

# Bestemmingsplan

## Stevensstraat ongenummerd, Eersel

Gemeente Eersel





# Bestemmingsplan

## Stevensstraat ongenummerd, Eersel

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Datum:

September 2023

Projectgegevens:

TOE03-WST002-01A

REG03-WST002-01A

TEK03-WST002-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPEStevensstr2052-VAST

Vastgesteld:

19 september 2023



Tweede Donk 8  
5233 HR 's-Hertogenbosch  
T. 06.49027136  
E. [tomsbr@orbitom.nl](mailto:tomsbr@orbitom.nl)



# Toelichting

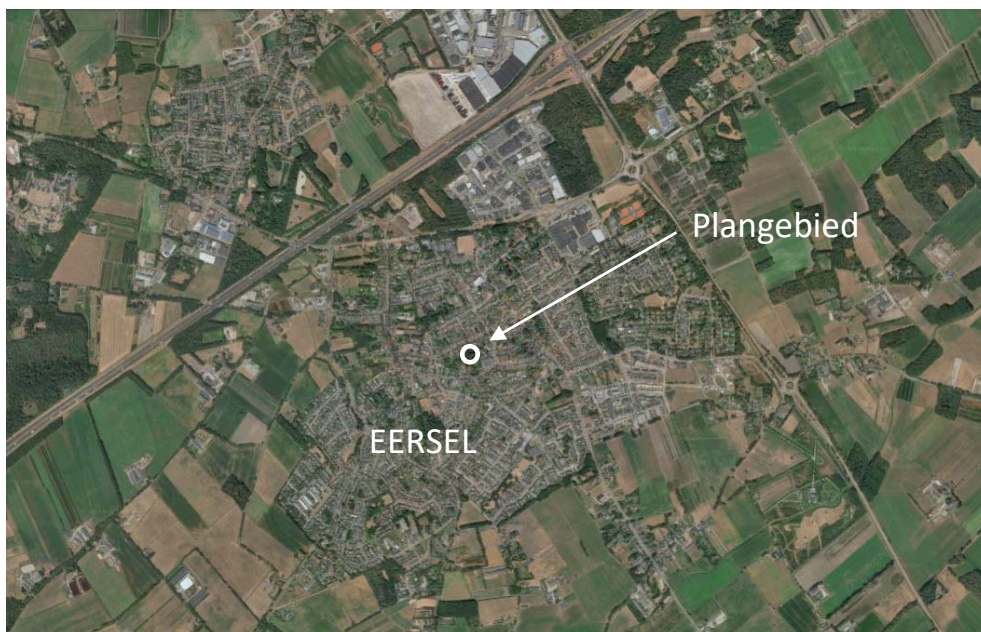


# Inhoud

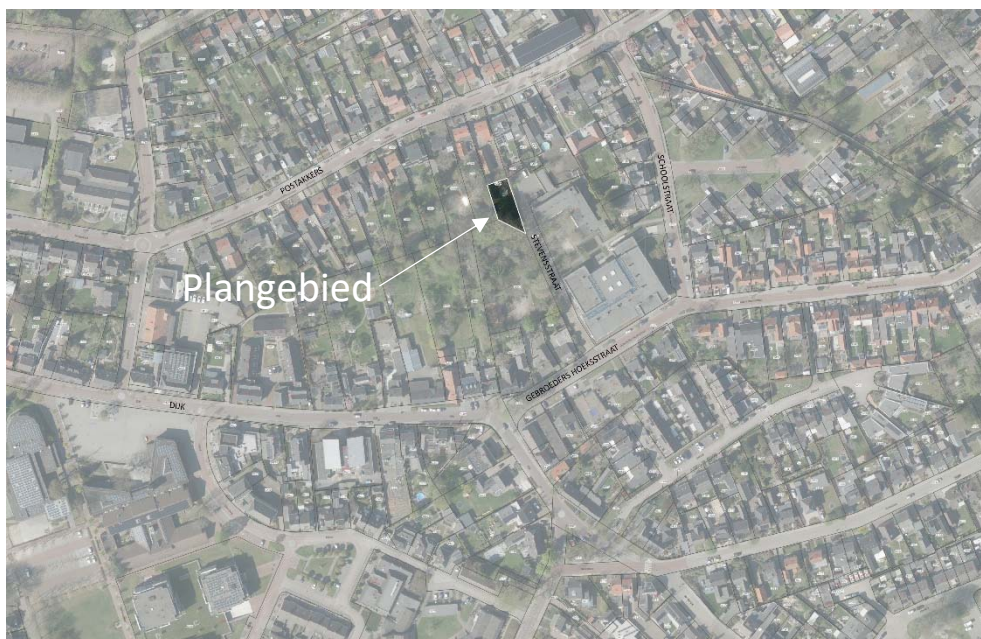
|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                             | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                             | 1         |
| 1.3      | Doel                                                   | 1         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan                                | 1         |
| 1.5      | Bij het plan behorende stukken                         | 2         |
| 1.6      | Leeswijzer                                             | 2         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie</b>                              | <b>3</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke ontwikkeling Eersel                        | 3         |
| 2.2      | Het plangebied                                         | 3         |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.1      | Ruimtelijk                                             | 7         |
| 3.2      | Functioneel                                            | 8         |
| <b>4</b> | <b>Beleidskader</b>                                    | <b>11</b> |
| 4.1      | Nationaal beleid                                       | 11        |
| 4.2      | Provinciaal beleid                                     | 13        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid                                    | 16        |
| 4.4      | Conclusie                                              | 21        |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>     | <b>23</b> |
| 5.1      | Bodem                                                  | 23        |
| 5.2      | Archeologie                                            | 25        |
| 5.3      | Cultuurhistorie                                        | 25        |
| 5.4      | Water                                                  | 26        |
| 5.5      | Geluid                                                 | 32        |
| 5.6      | Luchtkwaliteit                                         | 33        |
| 5.7      | Externe veiligheid                                     | 34        |
| 5.8      | Flora en fauna                                         | 35        |
| 5.9      | Stikstofdepositie                                      | 39        |
| 5.10     | Hinderlijke bedrijvigheid                              | 39        |
| 5.11     | Geurhinder                                             | 40        |
| 5.12     | Spuitzones                                             | 42        |
| 5.13     | Gezondheid                                             | 42        |
| 5.14     | Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling | 44        |
| 5.15     | Kabels en leidingen                                    | 45        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                 | <b>47</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid                            | 47        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 47        |
| <b>7</b> | <b>De bestemmingen</b>                                 | <b>49</b> |
| 7.1      | Het juridische plan                                    | 49        |
| 7.2      | Beschrijving van de bestemming                         | 49        |

## Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Stevensstraat Eersel, Lankelma Milieutechniek, 5 juli 2022.



Overzichtskaarten ligging plangebied (Bron: Google Maps 2022 en kadastralekaart.com)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Postakkers 45 te Eersel heeft het voornemen om op zijn achterperceel een nieuwe levensloopbestendige woning op te richten.

De gemeente Eersel verleent medewerking aan dit initiatief op basis van een advies dat hierover is uitgebracht door Aura (kenmerk: ADV-AUR09pp-01, d.d. 6 december 2021).

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. In het plangebied is geen bouwvlak voor hoofdbebouwing aanwezig en het plangebied heeft voor een groot deel de bestemming 'Tuin'. Daardoor zijn geen mogelijkheden aanwezig om woonbebouwing op te richten.

