

bestemmingsplan Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel

inspraak
overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter visie
vastgesteld
vastgesteld plan ter visie
in werking getreden
onherroepelijk geworden

18 juni t/m 29 juli 2009
18 juni t/m 29 juli 2009
14 januari t/m 24 februari 2010
27 mei 2010

Documentatiepagina

Opdrachtgever	Ruimte voor Ruimte CV
Contactpersoon	J. Toncman
Projectnaam	Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel
Documenttitel	bestemmingsplan
Projectnummer	06908008B
Referentienummer	-
Versie	14
Status	definitief
Afdrukdatum	9 juli 2010
Auteur(s)	J. Nijssen en R.J. Verkuylen
Goedgekeurd door	J. Verkuylen
Paraaf	

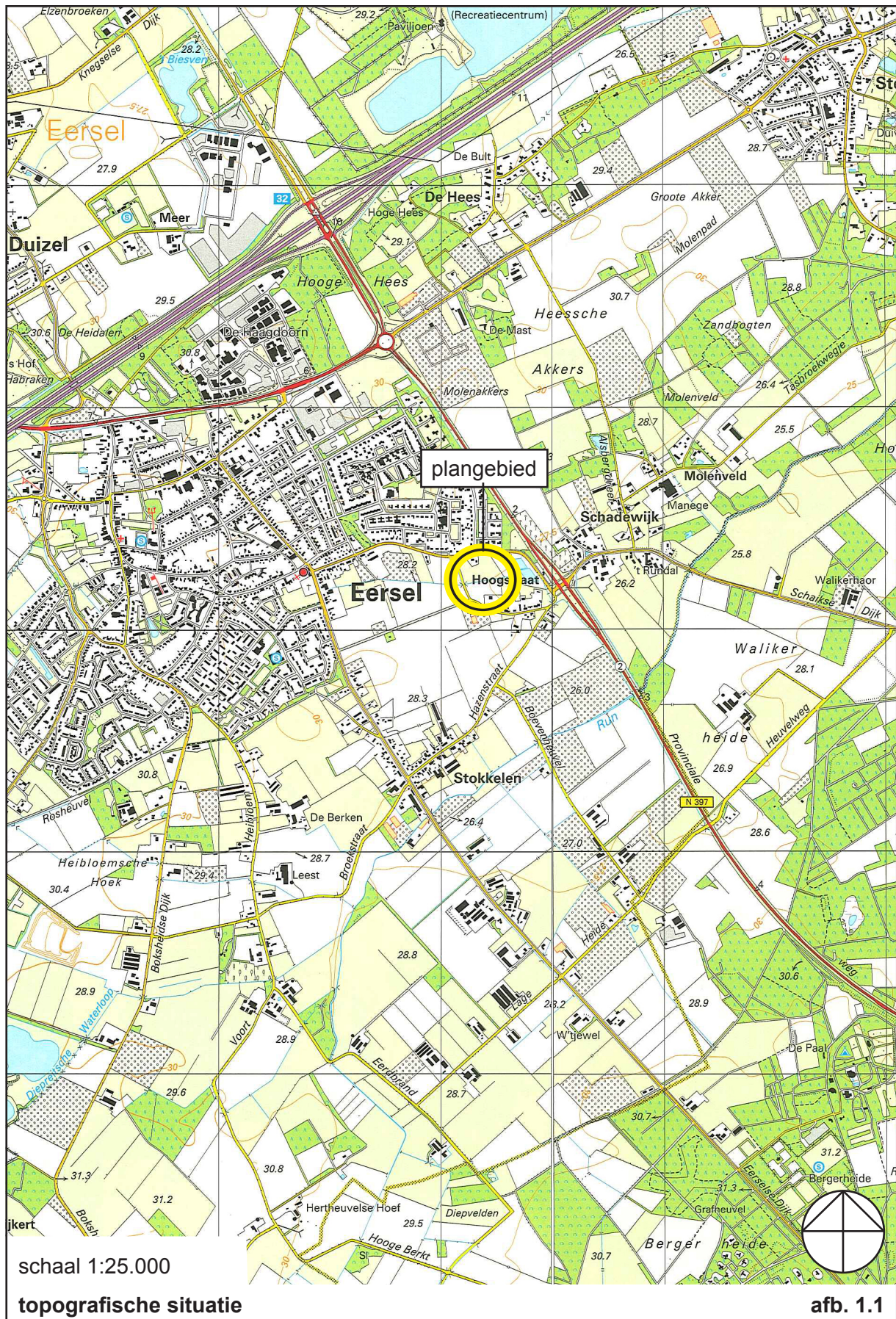
INHOUD

	blz.
1. Inleiding	1.1
1.1 Aanleiding	1.1
1.2 Plangebied	1.2
1.3 Geldende bestemmingsplannen	1.3
1.4 Ruimte voor ruimte CV	1.4
1.5 Bij het plan behorende stukken	1.4
2. Beleidskader	2.1
2.1 Nationaal niveau	2.1
2.2 Provinciaal niveau	2.2
2.3 Gemeentelijk niveau	2.7
2.4 Conclusies beleidskader	2.9
3. Gebiedsanalyse	3.1
3.1 Wijdere omgeving	3.1
3.2 Plangebied en directe omgeving	3.3
3.3 Bestaande beeldkwaliteiten	3.6
3.4 Bodem	3.7
3.5 Cultuurhistorie en archeologie	3.9
3.6 Milieuzonering	3.11
3.7 Flora en fauna	3.14
3.8 Geluid	3.15
3.9 Geurhinder veehouderijen	3.16
3.10 Luchtkwaliteit	3.17
3.11 Waterparagraaf	3.18
4. Plan	4.1
4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten	4.1
4.2 Hoofdstructuur	4.2
4.3 Stedenbouwkundig plan	4.4
5. Beeldkwaliteitsplan	5.1
5.1 Inleiding	5.1
5.2 Criteria beeldkwaliteitsplan	5.2
5.3 Karakter woonbuurt	5.2
5.4 Openbare ruimte	5.4
5.5 Bebouwing algemeen	5.5
5.6 Bebouwingstypologieën	5.6
5.7 Voortuinen en erfafscheidingen	5.12
6. Financiële aspecten	6.1
7. Juridische aspecten	7.1
7.1 Algemeen	7.1
7.2 Planregels	7.1
8. Procedure	8.1
8.1 Inspraak	8.1
8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro	8.1
8.3 Eerste tervisielegging	8.1

Bijlagen:

- BT01 Kaart Bestaande toestand V14 d.d. 9 juli 2010 (separaat)
- BT02 Kaart Stedenbouwkundig plan V14 d.d. 9 juli 2010 (separaat)
- BT03 "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Hoogstraat te Eersel",
Grontmij, 263723.ehv.212.R001, revisie 00,
definitief, d.d. 8 mei 2009.
- BT04 "Notitie akoestisch onderzoek Boomkwekerij P. Versmissen te Eersel",
Grontmij, 263723.rsd.431.N001, revisie 2,
d.d. 3 april 2009.

