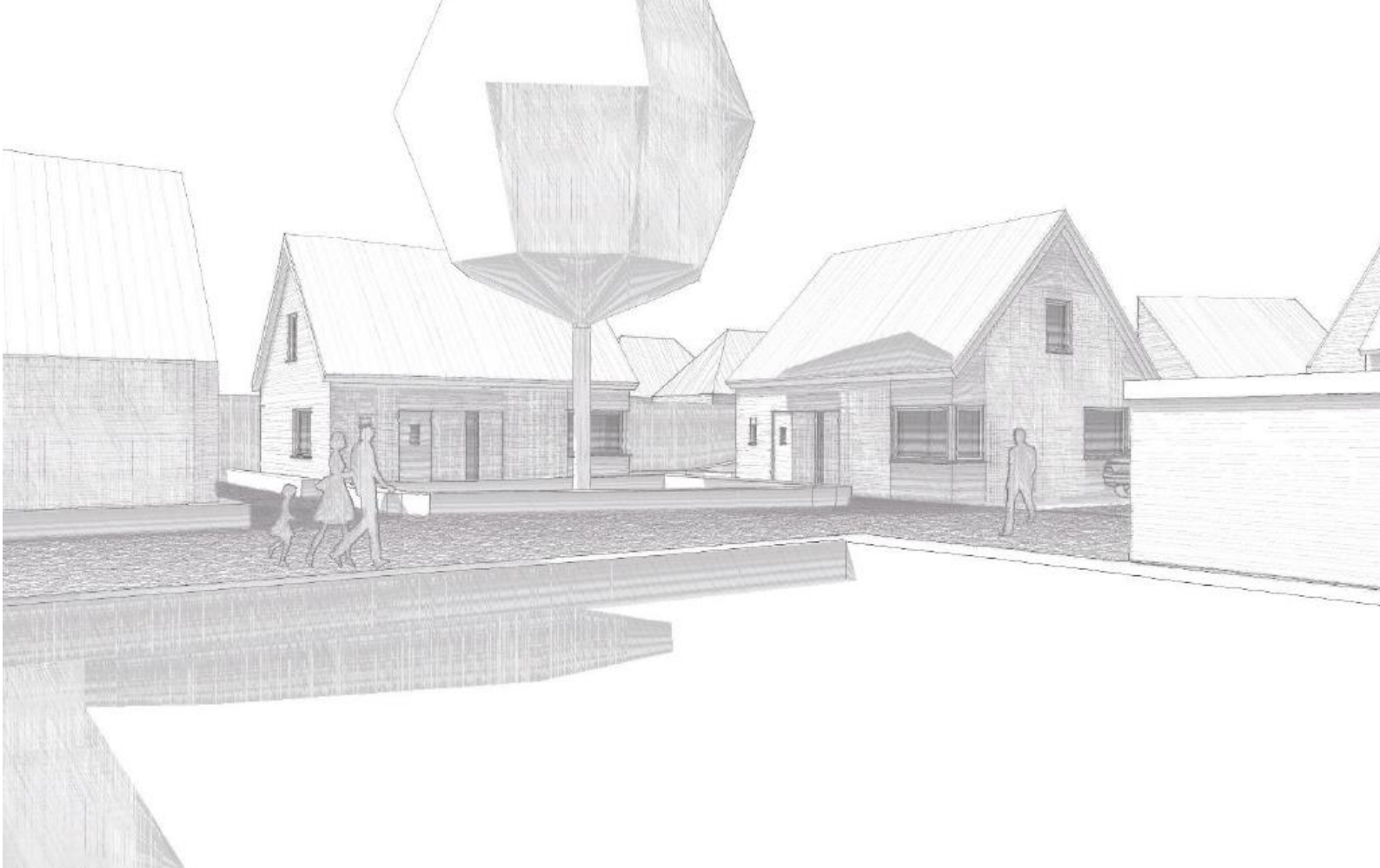




BESTEMMINGSPLAN KOM KNEGSEL, HERZIENING HET GROEN 2A EN 2D KNEGSEL

Toelichting

Gemeente Eersel

Status: Versie-3
Projectnr: 23-002-D
Idn: NL.IMRO.0770.BKPGroen2a2d3010- ONTW
Datum: 17 november 2023

COLOFON

Titel	Bestemmingsplan Kom Knegsel, herziening Het Groen 2a en 2d Knegsel
Onderdeel	Toelichting
Projectnummer	23-002-D
Status	Versie-3
Datum	17 november 2023
Auteur	Ralf Buelens (BUELENS Ruimte)



INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Procedure	2
1.5	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	6
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie	18
4.2	Bedrijven en milieuzonering	20
4.3	Bodem	21
4.4	Natuur	22
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Wegverkeerslawaaï	24
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Verkeer	28
4.9	Water	29
4.10	Geur agrarisch	33
4.11	Spuitzones	35
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
5.1	Planbeschrijving	38
5.2	Regels	38

6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

BIJLAGEN

1. Akoestisch onderzoek
2. Verkennend bodemonderzoek
3. Berekening stikstofdepositie
4. Quicksan flora- en fauna

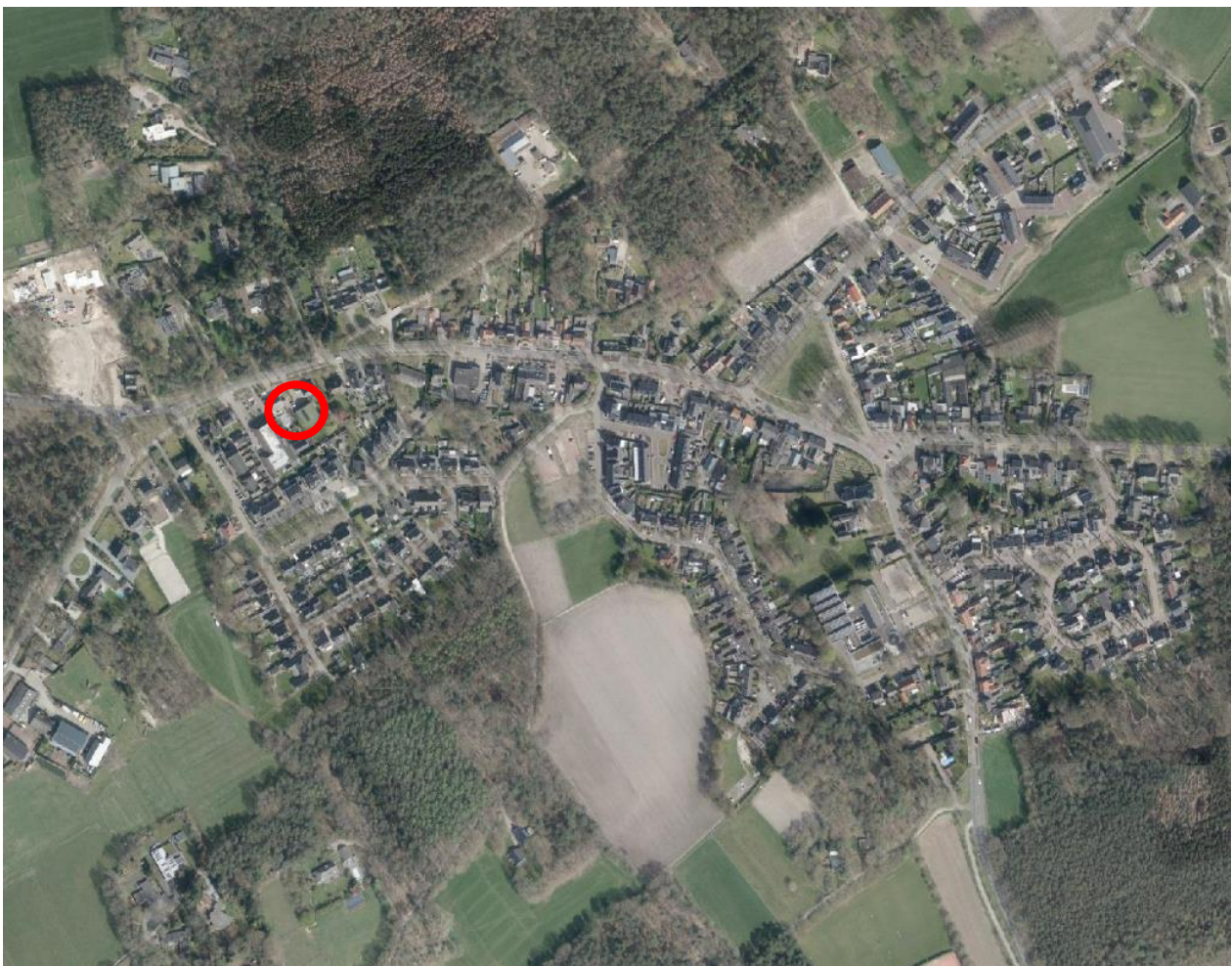
1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan het Groen 2a en 2d te Knegsel worden drie levensloopbestendige woningen gerealiseerd. Een deel van de zij- en achtererven van de bestaande woningen krijgt hierdoor een nieuwe inrichting. Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in het westen van de kern van Knegsel. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van de kern van Knegsel weergegeven. Met rode cirkel is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Knegsel'. Dit bestemmingsplan is op 31 maart 2011 vastgesteld door de gemeenteraad en is, daags na de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, op 5 april 2012 onherroepelijk geworden. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Aan de gronden is de bestemming 'Wonen-1' en 'Bedrijf-1' toegekend. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is wonen met aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid toegestaan. Hoofdgebouwen van woningen mogen uitsluitend binnen een bouwvlak worden gebouwd. Aanvullende nieuwbouw van woningen is niet toegestaan

Binnen de bestemming 'Bedrijf-1' zijn bedrijven onder de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige en risicovolle bedrijven toegestaan. Daarnaast is er een installatiebedrijf en detailhandel in volumineuze goederen toegestaan. Hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen' worden gebouwd. Voorts geldt er een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone'. Binnen deze zone gelden restricties aangaande de bouwhoogten.

Strijdigheid

Binnen de bestemming 'Bedrijf-1' zijn geen woningen toegestaan. Binnen de bestemming 'Wonen-1' is aanvullende nieuwbouw van woningen niet toegestaan. Daarnaast ontbreken er bouwvlakken voor het bouwen van de hoofdgebouwen.

1.4 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het westen van de kern van Knegsel, aan de doorgaande weg Het Groen. Het betreft de woonpercelen Het Groen 2a en 2d. Het heeft een oppervlakte van 3.020 m² en is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie F, nummers 4424 en 4497. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven. Met een rode contour is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

De ruimtelijke structuur van Knegsel wordt bepaald door het beloop van de linten die het dorp van oudsher verbinden met zijn omgeving. De belangrijkste lijn in het dorp is Het Groen, een min of meer oost-westgericht lint dat overgaat in de Veldhovenseweg en veruit het langste lint binnen het dorp is.