Daarom is voorliggende bestemmingsplanherziening opgesteld.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft zuidelijk deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 5249.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan het achterperceel van de bestaande woning aan de Postakkers 45, aan de oostzijde aan de Stevensstraat, aan de westzijde aan de woonpercelen aan de Postakkers en aan de zuidzijde aan een gepland nieuw woonperceel aan de Stevensstraat. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 382 m<sup>2</sup>.

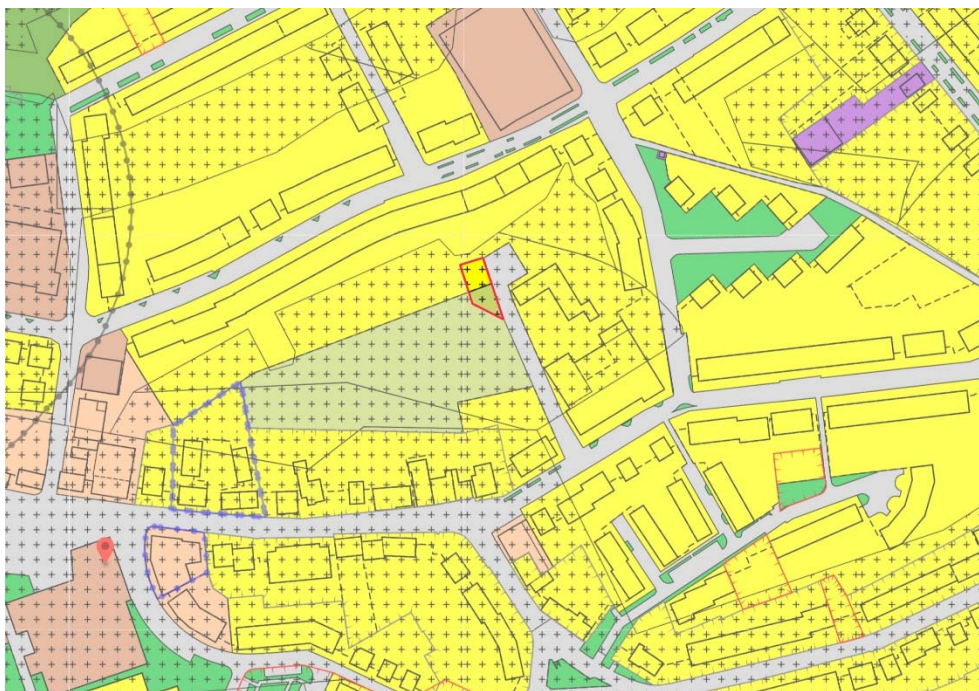
## 1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1e herziening' (NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST). Dit bestemmingsplan is op 26 september 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen zijn geen, voorzover gelegen binnen het plangebied, geen bouwmogelijkheden aanwezig voor een nieuwe woning.

Naast deze enkelbestemmingen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' voor het gehele plangebied van toepassing.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' met plangebied uitgelicht en rood omlijnd

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## 1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.

## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Eersel

De stedenbouwkundige structuur van Eersel vindt zijn basis in de Markt, van oudsher de centrale ruimte van de kern. Straten als de Voortseweg, Oude Postelseweg, Duizelseweg, Hint en Nieuwstraat komen hierop uit. Deze linten kernmerken zich door hun typische ongelede profielen, waarin de lanen als structurerend element dienen. Ook de bebouwing heeft zich lange tijd geconcentreerd rond de Markt/Hint. Ter plaatse van het huidige Carquefouplein lag een buurtschap. Tussen deze buurtschap en de Markt ontstond in de loop van de tijd een bebouwingslint langs de Dijk en de Kerkstraat. Langs andere doorgaande wegen werd geleidelijk aan eveneens lintbebouwing gesitueerd. Langs de Nieuwstraat ontstond een lint van monumentale villa's.

De sterke naoorlogse groei van Eersel heeft de authentieke structuur deels onderbroken. De omgeleide Postelseweg, de Molenweg, de Schadewijkstraat en de route Nieuwstraat-Willibrorduslaan-Bergeijksedijk vormen tegenwoordig belangrijke dragers van de stedenbouwkundige structuur. Ten oosten en ten zuiden van de Markt hebben grootschalige uitbreidingen plaatsgevonden. Het historische karakter van het dorp is echter goed bewaard gebleven, dankzij de goed bewaarde authentieke staat van de Markt en zijn omgeving en doordat de nieuwbouw op enige afstand van de oude kern is gesitueerd. De Markt en zijn groene omgeving vormen een authentiek historisch ensemble.

De naoorlogse uitbreidingen hebben een planmatige opzet, waarbij elke woonbuurt zijn eigen kwaliteiten heeft. Door de onderling verschillende opzet van de woonbuurten zijn de tijdsperiodes waarin de uitbreidingen zijn gerealiseerd, herkenbaar.

### 2.2 Het plangebied

#### Ruimtelijk

De Stevensstraat is een doodlopende zijstraat van de Gebroeders Hoeksstraat, die als ontsluiting is aangelegd bij het woonzorgcentrum De Koperwiek. Door het dichte groen, aan de westkant van deze straat, heeft de Stevensstraat het karakter van een groene, maar tamelijk anonieme zijstraat. Hierin komt verandering door de voorgenomen bouw van een woning op het achterperceel van een woning aan de Gebroeders Hoeksstraat en door de voorgenomen bouw van de woning waarvoor voorliggend bestemmingsplan is opgesteld.

Het plangebied is in de huidige situatie een diepe achtertuin achter de Postakkers 45. De bebouwing aan de omliggende straten (Postakkers en Gebroeders Hoeksstraat) is ter hoogte van het plangebied vrijstaand in overwegend 2 bouwlagen met kap.

De bebouwing van het woonzorgcentrum De Koperwiek is aan de zijde van de Gebroeders Hoeksstraat opgetrokken in 3 bouwlagen met plat dak en aan de Stevensstraat in 2 lagen met plat dak.



Het plangebied bestaat uit een deel van het achterperceel van Postakkers 45 dat grenst aan de Stevensstraat.



De Stevensstraat vanaf de Gebroeders Hoeksstraat. Aan de westzijde van de Stevensstraat is het opgaande groen bepalend voor het beeld. Het meeste van dit opgaande groen blijft gehandhaafd. Tussen dit groen is er het voornemen om een nieuwe woning te bouwen op een achterperceel aan de Gebroeders Hoeksstraat. Achter het opgaande groen is, aan het eind van de Stevensstraat, de woning gesitueerd die onderwerp is van voorliggend bestemmingsplan.



Het opgaande groen is enerzijds een verrijking voor het aanzicht van de Stevensstraat, maar het maakt de straat ook donker en enigszins anoniem: geen woonstraat, maar eerder een zijstraat.



De Postakkers is een straat met, ter hoogte van het plangebied vrijstaande woningen in 2 lagen met kap met diepe achtertuinen

### Functioneel

Het plangebied ligt in een woongebied, maar op korte afstand van de Dijk, die deel uitmaakt van het dorpscentrum van Eersel met diverse detailhandelsvoorzieningen, kantoren en het gemeentehuis van Eersel.



