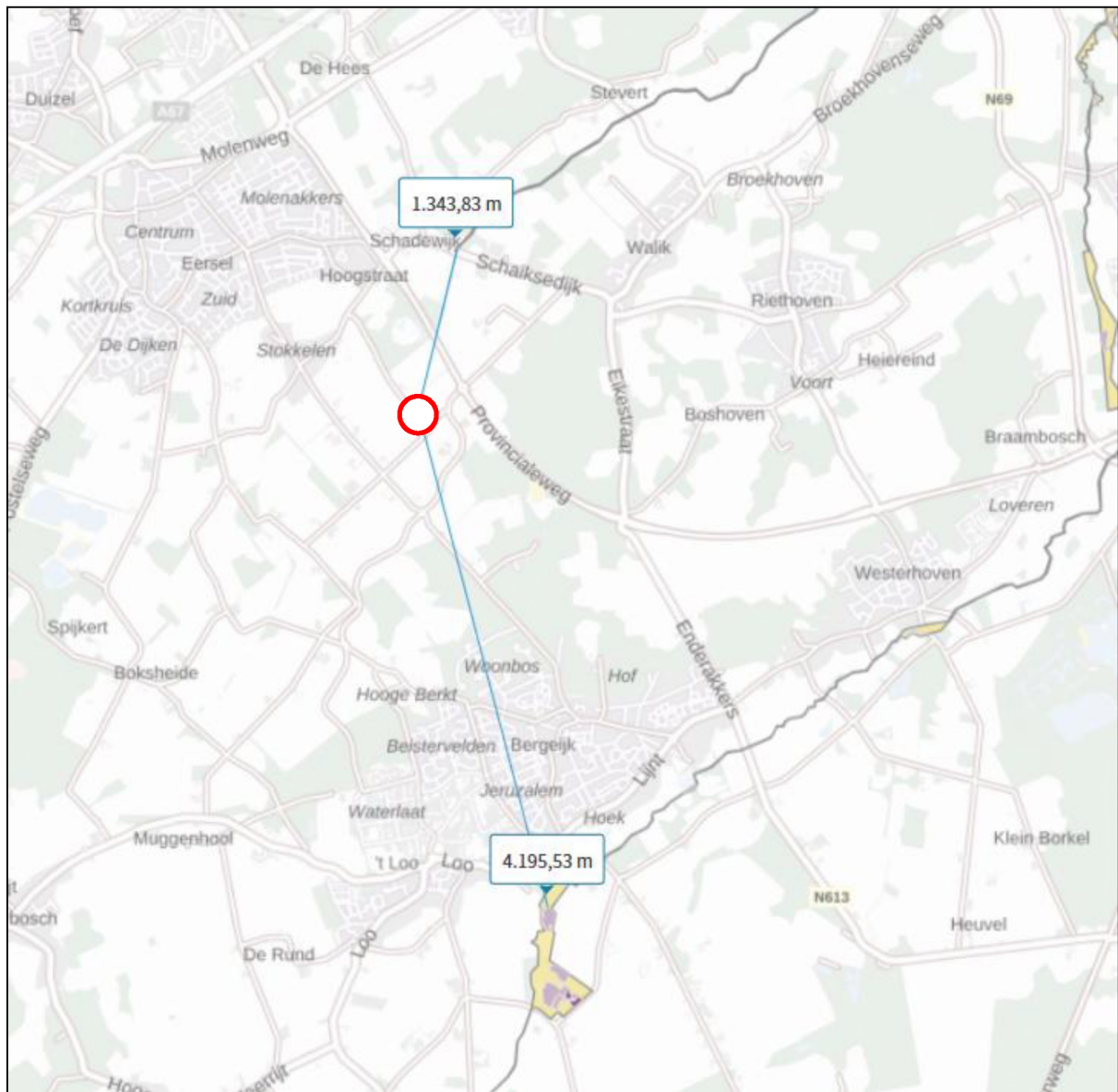
Toetsingskader

Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de voormalige Wnb.

Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of verstorende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Kempenland-West op circa 1,3 kilometer in overwegend noordelijke richting. Het dichtst gelegen stikstofgevoelige deel van een Natura 2000-gebied betreft Kempenland-West op circa 4.2 kilometer, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 18 Afstand tot (stikstofgevoelig) Natura 2000-gebied

Sloop en gebruiksfase

Een AERIUS-berekening is uitgevoerd om te bepalen of de bouw-/aanlegfase een noemenswaardige stikstofdepositie op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 18 december 2024 is ervoor gekozen om hierbij geen referentiesituatie te hanteren.

Een al dan niet noodzakelijk omgevingsvergunning 'Natura 2000-activiteit' wordt indien nodig separaat aangevraagd en is niet onlosmakelijk verbonden met onderhavige aanvraag.

Met de beoogde ontwikkeling wordt bestaande bebouwing hergebruikt en zijn in beginsel geen vermeldenswaardige bouwactiviteiten voorzien. Enkel worden twee intensief gebruikte voorzieningen in de hoedanigheid van een mestsilo en vloerplaat gesloopt en gesaneerd. In de praktijk zal hier hooguit twee zware werkvoertuigen worden gebruikt waarbij de sloop binnen één dag kan

worden verwezenlijkt. De uitstoot van de stikstofoxiden voortkomend uit deze sloopwerkzaamheden zijn derhalve verwaarloosbaar. Vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien worden alsnog de sloopwerkzaamheden meegenomen in de AERIUS-berekening. Aangezien de sloopfase sec 1 dag duurt, wordt voor de rest van het jaar de gebruiksfase opgevoerd met als rekenjaar 2026.

De sloopfase bestaat uit onderstaande inzet van mobiele werktuigen.

Type werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Stage/klas se/type	Vermogen (kW)	SCR	Brandst of l/uur	Ad Blue	Aantal draaiur en	Brandstof l/jaar	Ad blue l/jaar
Graafmachines	2019	diesel	IV	200	ja	6.24	6%	8	49.92	2.9952
Mobiele kraan (sloop)	2019	diesel	IV	200	ja	6.24	6%	8	49.92	2.9952
Verreikers	2019	diesel	IV	100	ja	3.39	6%	8	27.12	1.6272

Tabel 1 Inzet mobiele werktuigen tijdens sloopfase binnen planlocatie

Verder vinden er voor de aanvoer van de mobiele werktuigen en afvoer van het sloopmateriaal maximaal 10 zware vrachtbewegingen plaats als verkeersaantrekkende werking zijnde.

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 10 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 10 = 3 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator 2025.2' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2023) een emissie van 1,0104 gr. NH₃ en 87,5424 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$3 \times 0,0009684 \text{ kg} = 0,0029052 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$3 \times 0,0825324 \text{ kg} = 0,2475972 \text{ NO}_x \text{ per jaar}$$

De snelheid van het bouwverkeer is gebaseerd op 'buitenweg'. De inzet van Adblue is bepaald aan de hand van het normale (gemiddelde) AdBlueverbruik dat in het AUB-rapport van TNO staat. Dit aangezien de exacte gegevens van het AdBlueverbruik niet bekend zijn. Voor de overige mobiele werktuigen 6% van het dieselverbruik.

Ook vinden er twee lichte vervoersbewegingen per dag plaats voor het personeel. Hiermee bedraagt het aantal koude starts ook 10 maal gezien het personeel langer dan twee uur aanwezig is in de sloopfase.

Naast de sloopfase is tevens de gebruiksfase relevant, te meer nu de beoogde bedrijfsactiviteiten toezien op een toename van verkeer aantrekkende bewegingen. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er sprake van onderstaande relevante emissies:

Bedrijfswoning (2x):

- dagelijks 16 lichte voertuigbewegingen van bewoners bedrijfswoning 1 (CROW verkeersgeneratie twee-onder-een-kapwoning) tot opgaand in heersend verkeersbeeld;
- dagelijks 16 lichte voertuigbewegingen van bewoners bedrijfswoning 2 (CROW verkeersgeneratie twee-onder-een-kapwoning) tot opgaand in heersend verkeersbeeld;
- 1 cv-installatie per bedrijfswoning. De standaarddeviatie voor het gasverbruik bij een vrijstaande woning is 3,59 NO_x.
- 8 koude starts per dag gebaseerd op 2 woningen met elk 2 koude starts per dag en 4 parkeerplaatsen met elk 1 koude start per dag gelet op eventuele bezoekers.