"Besluit nadere eisen – ontwerpbeschikking",
Hoogstraat 5,
Gemeente Eersel, 29 juli 2009
- BT05 "Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek",
Hoogstraat (ong.) te Eersel,
Grontmij, 263723.ehv.220.R001,
definitief, d.d. 3 februari 2009.
- BT06 "Plangebied Kerkebogten, gemeente Eersel;
een inventariserend archeologisch onderzoek",
Raap, d.d. februari 2004.
- BT07 "Toets externe veiligheid, Plan: Hoogstraat Eersel",
Grontmij, 276041, D2,
definitief d.d. 26 oktober 2009.
- BT08 "Scan natuurwaarden Hoogstraat Eersel",
Grontmij, 263723.ehv.211.FF01,
definitief, d.d. 26 januari 2009.
- BT09 "Bedrijven in omgeving van Plangebied Ruimte voor Ruimte Hoogstraat,
bron: Brabants Veehouderijen Bestand (BvB)".
- BT10 "Vooroverleg en inspraakreacties bestemmingsplan Hoogstraat, Eersel",
versie 5.
- BT11 "Beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan
Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel", maart 2010.



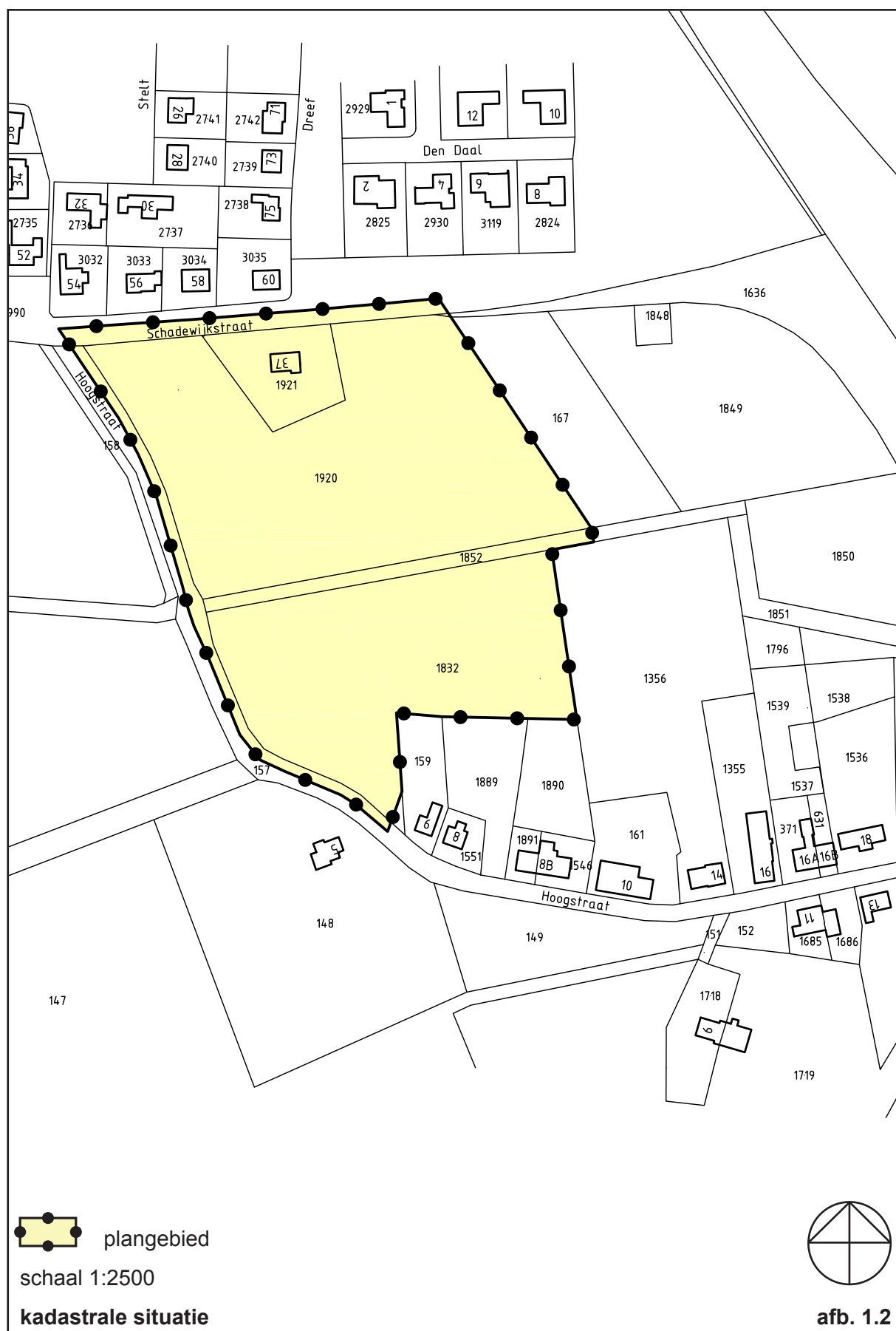
1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan "Ruimte voor Ruimte locatie Hoogstraat Eersel" van de gemeente Eersel.

De topografische situatie is weergegeven op afbeelding 1.1.

In 2008 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV een overeenkomst gesloten met de gemeente Eersel tot het realiseren van zestien zogenaamde Ruimte voor Ruimte woningen en vier regulier bouwkvavels op een locatie aan de Hoogstraat in Eersel. Dit initiatief is niet mogelijk binnen de vigerende bestemmingen. Reden waarom voorliggend bestemmingplan is opgesteld.



1.2 Plangebied

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van het dorp Eersel. De kadastrale situatie is op afbeelding 1.2 weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

De gronden zijn kadastraal bekend, gemeente Eersel, sectie M. De nummers, omvang en eigendomssituatie zijn in onderstaande tabel opgenomen.

perceelnummer	oppervlakte	eigenaar
1832 (ged)	11.331 m ²	gemeente Eersel
1852 (ged.)	1.095 m ²	waterschap De Dommel
1920	16.667 m ²	gemeente Eersel
1921	1.925 m ²	A.C.J. Van der Loo W.H.G. Rijkers
4990 (ged)	1.261 m ²	gemeente Eersel
157 (ged)	1.294 m ²	gemeente Eersel
1636 (ged)	5 m ²	gemeente Eersel
totaal	33.578 m ²	

Perceelnummer 1921 (Schadewijkstraat 37) valt op dit moment binnen het vigerende bestemmingsplan Buitengebied. Om een versnippering van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied te voorkomen heeft de gemeente gekozen perceel 1921 binnen bestemmingsplan Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel op te nemen.