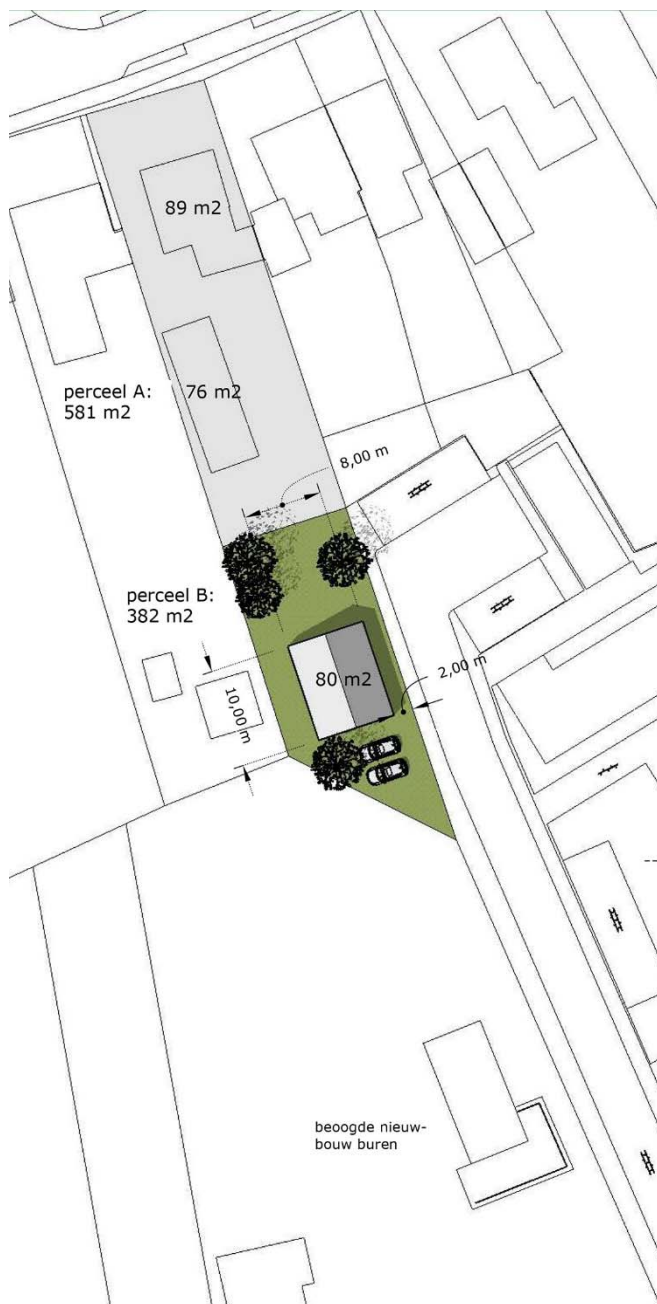
## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijk

De nieuwe woning wordt opgetrokken in 1 bouwlaag met kap. De woning oriënteert zich op de Stevensstraat.

De groene parkachtige tuin blijft behouden en wordt verbeterd. Bomen op het terrein blijven zoveel mogelijk behouden.

De het bestaande schuurtje aan de oostzijde van het perceel wordt gesloopt, omdat hier de nieuwe woning gerealiseerd wordt.



Situatie (bron: advies Aura met kenmerk ADV-AUR09pp-01)

## 3.2 Functioneel

### Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft een vrijstaande, levensloopbestendige woning.

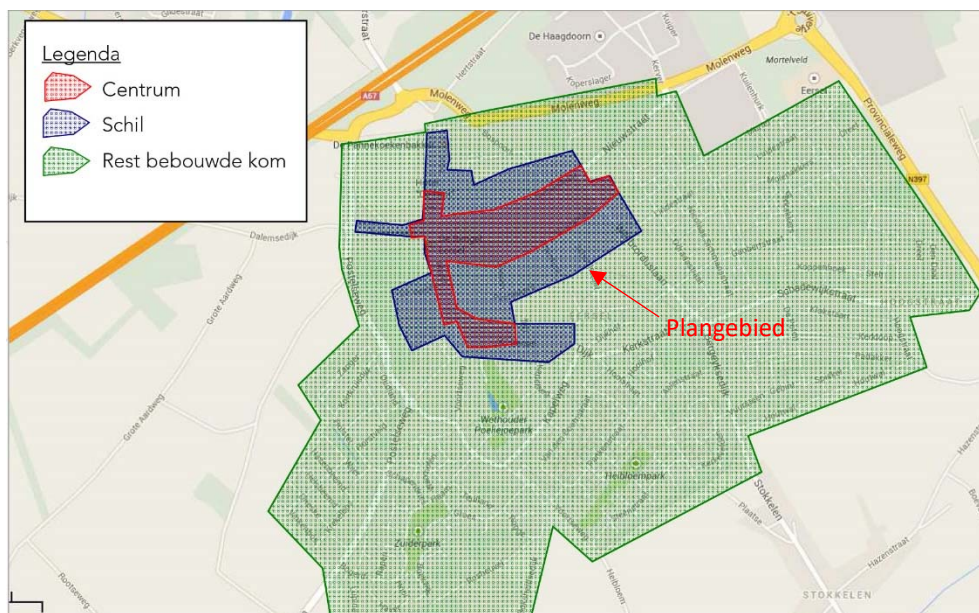
### Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd aan de Stevensstraat, die via de Gebroeders Hoeksstraat aansluiting geeft op de Dijk aan de westzijde en de Willibrorduslaan aan de oostzijde, dit zijn beide hoofdstraten die aansluiting geven op externe ontsluitingswegen. Het dorpscentrum ligt op korte afstand van het plangebied.

### Parkeren

De gemeente Eersel heeft op 23 januari 2014 het Parkeerbeleidsplan Eersel vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Eersel. Uitgangspunt is hierbij geweest dat Eersel wordt aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingscategorie 4 volgens het CBS) en dat het initiatief is gelegen in een zone die wordt aangemerkt als 'Rest bebouwde kom' (zie kaartje).



Kaartje parkeernormen Eersel

Zoals reeds aangegeven, is de nieuwe bebouwing is bestemd voor 1 vrijstaande woning. Hiervoor is een parkeernorm van 2.3 parkeerplaats van toepassing.

De woning oriënteert zich aan de straat. De tuin bij de woning bevindt zich aangrenzend aan de percelen van Postakkers 43 en 45 (noord- en westzijde). Aan de zuidzijde bevindt zich een schuine hoek die aan de Stevensstraat grenst, waar geparkeerd kan worden. Hier is voldoende ruimte om 3 parkeerplaatsen op eigen terrein naast elkaar te realiseren. Er kan dus ruimschoots aan de parkeernorm van 2.3 auto's op eigen terrein worden voldaan.



## 4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 4.1 Nationaal beleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

## Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

### 4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 1 woning en kan dus niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Het plan ligt binnen stedelijk gebied.

## Conclusie

De ontwikkeling van een nieuwe woning kan niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

### 4.2.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te

- geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

### Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'stedelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

#### 4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Op 15 april 2022 is een geactualiseerde versie hiervan geconsolideerd. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

### Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van een woning is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

#### 4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Eersel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost-Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Eersel behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. 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 woning, die onderwerp is van voorliggend bestemmingsplan, past binnen deze prognosecijfers.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de Brabantse Agenda Wonen.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

In diverse stappen is de gemeente Eersel zich aan het voorbereiden om de komst van de nieuwe Omgevingswet in juli 2022. De gemeente streeft naar een open en transparante cultuur waarbij de inwoners centraal staan. Een integrale omgevingsvisie is hierbij een onmisbare schakel. Met deze visie op de fysieke leefomgeving in Eersel toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in Eersel 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.

Bij ieder volgend beleids- of visiedocument dat de gemeente opstelt, zal zij zichzelf expliciet de vraag stellen: is dit in lijn met onze visie op de leefomgeving of is dit een aanvulling op deze visie? Deze 'check' is om integraal te blijven denken en om voortdurend oog te houden voor alle dilemma's waar wij als maatschappij voor staan. Iedere nieuwe versie van de omgevingsvisie vormt zo een verrijking ten opzichte van de vorige.