Bedrijfsgebouwen:

- Bedrijfsgebouw A met een oppervlakte van circa 780 m² ten behoeve van statische opslag. Op basis van CROW-verkeersgeneratie max. 5,7 bewegingen per 100 m² BVO. Dit betekent $(712/100 \times 5,7 =) 40,584$ (afgerond 41) verkeersbewegingen per etmaal.
- Bedrijfsgebouw B met een oppervlakte van circa 480 m² ten behoeve van stalling van agrarische werktuigen en materieel ten behoeve van een agrarische bodemexploitatie. Op basis van CROW-verkeersgeneratie max. 5,7 bewegingen per 100 m² BVO. Dit betekent $480/100 \times 5,7 =) 27,36$ afgerond 27 verkeersbewegingen per etmaal.
- Het resterende bedrijfsgebouw, te weten bedrijfsgebouw C met een oppervlakte van circa 700 m², zal verhuur plaatsvinden aan niet-agrarische bedrijven voor opslag (geen aparte bedrijfsvoering) met ondergeschikte opslag ten behoeve van het verenigingsleven. Op basis van CROW-verkeersgeneratie max. 5,7 bewegingen per 100 m² BVO. Dit betekent $(700/100 \times 5,7 =) 40$ verkeersbewegingen per etmaal.
- 25 koude starts gebaseerd op 25 parkeerplaatsen met elk 1 koude start per dag.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de sloop- en gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Onderhavig plan heeft met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg op Natura-2000 gebieden.

4.6 Flora en fauna

Toetsingskader

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat géén instructieregels met betrekking tot ecologie. Echter, bij het toelaten van een nieuwe ontwikkeling zal met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties aangetoond moeten worden wat het effect is op flora en fauna en natuurgebieden.

Dit vergt doorgaans onderzoek afhankelijk van de omvang van het plan. Het toelaten van een nieuwe ontwikkeling kan immers hinder en schade opleveren voor de natuur. Een voorbeeld is een woningbouwontwikkeling. Deze kan tot gevolg hebben dat planten en dieren op de ontwikkellocatie verdwijnen, bijvoorbeeld door het bouwen van woningen, aanleggen van verharding, het rooien van bomen en het dempen van sloten.

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantsoorten beschermd. De bescherming richt zich op soorten van Europees belang, die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijn vallen, als om bepaalde soorten van nationaal belang. Soortenbescherming vindt plaats binnen en buiten het natuurnetwerk Nederland. Het kan de vorm hebben van wet- en regelgeving, maar ook van fysieke maatregelen die bescherming, vestiging of uitbreiding van een soortenpopulatie stimuleren. Op grond van artikel 2.18 lid 1 sub f Omgevingswet zijn in beginsel de provincies hiervoor verantwoordelijk. Echter, ook decentrale overheden kunnen hierover actief beleid voeren. Hierbij kan worden gedacht aan het vaststellen van bijvoorbeeld een programma voor soortenbescherming.

Door strikte formulering van een flora- en fauna-activiteit moet bij vrijwel alle activiteiten in de fysieke leefomgeving nagegaan worden of:

- er soorten aanwezig zijn; en
- welke soorten dat zijn.

In hoofdstuk 11 van het Bal wordt bepaald wanneer een vergunning nodig is.

Beoordeling

Het planvoornemen maakt gebruik van bestaande bebouwing. Er wordt geen bedrijfsbebouwing gesloopt enkel de overtollige voorzieningen zoals de mestilo en voerplaat worden gesloopt en gesaneerd. Gezien de hoedanigheid van deze voorzieningen als mestopslag en intensief materiaalopslag is de aanwezigheid van beschermde soorten niet te verwachten in deze bouwwerken. Daarnaast worden er geen groenstructuren of anderszins weggehaald waar de aanwezigheid van soorten mogelijk is. Een mestilo is op voorhand al geen geschikte verblijfsplaats voor soorten los van de mestgassen die vrijkomen (een mestilo wordt nooit geheel leeggepompt) biedt een mestilo ook geen natuurlijk onderkomen en geen bescherming tegen weersinvloeden, roofdieren of andere gevaren. Daarnaast maken de gladde wanden het zeer lastig om een nest te bouwen of zich ergens aan vast te klampen. De voerplaat wordt momenteel nog steeds intensief gebruikt voor de opslag van (agrarisch) materiaal. Los van het intensief gebruik en de verstoring die daarmee gepaard gaat door regelmatige beweging van mensen en voertuigen geeft een voerplaat ook geen geschikte nestgelegenheid vanwege de harde en kale ondergrond (beton of asfalt) zonder natuurlijke elementen zoals begroeiing, richels of nestruimte. Tevens is geen sprake van een habitat waar dergelijke soorten verwacht mogen worden. Het voortbestaan van individuele kwetsbare soorten, of kwetsbaar habitat, wordt door het voornemen niet bedreigt. Mogelijke effecten hebben geen directe of indirecte gevolgen op de voortplanting en instandhouding van beschermde dier- en plantsoorten. Lokaal zullen niet specifiek beschermde diersoorten (m.n. muis) uit de planlocatie trekken, op zoek naar een vervangende biotoop. Voor eventuele aanwezige soorten is in de omgeving voldoende vervangende biotoop aanwezig.

Conclusie

Het voorliggend initiatief heeft geen nadelige gevolgen voor flora en fauna, er is geen ontheffing noodzakelijk is in het kader van de Wet natuurbescherming. Het aspect flora en fauna staat de uitvoerbaarheid van het plan dan ook niet in de weg.

4.7 Wegverkeerslawaaï

Toetsingskader

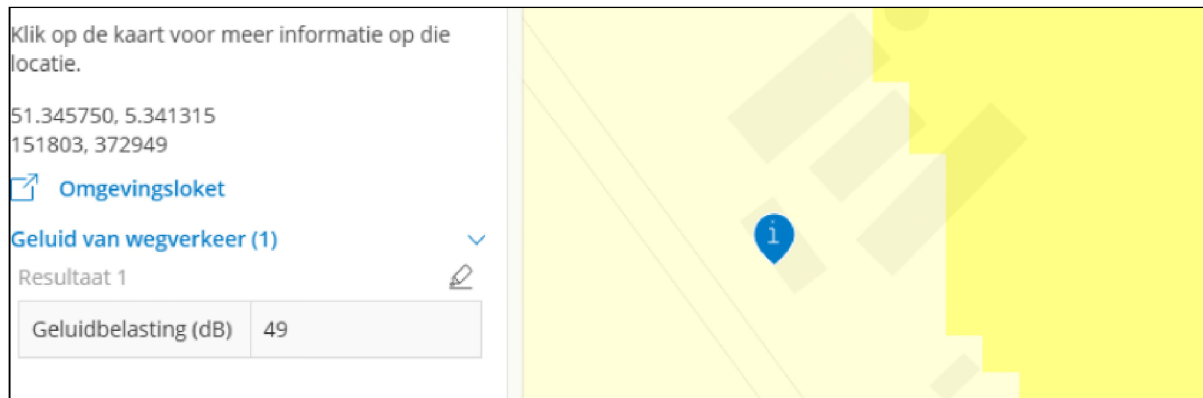
De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een onbeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.

Beoordeling

Vanuit het aspect wegverkeerslawaaï worden bedrijfswoningen op dezelfde wijze beoordeeld. Het plan ziet enkel toe op een wijziging van bestemming, het gebruik van de woning blijft daarmee gelijk

(zijnde bedrijfswoning). Het plan ziet derhalve niet toe op het toevoegen van een nieuw geluidsgevoelig gebouw op grond van de Bkl. Een akoestisch onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. Volledigheidshalve wordt de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd waaruit de geluidsbelasting van wegverkeerslawaai op de voorgevel van de bedrijfswoning blijkt. Uit onderstaande afbeelding blijkt dat er sprake is van een geluidsbelasting van 49 dB, hiermee wordt ruim onder de grenswaarde van 53 dB uit het Bkl gebleven.



Afbeelding 19 Uitsnede kaart 'geluid van wegverkeer', bron: Atlasleefomgeving (voorgevel bedrijfswoning indicatief aangeduid met een blauwe marker)

Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaai vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.8 Bedrijven en milieuzonering

4.8.1 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

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

Beoordeling

Het planvoornemen ziet op de herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie. De bestaande bedrijfswoningen blijven behouden en worden herbestemd tot bedrijfswoningen behorende bij de niet-agrarische bedrijvigheid. De bestaande bedrijfsgebouwen worden benut voor statische opslag, opslag voor niet-agrarische bedrijvigheid, ondergeschikte opslag ten behoeve van het lokale verenigingsleven en opslag/stalling ten behoeve van ondergeschikte agrarische activiteiten. De toegestane activiteiten blijven beperkt tot maximaal milieucategorie 2.