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied, vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2009 en inwerking getreden op 31 december 2009. Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is ingetekend.

De volgende bestemmingen/aanduidingen zijn van belang.

1. bestemming Agrarisch (A)
2. bestemming Bedrijf - nutsbedrijf (B-NB)
3. bestemming Wonen (W)
4. Waarde - Archeologisch aandachtsgebied
5. reconstructiewetzone - extensiveringsgebied overig
6. cultuurhistorische waarden (cw)

Toetsing

De gronden binnen het plangebied hebben overwegend de bestemming Agrarisch. Binnen het plangebied loopt voorts een waterloop. Direct grenzend aan het plangebied liggen de bestemmingen Wonen (W) met de aanduiding (cw) en Bedrijven (B). De bedrijven betreffen het brandstoffenverkooppunt met LPG, en de waterberging / bergbezinkbassin. Bij de bedrijven behoren milieucontouren.

Conclusies

1. De bestemmingen in de omgeving van het gebied vormen geen belemmering voor de woningbouw.
2. De voorgenomen bouw van Ruimte voor Ruimte woningen is niet mogelijk op basis van de geldende bestemmingsplannen.
3. De bestaande woning Schadewijkstraat 37 wordt opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

1.4 Ruimte voor ruimte CV

In het kader van de uitvoering van de Ruimte voor Ruimte regeling is de provincie Noord-Brabant een samenwerkingsverband aangegaan met de volgende partijen:

- NIB Capital;
- Bank Nederlandse gemeenten (BNG)/Ontwikkelings- en Participatiebedrijf Publieke sector (OPP);
- Grontmij.

Bovenstaande partijen hebben gezamenlijk een ontwikkelingsmaatschappij opgericht, de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV (hierna genoemd: ORR). Deze ontwikkelingsmaatschappij heeft tot doel het financieren van de sloopvergoedingen; in ruil daarvoor heeft de ontwikkelingsmaatschappij het recht op de ontwikkeling van circa duizend woningbouwkavels in het kader van de Ruimte voor Ruimte regeling. Deze Ruimte voor Ruimte woningen tellen niet mee in de provinciale / regionale woningbouwprogramma's.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Ten behoeve van dit bestemmingsplan zijn onderstaande deelonderzoeken uitgevoerd:

- "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Hoogstraat te Eersel", Grontmij, 263723.ehv.212.R001, definitief, d.d. 08 mei 2009;
- "Notitie akoestisch onderzoek Boomkwekerij P. Versmissen te Eersel", Grontmij, 263723.rsd.431.N001, revisie 2, d.d. 3 april 2009;
- "Verkenkend en aanvullend bodemonderzoek", Grontmij, Hoogstraat (ong.) te Eersel, 263723.ehv.220.R001, definitief, d.d. 3 februari 2009;
- "Plangebied Kerkebogten, gemeente Eersel; een inventariserend archeologisch onderzoek", Raap, d.d. februari 2004;
- "Toets externe veiligheid, Plan: Hoogstraat Eersel", Grontmij, I&M-99403957-IV, revisie D2, definitief d.d. 20 april 2009;
- "Scan natuurwaarden Hoogstraat Eersel", Grontmij, 263723.ehv.211.FF01, definitief, d.d. 26 januari 2009;
- "Bedrijven in omgeving van Plangebied Ruimte voor Ruimte Hoogstraat, bron: Brabants Veehouderijen Bestand (BvB)".

2. BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt kort het relevante vigerende beleid met betrekking tot onderhavig project toegelicht. Achtereenvolgens komt aan de orde het beleid op:

- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

2.1 Nationaal niveau

2.1.1 Natura 2000

Natura 2000 is een samenhangend netwerk van beschermde natuurgebieden op het grondgebied van de lidstaten van de Europese Unie. Natura 2000 omvat alle gebieden die zijn beschermd op grond van de volgende EU-richtlijnen:

- Vogelrichtlijn (1979);
- Habitatrichtlijn (1992).

Beide richtlijnen zijn in Nederland opgenomen in de Natuurbeschermingswet.

Conclusie

Het plangebied ligt niet binnen de aangewezen Natura 2000-gebieden c.q. in de voor Natura 2000 aangewezen invloedsgebieden.

2.1.2 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorblik naar de lange termijn. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basiskwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

2.1.3 Regeling Beëindiging Veehouderijtakken

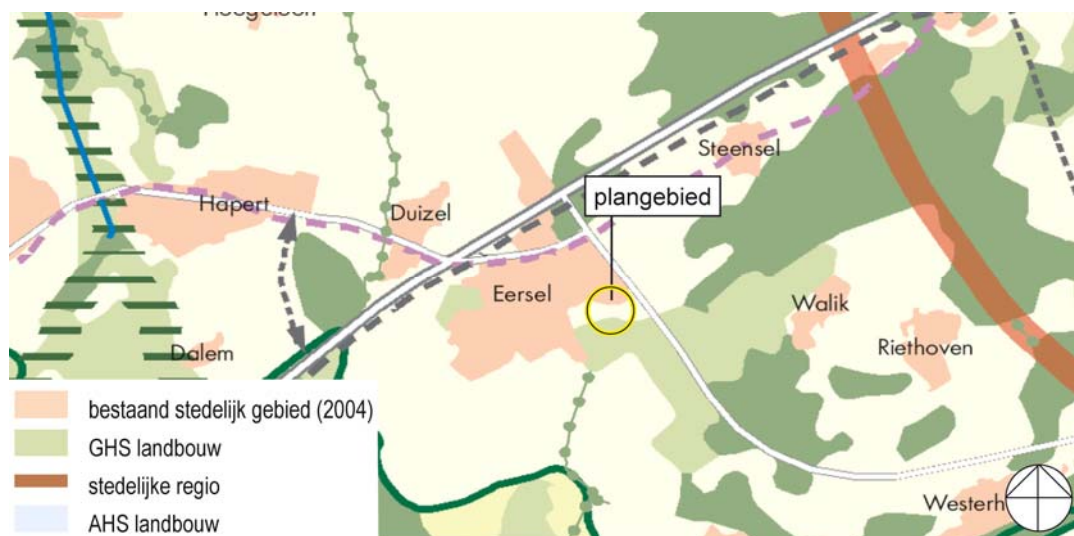
In het kader van de aanpak van de mestproblematiek is de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken opgesteld. Voor de beëindiging van verschillende takken van veehouderij kan subsidie worden aangevraagd. Indien een beëindigingssubsidie wordt aangevraagd kan op aanvraag ook subsidie worden verstrekt voor de afbraak van stallen. De sloopsubsidie kan alleen worden verstrekt voor gebouwen binnen de reconstructiegebieden.

2.2 Provinciaal niveau

2.2.1 Interimstructuurvisie

In het kader van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening zijn op 1 juli 2008 de Interimstructuurvisie en de Paraplunota in werking getreden. Dit beleid komt in hoge mate overeen met het beleid in het Streekplan 2002.