In de Omgevingsvisie 1.1 zijn het bestaande beleid en de ontwikkelingen gebundeld. Er worden hier nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt of een heel andere koers ingezet.

In de Omgevingsvisie 2.0 zijn met name de volgende elementen verschillend ten opzichte van versie 1.0:

- De in versie 1.1 geschetste contouren zijn verder uitgediept en er is in kaart gebracht op welke terreinen nog onvoldoende inzicht is om onderbouwde keuzes te maken.
- Beleidsterreinen zijn opgenomen die in versie 1.1 nog ontbraken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om toe te werken naar een volledig integrale visie, die als kader dient voor het omgevingsplan.
- Er is vastgesteld of er kansen liggen om ambities op verschillende beleidsterreinen te koppelen en/of er knelpunten zijn waarin functies en/of ambities elkaar juist in de weg zitten.

Uiteindelijk zal er met de, nog te vervaardigen Omgevingsvisie 3.0, een beleidsdocument liggen dat kan fungeren als een gemeentelijke 'structuurvisie' onder de nieuwe Omgevingswet.

### 4.3.2 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. Door Eersel is dit op 12 maart gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeente 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.**

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de 4 kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

**2. Behoud voor betaalbaar wonen.** De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen de kempengemeenten de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd die realisatie van voldoende sociale huurwoningen met een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen.
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders.
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

### **3. Zorg voor elkaar faciliteren.**

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen de 4 kempengemeenten sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.

- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te ma-ken in de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het ver-huizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven, om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen, breder in de regio te implementeren.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht bren-gen.

#### ***4. Wij zijn klaar voor de toekomst.***

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduur-zamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de 4 kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoor-raad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoor-waarden, om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van be-lang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
  - o Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt
  - o Bewustwording energiegedrag in de woning
  - o In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huur-voorraad.

#### ***5. Werken én wonen.***

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijs-segment. De 4 kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigran-ten. Daarin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.

- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers die werken in de regio Eindhoven Brainport.

### Toetsing

Het gaat met 1 woning om een toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Eersel tot 2028 van 460 woningen (520 tot 2030 op basis van de provinciale prognosecijfers, die in 2020 zijn vastgesteld). Het betreft een initiatief dat gelegen is in stedelijk gebied op korte afstand van het dorpscentrum. Binnen een bestaande groene context van aangrenzende achtertuinen wordt hier een woning opgericht. Hierdoor wordt de Stevensstraat meer een woonstraat dan de relatief anonieme zijstraat, die zij thans is.

### Conclusie

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 – 2023.

#### 4.3.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw en verordening doelgroepen sociale woningbouw

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Eersel betaalbaar kan wonen. Om die reden is de Nota Impuls sociale woningbouw opgesteld. Deze nota is op 26 november 2019 door de raad vastgesteld. In haar vergadering van 27 september 2022 heeft de raad besloten om het woonbeleid van de gemeente te herzien en te komen tot een andere verdeling en prijscategorisering voor de sociale woningbouw in de gemeente Eersel.

Met de nota wordt beoogd dat nieuwe woningbouwinitiatieven een bijdrage leveren aan sociale woningbouw in de gemeente. Hierbij wordt gemeentebreed naar gemiddeld 40% sociale woningbouw gestreefd.

Dit betekent dat in een nieuwbouwplan ten minste 40% van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit sociale woningen, waarbij in het, door de gemeenteraad op 27 september 2022 vastgestelde woningbouwprogramma voor de periode 2021-2023 de volgende verdeling wordt nagestreefd:

|               |                            | Aantal (%)           | Woningtype                                                                                          |
|---------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huur          | <€763 (sociaal)            | +250 (21%)           | Vooraf appartementen en kleine-/ nultredenwoningen                                                  |
|               | €763 - €1.000 (middenhuur) | +30 (2%)             | Vooraf appartementen / nultredenwoningen                                                            |
|               | <b>Totaal</b>              | <b>+280 (23%)</b>    |                                                                                                     |
| Koop          | < €215.000                 | +195 (16%)           | Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters |
|               | €215.000 - €295.000        | +150 (12%)           | Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen                            |
|               | €295.000 - €355.000        | +180 (15%)           | Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen            |
|               | > €355.000                 | +405 (33%)           | Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen                     |
|               | <b>Totaal</b>              | <b>+930 (77%)</b>    |                                                                                                     |
| <b>Totaal</b> |                            | <b>+1.210 (100%)</b> |                                                                                                     |

Besloten is om de Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw Eersel te wijzigen, door de volgende woningbouwcategorieën te definiëren:

- |    |                     |                                |
|----|---------------------|--------------------------------|
| a) | Sociale huur        | (< € 763 per maand)            |
| b) | Middenhuur          | (< € 763 - €1.000 per maand)   |
| c) | Sociale koop laag   | (< € 215.000 v.o.n.)           |
| d) | Sociale koop midden | (€ 215.000 - € 295.000 v.o.n.) |
| e) | Sociale koop hoog   | (€ 295.000 - € 355.000 v.o.n.) |

De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen zijn vastgelegd in de (herziene) gemeentelijke doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geeft de gemeente de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.

Op 27 september 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanpassing van de Nota Impuls Sociale Woningbouw, waarin:

- Aansluiting is gezocht bij de inkomens- en doelgroep definities uit de aangepaste Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw.
- Koopconstructies die woningen voor starters betaalbaar maken, en bovendien langdurig betaalbaar aanbod garanderen (zoals Koopgarant) mogelijk zijn gemaakt.
- Een aantal extra uitzonderingen zijn bepaald waarin geen financiële afdracht in het Vereveningsfonds hoeft te worden gedaan, te weten: CPO-projecten tot 6355.000, Ruimte-voor-Ruimte, ontwikkeling van landgoederen, en de herbouw van een individuele woning.

Als een initiatief minder dan 40% sociale woningbouw bevat, wordt bekeken of de initiatiefnemer de resterende opgave elders kan realiseren.

In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. Een initiatiefnemer moet in dat geval zelf aantonen dat deze op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkelen kan en daar de resterende opgave realiseert. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Als uitzondering op de regel kan het college ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

### Conclusie

De vrijstaande woning, die met dit initiatief wordt mogelijk gemaakt, is niet te realiseren in de sociale woningbouw. Daarom zal een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw worden gedaan.

## 4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Eersel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de

stedelijke ruimte vraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Ook past het binnen het gemeentelijk beleid:

- Het initiatief past qua schaal en massavorm binnen de bebouwingsstructuur langs de Stevensstraat.
- Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd.
- De woning past binnen het woonbeleid van de gemeente Eersel.

Het initiatief wijkt af van het geldende bestemmingsplan omdat in het plangebied geen mogelijkheden zijn voor woningbouw. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 5.1 Bodem

Door Lankelma Geotechniek is in juni 2022 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van dit onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage, opgesteld in juli 2022, is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

#### Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,0 m-mv overwegend uit matig grof tot uiterst fijn, matig tot sterk siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

#### Grond

In het grondmengmonster MM01 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met PCB aangetoond. Dit gehalte overschrijdt de achtergrondwaarde, doch overschrijdt de interventiewaarde niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Wonen beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM02 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

#### Grondwater

In het grondwater uit peilbuis PB01 is analytisch een licht verhoogde concentratie aan barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde. Tevens zijn hier verhoogde concentraties aan cadmium, kobalt en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de tussenwaarden, doch niet de interventiewaarden. Er is ook een

sterk verhoogde concentratie aan nikkel aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de interventiewaarde.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name zware metalen in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging van de onderzochte stoffen aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio blijkt dat er hier in het grondwater ook verhoogde concentraties aan diverse zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

### Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

### Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen. De matige/sterke verhogingen met enkele zware metalen kunnen in verband worden gebracht met het regionaal verhoogd achtergrondniveau.

### Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

### Conclusie en advies

Met het verrichte bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond maximaal als zijnde de klasse Wonen bestempeld. De ondergrond is als zijnde de klasse AW2000 bestempeld;

- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

## 5.2 Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'. Dit betreft gebied met een hoge archeologische verwachting. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Het plangebied heeft een oppervlakte van 382 m<sup>2</sup>. Dit is ruimschoots minder dan de 500 m<sup>2</sup>, die als ondergrens geldt voor nader archeologisch onderzoek. Er is derhalve geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk.

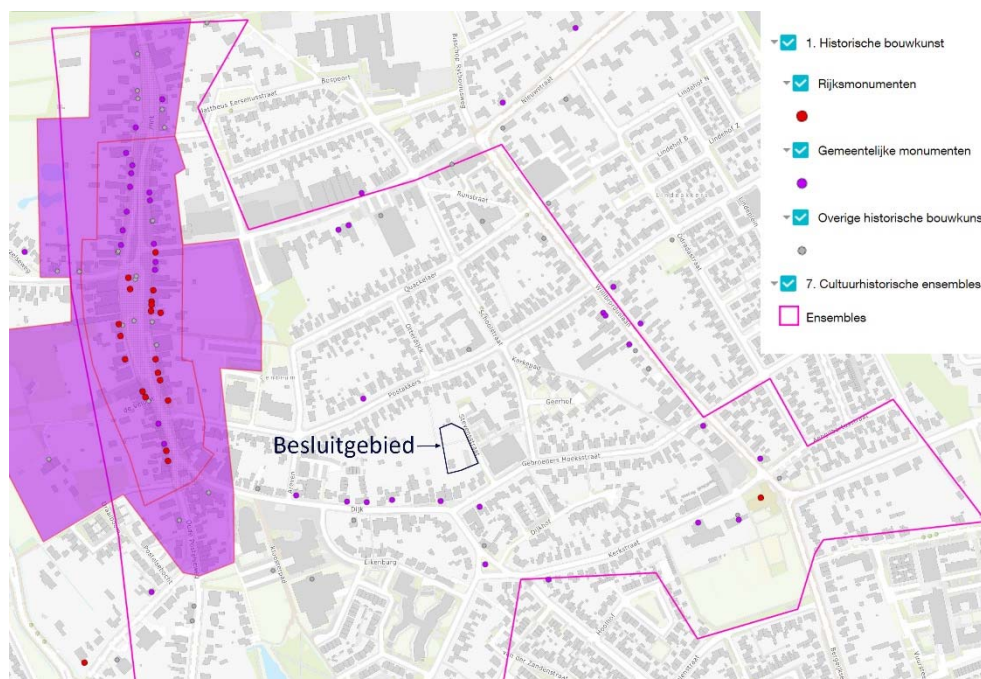
### Conclusie

Er zijn vanwege archeologie geen belemmeringen voor het initiatief.

## 5.3 Cultuurhistorie

Het dorpscentrum van Eersel is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol ensemble (categorie 2 – zeer hoge cultuurhistorische waarde) en het gebied rond de Markt is aangemerkt als een complex van cultuurhistorisch belang.

Op de cultuurhistorische beleidskaart is de Postakkers aangeduid als lijnelementen met een zeer hoge cultuurhistorische waarde categorie 2). Op de cultuurhistorische waardenkaart is deze straat niet aangeduid.



Cultuurhistorische waardenkaart Eersel met zwartomlijnd het besluitgebied (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Het plangebied bevindt zich op een binnenterrein achter de Postakkers en ligt aan de Stevensstraat. De Stevensstraat vormt een relatief jonge ontsluitingsweg zonder cultuurhistorische waarde, die is aangelegd voor het woonzorgcentrum De Koperwiek. Dit woonzorgcentrum is in 2004 in gebruik genomen. Voordien bevond zich op het terrein van de Koperwiek de huishoudschool Maria Regina (vanaf 1953 gevestigd aan de Gebroeders Hoeksstraat 8 en in 2003 gesloopt). Ten zuiden van het plangebied was de dependance van de huishoudschool gevestigd.

### Conclusie

De ontwikkeling van een nieuwe woning in het plangebied heeft geen invloed op cultuurhistorische waarden in of rond het plangebied:

- De bebouwing is gesitueerd aan de Stevensstraat, een relatief jonge straat zonder specifieke cultuurhistorische waarden. Deze straat bevindt zich achter de Postakkers.
- Er is geen ruimtelijk-visuele relatie tussen de nieuwe woonbebouwing en het lint van de Postakkers.
- De ontwikkeling is gesitueerd in een ensemble met cultuurhistorische waarde. De straat waaraan de ontwikkeling is gesitueerd is een straat, die nog relatief jong is. De bebouwing sluit in massaopbouw (1 bouwlaag met kap) en korrelgrootte aan op de bestaande bebouwing in dit ensemble.

## 5.4 Water

### 5.4.1 Algemeen

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

### 5.4.2 Beleid gemeente Eersel – vGRP 2023-2027

Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het uitgebreid gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2023-2027 ambities benoemd op het gebied van doelmatig beheer, milieu en duurzaamheid, inzameling en transport van afvalwater en hemelwater, het technisch beheer van de rioleringsystemen en financiën.

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-) plannen, 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 VGRP 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 bergingseis 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 houden 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 op worden afgeweken, dit blijft maatwerk.

### 5.4.3 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

#### **Algemeen**

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

#### **Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'**

Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

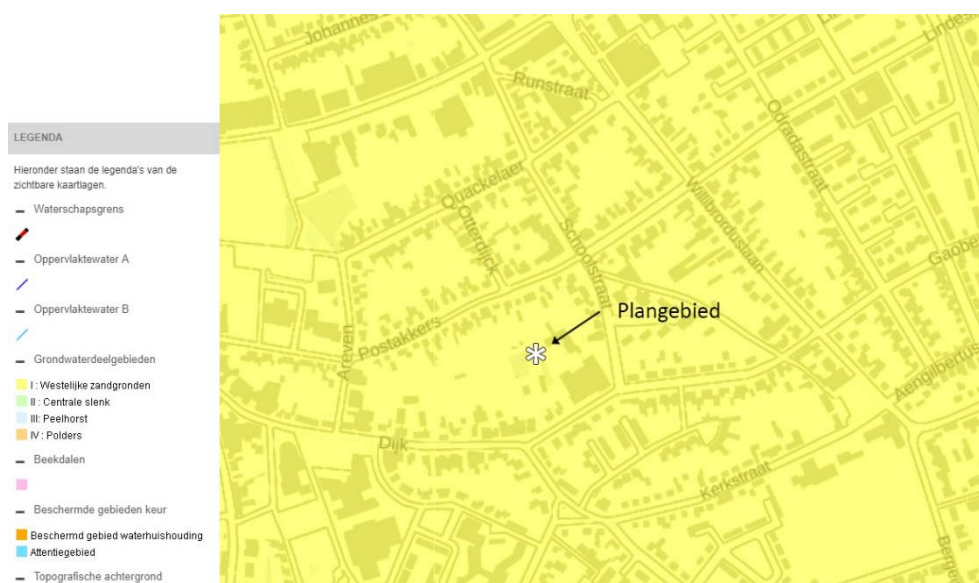
1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge

zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het "schone" regenwater van het "vuile" huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
  2. vasthouden / infiltreren;
  3. bergen;
  4. afvoeren naar oppervlaktewater;
  5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
  - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
  - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
  - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
  - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

#### 5.4.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het zuidelijk deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 5249. Het heeft een oppervlakte van ca. 382 m<sup>2</sup>.

#### Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het plangebied van ca. 181 m<sup>2</sup>:

|                          | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> )                                                                  |
|--------------------------|------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bebouwing                | 3                                  | 80 hoofdbebouwing<br>85 bijgebouwen<br>(totale bebouwing, toegestaan o.b.v. onderhavig bestemmingsplan) |
| Verharde buitenruimte    | 21                                 | Ca. 60 (3 parkeerplaatsen, terras, tuinpad)                                                             |
| Totaal verhard oppervlak | 44                                 | 225                                                                                                     |
| Onverhard oppervlak      | 338                                | 157                                                                                                     |
| Totaal perceelsoppervlak | 382                                | 382                                                                                                     |

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast en geldt dat voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, compenserende waterberging is vereist.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Ingevolge de Keur hoeft er dus niet voorzien te worden in compenserende waterberging.

Ingevolge het beleid van de gemeente Eersel, zoals vervat in het nog vast te stellen verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2022-2027) moet echter voor alle verharding, die in het kader van een nieuwe ontwikkeling wordt aangebracht voorzien worden in een waterberging van 60 mm.

Dit betekent dat er een waterbergingsopgave is van  $(225 \times 0.060 =) 13.5 \text{ m}^3$ .

### Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

Metingen met peilbuizen in de omgeving laten de volgende gemiddeld hoogste grondwaterstanden zien (Bron: [www.dinoloket.nl](http://www.dinoloket.nl)):

- Peilbuis B57B0501-001 (hoek Willibrordusstraat – Nieuwstraat)  
Maaiveldhoogte = 30.85 + N.A.P.  
GHG = 27.28 + N.A.P., derhalve 3.57 m –maaiveld
- Peilbuis B57B0500 (hoek Willibrordusstraat – Postakkers)  
Maaiveldhoogte = 30.94 + N.A.P.  
GHG = 27.38 m + N.A.P., derhalve 3.56 m –maaiveld
- Peilbuis B57A0386 (hoek Dijk – Areven)  
Maaiveldhoogte = 31.08 m + N.A.P.  
GHG = 30.16 m + N.A.P., derhalve 0.92 m –maaiveld
- Peilbuis B57B0497-001 (ten zuiden van hoek Kerkstraat – Hoolstraat)  
Maaiveldhoogte = 30.24 m + N.A.P.  
GHG = 29.4 m + N.A.P., derhalve 0.84 m –maaiveld.

De gemeten GHG's ten noorden/oosten van het plangebied zijn aanmerkelijk dieper dan, die ten zuiden/westen van het plangebied.

Het plangebied ligt halverwege de peilbuizen B57B0500 (hoek Willibrordusstraat – Postakkers) en B57B0497-011 (ten zuiden van hoek Kerkstraat – Hoolstraat).

Uitgaande van de gemiddelde GHG tussen deze buizen met een maaiveldhoogte, die is gecorrigeerd naar de maaiveldhoogte in het plangebied (29.9 m + N.A.P.), zou de GHG in het plangebied uitkomen op 1.13 m –mv.

De bodem bestaat uit matig fijn zand (bron: verkennend bodemonderzoek Lankelma). Het plangebied is als achtertuin bij een woonperceel in gebruik. Voor de tuin, waar een infiltratievoorziening kan worden aangelegd, is er geen reden om aan te nemen dat de grond verdicht is. De infiltratiemogelijkheden zijn dus goed.

De bergingsopgave van 13.5 m<sup>3</sup> is vrij gering. Infiltratie wordt bij voorkeur gerealiseerd door een laagte, waar het water heenloopt en inzijgt. Eventueel kan aanvullende infiltratie gerealiseerd worden door de aanleg van infiltratiekratten onder het terras (licht belaste verharding, zodat volstaan kan worden met een dunnere afdeklaag over de kratten). Onder een terras is beter dan bij de inrit/parkeerplek omdat deze een zwaardere belasting kent (auto's) en dus van een dikkere afdeklaag moet worden voorzien, waardoor minder bergingscapaciteit/m<sup>2</sup> kan worden gerealiseerd.

Er zijn voldoende infiltratiemogelijkheden aanwezig om de vereiste berging op eigen terrein te realiseren. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal nader uitgewerkt worden op welke wijze infiltratie gerealiseerd wordt.

In de regels van onderhavig bestemmingsplan is middels een voorwaardelijke verplichting geborgd dat, conform het gemeentelijk beleid, zoals opgenomen in het vGRP 2023-2027, bij nieuwbouw een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste straatniveau wordt aangehouden.

### Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (droogweerafvoer - DWA) gescheiden van het hemelwater (HWA).

De DWA wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de Stevensstraat. De HWA wordt geïnfiltreerd op eigen terrein, zoals hierboven omschreven.

Het (afval)water dat voor de nieuwe woning afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

### Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege de ontwikkeling die onderwerp is van dit bestemmingsplan, moet worden voorzien in 13.5 m<sup>3</sup> bergingscompensatie op eigen terrein vanwege ca. 225 m<sup>2</sup> aan te brengen verharding in de nieuwe situatie. Dit is, gezien de grootte van de tuin, de lage gemiddeld hoogste grondwaterstand en de goede infiltratiegrondslag eenvoudig uitvoerbaar, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water. Bij de omgevingsvergunningaanvraag zal nader uitgewerkt worden op welke wijze infiltratie gerealiseerd wordt.

## 5.5 Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van een woning een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen niet gelegen binnen de onderzoekszones van wegen. De omliggende wegen zijn 30 km-wegen zonder een onderzoekszone op basis van de Wet geluidhinder. Ook zijn het geen wegen waar veel verkeer op zit. De woning ligt aan de Stevensstraat, een doodlopende 30 km-weg. Nader akoestisch onderzoek is daarom niet aan de orde.

### Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat'.

Zoals op navolgende kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM<sub>10</sub> in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 18-19 microgram PM<sub>10</sub>/m<sup>3</sup>, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup>.



### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentratie fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup> blijft.

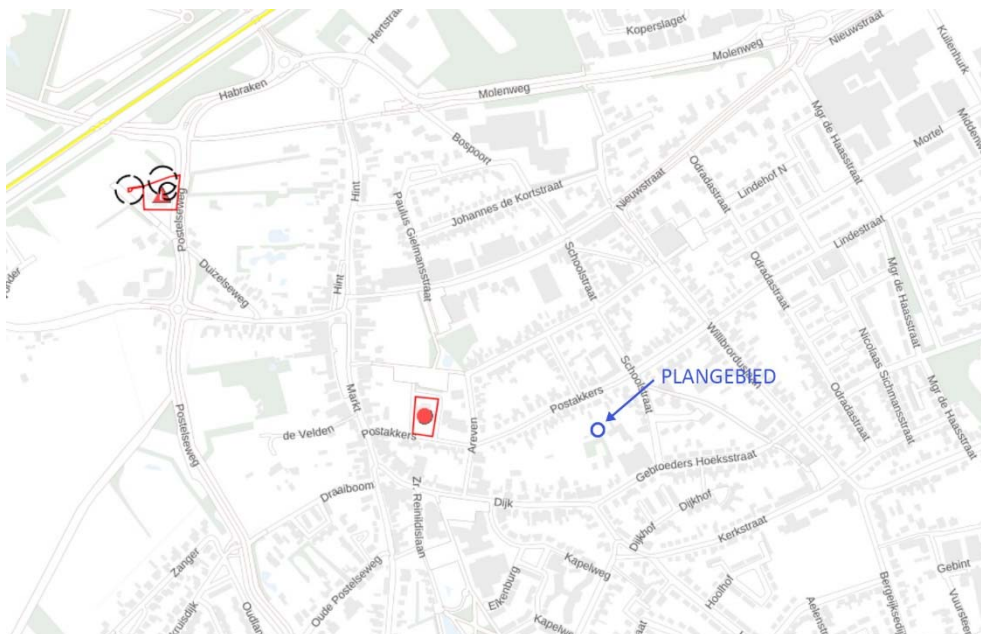
Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Dichtstbijgelegen is chlooropslag van zwembad De Albatros aan de Postakkers op meer dan 300 m van het plangebied.