De planlocatie ligt in een gemengd buitengebied, waar naast agrarische functies en verspreid gelegen woningen ook diverse niet-agrarische functies voorkomen. De beoogde opslaggerichte invulling past binnen deze omgeving. Bovendien vervalt de mogelijkheid om ter plaatse een veehouderij te exploiteren, waardoor de potentiële milieubelasting als gevolg van onder meer geur en fijnstof afneemt. De beoogde activiteiten bestaan uit de volgende onderdelen:

Statische opslag in units

Bedrijfsgebouw A, met een oppervlakte van maximaal 712 m², wordt gebruikt voor statische opslag in 8 units van 67,75 m² en één unit van 160 m². Deze activiteit is vergelijkbaar met opslaggebouwen/verhuur van opslagruimte. Op grond van de VNG-publicatie geldt hiervoor milieucategorie 2, met een richtafstand van 30 meter in een rustig buitengebied. Geluid is daarbij maatgevend. Van relevante geur-, stof- of gevaaremissies is geen sprake.

Opslag en stalling ten behoeve van ondergeschikte agrarische activiteiten en boomverzorging

Bedrijfsgebouw B, met een oppervlakte van maximaal 480 m², wordt gebruikt voor opslag en stalling van agrarische werktuigen, materieel en hout afkomstig van een boomverzorgingsbedrijf dat zijn werkzaamheden hoofdzakelijk elders uitvoert. Het inpandig en ondergeschikt bewerken van uit eigen werkzaamheden afkomstig rondhout en takkenhout, bestaande uit het kort zagen en zo nodig klieven daarvan met gesloten deuren, is naar aard en omvang vergelijkbaar met een plantsoendienst of hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak van ≤ 500 m². Hiervoor geldt milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter.

Ten noordoosten van de planlocatie wordt beperkte buitenopslag van rondhout en boomstammen toegestaan. Daarnaast worden boomstamplanken opgeslagen onder een overkapping van 70 m². Overige buitenopslag wordt uitgesloten.

Opslag voor niet-agrarische bedrijven en verenigingsleven

Bedrijfsgebouw C, met een oppervlakte van circa 700 m², wordt gebruikt voor opslag ten behoeve van niet-agrarische bedrijven en ondergeschikte opslag ten behoeve van het lokale verenigingsleven. Het gebouw is onderverdeeld in twee units van circa 500 m² en 200 m². Er is geen sprake van zelfstandige bedrijfsvoering, productie, detailhandel of een publieksaantrekkende functie. Ook deze activiteit is vergelijkbaar met opslaggebouwen/verhuur van opslagruimte en valt binnen milieucategorie 2.

Privéopslag

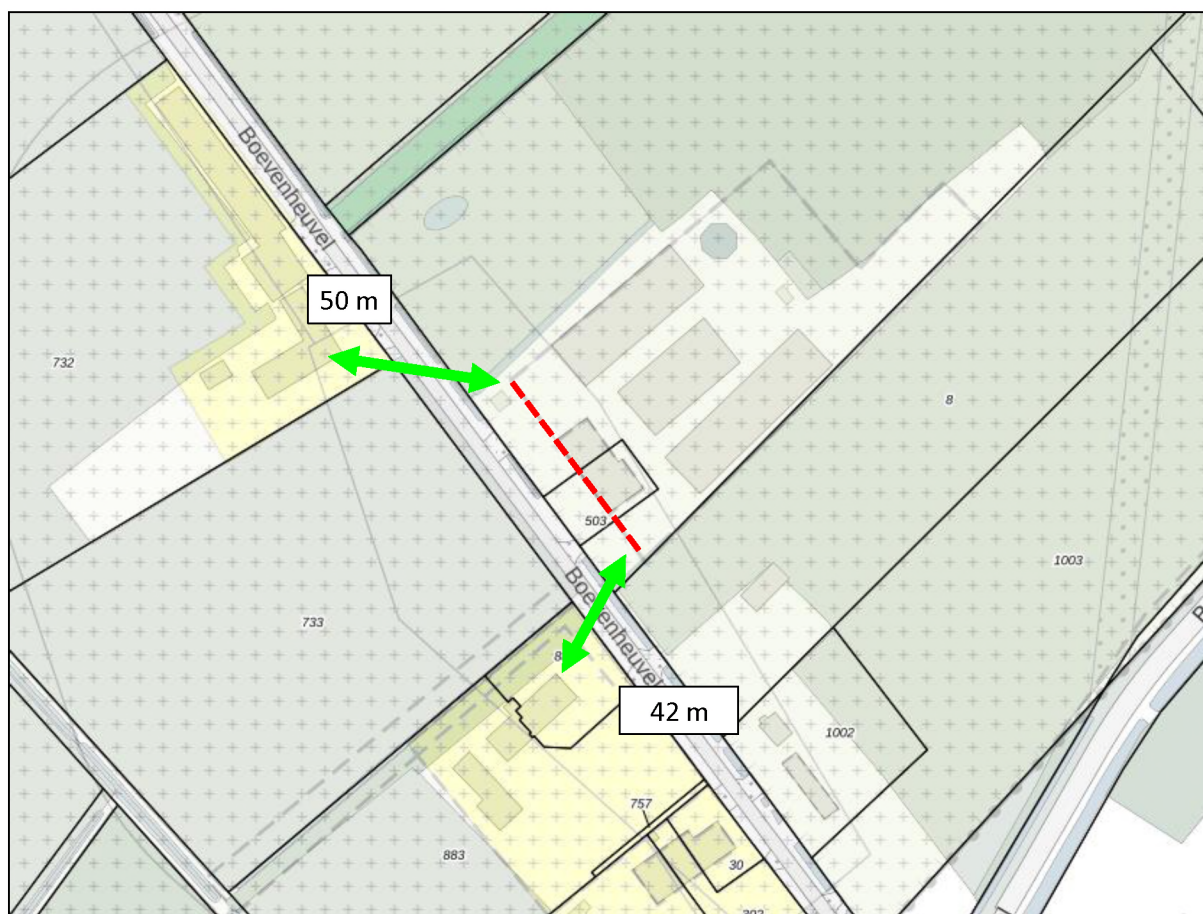
De eventueel benodigde privéopslagruimte voor de twee bedrijfswoningen, 150 m² per woning, wordt verdeeld over bedrijfsgebouw B en C. Deze opslag is ondergeschikt aan het woongebruik en heeft geen zelfstandige milieubelastende uitstraling.

Aanvaardbaarheid

Voor de beoogde activiteiten geldt maximaal milieucategorie 2. De bijbehorende richtafstand bedraagt 30 meter in een rustig buitengebied. Omdat de planlocatie is gelegen in een gemengd buitengebied, kan deze afstand met één afstandsstap worden verlaagd naar 10 meter.

Richtafstanden

In de omgeving van de planlocatie zijn enkele burgerwoningen als 'gevoelig gebouw' zijnde gelegen aan de Boevenheuvel 5 en 6 te Eersel. Op onderstaande afbeelding is de afstand van het bouwvlak van de planlocatie tot beide woningen aangegeven. Beide woningen voldoen aan de minimaal aan te houden adviesafstand van maximaal 30 meter.



Afbeelding 20 Afstand bouwvlak planlocatie tot omliggende woningen als gevoelige gebouwen zijnde

Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

In de omgeving van de planlocatie is een intensieve veehouderij gelegen (Boevenheuvel 14), deze wordt echter al beperkt door de aanwezigheid van de burgerwoning op Boevenheuvel 5 op een kortere afstand dan onderhavige planlocatie. In de andere winrichting zijn ook twee bedrijven aanwezig (Lage Heide 18 en Boevenheuvel 2). Ook hier geldt dat tussen deze bedrijven en onderhavige planlocatie reeds burgerwoningen zijn gelegen op een kortere afstand en dus reeds belemmerend zijn voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze omliggende bedrijvigheid.