Afbeelding 2.1 geeft een uitsnede van de plankaart van de Interimstructuurvisie. De ligging van het plangebied is aangeduid.



afb. 2.1 - uitsnede plankaart Interimstructuurvisie

In de Interimstructuurvisie zijn vijf leidende ruimtelijke principes opgenomen:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van de verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

Deze leidende principes zijn uitgewerkt in tien doelen voor de jaren 2008-2018.

Hoofddoel van de Interimstructuurvisie is zorgvuldig ruimtegebruik. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de draagkracht van het watersysteem en de bodem, op de waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie, en aansluiten op de kwaliteiten van de infrastructuur. De groei en de verspreiding van het stedelijk ruimtebeslag moet worden afgeremd. Voorts moet onze omgeving op een duurzame wijze worden ingericht.

De Interimstructuurvisie maakt onderscheid in stedelijke en landelijke regio's. De stedelijke regio's moeten ruimte bieden voor verdere verstedelijking. Binnen de landelijke regio's liggen beperkte mogelijkheden voor de toename van het aantal woningen of het plaats bieden aan bedrijvigheid ten behoeve van de eigen bevolking. In de landelijke regio's ligt het accent op de ontwikkeling van de natuur, landbouw en recreatie.

Analyse

Onderhavig plangebied ligt in de zone AHS-landbouw. Dit is buitengebied zonder bijzondere waarden. In het uitwerkingsplan is de locatie opgenomen als te ontwikkelen woongebied.

Voor onderhavig plan zijn voorts in het bijzonder de volgende provinciale doelen van toepassing:

"Behoud en ontwikkeling van natuur in en om de stad"

De bestaande waterloop heeft als leggerwaterloop een functie in de waterhuishouding. In voorliggend plan blijft de waterloop tevens voor de buurtecologie functioneren.

"Ruimtelijke kwaliteit vanaf begin sturend laten zijn voor de ruimtelijke planvorming"

Zoals hierna in hoofdstuk 4 Plan beschreven vormen de ruimtelijke kenmerken/kwaliteiten de basis voor onderhavig plan.

"Stimuleren van continuïteit in woningbouwproductie. Bevorderen van een gevarieerd en aantrekkelijk aanbod van woningen en woonmilieus dat aansluit op de wens van de woonconsument"

Voorliggend plan is primair gebaseerd op het beleid tot 'ontstening' van het buitengebied. Door het type woningen - vrijstaand op grotere kavels - draagt het tevens bij aan de differentiatie van de woningbouw.

Conclusie

Voorliggend plan is in overeenstemming met de provinciale beleidsdoelen.

2.2.2 Uitwerkingsplan

Voor het plangebied is het Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant van toepassing, dat in december 2004 is vastgesteld door het college van Gedeputeerde Staten (GS). Onder de nieuwe wet ruimtelijke ordening blijven bestaande beleidsnota's uitgangspunt voor beleid en handelen voor GS. Deze beleidsnota's betreffen onder meer de uitwerkingsplannen voor de stedelijke en landelijke regio's (2004), de gebieds- en reconstructieplannen (2005) en diverse thematische beleidsnota's als de Ecologische bouwstenennota (2006) en de beleidsbrief Bevolkings- en woning-behoefteprognose Noord-Brabant – actualisering 2005 (2005).

In het uitwerkingsplan is het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vastgesteld. Dit beeld is samengesteld uit het landschappelijke raamwerk, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Met het landschappelijke raamwerk zijn de groene en blauwe kwaliteiten van het gebied aangegeven die behouden en ontwikkeld moeten worden en waarbinnen geen stedelijke functies gesitueerd worden.

Daarnaast is het bestaand stedelijk gebied aangeduid, alsmede de gebieden waarbinnen de zoekruimte voor verdere verstedelijking kan worden gevonden. Hieronder is een uitsnede uit de plankaart van het Uitwerkingsplan opgenomen.



afb. 2.2 - uitsnede plankaart Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Het plangebied ligt in een zone met de aanduiding "te ontwikkelen woongebied". Het uitwerkingsplan bevat geen nadere uitgangspunten/randvoorwaarden voor de ontwikkeling ervan.

Conclusie

Voorliggend plan past één op één in het uitwerkingsplan.

2.2.3 Ruimte voor Ruimte regeling

Om de sloopsubsidie te kunnen financieren is de Ruimte voor Ruimte regeling in het leven geroepen. De gemeenten binnen de concentratiegebieden krijgen de mogelijkheid extra woningen te realiseren boven op het reeds toegekende reguliere contingent, om met de opbrengsten daarvan de sloop van stallen te betalen. Hieraan zijn meerdere voordelen verbonden. De verstening van het platteland wordt teruggebracht, de milieukwaliteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verbeterd en er wordt een bijdrage geleverd aan het terugdringen van het mestoverschot. De gemaakte afspraken brengen met zich mee dat er in Noord-Brabant behalve de reguliere aantallen 3000 woningen extra mogen worden gerealiseerd. Op 31 maart 2000 hebben Provinciale Staten van Noord-Brabant ingestemd met het beginsel Ruimte voor Ruimte.

De provincie Noord-Brabant heeft als voorwaarde aan de Ruimte voor Ruimte regeling gesteld dat de ontwikkeling van kavels direct dient te worden gerelateerd aan concreet te slopen staloppervlak. Zoals gesteld mag er voor de sloop van 1000 m² stallen één Ruimte voor Ruimte kavel worden ontwikkeld.

Om aan te tonen dat er inderdaad per te ontwikkelen woningbouwkavel 1000 m² stallen gesloopt zijn stelt de provincie conform afspraken met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte dossiernummers ter beschikking van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel. Het betreft dossiernummers voor in totaal zestien Ruimte voor Ruimte woningen.

aanvraagnummer	mestnummer	sloop in m ²	toegekende sloop in m ²
4529027	113099029	1.389	389
4529029	111004160	1.879	629
4529038	113039239	1.507	507
4529040	114020337	1.098	634
4529044	111014913	1.173	1.173
4529047	111022118	1.060	1.060
4529054	121059960	6.356	1.288
4529055	114037175	1.208	208
4529080	115003720	1.274	274
4529093	115026070	1.254	754
4529107	112003109	1.009	1.009
4529112	114016275	1.897	897
4529116	111011523	1.004	1.004
4529117	116012803	1.215	1.215
4529123	115065571	1.086	1.086
4529126	111046696	1.629	629
4529129	111059186	1.065	1.065
4529130	111023785	2.171	2.171
Totaal ingebrachte m ² sloop			15.992

Zoals reeds vermeld tellen de zestien Ruimte voor Ruimte woningen die op onderhavige locatie worden gerealiseerd niet mee in het provinciale / regionale woningbouwprogramma voor Eersel; de vier reguliere bouwkavels wel. De vereiste sloop van agrarische bedrijfsopstallen heeft elders plaats gevonden.