Langs Het Groen is sprake van lintbebouwing. Deze lintbebouwing bestaat voornamelijk uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen met een grote variatie in bouw- en goothoogte en architectuur. Daarnaast staan tussen de woningen enkele grotere panden in de vorm van bedrijven en horecagelegenheden.

Naast het plangebied, aan de westzijde, staat een groot bedrijfspand. Ten noorden grenst het plangebied aan Het Groen. Verder grenst het plangebied aan tuinen van omliggende woningen. Ten westen van het plangebied gaat de kern van Knegsel over in het buitengebied, waarbij sprake is van een typisch dorpse overgang.

Het plangebied betreft de woonpercelen Het Groen 2a en 2d. Aan Het Groen 2a staat een vrijstaande woning op een perceel van 1.845 m² groot met op het achtererf een loods met een oppervlakte van circa 240 m². Aan Het Groen 2d staat eveneens een vrijstaande woning, op een perceel van 1.175 m² groot. Op het achtererf staan bijbehorende bouwwerken. Op afbeelding 2.2 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Foto's bestaande situatie (peildatum, juni 2023)

2.2 Toekomstige situatie

De woningen aan Het Groen 2a en 2d blijven behouden. Een deel van de zij- en achtererven krijgt een nieuwe inrichting. De loods behorende bij Het Groen 2a wordt gesloopt. Op het achtererf worden drie nieuwe levensloopbestendige woning toegevoegd. Één van de drie levensloopbestendige woningen betreft het wijzigen van het bestaande bijgebouw op het achtererf van Het Groen 2d. Tussen de bestaande woningen wordt een nieuwe uitrit ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen gerealiseerd. Op afbeelding 2.3 is de nieuwe situatie weergegeven.



Afbeelding 2.3: Nieuwe situatie

De bestaande woningen blijven op Het Groen georiënteerd. Ook de oprit van woning Het Groen 2d blijft behouden. Ter compensatie van de te slopen loods wordt een bijbehorend bouwwerk bij de woning aan Het Groen 2a gerealiseerd.

De drie nieuwe levensloopbestendige woningen op het achtererf vormen samen een ensemble dat refereert aan een boerenerf met daarop een aantal 'bijgebouwen'. De woningen zijn gegroepeerd rondom een centraal erf. Het hoofdgebouw van de woningen heeft een footprint van 80 m². De woningen bestaan uit één bouwlaag met een kap. De meest zuidwestelijk gelegen woning wordt gerealiseerd in het bestaande bijgebouw. Deze wordt, indien nodig, aangepast.

De nieuwe woningen liggen op gepaste afstand van de aangrenzende (woon)percelen. Elke nieuwe woning beschikt over twee eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. Het erf is bereikbaar via een nieuwe uitrit tussen de beide bestaande woningen door. Deze uitrit wordt 6 meter breed.

De nieuwe uitrit/erf wordt openbaar gebied. De aansluiting op Het Groen wordt ingericht als gelijkwaardige kruising. Er worden parkeerplaatsen gerealiseerd voor bezoekers. Waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van infiltratiegreppels. De greppels liggen naast de nieuwe uitrit en worden voorzien van gebiedseigen beplanting en bomen. Achter op het erf wordt ook voorzien in groen. Ook daar wordt voorzien in gebiedseigen beplanting met een boom. Er worden extra bomen geplant in de tuinen van de woningen. De nieuwe tuinen worden voorzien van een haag. Dit alles om de groene uitstraling te behouden en vanwege klimaat adaptatie.

De bestaande woningen aan Het Groen 2a en 2d behouden een perceel van respectievelijk circa 642 m² en 760 m². De nieuwe woningen beschikken over percelen variërend van circa 250 m² tot circa 400 m². Aan het plangebied wordt de bestemming 'Wonen', 'Groen' en 'Verkeer – Verblijfsgebied' toegekend. De bestemming 'Bedrijf-1', die rust op de perceel Het Groen 2d, komt te vervallen.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 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.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang binnen een bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Relevante regels

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom een radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van het radarstation Herwijnen is de maximale hoogte (van windturbines) gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP en in het radarverstoringsgebied van het radarstation Woensdrecht op 113 meter ten opzichte van NAP.

Tevens is het plangebied gelegen binnen een obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Eindhoven. Ook voor het obstakelbeheergebied gelden maximale bouwhoogtes ter bescherming van het luchtruim voor de vliegbasis. Ter plaatse van het plangebied geldt een maximale toegestane bouwhoogte van 72,4 tot 82,4 meter boven NAP.

Met voorliggend initiatief wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtematen. Daarnaast wordt er geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden geconcludeerd dat het initiatief te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van acht woningen mogelijk maakt. Hierbij oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

Omdat voorliggend initiatief niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant een Omgevingsvisie opgesteld. Deze Omgevingsvisie is op 14 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten.

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

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend:

1. groenblauwe structuur;
2. infrastructuur;
3. gemengd landelijk gebied;
4. stedelijke structuur.

Beoordeling

Het plangebied is op de structurenkaart aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de structurenkaart weergegeven. Met rode pin is de locatie het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structurenkaart (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In de kernen in het landelijk gebied geldt het uitgangspunt dat er ten hoogste zoveel woningen mogen worden gerealiseerd als nodig is voor de opvang van de eigen woningbehoefte. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen. Uit de 'Brabants Agenda Wonen' blijkt dat er behoefte is aan woningen. Zie paragraaf 3.2.4 voor een nadere toelichting hierop. Het initiatief past daardoor binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie.

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

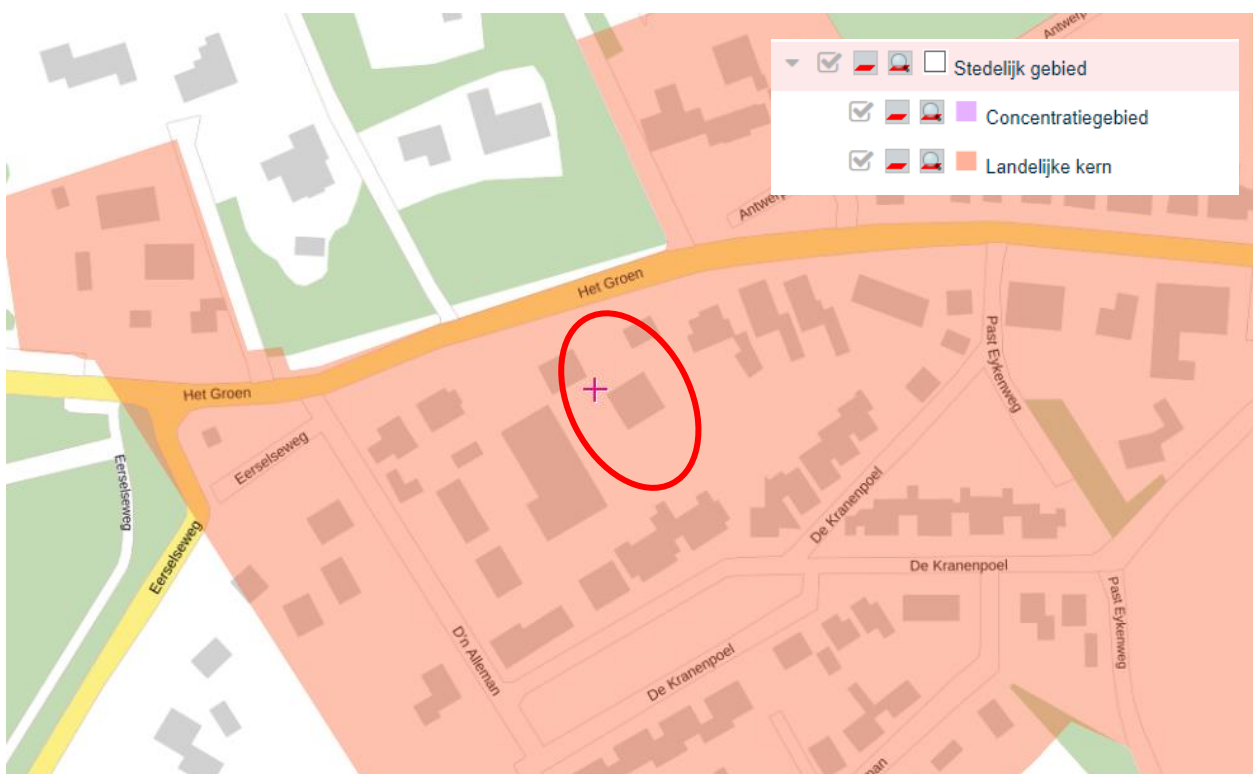
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied is in de verordening aangeduid als stedelijk gebied (landelijke kern). Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart van de verordening weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven. Binnen stedelijk gebied kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Voor het stedelijke gebied geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te zijn en past binnen de regionale afspraken (artikel 3.42).



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/>)

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken; *het initiatief voorziet in het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen. Uit de 'Brabants Agenda Wonen' blijkt dat er behoefte is aan deze woningen. Zie paragraaf 3.2.4 voor een nadere toelichting hierop. Hierdoor past het initiatief binnen de kaders van de regionale afspraken.*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving; *uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat er sprake is van een gezonde leefomgeving. Daarnaast bevordert de groene omgeving tot bewegen en ontmoeten.*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden; *het initiatief wordt zorgvuldig ingepast in het stedelijk gebied. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan gaat uit van een beschut woonerf waar veilig, gezond en duurzaam gewoond kan worden in levensloopbestendige woningen, geschikt voor zowel starters, senioren als andere doelgroepen. Vanwege de situering op het zij- en achtererf bij de bestaande woningen (in bestaand stedelijk gebied) is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik.*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie; *er wordt nieuwe, duurzame bebouwing gerealiseerd die voldoet aan de eisen van deze tijd. Waar mogelijk wordt invulling gegeven aan het toepassen van installaties voor het opwekken van duurzame energie, bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen.*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water; *De openbare ruimte wordt op zodanige wijze ingericht dat hittestress wordt tegengegaan, bijvoorbeeld door het toepassen van toereikend materiaal- en kleurgebruik (zoals waterdoorlatende halfverharding).*

Mogelijkheden voor waterberging zijn er in de openbare ruimte dan wel via het toepassen van sedumdaken of op eigen terrein.

- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
door de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied wordt er aangesloten op de aanwezige openbare infrastructuur.
- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.
Onderhavig planvoornemen is een particulier initiatief. Hierdoor is realisatie op zeer korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreiden op de markt komen van woningen in Eersel. Dit draagt bij aan een duurzaam opgebouwde woningmarkt en concurrentiekracht.