Conclusie

Gezien wordt voldaan aan de adviesafstanden mag worden aangenomen dat ter plaatse van de omliggende woningen geen onaanvaardbare hinder is te verwachten gelet op de aspecten 'stof', 'geluid' en 'gevaar'. Tevens worden omliggende (niet-)agrarische bedrijven niet aangetast in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

4.8.2 Geurhinder en veehouderijen

Bij het opstellen van ruimtelijke plannen moet worden gewaarborgd dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat op plaatsen waar het vestigen van een (geur)gevoelig object mogelijk wordt gemaakt. Verder moet worden voorkomen dat bestaande veehouderijen onevenredig in hun belangen worden geschaad.

Vanuit het aspect 'geur' worden bedrijfswoningen op dezelfde wijze beoordeeld. Het plan ziet enkel toe op een wijziging van bestemming, het gebruik van de woning blijft daarmee gelijk (zijnde bedrijfswoning). Het plan ziet derhalve niet toe op het toevoegen van een nieuw geurgevoelig object waardoor een toetsing aan geur in relatie tot een aanvaardbaar woon – en leefklimaat derhalve niet

aan de orde is. Daarnaast voorziet het planvoornemen niet op het toevoegen van een milieubelastende activiteit gelet op het aspect 'geur'. Waardoor omliggende bedrijvigheid niet onevenredig belast worden in hun ontwikkelingsmogelijkheden.

Conclusie

Uit de beoordeling blijkt dat de omliggende veehouderijen niet worden geschaad in hun belangen door het planvoornemen. Er is tevens geen sprake van belemmeringen voor het initiatief in het kader van bedrijven en milieuzonering.

4.9 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

De hoofdlijnen van het wettelijk kader omtrent de externe veiligheid zijn opgenomen in instructieregels in afdeling 5.1.2 Bkl. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen als risicobronnen. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden. Het betreft de volgende activiteiten:

- Activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven. Dit zijn verschillende milieubelastende activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Het basisnet vervoer gevaarlijke stoffen (weg, water en spoor).
- Buisleidingen met gevaarlijke stoffen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving.
- Windturbines die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteit leefomgeving.

Het werken met aandachtsgebieden voor externe veiligheidsrisico's is een nieuwe manier van omgaan met het groepsrisico (artikel 5.12 t/m 5.15 Bkl). Een aandachtsgebied geldt van rechtswege. Deze worden vastgelegd in het Register Externe Veiligheid en zijn digitaal raadpleegbaar. In het deelplan moet binnen deze aandachtsgebieden rekening worden gehouden met het groepsrisico. Hier wordt aan voldaan door in het aandachtsgebied geen beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen toe te laten en ook geen beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat dient te geschieden met voorschriftengebieden. In een deelplan dient in principe een aandachtsgebied als voorschriftengebied te worden aangewezen als er met het deelplan kwetsbare gebouwen zijn toegestaan. In een voorschriftengebieden gelden de extra bouweisen van paragraaf 4.2.14 Besluit bouwwerken leefomgeving (hierna: Bbl).

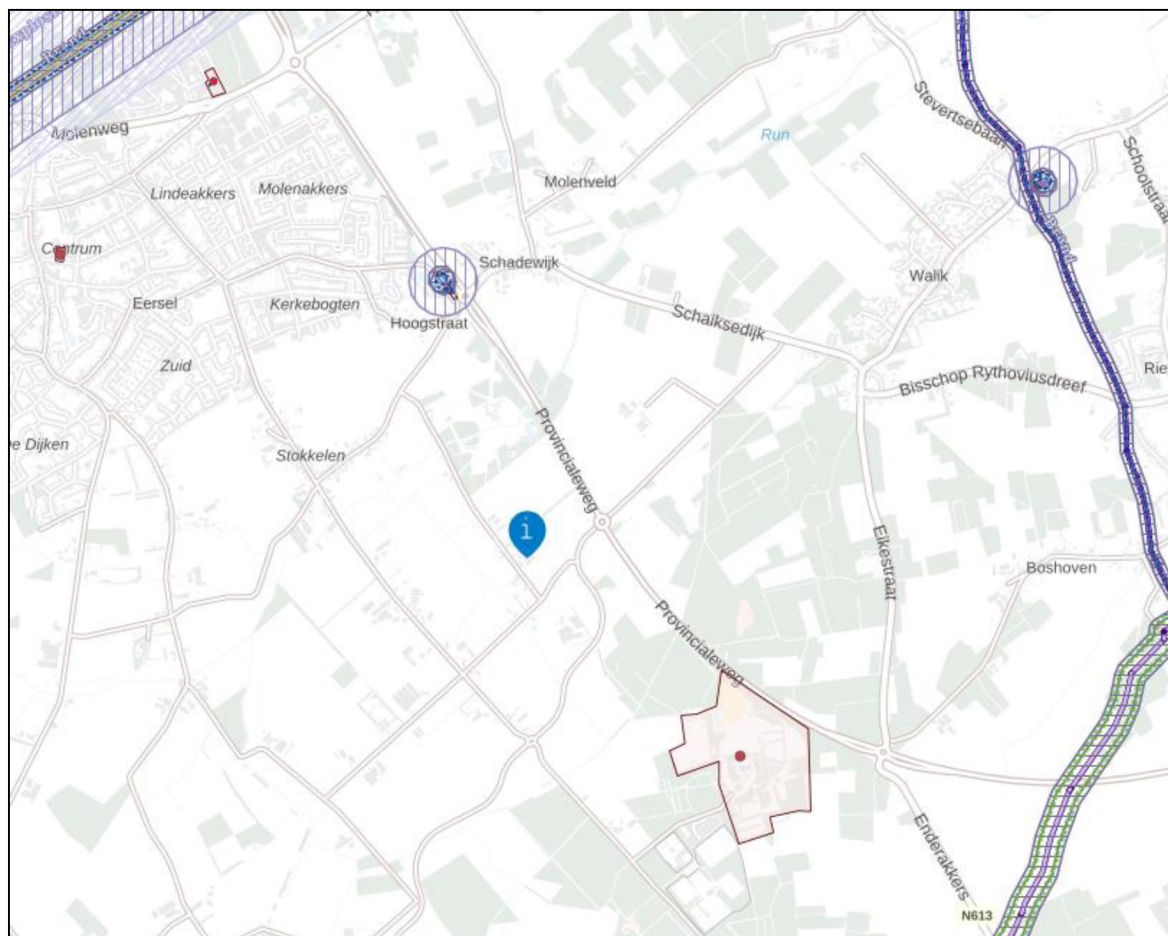
Daarnaast staan in het Bkl ook instructieregels voor de volgende risicobronnen die zijn aangewezen als milieubelastende activiteit in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Opslaan, bewerken en verpakken van vuurwerk (afdeling 5.1.2.4 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven (afdeling 5.1.2.5 Bkl).
- Opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik (afdeling 5.1.2.5 Bkl)

Beoordeling

Bij de voorgenomen ontwikkeling is geen sprake van het toevoegen van een risicobron, het betreft enkel de herbestemming van een bedrijfslocatie. De planlocatie is, zoals weergegeven in onderstaande afbeelding, niet gelegen in een invloeds- of aandachtsgebied van een risicobron en/of transportroute. In de omgeving van de planlocatie zijn nagenoeg geen risicobronnen gelegen. Op circa 1,3 kilometer in noordelijke richting is een LPG-tankstation gelegen (Schadewijkstraat 70), de bijbehorende risicocontour reikt niet over de planlocatie. Daarnaast zijn op basis van de risicokaart

van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geen kwetsbare gebouwen dan wel gebieden binnen de invloedssfeer van de planlocatie gelegen.



Afbeelding 21 Uitsnede risicokaart Atlas leefomgeving (planlocatie is indicatief aangeduid met een blauwe marker)

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. De planlocatie ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen dient plaats te vinden indien een plangebied binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de Atlas Leefomgeving volgt dat de planlocatie niet is gelegen binnen het aandachtsgebied of PR-contour van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Conclusie

Omdat de onderhavige planlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen onaanvaardbare risico's met betrekking tot het aspect

omgevingsveiligheid. Vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

4.10 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In afdeling 8.5 Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden
- ammoniakemissies van veehouderij en geologische opslag van CO₂

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. Dit moet ook buiten de zogeheten aandachtsgebieden. Uitgezonderd hiervan zijn plaatsen waar de bescherming van de gezondheid niet of nauwelijks relevant is. Bijvoorbeeld op plekken waar burgers niet (mogen) komen.