2.2.4 Rood met groen

Uitbreiding van stedelijk gebied (wonen, werken, recreëren) moet gepaard gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied. Voor de concretisering ervan is de “Beleidsbrief rood met groen” van Gedeputeerde Staten uit 2005 van toepassing.

In geval van uitbreidingen met Ruimte voor Ruimte woningen is geen nadere kwaliteitsverbetering vereist. De doelstelling van de Ruimte voor Ruimte regeling op zich is immers gericht op de kwaliteitsverbetering (ontstening) van het buitengebied. Deze regeling is dus niet van toepassing op de zestien Ruimte voor Ruimte kavels.

Voor de vier reguliere kavels in het plan zal de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte een bedrage leveren conform de gemeentelijke Rood met Groen regeling. De gemeentelijke Rood met Groen regeling geeft invulling aan de provinciale Rood met Groen regeling. In deze provinciale Rood met Groen regeling' beschrijft de provincie hoe door gemeenten invulling kan worden gegeven aan dit beleid. In de visie van de provincie zijn gemeenten zo veel mogelijk vrij in de uitwerking van de rood-met-groen koppeling. Gemeenten worden uitgedaagd zelf een voorstel te doen en dit bestuurlijk te laten vastleggen met de provincie. De gemeente Eersel heeft hiertoe het 'Landschapsontwikkelingsplan gemeente Eersel, van Structuurvisieplus naar Landschapsontwikkeling' opgesteld.

De gemeente Eersel heeft inmiddels een 'nota rood-met-groen', welke is vastgesteld op 7 juli 2009. De provincie heeft nog niet gereageerd op de nota. Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat per m² uitgeefbare grond € 7,50 in het fonds 'rood-met-groen' wordt geïnvesteerd. Met dit fonds 'rood-met-groen' zullen projecten worden bekostigd die een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en de kernrandzones tot gevolg hebben.

2.2.5 Overig

De locatie is niet gelegen in een attentiegebied of grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005. Volgens de Provinciale Milieuverordening Noord-Brabant is de locatie niet gelegen in een beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

2.3 Gemeentelijk niveau

2.3.1 StructuurvisiePlus

Op 17 december 2002 is de StructuurvisiePlus van gemeente Eersel door de gemeenteraad vastgesteld. Hierin is de locatie gelegen op de hoek tussen de Hoogstraat en Schadewijkstraat genoemd in Hoofdstuk 6 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' (DRS). Het onderhavige gebied wordt als volgt omschreven:

"Ten zuiden van Eersel is sprake van een half gesloten landschap met een agrarische functie; op afstand ligt het beekdal en kwelgebied van de Run. In het gebied tot aan het beekdal heeft een sterke verdichting van het buitengebied plaatsgevonden. Dat geldt met name voor de zone tussen de Postelseweg en de Bergeijksedijk. Deze verdichting maakt het gebied tot een zoekgebied voor verstedelijking. Tenminste de plekken zonder specifieke waarden uit de onderste lagen. Het zoekgebied houdt op waar deze waarden wel aanwezig zijn. Nabij het beekdal is dat op een afstand van ongeveer 200 meter. Hier is het wenselijk een overgangszone in stand te houden tussen het beekdal en het eventuele toekomstig bebouwd gebied. Daarnaast zijn er ook enkele, oude buurtschappen langs de Hoogstraat en de Stokkelen in het gebied gelegen. Deze buurtschappen dienen hun vrije ligging in het landschap te behouden en mogen niet vastgroeien aan de kern Eersel. De landschappelijke buffer die wordt aangehouden valt voor een groot deel samen met een kwelgebied waar bij voorkeur geen bebouwing plaatsvindt."

Het 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' is onderdeel van het zogenaamde 'Ruimtelijk Model'. Dit 'Ruimtelijk Model' is het uiteindelijke product van de StructuurvisiePlus. Dit model moet garant staan voor een duurzame, perspectiefrijke, ruimtelijke toekomst van de gemeente Eersel.

In Hoofdstuk 7 van de StructuurvisiePlus wordt het Ruimtelijk Model per raamwerk beschreven. Voor het blauwe, groene, oranje en rode raamwerk wordt aangegeven welke ontwikkelingen of 'koers' wordt voorgestaan. Het bruine en gele raamwerk komen in het Ruimtelijk Model niet aan de orde, omdat daarbij geen sprake is van elementen waar concrete ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk zijn. De geomorfologische en cultuurhistorische elementen staan natuurlijk wel in relatie tot de andere raamwerken en komen dan ook indirect terug in de beschrijving van de koers van het blauwe, groene, oranje en rode raamwerk.

Hier wordt aangegeven dat de het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld globaal gezien drie uitbreidingsrichtingen toelaat. Richting het westen op de locatie tussen Eersel West en Kortkruis, richting het zuiden en in zuidoostelijke richting in het gebied Schadewijkstraat (Kerkebogten). En dat de PPC in het provinciale advies over de ontwerp-StructuurvisiePlus oordeelt dat de zoekruimte Kerkebogten logisch is. De commissie kan onder voorwaarden dan ook instemmen met het onderzoeken van een minimum- en maximumvariant voor de locaties, met dien verstande, dat eventuele inbreidingslocaties voorrang blijven krijgen en dat bij woningbouw na 2005 een regionale afweging noodzakelijk is.

De StructuurvisiePlus beperkte zich tot het opstellen van een DRS voor de gehele gemeente. Hierin werd ook al aangegeven dat de uitwerking per kern nog plaats moest vinden. Op basis hiervan is in 2004 het 'Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld' uitgewerkt per kern. In deze uitwerking is in het strategiebeeld voor de Kern Eersel de locatie 'Hoogstraat' opgenomen als onderdeel van de uitbreidingslocatie 'Kerkebogten'.

De raad van de gemeente Eersel heeft in 2005 dan ook besloten in te stemmen met de ontwikkeling van het gebied ten oosten van de Hoogstraat als Ruimte voor Ruimte-locatie.

2.3.2 Plan Kerkebogten

Ten westen van voorliggend plangebied is het plan Kerkebogten in ontwikkeling. Voor dit plan is een bestemmingsplan vastgesteld. Afbeelding 2.3 geeft een uitsnede van de planversie 2007.



afb. 2.3 - uitsnede plan Kerkebogten 2007

In 2008 is besloten de tweede fase van het plan te herzien. De verkaveling aan de oostzijde van het plan wordt waarschijnlijk aangepast, de ontsluiting op de Hoogstraat waarschijnlijk niet.