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de verordening.

3.2.4 Brabants Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied ligt in de regio Zuidoost-Brabant en in de subregio de Kempen. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Eersel 280 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 520 woningen tot 2030. De 3 extra woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

3.2.5 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

De regio Zuidoost-Brabant staat voor een schaa sprong. De Brainport Eindhoven heeft zich de voorbije jaren ontwikkeld tot een van de krachtigste motoren van de Nederlandse economie. Daardoor groeit de regio hard. Dit vertaalt zich onder andere in een grote woningbouwopgave. De komende jaren staat deze regio voor een enorme opgave: het faciliteren van een schaa sprong en bijkomende vraagstukken. Dit vraagt op korte termijn om investeringen in extra woningen, extra werklocaties en belangrijke randvoorwaarden zoals een duurzaam mobiliteits- en energiesysteem.

Beoordeling

In de dorpen zijn nieuwe bouwprojecten onmisbaar om voldoende inwoners te houden om het voorzieningenniveau op peil te houden. Er wordt, in de periode 2022-2030, ingezet om minimaal 45.000 woningen in de regio te realiseren. Voorliggend initiatief draagt bij aan deze opgave.

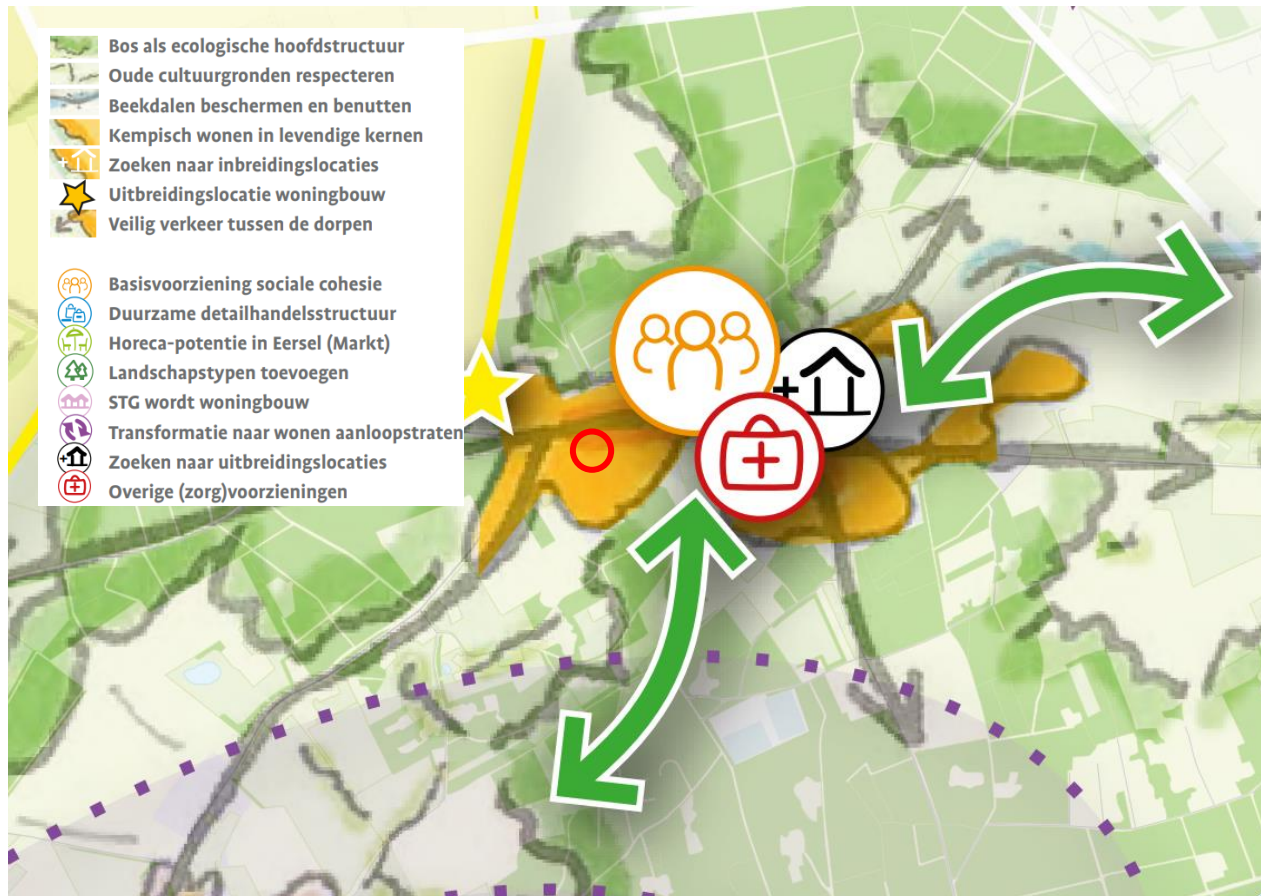
3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de "Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio" vastgesteld. Met deze visie toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

Beoordeling

Voor een gebiedsgerichte aanpak zijn er detailkaarten opgesteld. Op deze kaarten zijn per kern de bestaande kwaliteiten en knelpunten weergegeven, evenals koppelkansen en uitdagingen waar in de toekomst mee aan de slag kan worden gegaan. Op afbeelding 3.3 is de detailkaart van de kern van Knegsel weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven. Aan het plangebied is de aanduiding 'Kempisch wonen in levendige kernen' toegekend, ofwel de bebouwde kom van Knegsel.



Afbeelding 3.3: Uitsnede detailkaart Knegsel

Het initiatief maakt woningbouw mogelijk binnen de bestaande kern van Knegsel, aan een historisch dorpslint. Het beeld aan het lint verandert daarbij niet, aangezien de nieuwbouw zich concentreert aan de achterzijde van de bestaande bebouwing en daar een nieuw, groen ingepast erf vormt. Het plan draagt, in lijn met de Omgevingsvisie, bij aan het behoud van een vitaal dorp.

Er is veel vraag naar woningen in de gemeente. De komende jaren zullen er extra woningen moeten worden gebouwd om te kunnen blijven groeien. Deze groei dient echter wel in verhouding te staan tot de kwaliteit die de gemeente wil bieden. Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Met name starters, senioren, zorgbehoevenden en mensen met een beperking kunnen op dit moment moeilijk een passende woning vinden.

Met voorliggend initiatief worden drie levensloopbestendige woningen toegevoegd voor zowel starters, senioren als andere doelgroepen. Dit sluit aan op de behoefte. Gelet hierop past het initiatief binnen de kaders van de visie.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende Kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Gemeente Eersel heeft de visie op 12 maart vastgesteld. De visie heeft de individuele woonvisies van de gemeentes vervangen die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen.

De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt. Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners) initiatieven voor vernieuwende woonvormen. De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de Kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

Voor de komende jaren zien de 4 Kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

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

Beoordeling

Uit de visie blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen. Voor de gemeente Eersel geldt dat er tot en met het jaar 2028 een behoefte bestaat van 460 woningen. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen voor zowel starters, senioren als andere doelgroepen. Het initiatief is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 - 2023.

3.3.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022

Gemeente Eersel wil dat iedereen in de gemeente betaalbaar kan wonen. Hiervoor heeft de gemeente de 'Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel vastgesteld. Deze nota is gericht aan de initiatiefnemer. Het is van toepassing op zowel particuliere als gemeentelijke initiatieven.

Met de nota wordt inzicht gegeven hoe de gemeente omgaat met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan een nieuw ruimtelijk kader voor een initiatief. Hierbij wordt gekeken of en hoe het plan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van sociale woningbouw.

Bij een woningbouwinitiatief dient 37% van de toe te voegen woningen in de sociale sector te worden gerealiseerd. Bij de berekening van het aantal woningen wordt de 37%-eis naar boven afgerond.

In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de minimumeis van 37% sociale woningbouw en toestaan dat u de locatie een lager percentage of helemaal geen sociale woningbouw realiseert. In dit geval moet er worden aangetoond dat sociale woningbouw op de locatie niet wenselijk of haalbaar is. Het college kan afwijken van dit beleid, als zij dit vanuit ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke taakstelling en/of economische uitvoerbaarheid noodzakelijk acht.

Beoordeling

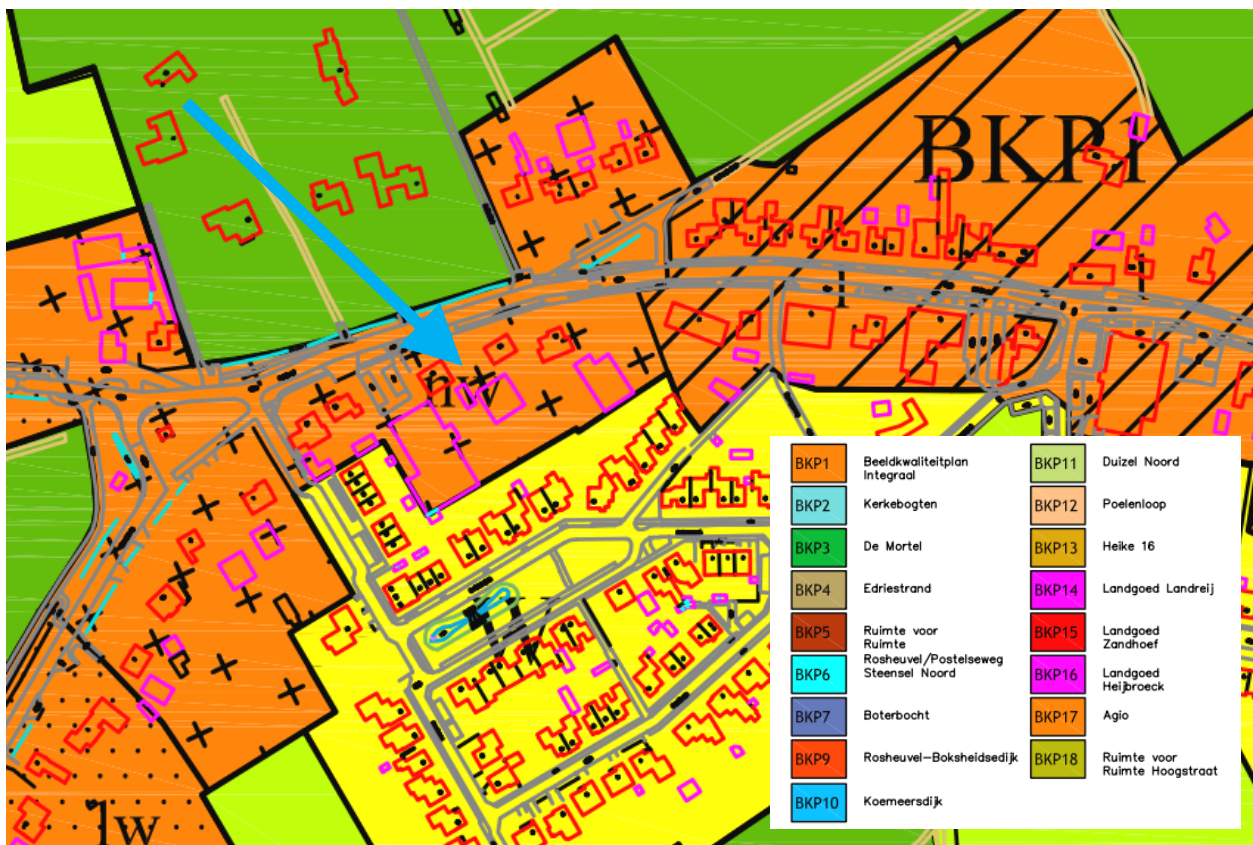
Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van drie wooneenheden. Op het achtererf worden drie nieuwe levensloopbestendige woning toegevoegd. Er wordt niet voorzien in sociale woningbouw. Er wordt niet voldaan aan de eis dat bij een woningbouwinitiatief 37% van de toe te voegen woningen in de sociale sector wordt gerealiseerd. Het beleid biedt de mogelijkheid om van deze eis af te wijken. Het is dan wel een voorwaarde dat er ter compensatie een financiële bijdrage wordt geleverd aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Hier is sprake van. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer.