De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Deze 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

De vergunningverlener toetst de aanvraag aan de rijksomgevingswaarden voor

- zwaveldioxide (SO₂)
- stikstofoxiden (NO_x), waaronder stikstofdioxide (NO₂)
- fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5})
- benzeen (C₆H₆)
- lood (Pb)
- koolmonoxide (CO)

Bij deze beoordeling tellen ook de bijdragen mee die veroorzaakt zijn door gebruik van wegen, vaarwegen en spoorwegen van en naar de activiteit.

Het Bkl geeft aan welke specifieke voorschriften voor lucht de vergunningverlener in de omgevingsvergunning moet opnemen. Deze gaan over:

- geologische opslag van CO₂ (artikel 8.37 Bkl)
- voorkomen van verspreiding van asbestvezels (artikel 8.52 Bkl)
- eisen aan stortgas (artikel 8.53 Bkl)
- broeikasgassen (artikel 8.71 Bkl)
- CO₂-emissies glastuinbouw (artikel 8.72 Bkl)

Voor vergunningplichtige activiteiten kunnen ook algemene regels gelden uit het Bal. Zo kunnen bijvoorbeeld de emissiegrenswaarden voor lucht uit de luchtmodule van het Bal gelden. De vergunningverlener kan hier van afwijken met maatwerk. Dit maatwerk regelt de vergunningverlener in de vergunning met een vergunningvoorschrift. Ook geldt de specifieke zorgplicht uit het Bal voor vergunningplichtige activiteiten.

De vergunningverlener moet ook rekening houden met mogelijke luchtregels in het omgevingsplan of de omgevingsverordening. Daar kunnen bijvoorbeeld lokale omgevingswaarden voor de buitenlucht staan. De vergunningverlener hoeft de vergunning niet altijd te weigeren als dit in strijd is met het omgevingsplan. Wel is dan ook een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig.

Beoordeling

Als een project ervoor zorgt dat de concentratie fijn stof of CO₂ met meer dan 3% van de grenswaarde verhoogd, draagt het project in betekenende mate bij aan luchtvervuiling en dient er een luchtkwaliteitsonderzoek uitgevoerd te worden. Deze regel komt voort uit het NSL. Deze 3%-grens is voor een aantal categorieën projecten in een ministeriële regeling omgezet in getalsmatige grenzen, bijvoorbeeld:

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

Wanneer onderhavig plan wordt vergeleken met een kantoorlocatie wordt ruimschoots onder het vloeroppervlak van 100.000 m² gebleven en is uitgaande van het 3% criterium geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van de blootstelling aan luchtverontreiniging geen bezwaar is.

4.12 Kabels en leidingen

Toetsingskader

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

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

Beoordeling

Ter plaatse van de planlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.13 Waterhuishouding

Toetsingskader

Het wettelijk kader is gericht op het verkrijgen van inzicht in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt. Het wettelijk kader is afhankelijk van zowel gemeentelijk beleid als het beleid van het waterschap.

Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat in paragraaf 5.1.3 instructieregels voor het beschermen van de waterbelangen. Ruimtelijke ontwikkelingen kunnen van grote invloed zijn op de waterhuishouding in een gebied. Ze kunnen gevolgen hebben voor de waterkwantiteit, de waterkwaliteit en de waterveiligheid. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning voor een bopa dienen de waterbelangen te worden geborgd.

Voor het inventariseren van de wateraspecten van een project wordt vaak een plan voor de waterhuishouding opgesteld of een plan met een andere benaming. In dit plan worden de wateraspecten niet alleen beschreven, maar ook wordt aangegeven welke waterhuishoudkundige maatregelen voor het project getroffen moeten worden. Hierbij vindt een toets plaats aan de waterkwaliteitsdoelstellingen uit de Kaderrichtlijn water.

De beschrijving van wateraspecten kan onderverdeeld worden in verschillende subparagrafen. In deze paragrafen wordt achtereenvolgens een beschrijving gegeven van de relevante wetgeving en beleid, het opgestelde plan voor de waterhuishouding en volgens dat plan te treffen maatregelen.

Hierbij worden de resultaten voorkomend uit het watertoetsproces betrokken. In het kader van de watertoets wordt over het plan advies gevraagd bij de betrokken waterbeheerder(-s). Hoe met dit advies is omgegaan wordt in deze paragraaf toegelicht. Indien het advies niet wordt opgevolgd, dient de afwijking daarvan gemotiveerd te worden.

4.13.1 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m².

Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in een afname van verharding door de sloop van voorzieningen behorende bij de voormalige veehouderij zoals de mestsilo en voerplaten. Tevens wordt het bouwvlak verkleind en wordt een maximale maatvoering aan bebouwing opgenomen. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling in beginsel een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie en het waterbergende vermogen binnen de planlocatie tot gevolg. Gezien de afname in verhard oppervlak geldt er op grond van de waterschapsverordening geen verplichting tot de realisatie van een waterbergende voorziening.

4.13.2 Gemeentelijke beleid

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (vGRP) d.d. 1 november 2022, is voor een periode van vijf jaar, te weten van 2023 tot en met 2027 het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd. Het GRP beschrijft de ambitie met daarbij behorende strategie voor de planperiode 2023 – 2027 en verder. Daarnaast is in het plan vastgelegd welke personele en financiële middelen nodig zijn om deze strategie te kunnen realiseren. Hiermee waarborgt de gemeente de continuïteit van de

rioleringszorg, in lijn met de eisen uit de wetgeving. In het GRP is voorgesorteerd op de nieuwe Omgevingswet.

Het GRP was voldoende concreet en heeft als leidraad voor de afgelopen planperiode gefunctioneerd, zeker voor wat betreft de afvalwater- en grondwaterzorgplicht. Voor hemelwater is een nadere uitwerking wenselijk voor wat betreft de invulling van klimaatadaptatie. Dit is verwerkt in de ambitie en strategie van voorliggend GRP. In het GRP zijn speerpunten voor de planperiode benoemd, onderstaand is weergegeven hoe deze zijn opgepakt:

- Het verkrijgen van een actueel inzicht in de aanwezige voorzieningen en de staat waarin deze verkeren (tevens het actueel houden hiervan): Het overgrote deel is in beeld en de kwaliteit is bekend. De kwaliteit is in beeld gebracht door rioolinspecties en het gebruik van SAM1 bij het onderhoud van de gemalen;
- Opstellen van strategische planningen op basis van kwaliteit: Een restlevensduur berekening voor de vrijvervalriolering is niet uitgevoerd, vooralsnog geen passende manier gevonden is dit voor Eersel te bepalen. Vervangingen en renovaties vinden plaats op basis van de resultaten uit de rioolinspecties, een risico afweging op basis van de diameter van de riolering en het gebruik van de bovengrond. Voor de hoofdgemalen is een inhaalslag gemaakt op basis van onderhoud en registratie in SAM. De drukriolering is oud en uit SAM blijkt dat de pompunits aan vervanging toe zijn. Deze vervangingen zijn voor de komende planperiode gepland. Voor de langere termijn is uitgegaan van cyclische planningen;
- Het verkrijgen van inzicht in het hydraulisch functioneren van de riolering: In 2021 is het basisrioleringsplan (BRP2) afgerond. De stresstest wateroverlast maakt hier onderdeel van uit. Hiermee heeft de gemeente inzicht in het hydraulisch functioneren en benodigde maatregelen;
- Samenwerking: De gemeente neemt actief deel aan Klimaatportaal Zuidoost Brabant. Daarnaast is de samenwerking in 2021 uitgebreid met de klimaatopgaven naar aanleiding van het deltaprogramma ruimtelijke adaptatie (dpra).