### Conclusie

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

## 5.8 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

### 5.8.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bedraagt bijna 2,2 km (de beek de Run). Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. In navolgende paragraaf inzake stikstofdepositie is dit gedaan.

### 5.8.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Er wordt in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt

gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.



Het plangebied, gezien vanaf de Stevensstraat. Aan de zijde van de Stevensstraat is het plangebied afgeschermd door een houten schutting met Klimop (*Hedera*) en een Beukenhaag (*Fagus sylvatica*).



Het plangebied, gezien vanuit het zuiden (boven) en het noorden (onder). Groenopstanden bevinden zich buiten het plangebied en worden gehandhaafd. In het plangebied is geen bebouwing aanwezig. Het aanwezige groen betreft kortgemaaid gazon en klimop en beukenhaag bij de erfafscheidingen.



Het plangebied bestaat goeddeels uit gazon, dat regelmatig gemaaid wordt. Er is geen verharding aanwezig. De terreinafscheiding bestaat uit een schutting van geïmpregneerd hout met betonnen palen, waar klimop tegenop groeit en deels uit een beukenhaag, die regelmatig gesnoeid wordt.

Binnen het plangebied bevinden zich geen bomen of struiken. In de directe omgeving zijn wel veel bomen aanwezig. De nieuwe bebouwing wordt op afstand van deze bomen gebouwd, buiten het kroonbeslag, waardoor zij zonder belemmering gehandhaafd kunnen worden.

Al met al is er binnen het plangebied geen sprake van een goede verblijfsomgeving voor beschermde soorten (geen beschutting/schuilplaatsen, geen bomen of bebouwing, regelmatig verstoring door tuinonderhoud).

Voor het naastgelegen perceel aan de zuidzijde is in november 2021 een quickscan flora en fauna verricht. Hierin is geconstateerd dat in de bebouwing op het buurperceel geen jaar rond beschermde nesten zijn aangetroffen van huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en andere soorten met jaar rond beschermde nesten en ook niet over toegankelijke broedplaatsen beschikt voor deze soorten.

In de opgaande vegetatie in de achtertuin en aan de randen hiervan zijn nergens nesten aangetroffen die geschikt of gebruikt zijn door roofvogelsoorten waarvan nesten jaar rond beschermd zijn (zoals sperwer). Er zijn ook nergens restanten aangetroffen van prooidieren of braakballen en uitwerpselstrepen, die duiden op de aanwezigheid (of frequent gebruik) van roofvogelsoorten waarvan nesten jaar rond beschermd zijn. Roestbomen voor (rans)uilen zijn niet aangetroffen. Sporen van (rans)uilen zijn eveneens niet aangetroffen.

Tijdens het onderzoek is geconcludeerd dat de te slopen bebouwing geen geschikte vaste rust- en verblijfplaats herbergt voor vleermuizen. Er is geen spouwmuur aanwezig in waar de vleermuizen in kunnen kruipen en de te slopen schuur is niet geschikt als overwinteringsplaats voor vleermuizen.

Wel vormt de beplanting op het achterterrein, dat grenst aan het plangebied van onderhavig bestemmingsplan, een geschikt foerageergebied voor vleermuizen. Het zal echter geen primair foerageergebied vormen voor grote aantallen van meerdere soorten, gezien de beperkte omvang/oppervlakte van de boombegroeiing. Omdat de vegetatie niet aansluit op andere groenstroken zal het gebied niet geschikt zijn als essentiële vliegroute. Er zal hier wel gedurende de avondperiode gejaagd worden door enkele soorten in gering aantal. De bomen op het buurperceel bevinden zich buiten het plangebied. Vanwege de ontwikkelingen in het plangebied zullen er geen ingrepen plaatsvinden op het buurperceel. In het plangebied zelf zijn geen bomen aanwezig, dus is er vanwege de ontwikkeling in het plangebied geen invloed op de omvang van het foerageergebied.

Op en rondom de bebouwing op het buurperceel zijn geen beschermde en of bijzondere vaatplanten aangetroffen die enige hinder kunnen ondervinden, of hun groeiplaats verliezen door de beoogde werkzaamheden aldaar.

Tijdens het veldbezoek op het buurperceel zijn drie zomernesten en twee winternesten van de eekhoorn aangetroffen. De ontwikkeling die met onderhavig bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft geen invloed op het instandblijven van deze nesten, omdat de bomen zich buiten het plangebied bevinden.

Andere beschermde soorten, zoals amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden, zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten op de locatie. Hiervoor zijn geen (optimaal ontwikkelde) leefgebieden aanwezig.

### 5.8.3 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

### 5.8.4 Conclusie

Op basis van het onderzoek en in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) kan geconstateerd worden dat:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels in acht dient te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- een nader onderzoek naar beschermde soorten niet noodzakelijk is;
- voor algemeen voorkomende soorten een algemene vrijstelling geldt als het ruimtelijke ingrepen betreft.

## 5.9 Stikstofdepositie

In Nederland zijn ruim 160 Natura 2000-gebieden. Dit zijn natuurgebieden met een Europese beschermingsstatus. Dit Natura 2000-netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. Alle Vogel- of Habitatrichtlijn-gebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. Veel van de gebieden zijn gevoelig voor stikstofdepositie. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante (negatieve) effecten' op het beschermde natuurgebied. Indien er sprake is van 'significante effecten' is een Wet natuurbescherming vergunning (Wnb-vergunning) noodzakelijk.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bedraagt bijna 2,2 km (de beek de Run).

### Bestaande situatie

In de bestaande situatie is er geen sprake van stikstofdepositie, omdat het plangebied een tuin betreft.

### Nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt bij de realisatie van de woning rekening gehouden met aardgasloos bouwen. De woning wordt derhalve duurzaam gerealiseerd en de ruimteverwarming en warmwatervoorziening is emissieloos voor wat betreft de emissies van NO<sub>x</sub>.