3.3.4 Welstandsnota 2013

In de welstandsnota van de gemeente Eersel zijn de regels opgenomen voor de wettelijke beoordeling van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand. In het kader van de vermindering van regelgeving en snellere afhandeling van aanvragen om omgevingsvergunning is een welstandsnota opgesteld waarbij het welstandstoezicht is teruggebracht tot het hoogstnoodzakelijke niveau. Een aantal gebieden zijn welstandsvrij. Daarnaast zijn voor veel categorieën bouwwerken, zoals aanbouwen, bijgebouwen, erkers, dakkapellen enz, zogenaamde sneltoetscriteria opgesteld. Dit zijn heldere criteria waarbij eenvoudig vooraf kan worden bepaald wanneer een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeling

Voor het plangebied geldt een beeldkwaliteitsplan (BKP1). Dit beeldkwaliteitsplan prevaleert boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. Op afbeelding 3.4 is een uitsnede van de kaart van Knegsel weergegeven. Met blauwe pijl is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.4: Uitsnede kaart welstandsnota

In het beeldkwaliteitsplan (BKP1) zijn zeven handvaten voor architectuur opgenomen. Deze punten formuleert de opgave waarmee burgers, gemeentelijke overheid en initiatiefnemers aan de gang kunnen. De formulering is zo gekozen dat het de aanzet vormt tot formuleren, heroverwegen en ontwerpen. De zeven handvatten zijn in een matrix opgenomen en zijn gekoppeld aan de dorpsruimten en gebouwtypen.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen wordt door de welstandscommissie getoetst aan de zeven handvatten.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

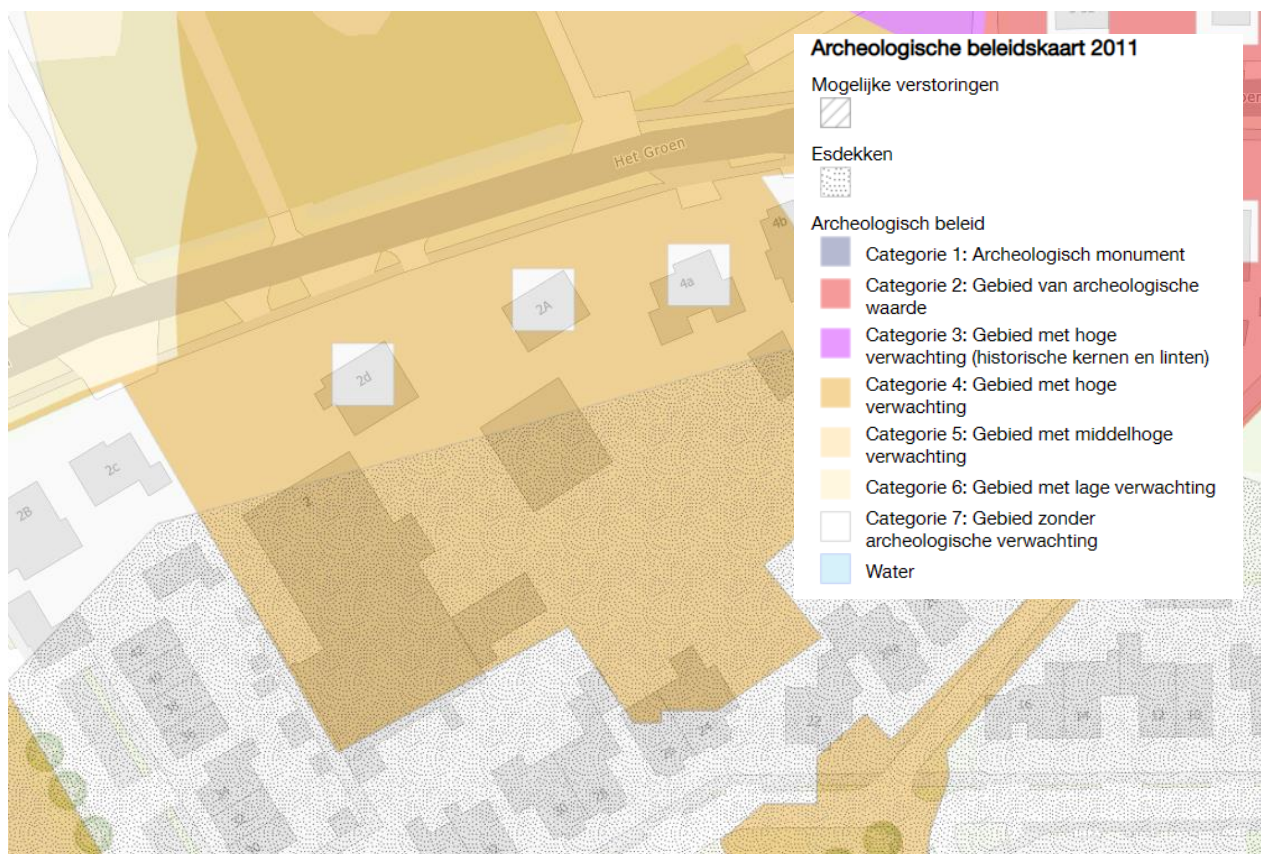
Beleid, wet- en regelgeving

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin de archeologische- en cultuurhistorische waarden en verwachtingen zijn opgenomen.

Situatie

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologische verwachtingswaarden in beeld gebracht. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Aan het plangebied is een hoge verwachting (categorie 4) toegekend. Met een arcering is de aanduiding 'esdekken' toegevoegd. Deze aanduiding ligt op het zuidelijke gedeelte van het plangebied.



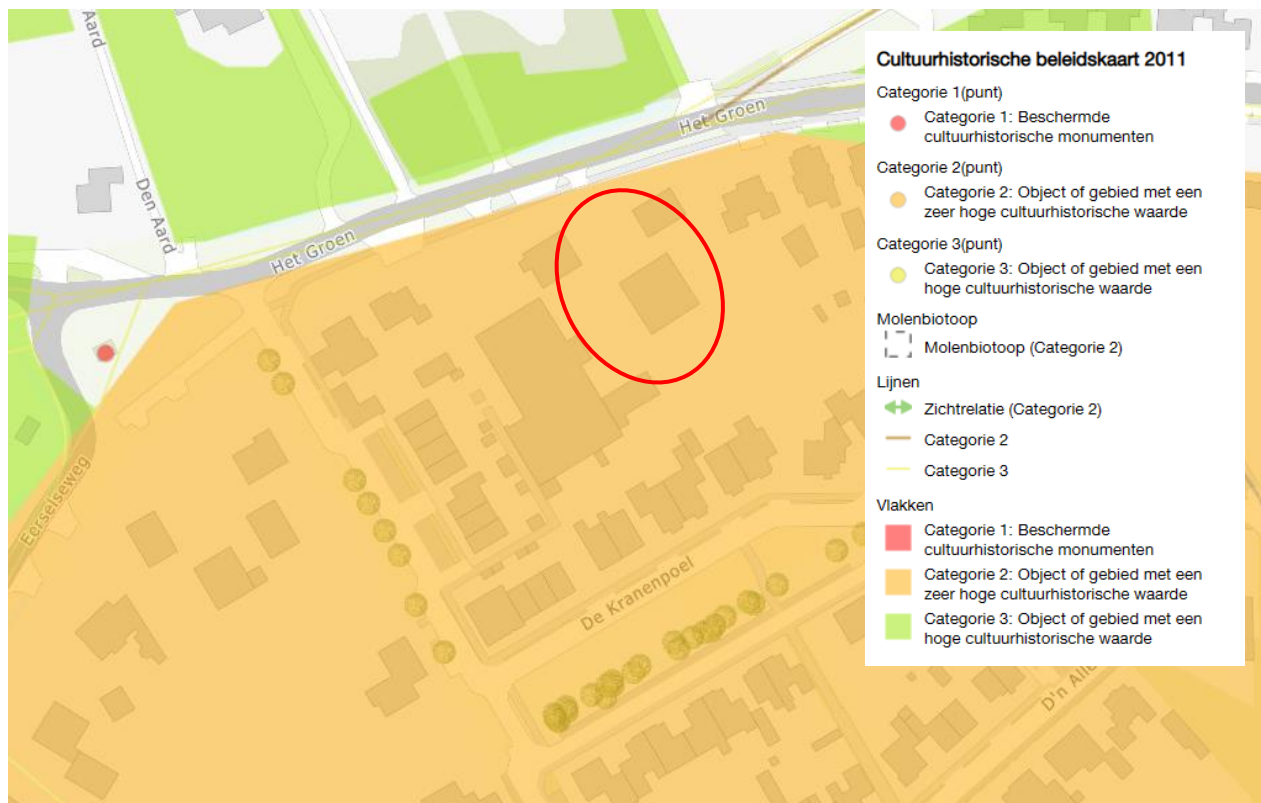
Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische beleidskaart

Voor een hoge verwachting zonder de aanduiding 'esdekken' geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bij een hoge verwachting met de aanduiding 'esdekken' geldt dat bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

Om de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden binnen het plangebied bij toekomstige werkzaamheden te beschermen zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' (zonder 'esdekken') en Waarde – Archeologie 4.2' (met 'esdekken') op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan opgenomen.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische beleidskaart blijkt dat aan het plangebied cultuurhistorische waarde (vlakken, categorie 2) is toegekend. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart

Het plangebied is onderdeel van het cultuurhistorische ensemble 'Akkercomplex Knegsel'. De padenstructuur in het bos- en akkercomplex ten zuiden van Knegsel hebben een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Het akkercomplex betreft een complex met esdek, dat wordt gekenmerkt door een bolle ligging, steilranden, zandpaden, wallen en (restanten van) hakhout. Het westelijk deel van dit akkercomplex heeft een aaneengesloten open karakter. Het oostelijk deel biedt nog een beeld van een kleinschalig cultuurlandschap met afwisselend akkers en bospercelen. In het kleinschalige oostelijk deel van het akkercomplex bevindt zich de oude, middeleeuwse kerklocatie van Knegsel. Aan de zuidzijde van het akkercomplex bevindt zich een gebied met een latere ontginning in de vorm van kampen en door aanplant van houtwallen gefixeerd stuifzand. Ten zuiden daarvan bevinden zich de Knegselse Wallen, die het akkercomplex afschermden van de omliggende heidegronden. Het akkercomplex loopt door tot aan de bebouwde kom van Knegsel. De akkers die tussen de Kranenpoel en Den Heuvel liggen vormen de meest noordelijke uitloper van het akkercomplex.