Ten aanzien van afval- en hemelwater zijn de navolgende zorgplichten opgenomen:

Afvalwater

- Niet aangesloten panden: 1 pand was nog niet aangesloten op de riolering, uit onderzoek blijkt dat aansluiting niet doelmatig is;
- Meten en monitoren: het meten en monitoren aan de overstorten is binnen de samenwerking opgepakt door het waterschap;
- Milieutechnisch functioneren: het milieutechnisch functioneren is bepaald bij het opstellen van het nieuwe basisrioleringsplan (BRP), hiermee heeft de gemeente inzicht. De gemeente voldoet gemeente breed aan de voormalige basisinspanning. Daarnaast is een STOWA 3 onderzoek uitgevoerd, hieruit zijn voor het waterkwaliteitsspoor geen aanvullende maatregelen naar voren gekomen;
- Doelstellingen Kaderrichtlijn Water (KRW) 4: Om de afvalwaterketen (riolering en rioolwaterzuivering) van de regio Eindhoven niet langer een belemmering te laten zijn voor het behalen van de doelen van de KRW is op basis van onderzoek een gezamenlijk maatregelenpakket afgesproken tussen waterschap De Dommel en de 10 gemeenten die aangesloten zijn op de RWZI-Eindhoven. Een eerste tranche maatregelen is inmiddels gerealiseerd: aanbrengen sturing in het hoofdtransportstelsel en realisatie effluent- en oppervlaktewaterbeluchting. De tweede tranche is momenteel in uitvoering: realisatie aanvullende stations voor oppervlaktewaterbeluchting, verbeteren stikstofverwijdering bij rwzi door aanbrengen middenringbeluchting en ophogen nabezinktanks. Afspraken over deze tranche zijn vastgelegd in een uitvoeringsovereenkomst. Voor de zuiveringscluster Hapert is vastgesteld dat niet de afvalwaterketen maar andere factoren bepalend zijn voor het behalen

van de KRW-doelstellingen. Daarom zijn voor deze cluster geen maatregelen in de afvalwaterketen geprogrammeerd;

- Waterkwaliteitspoor kern Steensel: uit onderzoek is gebleken dat er geen maatregelen noodzakelijk zijn in het kader van de volksgezondheid en/of waterkwaliteit.

Hemelwater

- Hydraulisch functioneren: het hydraulisch functioneren is inzichtelijk gemaakt bij het opstellen van het nieuwe BRP. Hierbij is zowel gekeken naar het functioneren van de riolering als van het totale systeem inclusief de bovengrond. Hieruit zijn circa 20 knelpunten, zowel bij de ontwerpneerslag als extreme neerslag, naar voren gekomen. In het BRP zijn maatregelen bepaald voor het oplossen van deze maatregelen. Deze maatregelen maken onderdeel uit van de strategie van voorliggend GRP;
- Uitwerken afkoppelvisie en hemelwaterbeleid: dit is niet gedaan. De gemeente heeft zich gericht op het inzichtelijk maken van functioneren van het systeem en in het ervaring opdoen van het afkoppelen verhard oppervlak;
- Afkoppelen verhard oppervlak: in afwijking op het GRP is bij vervanging van de gemengde riolering deze vervangen door een gescheiden systeem voor afvalwater en hemelwater. Hierbij zijn tevens de voorzijde van de aanliggende woningen afgekoppeld.

Verder bevat het GRP ten aanzien van het hemelwater de navolgende doelstellingen en/of ambities:

Vanuit de hemelwaterzorgplicht, conform artikel 3.5 van de Waterwet, hebben wij de verantwoordelijkheid voor een doelmatige inzameling van overtollig hemelwater uit de openbare ruimte. Wij hebben ook de zorgplicht voor de afvoer van hemelwater van particuliere percelen, voor zover dit niet redelijkerwijs van de perceeleigenaar kan worden verwacht. Belangrijk vertrekpunt in de wetgeving is dat de zorgplicht in eerste instantie bij de perceeleigenaar ligt. De perceeleigenaar draagt in eerste instantie zelf 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 (te hoge grondwaterstand en/of slechte infiltratiecapaciteit van de bodem), moeten wij de zorgplicht op een doelmatige manier overnemen.

Onze visie op verantwoordelijkheden hemelwater De perceeleigenaar is primair zelf verantwoordelijk voor het verwerken van het afstromend hemelwater op eigen terrein. Als dit redelijkerwijs niet mogelijk is onderzoeken wij of wij hier op een doelmatige wijze in kunnen voorzien. Alle kosten hierbij zijn voor de initiatiefnemer. Bij nieuwbouw is de initiatiefnemer (projectontwikkelaar, particulier of gemeente) verantwoordelijk voor het gescheiden verwerken van het hemelwater en het hydrologisch neutraal houden van de ruimtelijke ontwikkeling. Nieuwbouw is niet alleen bij een nieuw bestemmingsplan, maar ook herontwikkeling/verbouw/aanbouw binnen een bestaand bestemmingsplan. In wijken met gescheiden riolering waar de perceeleigenaar het hemelwater redelijkerwijs niet zelf kan verwerken, moet de particulier het hemelwater gescheiden van het afvalwater aanbieden. Om foutieve aansluitingen te voorkomen maken we geen ondergrondse aansluitingen, maar voeren we het hemelwater bovengronds af naar de openbare ruimte. In gebieden met drukriolering moet de perceeleigenaar het hemelwater op eigen perceel zelf verwerken.

Voor de invulling van klimaatadaptatie hebben wij een ambtelijke verkenning (dialog) uitgevoerd. Deze moeten we nog nader uitwerken door het voeren van risicodialogen zowel bestuurlijk als met onze belanghebbenden zoals de bewoners. Vooralsnog hanteren we de volgende uitgangspunten:

- In 2050 is de openbare ruimte zo ingericht dat een bui van 70 mm in één uur ($T=100$) niet leidt tot niet acceptabele wateroverlast. Bij vitale en kwetsbare functies geldt dit voor een bui van 90 mm in één uur ($T=1000$);
- Water op straat komt in verschillende gradaties voor. Wij hanteren hierbij de volgende begrippen, zie tabel 3.1. Dit een aanscherping op hetgeen opgenomen in het vorig GRP;

- Maatregelen die bijdragen aan het verminderen van risico's als gevolg van andere klimaateffecten hebben de voorkeur

Verder bevat het GRP een paragraaf waarin wordt aangegeven op welke wijze duurzaam omgegaan moet worden met hemelwater. Ten aanzien van het buitengebied is het navolgende aangegeven:

In gebieden waar een druk- of persriool aanwezig is (vooral buiten de bebouwde kom) bedoeld voor de inzameling van alleen stedelijk afvalwater, is het niet toegestaan om regenwater op de riolering aan te sluiten. De pompcapaciteiten en de afmetingen van de drukleidingen zijn niet berekend op de afvoer van regenwater. Perceeleigenaren moeten het hemelwater op eigen terrein verwerken of zorgen voor een aansluiting op het oppervlaktewater. Dit leggen we eveneens vast in de hemelwater- en grondwaterverordening.