Voor onderhavig plan is in het bijzonder de inrichting langs de Hoogstraat van belang. In de versie 2007 was een "groene geleding" voorzien tussen het plan Kerkebogten en de oude weg Hoogstraat. Langs de Hoogstraat ligt een groenzone die de woningen van de Hoogstraat scheidt.

In voorliggend plan Hoogstraat wordt op het plan Kerkebogten aangesloten door:

- het doortrekken van de waterloop met groenzone als structureel landschapselement;
- een relatief groene straatwand langs de Hoogstraat door beperkte nieuwbouw met ruime voorerven

2.3.3 Gemeentelijk woningbouwprogramma

Voorliggend plan betreft Ruimte voor Ruimte woningen. Zoals in paragraaf 2.1.3 reeds vermeld vallen deze buiten het reguliere woningbouwprogramma dat voor de gemeente Eersel op basis van de provinciale/regionale cijfers van toepassing is.

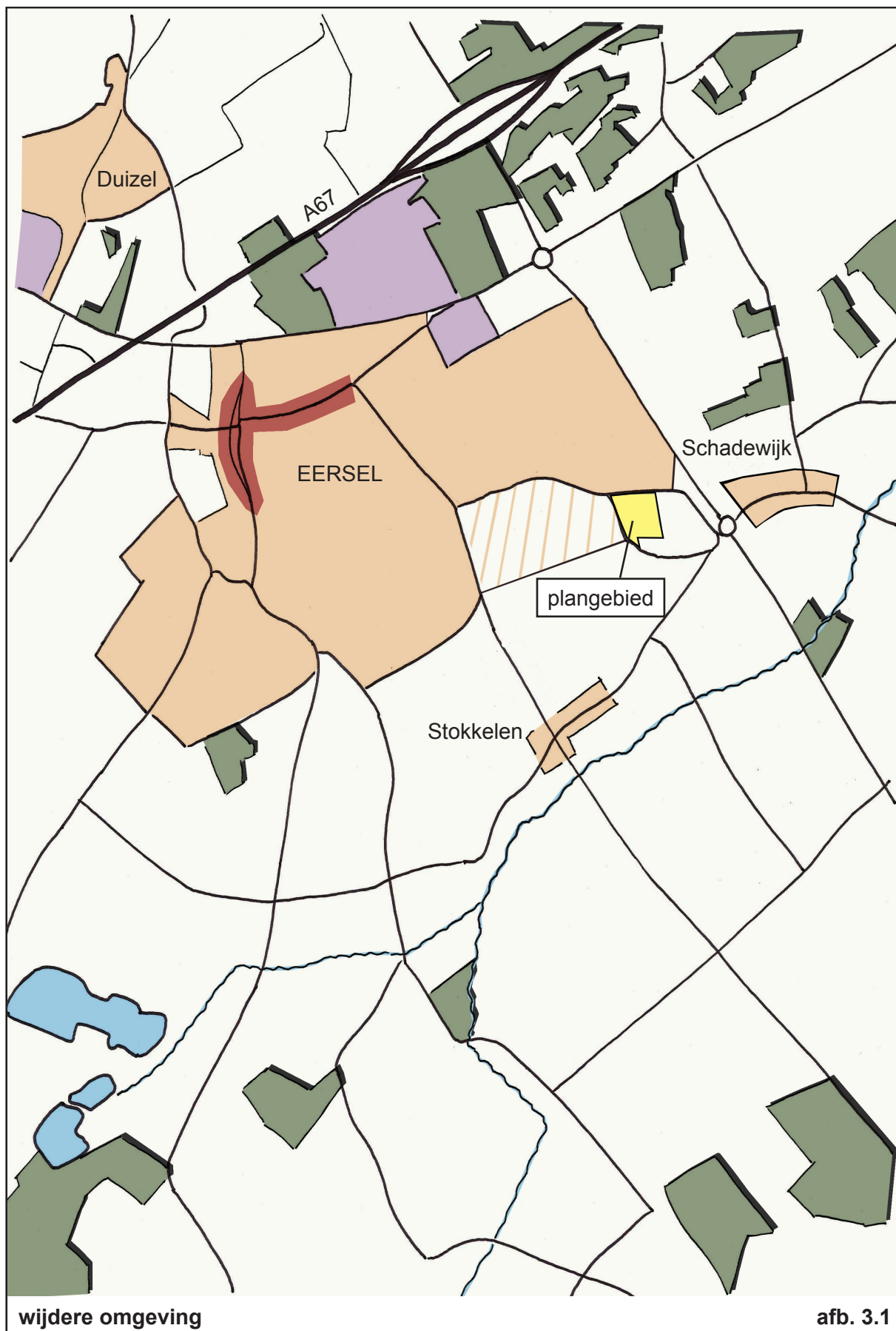
2.3.4 Rood met Groen

De gemeentelijke Rood met Groen regeling is een afgeleide van de provinciale Rood met Groen regeling. In de gemeentelijke regeling wordt concreet invulling gegeven aan de provinciale regeling. Zie ook paragraaf 2.2.4.

2.4 Conclusies beleidskader

Concluderend houdt het beleidskader de volgende randvoorwaarden in voor de ontwikkeling van het plangebied.

1. De te bouwen Ruimte voor Ruimte woningen zijn toegestaan boven op het reguliere woningbouwprogramma.
2. Het plan ligt binnen de aanduiding “te ontwikkelen woongebied” in het uitwerkingsplan.
3. Van toepassing zijn de provinciale doelen inzake ruimtelijke kwaliteit, natuur, woningbouwprogramma.
4. Het plan past in de gemeentelijke StructuurvisiePlus.
5. Het plan wordt niet belemmerd door de voorziene functies in het vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied.



3. GEBIEDSANALYSE

Dit hoofdstuk bevat de beschrijving van de ruimtelijk-functionele situatie van het plangebied en omgeving en de resultaten van alle (milieu)technische onderzoeken. Achtereenvolgens:

- de ruimtelijke omgeving;
- het plangebied en directe omgeving;
- bestaande beeldkwaliteiten;
- bodem;
- cultuurhistorie en archeologie;
- externe veiligheid
- flora en fauna;
- geluid;
- geurhinder en veehouderijen;
- luchtkwaliteit;
- milieuhinder;
- waterparagraaf.

3.1 Wijdere omgeving

Afbeelding 3.1 geeft de ligging van het plangebied in de ruimtelijke omgeving weer.