De groene elementen in de kern Knegsel spelen een belangrijke rol in de ruimtelijke structuur en beleving van de kern. Hierdoor wordt de nieuwe uitrit begeleid door groene elementen. Aan beide zijden wordt een groenstrook gerealiseerd met gebiedseigen beplanting. Deze groenstrook dient tevens voor de opvang van het hemelwater. Ook worden er extra bomen aangeplant in de tuinen van de woningen en worden er hagen gebruikt als erfafscheiding. De aansluiting op Het Groen wordt ingericht als gelijkwaardige kruising. De verharding van de uitrit/erf gaat uit

klinkers bestaan. Er vinden geen wijzigingen aan cultuurhistorisch waardevolle structuren van het akkercomplex plaats. De cultuurhistorische waarde van het gebied wordt niet aangetast.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie en cultuurhistorie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Gebiedstype

In de omgeving zijn meerdere functies zoals wonen, bedrijf, horeca en agrarisch aanwezig. Hierdoor kan het gebied worden aangemerkt als een 'gemengd gebied'.

Invloed initiatief op de omgeving

Het plan betreft het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen binnen de bebouwde kom van Knegsel. Woningen veroorzaken geen hinder. Er is hierdoor geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Invloed omliggende inrichtingen op plan

Ten oosten van het plangebied, aan Het Groen 10, is een garagebedrijf voor auto's gevestigd. Aan het perceel is de bestemming 'Bedrijf – Garagebedrijf' toegekend. Voor de handel, reparatie en service van auto's geldt een maximale milieucategorie 2. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Het plangebied ligt op ca. 95 meter van de inrichtingsgrens van het bedrijf. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan het perceel Het Groen 14 is een horecabestemming toegekend. Hier zijn horecabedrijven in categorieën B, C en D toegestaan. Hierbij moet worden gedacht aan een restaurant, lunchroom, cafetaria of een café, eventueel in combinatie met zaalverhuur. Hotels en discotheken zijn niet toegestaan. Hiervoor geldt een maximale milieucategorie 2. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Het plangebied ligt op meer dan 100 meter van de inrichtingsgrens van het horecaperceel. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Aan het naastgelegen perceel Het Groen 2 is de bestemming 'Bedrijf-1' toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast is er een installatiebedrijf met showroom toegestaan. In de Handreiking Bedrijven en milieuzonering komt een installatiebedrijf niet voor. Gezien het vastgestelde bouwblok voor het bedrijfsgebouw geldt voor het bedrijf een milieucategorie 2 (SBI-2008, nummer 41,42,43 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²). Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Aan de richtafstand wordt niet voldaan. In dit geval betreft het meest maatgevende hinderaspect geluid. Omdat niet wordt voldaan aan de richtafstand is er een akoestisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt er wordt voldaan aan een langtijdgemiddeld beoordelingsniveau van ten hoogste 50 dB(A) etmaalwaarde. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast wordt het bedrijf niet beperkt in haar bedrijfsvoering.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Situatie

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- in de bovengrond van de locatie analytisch geen verontreinigingen zijn geconstateerd. Bij het onderzoek op organochloorbestrijdingsmiddelen, in verband met het voormalig gebruik als boomgaard/ tuinderij, is in de bovengrond van de locatie eveneens geen verontreiniging aangetoond. Zintuiglijk is plaatselijk geringe bijmenging van sporen grind waargenomen in de bovengrond.
- in de ondergrond van de locatie een lichte verontreiniging met cadmium is geconstateerd. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de ondergrond.
- in het grondwater ter plaatse van de locatie lichte verontreinigingen met cadmium en zink zijn aangetroffen, en is een licht verhoogde concentratie barium gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren ten aanzien van de voorgenomen herinrichting van de locatie.

Conclusie

De bodem is in voldoende mate onderzocht. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

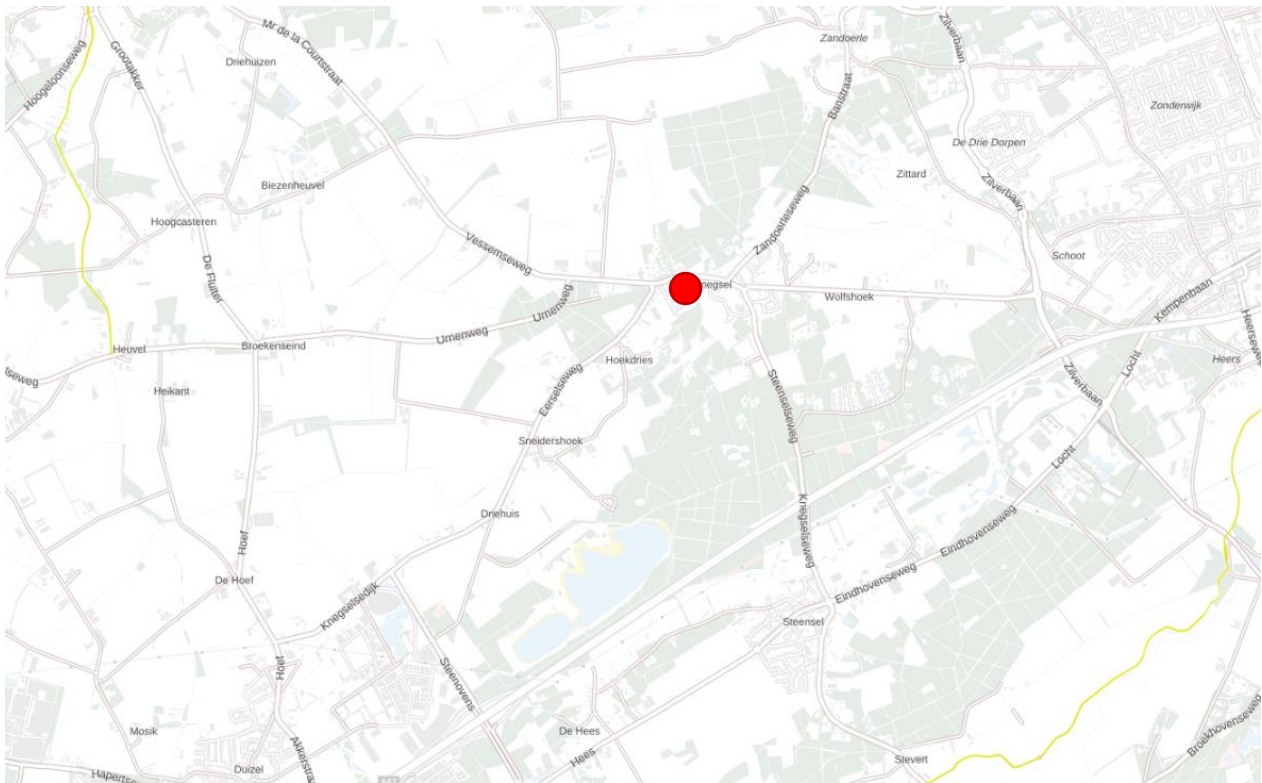
Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden.

Situatie

Natura 2000

Op circa 3,9 kilometer, ten westen van het plangebied, ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Ten zuidoosten ligt, op een afstand van circa 4 kilometer, het Natura 2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'. Op afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (gele lijnen) weergegeven.



Afbeelding 4.3: Natura 2000 (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN werd voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is onderdeel van het NNN. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen

tussen verschillende natuurgebieden. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (groen) weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Er is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Het plangebied wordt niet gebruikt als verbindende functie tussen de gebieden. De gebruiksintensiteit van het initiatief past in schaal en aard in de gebiedskarakteristiek. Er is er geen sprake van negatieve effecten door de functiewijziging op natuur buiten het plangebied. Gezien de aard en de kleine schaal van de ontwikkeling is het redelijkerwijs uit te sluiten dat er enig effect zal optreden binnen het NNB-gebied.

Flora- en fauna

Op vrijdag 23 juni 2023 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd om informatie te verkrijgen over de aanwezigheid van beschermde flora en fauna en dan voornamelijk de aanwezigheid van tijdelijke of vaste rust- en verblijfplaatsen. De quickscan is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Uit de quickscan blijkt:

Vogels met jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is niet geschikt bevonden/ er zijn geen nesten aangetroffen van vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met jaarrond beschermde nesten, zoals de huismus, kerk- en steenuil en gierzwaluw.

Vogels met niet- jaarrond beschermde nesten

Het plangebied is potentieel geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels met niet jaarrond beschermde nesten, waaronder de boerenzwaluw, spreeuw, koolmees, pimpelmees en zwarte roodstaart. Deze soorten zijn buiten het broedseizoen niet beschermd. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Algemene broedvogels

Het plangebied is potentieel geschikt voor algemene broedvogels om te broeden. De werkzaamheden dienen buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd. Indien er binnen het broedseizoen gewerkt wordt dient men voorafgaand aan de werkzaamheden een extra controle op de aanwezigheid van nesten uit te voeren. Wanneer nesten aanwezig zijn, dienen de werkzaamheden uitgesteld te worden tot de jonge vogels uitgevlogen zijn.

Vleermuizen

Het initiatief leidt niet tot een negatief effect op vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied is potentieel geschikt voor Nationaal beschermde soorten waarvoor in de provincie Noord-Brabant een vrijstelling geldt als egel, konijn en (spits)muizen. Aanvullend onderzoek naar deze soorten is niet noodzakelijk. Wel geldt te allen tijde de zorgplicht. Dit houdt in dat indien mogelijk schadelijk effect op egel en (spits)muizen zoveel mogelijk dient te worden voorkomen. Te denken valt aan het verplaatsen van dieren naar veilige locaties buiten het werkgebied indien zij aangetroffen worden tijdens de werkzaamheden.