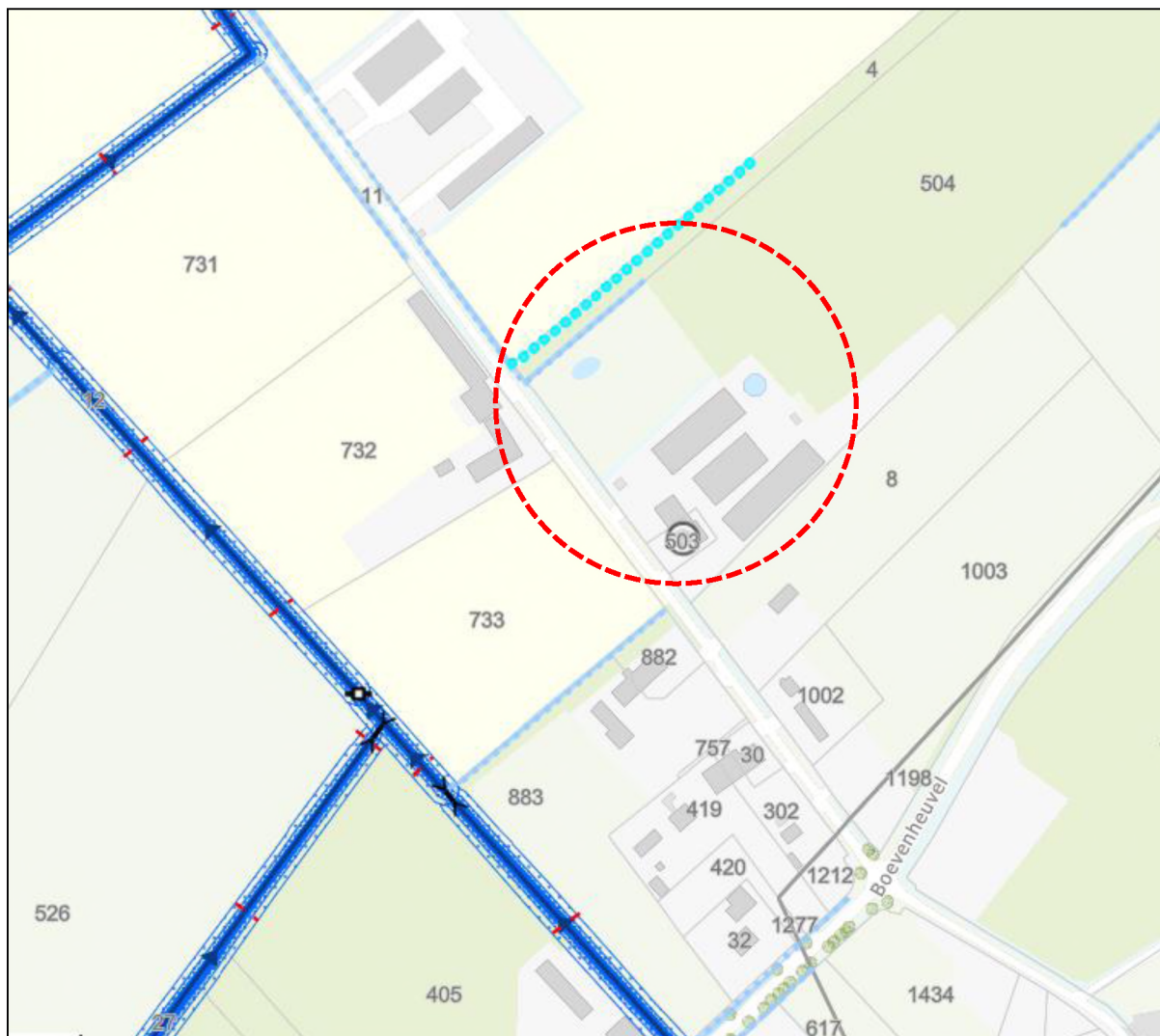
Beoordeling

Onderhavig plan voorziet in een afname van verharding door de sloop van voorzieningen behorende bij de voormalige veehouderij zoals de mestilo en voerplaten. Tevens wordt het bouwvlak verkleind en wordt een maximale maatvoering aan bebouwing opgenomen. Gelet hierop heeft de beoogde ontwikkeling in beginsel een verbetering van de waterhuishoudkundige situatie en het waterbergende vermogen binnen de planlocatie tot gevolg. Dit neemt niet weg dat op grond van het gemeentelijke waterbeleid een bergingsverplichting geldt wanneer een aansluiting op het gemeentelijke oppervlaktewater wordt gerealiseerd. In het onderhavige geval wordt echter geen aansluiting op gemeentelijk oppervlaktewater gerealiseerd, waardoor het gemeentelijk beleid ten aanzien van opvang en berging van hemelwater niet van toepassing is op onderhavig planvoornemen.

Binnen en rondom de planlocatie is voldoende oppervlakte om hemelwater oppervlakkig te laten afvloeien. Hemelwater zal in eerste instantie afvloeien richting de B-watgang die zich op zeer korte afstand ten noordwesten van de planlocatie bevindt. Vanuit voornoemde B-watgang zal het hemelwater in overwegend westelijke richting afgevoerd worden middels een A-watgang. Hierdoor is geen wateroverlast te verwachten in of in de omgeving van de planlocatie. In het onderstaande is een afbeelding ter illustratie weergegeven.

Conclusie

De ontwikkeling is passend binnen het vigerende beleid omtrent het aspect water.



Afbeelding 22 A- en B-watergang nabij de planlocatie (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode cirkel)

4.14 Parkeren

Toetsingskader

Parkeren maakt onderdeel uit van de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Beoordeling

De gemeente Eersel beschikt over een Gemeentelijk Verkeers- en vervoersplan. In dit beleid wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland.

De herontwikkeling ziet toe op een gebruikswijziging van de bestaande bedrijfsgebouwen. De bedrijfswoningen zijn en blijven bewoond en worden hierbij buiten beschouwing gelaten. Voor de statische opslag en de twee andersoortige opslagruimtes is er enkel een behoefte tot kort parkeren. Gekeken naar de kencijfers uit de CROW-publicatie 381 dan gelden onderstaande kencijfers:

- Bedrijfsgebouw A met een oppervlakte van circa 712 m² wordt gebruikt ten behoeve van statische opslag waarbinnen opslagunits aanwezig zijn. Overeenkomstig de recentste CROW-publicatie, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, hoort bij een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf) in het buitengebied op basis van de stedelijkheidsgraad 'weinig stedelijk' een parkeerkencijfer van 0,8 tot 1,3

parkeerplaatsen per 100 m² BVO. Dit houdt in dat er in totaal $(712/100 \times 1,3 =) 9,256$ parkeerplaatsen benodigd;

- Bedrijfsgebouw B met een oppervlakte van circa 480 m² zal als bedrijfsverzamelgebouw fungeren. Hiervoor geldt een benodigd aantal parkeerplaatsen van $(480/100 \times 1,3 =) 6,24$;
- Het resterende bedrijfsgebouw, te weten bedrijfsgebouw C met een oppervlakte van circa 700 m², zal verhuur plaatsvinden aan niet-agrarische bedrijven voor opslag (geen aparte bedrijfsvoering) met ondergeschikte opslag ten behoeve van het verenigingsleven. Hiervoor geldt een benodigd aantal parkeerplaatsen van $(700/100 \times 1,3 =) 9,1$.

In totaal zijn er $(9,256 + 6,24 + 9,1 =)$ afgerond 25 parkeerplaatsen benodigd op eigen terrein.

Deze cijfers zijn echter niet representatief voor algemene bedrijvigheid in het 'buitengebied' en tevens niet aannemelijk voor de exacte bedrijfsvoering binnen de planlocatie. Zoals gezegd is er voor de statische opslag en de twee andersoortige opslagruimtes enkel een behoefte tot kort parkeren. Het **bedrijfsgebouw A** bestaat uit 9 vergunde opslagunits voor statische opslag waarbij de verwachting is dat de gebruikers/huurders voor deze opslagunits incidenteel op locatie komen. Uitgaande van een worst-case situatie waarbij de locatie wordt bezocht door 9 voertuigen tegelijkertijd óf met aanhanger, biedt het bouwvlak tussen bedrijfsgebouw A en B en aan de achterzijde alsnog voldoende ruimte om kort te kunnen parkeren aan, zie onderstaande afbeeldingen. Hiermee wordt geen hinder veroorzaakt op de mogelijkheid tot een rondgang op het erf en het eventueel moeten manoeuvreren van voertuigen.



Afbeelding 23 Ruimte voor kortdurig parkeren opslagunits



Afbeelding 24 Situering parkeermogelijkheden binnen planlocatie (voldoende manoeuvreerruimte voor rondgang voertuigen)

Bedrijfsgebouw B is beoogd voor de eigen agrarische bedrijfsvoering en stalling van werktuigen én privé-opslag. Hier is in praktijk géén extra parkeerbehoefte aan gekoppeld en voldoet de bestaande parkeerruimte behorende bij de bedrijfswoning op nr. 10.

In **bedrijfsgebouw C** zal verhuur plaatsvinden aan niet-agrarische bedrijven voor opslag (waarbij géén aparte bedrijfsvoering is beoogd) met ondergeschikte opslag ten behoeve van het verenigingsleven. Voor de verhuur van deze ruimte is tevens enkel sprake van kortdurig parkeren en zal er incidenteel gebruik moeten worden gemaakt van het parkeren van lichte voertuigen. Ook hier geldt dat er tussen bedrijfsgebouw B en C en eventueel aan de achterzijde de nodige parkeerruimte beschikbaar is, zie bovenstaande afbeelding. De doorgang blijft hiermee voldoende breed voor de agrarische werktuigen die gebruik maken van bedrijfsgebouw B, zie onderstaande afbeelding ter impressie.