Een overige relevante bron t.a.v. stikstofdepositie is de NO<sub>x</sub>-emissie vanuit de verkeersaantrekkende werking. Voor 1 kleine vrijstaande woning voor een 1 of 2 persoonshuishouden, waar voorliggend bestemmingsplan betrekking op heeft, is deze zeer gering. Bij berekeningen voor vergelijkbare initiatieven is telkens sprake van een emissie van minder dan 0,00 mol/ha/jr. (totaal van aanleg- en gebruiksfase, terwijl thans alleen nog de emissie in de gebruiksfase in beeld hoeft te worden gebracht),

### Conclusie

Gezien het feit sprake is van de realisatie van een emissieloze woning en een zeer beperkte verkeersaantrekkende werking, zijn significant negatieve effecten ten aanzien van de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000 gebieden uit te sluiten. Een uitgebreid stikstofdepositie onderzoek is derhalve niet noodzakelijk

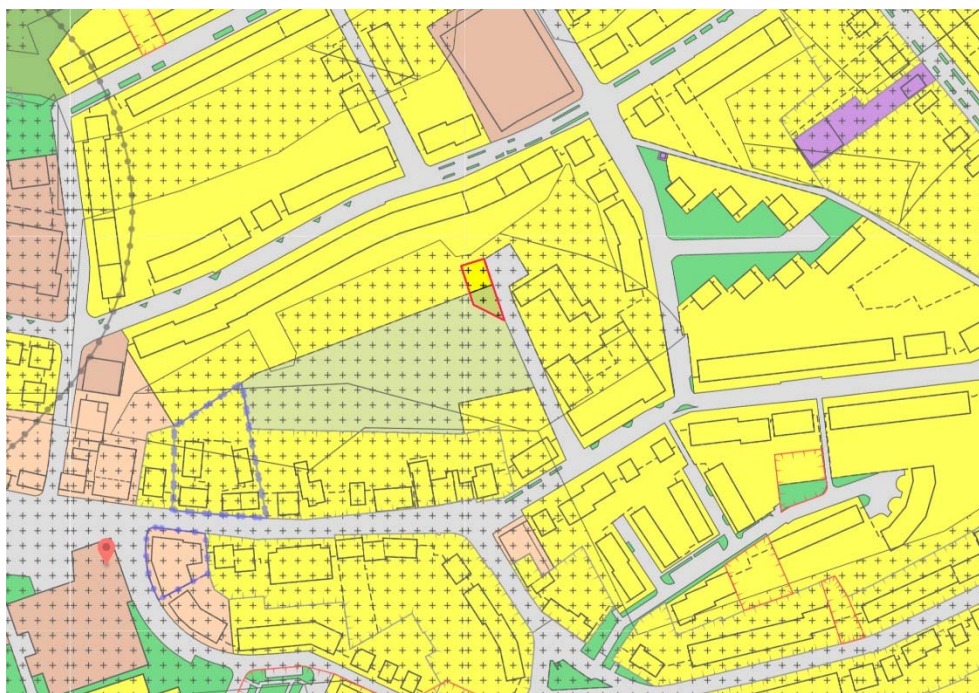
## 5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en

gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn in beginsel afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een gebied waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies zoals bedrijven of kantoren voorkomen en waar weinig verstoring door verkeer voorkomt.

Gezien de ligging van het bouwplan kan op grond van het bovenstaande het plangebied worden gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' met plangebied uitgelicht en rood omlijnd

Zoals is te zien op navolgende verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, wordt het plangebied omgeven door woonbestemmingen en liggen potentieel hinderlijke functies op afstand van het plangebied.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

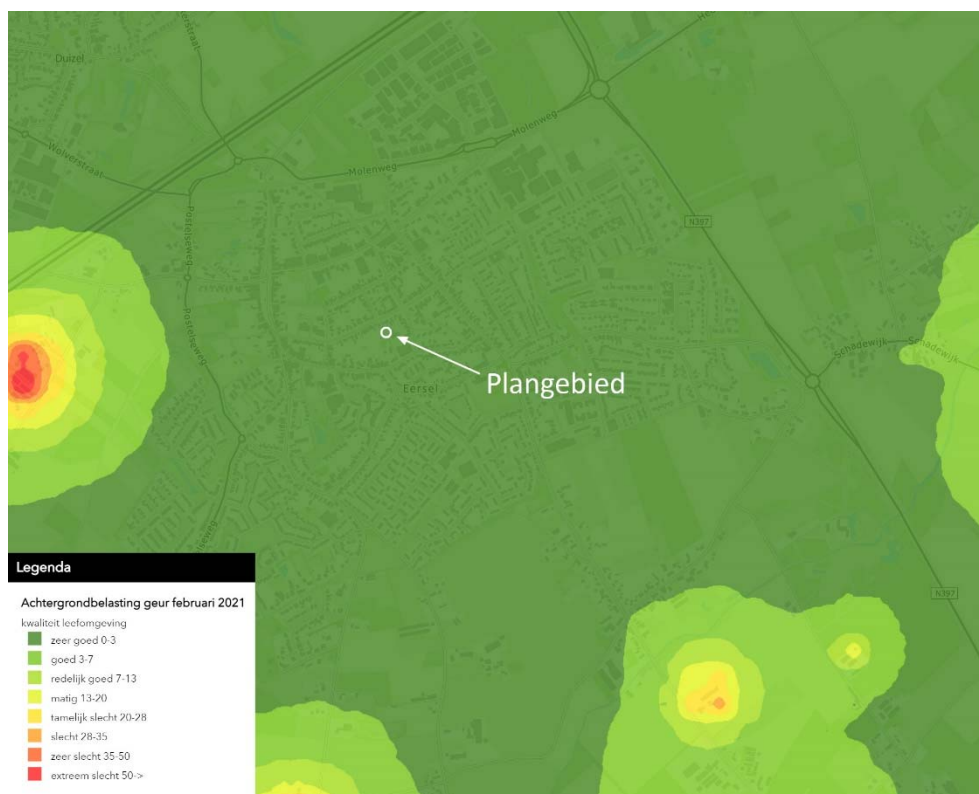
## 5.11 Geurhinder

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. 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. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden ( $OU_E$  of  $OU_E/S$ ). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op navolgende uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



## Conclusie

De leefomgeving in de kern van Eersel, waar zich ook het plangebied bevindt, is gekwalificeerd als 'zeer goed'. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw.

## 5.12 Spuitzones

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

### Conclusie

Het initiatief is gesitueerd in de bebouwde kom van Eersel en ligt op ruime afstand van agrarische gebieden waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt). Er is dus geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones of van beperking van spuitzones door woningbouw.

## 5.13 Gezondheid

### 5.13.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m<sup>3</sup> aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door

de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand komen geen veehouderijen voor. Dichtstbijzijnd is een paardenhouderij aan de Wolverstraat 40 te Duizel op ruim 1,4 km van het plangebied. Binnen 1000 m van het plangebied zijn, dus ook geen pluimveehouderijen aanwezig.

### Conclusie

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

#### 5.13.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat, heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe woning.

Er zijn geen geitenhouderijen op minder dan 2 km afstand van het plangebied gelegen. De dichtstbijzijnde geitenhouderij bevindt zich aan de Knegselsedijk 13 in Duizel op ca. 2,6 kilometer afstand.

### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de volksgezondheid in het plangebied vanwege geitenhouderijen.

#### 5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het plan aan de Stevensstraat in Eersel aanvaardbaar.

## 5.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

### Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent 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 gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

### Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100

hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 1 nieuwe woning. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

### **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 op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

## **5.15 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal zekerheidshalve een KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen welke kabels in het gebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan vormt de juridisch-planologische basis voor de bouw van een nieuwe woning.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel is overleg gevoerd met het waterschap en met de provincie, die hebben aangegeven dat zij geen opmerkingen hebben op het plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder geweest om zienswijzen in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het plan is op 19 september 2023 ongewijzigd vastgesteld.



## 7 De bestemmingen

### 7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen op het achterperceel van Postakkers 45, grenzend aan de Stevensstraat te Eersel.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor het geldende bestemmingsplan, 'Kom Eersel, eerste herziening'. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Eersel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van 1 levensloopbestendige woning en de bijbehorende buitenruimte. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

### 7.2 Beschrijving van de bestemming

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

#### Wonen - 1

De voor 'Wonen – 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. lichte bedrijvigheid op de begane grond, genoemd in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) onder de milieucategorie A;
- d. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op de verbeelding is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. Met aanduidingen zijn de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

#### **Waarde – Archeologie 4.1**

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' opgenomen.