Amfibieën en reptielen

Het plangebied is niet geschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor amfibieën. Daarnaast is het plangebied niet geschikt voor reptielen waarvoor in de provincie Noord-Brabant geen vrijstelling geldt.

Libellen

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor Nationaal beschermde soorten libellen door de afwezigheid van een geschikt habitat.

Dagvlinders

Het plangebied is ongeschikt voor vaste rust- en verblijfplaatsen voor Nationaal beschermde soorten dagvlinders.

Vaatplanten

Potenties voor nationaal beschermde plantensoorten zijn binnen het plangebied afwezig.

Conclusie

Vanuit de natuurbeleidskaders zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een

verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de kaart 'veilige leefomgeving' uit de Atlas leefomgeving is op 31 januari 2023 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.5 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met blauwe stip is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.5: Uitsnede risicokaart

Op ca. 100 meter ten westen van het plangebied heeft een LPG-tankstation (rode cirkel afbeelding 4.5) gezeten. Deze locatie is aangeduid als risicovolle inrichting. De bedrijfsactiviteiten zijn gestaakt. De locatie wordt op dit moment ontwikkeld naar wonen. Voor deze ontwikkeling is in 2021 een bestemmingsplan vastgesteld waarin de bedrijfsbestemming is gewijzigd naar een woonbestemming. Hierdoor wordt de locatie niet meer gezien als een risicovolle inrichting waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Ten zuiden van het plangebied ligt de Rijksweg A67. Over deze weg worden gevaarlijke stoffen vervoerd. Als het groepsrisico door een bestemmingsplan dat geheel of gedeeltelijk gelegen is binnen 200 m van een transportroute meer dan 10% toeneemt ten opzichte van de bestaande situatie en groter is dan 10% van de oriëntatiewaarde dient het groepsrisico te worden verantwoord. Het plangebied ligt op een afstand van 1,7 kilometer van de weg. Gelet op deze afstand dient het groepsrisico niet te worden verantwoord.

Op een afstand van ca. 875 meter ten oosten van het plangebied ligt een brandstofbuisleiding, met kenmerk 4414, van Defensie. De leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt enkele meters. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Geluid

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Er is een akoestisch onderzoek Industrie- en wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Uit het onderzoek blijkt:

Wegverkeerslawaai

De wegen in de nabijheid van het plangebied zijn 30 km/uur wegen. Deze wegen hebben volgens de Wet geluidhinder geen geluidzone, zodat hiervoor geen hogere waarden kunnen worden aangevraagd of verleend. In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient wel te worden beoordeeld of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen levensloopbestendige woningen nabij wegen met een maximumsnelheid van 30 km/uur voldoet aan de voorkeursgrenswaarden van 48 dB.

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt op geen enkele gevel van de nieuwe levensloopbestendige woningen overschreden. De bestaande woningen aan het Groen 2a en 2d zijn buiten beschouwing gelaten. Deze woningen blijven behouden en worden met voorliggend initiatief niet gewijzigd.

Industrielawaai

Aan het naastgelegen perceel Het Groen 2 is de bestemming 'Bedrijf-1' toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Daarnaast is er een installatiebedrijf met showroom toegestaan. In de Handreiking Bedrijven en milieuzonering komt een installatiebedrijf niet voor. Gezien het vastgestelde bouwblok voor het bedrijfsgebouw geldt voor het bedrijf een milieucategorie 2 (SBI-2008, nummer 41,42,43 - aannemersbedrijven met werkplaats: b.o.< 1000 m²). Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een gemengd gebied, een richtafstand van 10 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Aan de richtafstand wordt niet voldaan.

Ter plaatse van de gevels van de nieuwe woningen geldt een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde voor het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau. Uit het onderzoek blijkt dat hier aan wordt voldaan. Daarnaast wordt het bedrijf niet beperkt in haar bedrijfsvoering. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Goede ruimtelijke ordening

Voor de beoordeling van het woon- en leefklimaat is de gecumuleerde geluidbelasting van zowel alle relevante wegen en het bedrijf aan Het Groen 2 inzichtelijk gemaakt. Hierbij is uitgegaan van de geluidbelasting van de maximaal planologische situatie (worstcase). Uit de gecumuleerde geluidbelasting blijkt dat er een goed akoestisch woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd.

Conclusie

Het aspect geluid staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

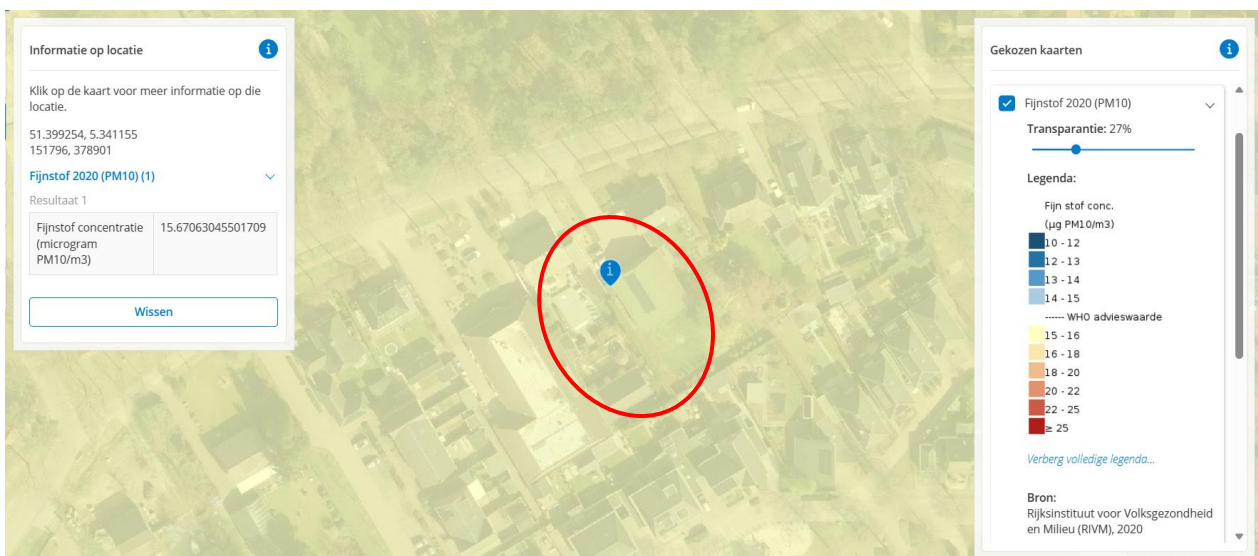
Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

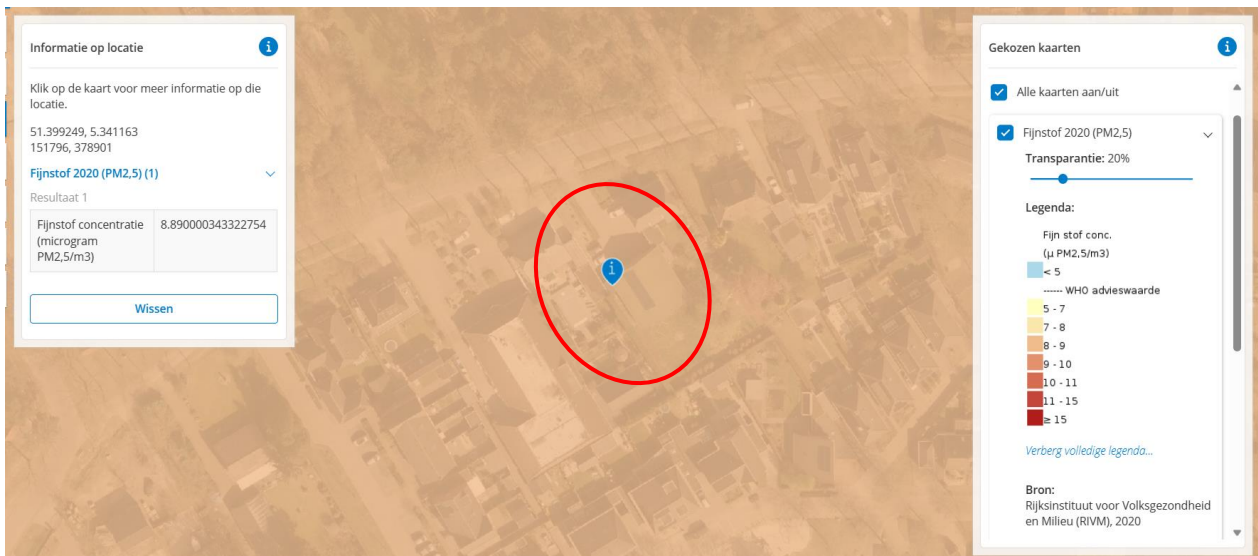
Met voorliggend initiatief worden drie levensloopbestendige woningen toegevoegd. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

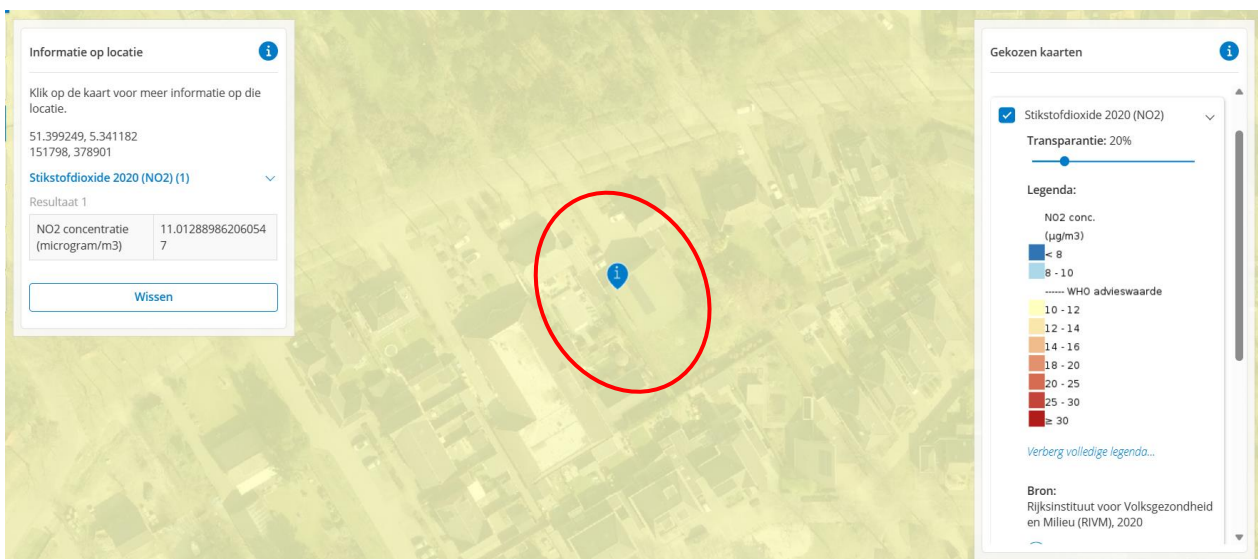
Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide geraadpleegd kan worden. Op afbeelding 4.6, 4.7 en 4.8 zijn de concentraties weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM₁₀ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM_{2,5} (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart stikstofdioxide, NO₂ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied zijn conform de kaarten voor fijnstof PM₁₀ 15,67 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,89 µg/m³ en voor stikstofdioxide NO₂ 11,01 µg/m³. De concentraties blijven ruim onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

Verkeer

Het initiatief brengt extra verkeer met zich mee. Er worden drie woningen toegevoegd. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 bedraagt de toename 24,6 motorvoertuigen per etmaal. De bestaande woningen zijn hier niet in meegenomen. Het plangebied ligt binnen een weinig stedelijke omgeving (bron: CBS) in de rest van de bebouwde kom. In onderstaande tabel is de toename van het verkeer weergegeven.