Algemene ontwikkeling

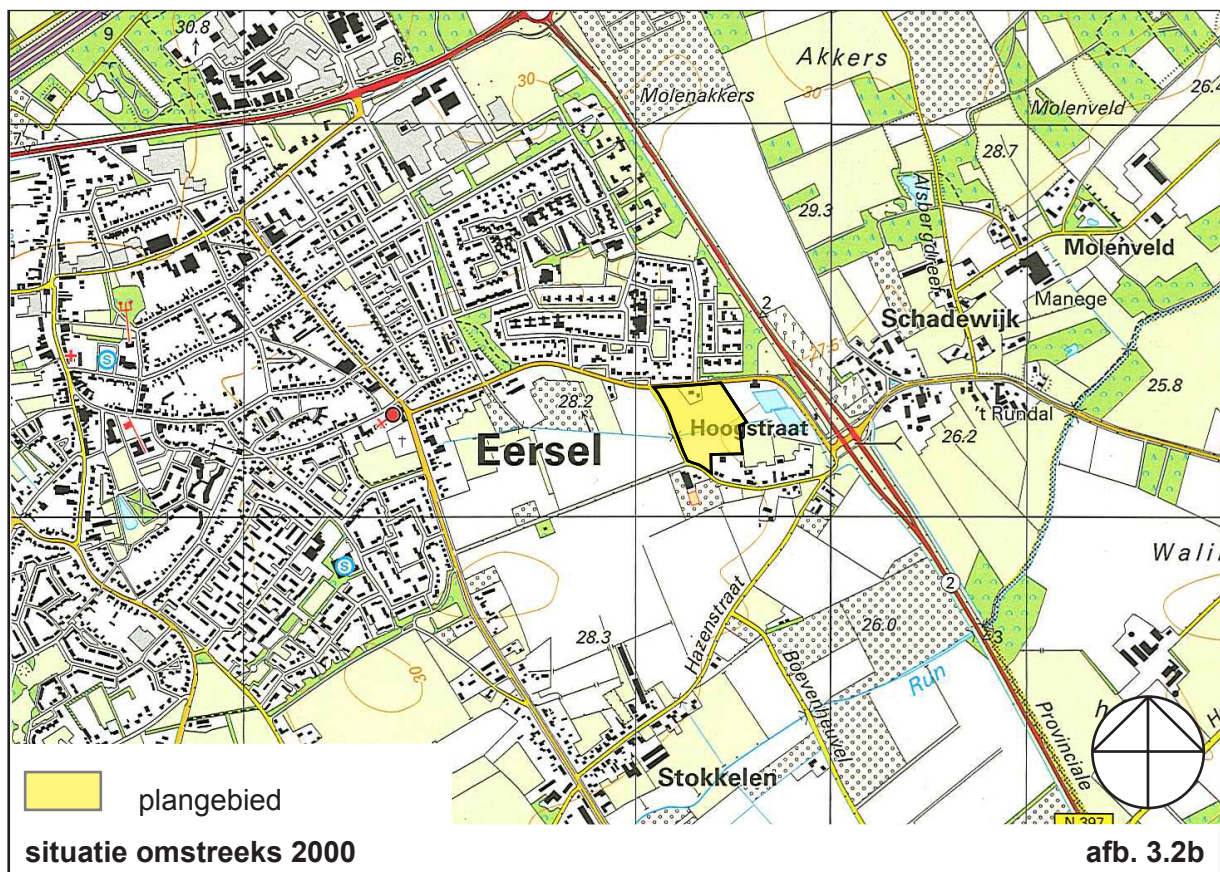
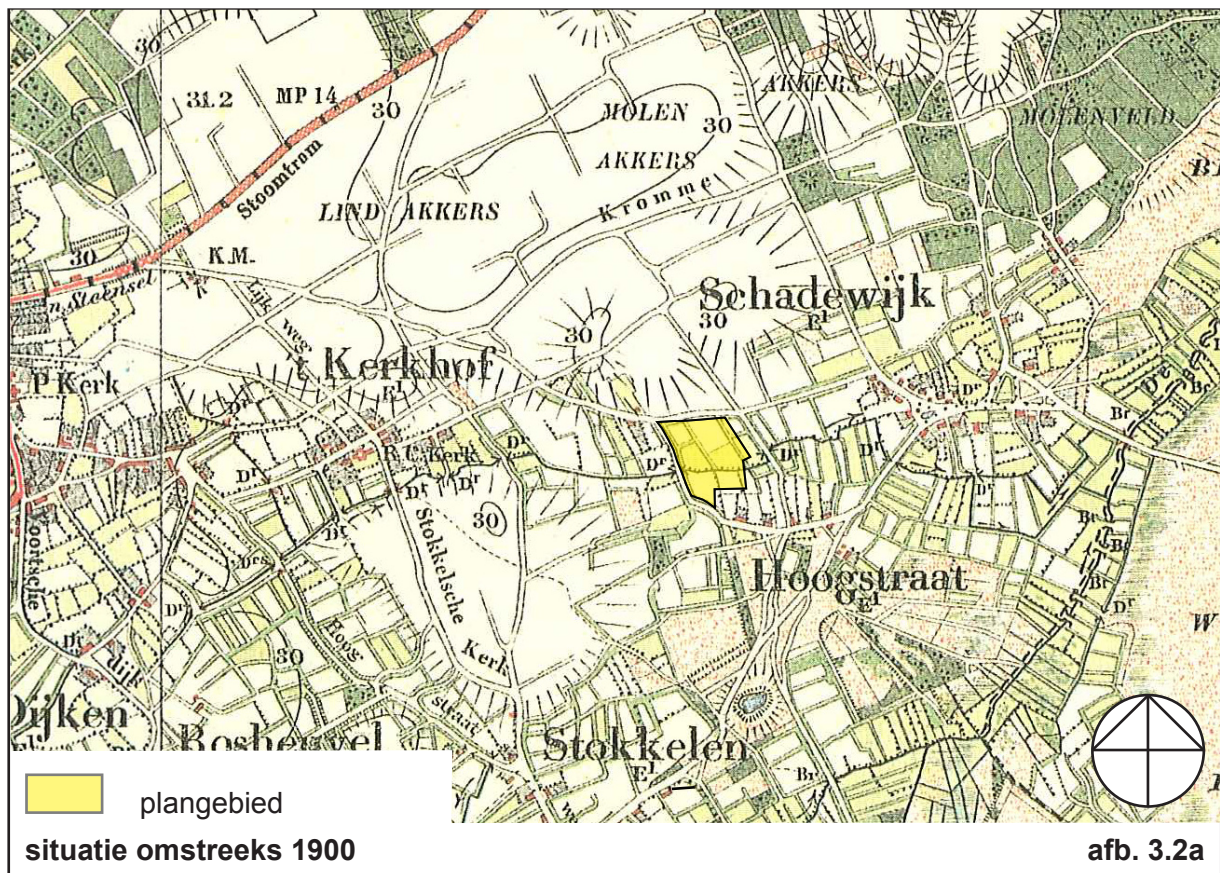
De huidige ruimtelijke structuur wordt bepaald door het bovenlokale wegenpatroon, bestaande uit:

- de rijksweg A67, Antwerpen - Eindhoven - Venlo;
- de provinciale weg N397, Eersel - Valkenswaard.