Afbeelding 25 Ruimte voor kortdurig parkeren opslag (1)



Afbeelding 26 Ruimte voor kortdurig parkeren opslag (2)

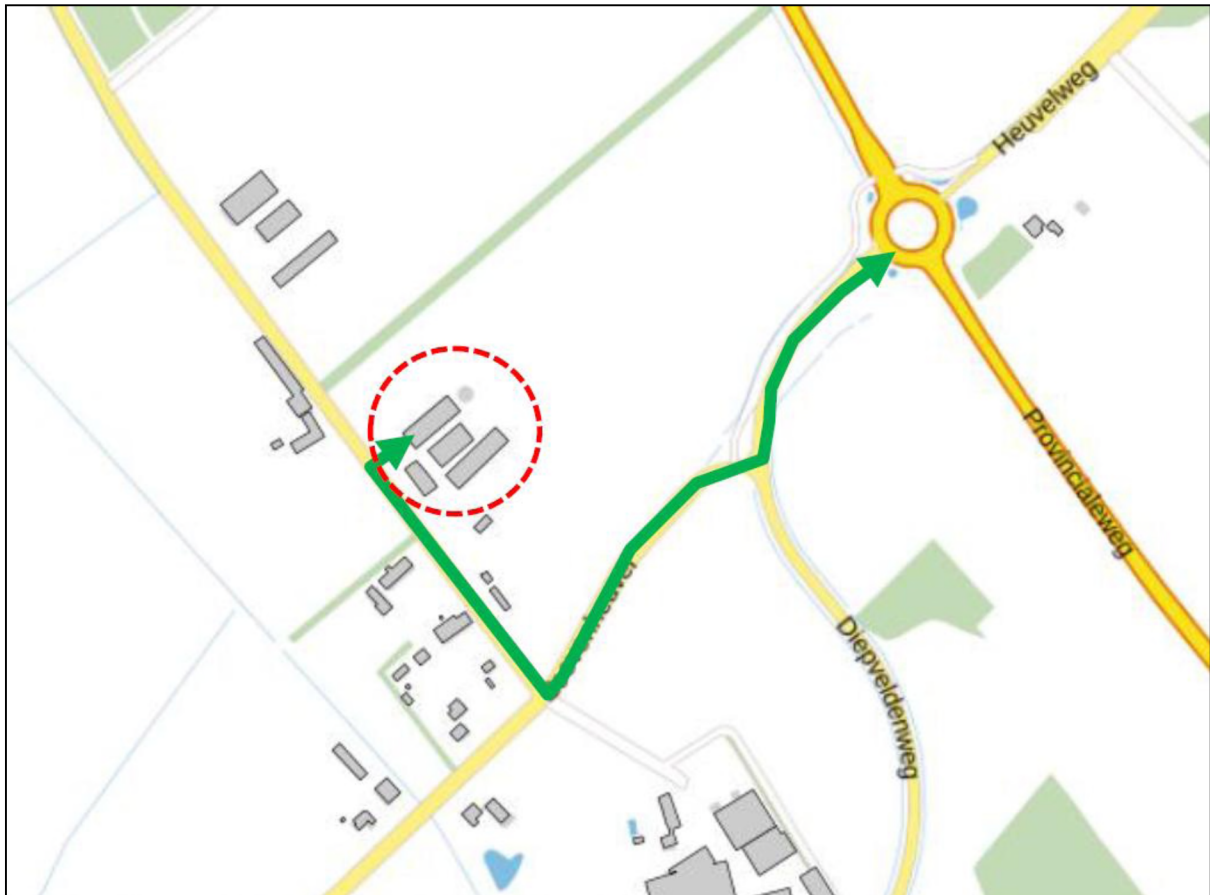
Conclusie

Het beoogde bestemmingsvlak biedt voldoende ruimte voor de noodzakelijke parkeerbehoefte. Ten aanzien van het aspect parkeren kan worden vastgesteld dat parkeren op eigen terrein binnen de bestemming kan plaatsvinden.

4.15 Verkeer

Als gevolg van voorliggende planontwikkeling verandert de verkeerssituatie bij de planlocatie. Zware verkeersbewegingen van vrachtwagens en tractoren zijn planologisch niet meer aannemelijk gezien de agrarische bestemming wordt verwijderd. Ten aanzien van de opslagruimten en de verhuur daarvan zal de verkeersintensiteit voor lichte voertuigen toenemen per (werk)dag.

De hoofdonthouding van het wegverkeer vindt plaats via de Provincialeweg. Een toename in licht verkeer veroorzaakt hierdoor geen tot weinig hinder gezien de korte routing tot aan de provinciale weg en het minimaal aantal aanwezige gevoelige bestemmingen zoals burgerwoningen, zie onderstaande afbeelding.



Afbeelding 27 Routing van en naar hoofdontsluiting aan Provincialeweg

De locatie is daarnaast goed ontsloten voor autoverkeer met ruim overzicht op de Boevenheuvel, zie onderstaande afbeelding. Verkeersonveilige situaties zijn door het planvoornemen niet te verwachten.



Afbeelding 28 Aanzicht op- en uitrit bedrijvigheid binnen planlocatie

Conclusie

De aspecten 'verkeer' vormt geen belemmering voor onderhavige planontwikkeling.

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

Toetsingskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer-(beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer-(beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings) plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:

1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:

- a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
- b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject respectievelijk een geheel industrieterrein.

Het onderhavig plan voorziet enkel in de wijziging van een bestaand agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf waarbij het ruimtebeslag niet toeneemt. Dergelijke herontwikkelingen worden niet gezien als een stedelijk ontwikkelingsproject of de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein in de zin van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit wordt ook ondersteund door een uitspraak van De Raad van State d.d. 15 januari 2020 (201901439/1/R1) waarin staat dat een ontwikkeling van twaalf vrijstaande woningen in bestaand stedelijk gebied niet kan worden aangemerkt als een stedelijk ontwikkelingsproject. Daarbij is ook van belang dat het ruimtebeslag van de voorziene bebouwing beperkt is. Nu de voorziene ontwikkeling geen stedelijk ontwikkelingsproject vormt, hoeft er geen m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Daarnaast is ook in onderhavig hoofdstuk gebleken dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Er is dus geen sprake van de verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de bijbehorende procedure.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure o.g.v. het Besluit m.e.r.

5 PARTICIPATIE

5.1 Verplichte participatie

De initiatiefnemer heeft een omgevingsdialoog gevoerd. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. Uit de gevoerde omgevingsdialoog is gebleken dat geen enkele omwonende bezwaren tegen het planvoornemen heeft geuit. Gelet hierop gaf de gevoerde omgevingsdialoog geen aanleiding om het plan aan te passen naar gelang wensen en/of bezwaren vanuit omwonenden. De resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog zijn gedeeld met het bevoegde gezag.

5.2 Intaketafel/omgevingstafel

De initiatiefnemer heeft het planvoornemen reeds kenbaar gemaakt aan de gemeente Eersel. Per brief van 20 november 2024 (kenmerk: 24.27157) heeft de gemeente Eersel aangegeven dat er een positieve grondhouding is aangenomen ten aanzien van het planvoornemen.

5.2.1. Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. Zie paragraaf 5.1.

5.3 Advies en instemming

De gemeenteraad moet voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet een lijst opstellen waarin de gevallen zijn aangegeven waarvoor (bindend) advies/instemming moet worden gevraagd; met daarbij aandacht voor de wijze waarop deze advisering kan worden ingepast in het besluitvormingsproces bij Bopa's. Op basis van het artikel 16.15a Omgevingswet heeft de gemeenteraad de mogelijkheid om zichzelf als adviseur aan te wijzen met recht van instemming. Indien gebruik wordt gemaakt van het advies-/ instemmingsrecht bedraagt de beslistermijn twaalf weken. Indien advies is uitgebracht ofwel instemming is gegeven motiveer welke aspecten zijn meegenomen.

6 FINANCIËLE HAALBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer.

6.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en de gemeente Eersel draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van eventuele nadeelcompensatie.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

7 CONCLUSIE

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om binnen de planlocatie aan Boevenheuvel 10 en 10a te Hoeven te herbestemmen naar een niet-agrarische bedrijfslocatie ten behoeve van statische opslag, niet-agrarische bedrijvigheid, opslag ten behoeve van het verenigingsleven en onderschikte agrarische activiteiten. Deze bedrijfsactiviteiten zullen allen ten hoogste als milieucategorie 2 bedragen. De huidige agrarische bedrijfswoningen blijven behouden en worden herbestemd tot bedrijfswoning behorende bij niet-agrarische bedrijvigheid.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient derhalve met een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit van het Omgevingsplan gemeente Eersel afgeweken te worden. Middels onderhavige onderbouwing is onder meer aan de hand van een toetsing aan relevant beleid en relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving en het milieu uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

8 BIJLAGEN

- 1. Landschapsanalyse met inrichtings- en landschapsplan**
- 2. Vooronderzoek bodem**
- 3. AERIUS-berekening sloop- en gebruiksfase**