Tabel verkeersgeneratie

Functie		Verkeersgeneratie (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Mvt/etmaal		
Type	Aantal/ opp	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.	Gemiddeld
Vrijstaand, koop	3	7,8	8,6	Per woning	23,4	25,8	24,6
Totaal							24,6

De toename zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen. Het Groen betreft een doorgaande weg. Hier zal het toekomstige verkeer gebruik van maken. Er wordt naast de bestaande uitritten van de woningen Het groen 2a en 2d één nieuwe uitrit gerealiseerd tussen de bestaande woningen door voor de ontsluiting van de drie levensloopbestendige woningen achter op het perceel.

Parkeren

De gemeente Eersel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel'. Dit plan is vastgesteld op 27 februari 2014. De parkeernormen die hierin zijn opgenomen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 wordt voor vrijstaande woningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,9 tot 2,7 parkeerplaatsen per woning (weinig stedelijke omgeving/ rest bebouwde kom). De parkeernorm heeft een bepaalde bandbreedte (minimaal en maximaal). Een gemiddelde norm zorgt voor een goede parkeerbalans. In onderstaande tabel zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Tabel parkeren

Functie		Parkeercijfers (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Aantal parkeerplaatsen		
Type	Aantal/ opp.	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.	Gemiddeld
Vrijstaand, koop	5	1,9	2,7	Per woning	9,5	13,5	11,5
Totaal							12

Er geldt een parkeernorm van 12 parkeerplaatsen. Met voorliggend initiatief worden 15 parkeerplaatsen gerealiseerd. Iedere woning beschikt over minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat

de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Waterschap De Dommel

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 24 november 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Binnen het programma zijn drie principes geformuleerd die inhoudelijk sturing geven aan de watertransitie.

1. Elke druppel telt:
Op allerlei manieren wordt er ingezet om zoveel mogelijk water te laten infiltreren, zowel in de stad als op het platteland.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan:
Alle functies in ons gebied moeten uiteindelijk in overeenstemming zijn met de mogelijkheden en natuurlijke condities van het water- en bodemsysteem.
3. Wat schoon is moet schoon blijven:
Alle gebruikers zijn verantwoordelijk. Ze geven het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen.

Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Hierdoor hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten.

Het waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2.000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In 2021 is een partiele herziening van de keur vastgesteld. Met deze herziening is het verhard oppervlakte aangescherpt van 2.000 m² naar 500 m².

Gemeentelijk beleid

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023 - 2027 is, voor een periode van vijf jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Eersel vastgelegd. Binnen de gemeentelijke voorzieningen speelt de riolering een prominente rol. Niet alleen draagt het systeem bij aan de bescherming van de volksgezondheid, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast, het verminderen van effecten van klimaatveranderingen en het aantrekkelijk maken van woon-, bedrijfs- en recreatieomgeving.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die het waterschap in de beleidsperiode gaat invullen. Speerpunten voor de periode 2023-2027 zijn het inzichtelijk maken van de aanwezige voorzieningen en de staat van de riolering, het opstellen van strategische (vervangings-) plannings, het verkrijgen van inzicht in het hydraulisch functioneren van de riolering en samenwerking met de partners in de afvalwaterketen. De maatregelen hierbij betreffen onder andere het invullen van afkoppelmogelijkheden, het opstellen van een hemelwaterbeleid, het actueel houden van de beheergegevens, het opstellen van een beheervisie en verder onderzoek naar klimaatbestendigheid van de riolering.

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. In het plan staat voor nieuw te bouwen woningen het volgende aangegeven over de verwerking van hemelwater:

Met nieuwbouw worden zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties, en aanbouw aan bestaande bouw bedoeld. Voor nieuwbouw geldt een volledige gescheiden inzameling en verwerking van het afval en hemelwater. De

bergingsis volgt uit de watertoets en is maatwerk. Vanuit klimaatbestendigheid wordt bij nieuwbouw een berging van 60 mm geadviseerd. Dit ligt vast in een hemelwater- en grondwaterverordening. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat deze vanwege rechtswege over in het omgevingsplan. Daarnaast wordt bij nieuwbouw een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste straatniveau aangehouden. Bij inbreidingslocaties zal dit niet altijd mogelijk zijn. In deze situaties kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Situatie

Waterberging

In onderstaande tabel is het verhard oppervlakte weergegeven voor de bestaande en de toekomstige situatie. In de bestaande situatie bestaat het verhard oppervlak uit twee woningen, bijbehorende bouwwerken, opritten en verharding in de tuin. In de nieuwe situatie bestaat het verhard oppervlak uit vijf woningen, bijgebouwen, opritten, nieuwe uitrit en verharding in de tuin.

Tabel toename verharding

	<i>Bestaande situatie</i>	<i>Toekomstige situatie</i>
<i>Bebouwing</i>	<i>695 m²</i>	<i>625 m²</i>
<i>Verharding</i>	<i>675 m²</i>	<i>1.130 m²</i>
<i>Totale verharding</i>	<i>1.370 m²</i>	<i>1.755 m²</i>
<i>Onverhard</i>	<i>1.650 m²</i>	<i>1.265 m²</i>
<i>Oppervlakte plangebied</i>	<i>3.020 m²</i>	<i>3.020 m²</i>

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de toename van de verharding 385 m² ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt. Omdat de toename van de verharding minder dan 500 m² bedraagt hoeft er ingevolge de Keur van het waterschap niet te worden voorzien in compenserende waterberging.

Ingevolge het beleid van de gemeente Eersel, zoals vervat in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2023-2027) moet er voor nieuwprojecten voorzien worden in een waterberging op eigen terrein van 60 mm. Het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen en het realiseren van een nieuwe uitrit wordt gezien als nieuwbouw. De woningen aan Het groen 2a en 2d worden niet gewijzigd. Deze worden dan ook niet gezien als nieuwbouw.

Het regenwater dat valt op de daken van de drie nieuwe levensloopbestendige woningen wordt via dakgoten, regenpijpen en de openbare verharding (klinkers) afgevoerd naar de infiltratievoorziening in het plangebied. Ten behoeve van de infiltratievoorziening worden infiltratiegreppels gerealiseerd ter plaatse van de nieuwe ontsluiting. Ook het water dat op de nieuwe openbare verharding (klinkers) valt wordt hierop afgevoerd.

Bij de aanleg van de infiltratiegreppels is het van belang dat het water boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan worden geborgen. Bij het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is een grondwaterstand van ca. 3 meter beneden het maaiveld gemeten. Uit de gemeentelijke peilbuizen nabij het plangebied blijkt dat de grondwaterstand in Knegsel vrijwel nooit hoger staat dan circa 1 meter beneden het maaiveld en vrijwel nooit lager dan 3 meter. Gezien deze grondwaterstand en het feit dat de bodemsoort ter plaatse bestaat uit zand, kan worden geconcludeerd dat de omstandigheden ideaal zijn voor lokale infiltratie van hemelwater.

De toename van de verharding ter plaatse van de nieuwe woningen en de openbare ruimte bedraagt 1.010 m². De nieuwe verharding bestaat uit drie nieuwe woningen, opritten, bijbehorende bouwwerken, terrassen, en de verharding in de openbare ruimte.

Compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater dienen te worden getroffen conform de rekenregel: Benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

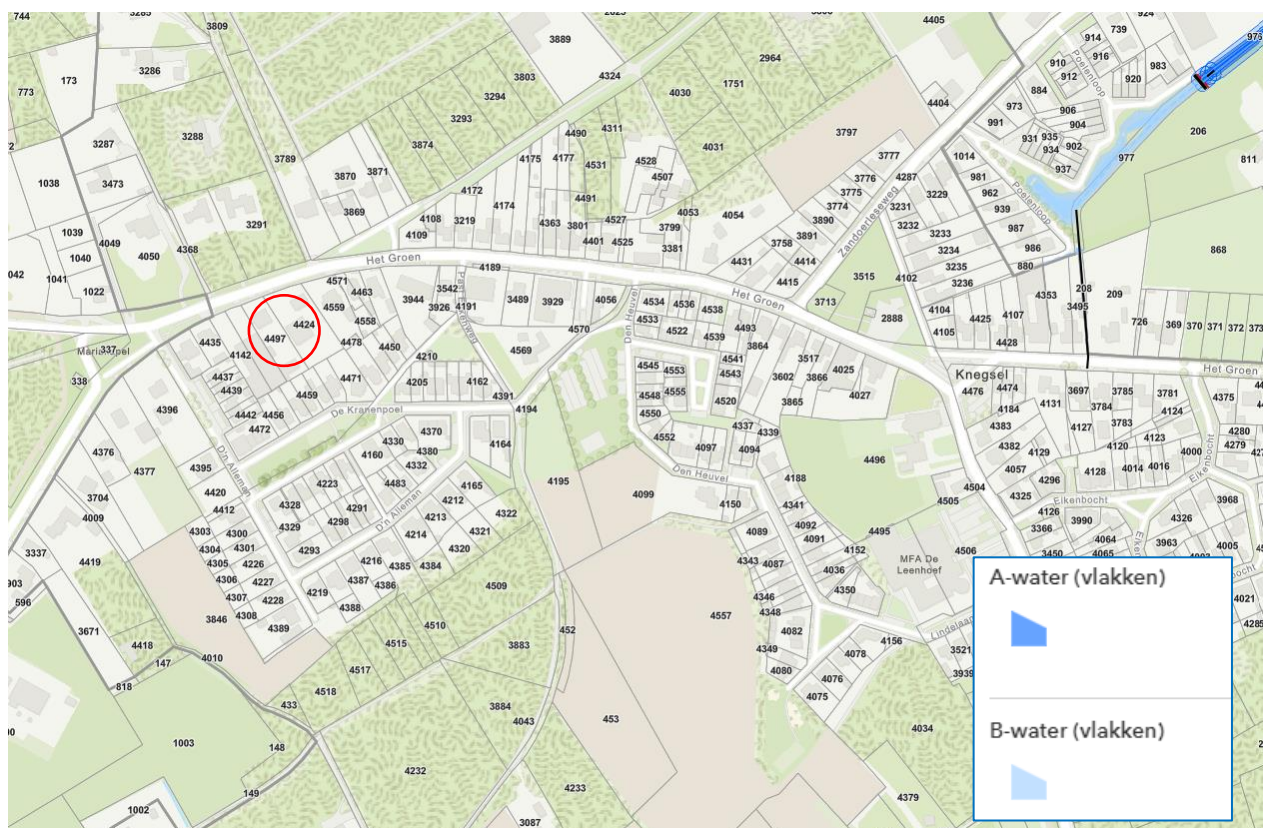
Op basis van het berekende verhard oppervlak bedraagt de wateropgave: 1.010 m² (toename verhard oppervlak) x 1 (gevoeligheidsfactor) x 0,06 m = 61 m³ (bergingseis). De oppervlakte van de infiltratiegreppels bedraagt 225 m² met een diepte van 0,3 meter. Hiermee wordt aan de bergingseis voldaan.

Het plan zoals dat nu voorligt houdt voldoende rekening met de noodzaak om voldoende waterberging te realiseren. Om zeker te zijn dat er voldoende waterberging gerealiseerd wordt is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen moet aangegeven worden hoe voorzien wordt in voldoende waterberging. Ook dient bij de aanvraag rekening te worden gehouden met het uitgangspunt dat de peilhoogte van de woningen 30 cm boven het hoogste straatniveau wordt gerealiseerd.

Overtollige regenwater mag worden afgevoerd op de gemeentelijk (regenwater) riolering. Dit moet zichtbaar bovengronds worden gedaan. Als er bij de bestaande woningen (Het Groen 2a en 2d) ingrijpende aanpassingen worden gedaan wordt er geadviseerd om het hemelwater op eigen terrein te infiltreren. De minimale berging bedraagt dan 20 mm.

Beschermingszone

Op 30 november 2021 heeft het Waterschap de Legger Waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Op afbeelding 4.9 is een uitsnede van deze legger weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.9: Uitsnede legger Waterstaatswerken 2021 Waterschap De Dommel (bron: <https://wdedommel.maps.arcgis.com>)

Ten oosten van het plangebied liggen watergangen die zijn aangemerkt als A-water of B-water. Voor B-water geldt geen beschermingszone. Voor A-water geldt een maximale beschermingszone van 5 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen waterkeringen.

Riolering

De waterhuishouding van de bestaande woningen aan Het groen 2a en 2d wordt niet gewijzigd. De woningen zijn aangesloten op het bestaande stelsel in Het Groen. Bij de nieuwe levensloopbestendige woningen wordt het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater gescheiden ingezameld. Het hemelwater, dat op de daken valt, wordt geïnfiltreerd binnen het plangebied. Het vuilwater wordt aangesloten via een nieuw aan te leggen stelsel aangesloten op het bestaande stelsel in Het Groen. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Geur agrarisch

Beleid, wet- en regelgeving

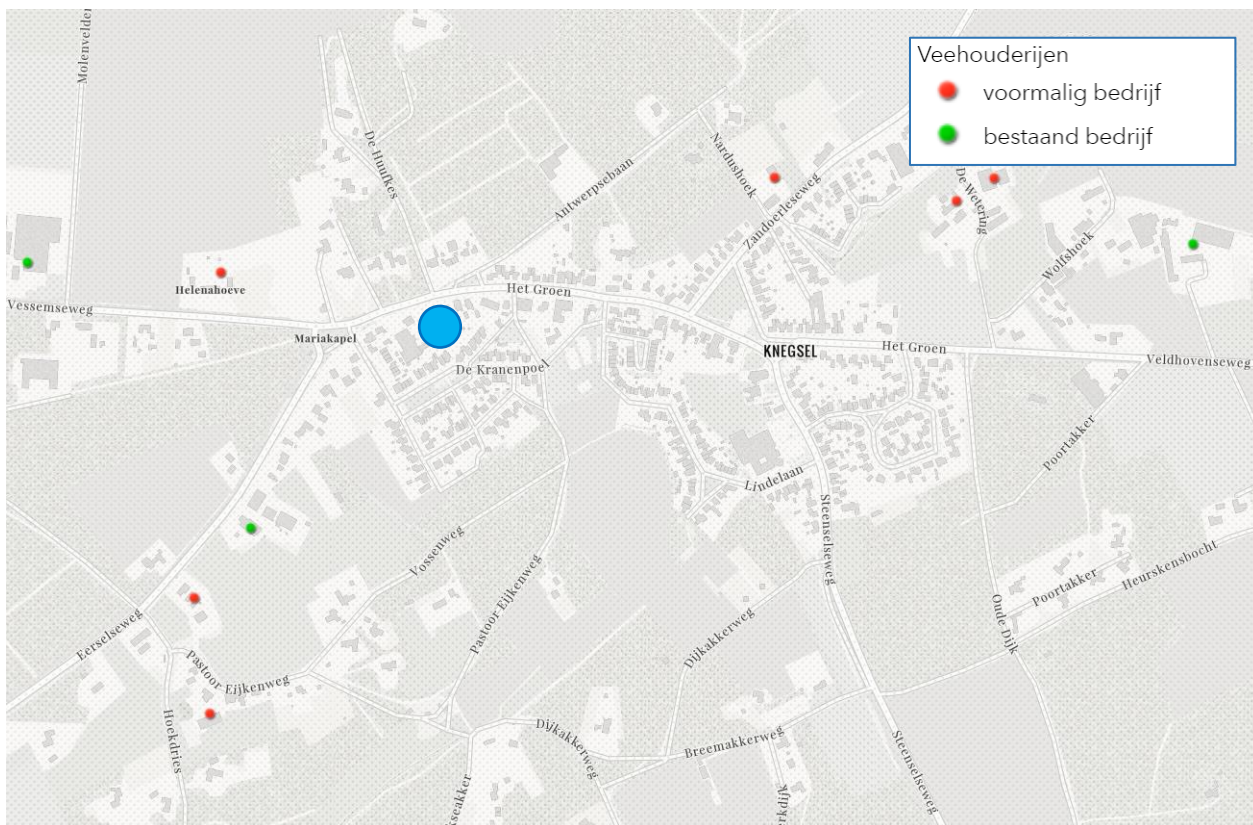
Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Situatie

Invloed plan op agrarische bedrijfsvoering

Om te beoordelen of voorliggend initiatief een belemmering vormt voor de agrarische bedrijfsvoering moet worden nagegaan of er reeds woningen dicht bij de betreffende agrarische bedrijven staan. In dat geval zijn de bestaande woningen maatgevend en vormt het initiatief geen nadere belemmering. Op afbeelding 4.10 zijn de omliggende agrarische bedrijven weergegeven. Met groene stippen zijn de bestaande bedrijven aangegeven. Met blauwe stip is de locatie het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.10: Uitsnede kaart veehouderijen in Noord-Brabant (bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van ca. 285 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand dan de bestaande woningen in de omgeving van de bedrijven. Het initiatief vormt hierdoor geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt dat de afstand tussen geurgevoelige objecten (zoals een woning) en veehouderijen minimaal 50 meter dient te bedragen. De afstand van het plangebied tot het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf bedraagt ca. 285 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast dient er te worden beoordeeld of er ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. Op afbeelding 4.11 is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Met blauwe stip is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.11: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer)

De locatie wordt als zeer goed beschouwd. Er is sprake van een zeer goed woon- en verblijfsklimaat vanwege geur. Hierdoor zijn er wat betreft het aspect geur geen beperkingen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.11 Spuitzones

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Wanneer er sprake is van het spuiten van gewassen dient, in het kader van spuitzones, in beginsel een afstand van 50 meter te worden gehanteerd om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Situatie

De locatie ligt in de kern van Knegsel. Er liggen geen agrarische gronden op een afstand van 50 meter rondom het plangebied. Verder zijn op korte afstand van het plangebied geen activiteiten met fruitboomgaarden en bollenteelt aanwezig.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

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

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van drie levensloopbestendige woningen. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit MER aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Er dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden. Er geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effecten

Kenmerken van het project

Er worden drie levensloopbestendige woningen toegevoegd. De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. Het initiatief wordt zorgvuldig ingepast in het stedelijk gebied. Hiervoor is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Het plan gaat uit van een beschut woonerf waar veilig, gezond en duurzaam gewoond kan worden in levensloopbestendige woningen, geschikt voor zowel starters, senioren als andere doelgroepen. Vanwege de situering op het zij- en achtererf bij de bestaande woningen (in bestaand stedelijk gebied) is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt één ontsluiting toegevoegd. Twee bestaande ontsluitingen blijven behouden. Parkeren wordt voorzien in het plangebied. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu)

Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het

gebied en haar omgeving. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en Natura-2000 gebied. Ook is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Kenmerken van het potentiële effect

Voor het initiatief zijn, in deze toelichting, de relevante milieuaspecten beoordeeld en/of nader onderzocht. Hieruit zijn geen nadelige milieugevolgen gebleken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat er geen verplichting geldt tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat nadelige milieugevolgen voor de omgeving uitgesloten zijn.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van waterberging. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: Verkeer - Verblijfsgebied

De gronden met de bestemming 'Verkeer - Verblijfsgebied' is openbaar gebied en zijn onder andere bestemd voor de ontsluiting, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en nutsvoorzieningen. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor nutsvoorzieningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5: Wonen

Ter plaatse van de woningen is de bestemming 'Wonen' toegekend. Op de verbeelding is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de woningen mogen worden gebouwd. Met een maatvoeringsaanduiding is maximale goot- en bouwhoogte van het hoofdgebouw van de woningen aangegeven. Met een functieaanduiding is aangegeven waar aan- uit en bijgebouwen zijn toegestaan.

Artikel 6: Waarde – Archeologie 4.1

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en met een diepte van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld.

Artikel 7: Waarde – Archeologie 4.2

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en met een diepte van meer dan 0,5 meter onder het maaiveld.

Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening

Artikel 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor bestaande afstanden en maten.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten. Daarnaast is een regeling voor waterberging opgenomen.

Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van een gebiedsaanduiding.

Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 13: Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 15: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Aan de bewoners, grenzend aan het plangebied, is het initiatief toegelicht. Dit heeft niet geleid tot het aanpassen van het plan.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante overlegpartners. Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Het plan heeft geen aanleiding gegeven tot het maken van op- of aanmerkingen.

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn zienswijzen ingediend.