De kern Eersel ligt in de oksel van beide wegen. Deze situatie is na 1950 ontstaan toen het dorp een woonfunctie ging vervullen voor de regio Eindhoven.

Rondom de markt - Hint werden de tuinvijken gebouwd.

Door de aanleg van de bovenlokale wegen en de woonwijken is weinig meer herkenbaar van het vroegere Kempische dorpslandschap: de plaatse met de kerk en de dorpsbebouwing te midden van de akkers en de bossen.



Op afbeelding 3.2a en b is de situatie in de wijdere omgeving aangegeven rond 1900 en rond 2000. Hieronder is op afbeeldingen 3.3a en 3.3b verder ingezoomd op het plangebied.



afb. 3.3a - situatie 1900



afb. 3.3b - situatie heden

Daaruit blijkt dat voorliggend plangebied Hoogstraat nog een restant is uit het oude snoer van de agrarische buurtschappen, de leefomgeving van de eenvoudig levende “contente Kempische mens” uit het voorindustriële tijdperk.

Het is wenselijk het restant van het oude buurtschap als drager van de historie te behouden. Het restant van de velden krijgt nu een invulling als woongebied voor de postindustriële Eerselnaar in 2010.

Ruimtelijk is daarbij van belang dat:

- het wegenbeloop rondom het plangebied onveranderd is, behoudens aan de zijde provinciale weg;
- de bestaande waterloop reeds in 1900 ter plaatse lag;
- in 1900 sprake was van velden met houtsingels, terwijl thans beplanting op de velden ontbreekt.

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten door de Hoogstraat en de Schadewijkstraat. De Hoogstraat is een smalle landelijke weg en de Schadewijkstraat is de buurtontsluitingsweg met een aansluiting op de provinciale weg.

Ruimtelijk-functionele omgeving

Als geheel ligt het plangebied in een randsituatie van de kern. Aan de noordzijde ligt de woonbuurt Molenakkers, terwijl aan de westkant de woonwijk Kerkebogten in ontwikkeling is. De oostkant is een harde grens vanwege de provinciale weg. De zuidzijde wordt gevormd door agrarisch gebied.

Conclusie

Voorliggend plangebied ligt aan de rand van het dorp Eersel. De geplande woningbouw past goed in de ruimtelijk-functionele structuur van het dorp. Te behouden c.q. te ontwikkelen structurele elementen zijn:

- het bestaande lint Hoogstraat;
- de waterloop.



 plangebied

luchtfoto Google Earth



afb. 3.4

3.2 Plangebied en directe omgeving

De bestaande toestand van het plangebied en de directe omgeving is weergegeven op bijlage 1 Kaart Bestaande toestand en op afbeelding 3.4.

3.2.1 Ontsluiting

Het plangebied wordt begrensd door twee wegen.



afb. 3.5 - Schadewijkstraat richting dorpscentrum

De Schadewijkstraat is een gebiedsontsluitingsweg met een aansluiting op de rotonde van de provinciale weg. Deze straat heeft een verhardingsbreedte vanaf Hoogstraat richting dorp van 7 m, en richting rotonde van 6 m. Vanaf de zijstraat Dreef, liggen er aan beide zijden ook fietspaden. Logischerwijs vormt de Schadewijkstraat de hoofdontsluiting voor het plangebied.



afb. 3.6 - Hoogstraat richting bebouwingslint

De Hoogstraat heeft het karakter van een landbouwweg. De breedte ter hoogte van het plangebied bedraagt 3 m. Deze weg kan slechts een aanvullende functie voor de ontsluiting vervullen.

In de zuidwesthoek ligt nog de onverharde weg Houtwal. Deze heeft voor het plangebied hoogstens een functie voor het langzame verkeer.

3.2.2 Bebouwing en functies

Binnen het plangebied staat thans één woning, Schadewijkstraat 37. Aan de zuidkant staan enkele woningen als onderdeel van het bebouwingslint Hoogstraat. Deze vallen buiten het plangebied.

3.2.3 Beplanting

Binnen het plangebied komt geen opgaande beplanting voor.
De beplanting in de directe omgeving bestaat uit:



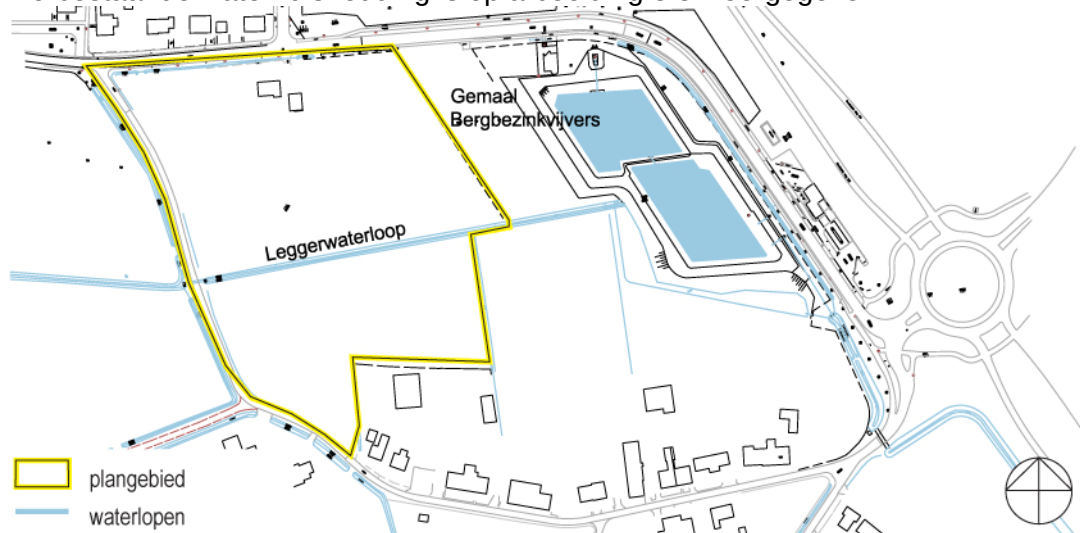
- verspreide bomen in de bermen langs de Hoogstraat en Schadewijkstraat;
- enkele bomen op het erf woning Schadewijkstraat 37;
- halfopen erfbeplanting met enkele boomgroepen op de achtererven van de woonpercelen aan de Hoogstraat;
- jonge aanplant op het perceel met gemaal/bergbezinkvijvers van waterschap De Dommel.

afb. 3.7 - Hoogstraat

Het terrein van het gemaal en de waterberging kan de functie van landschappelijke bufferzone tussen de provinciale weg en de nieuwe buurt vervullen.

3.2.4 Waterhuishouding en riolering

De bestaande waterhuishouding is op afbeelding 3.8 weergegeven.



afb. 3.8 - bestaande waterhuishouding

De locatie ligt binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel. Dwars door het plangebied loopt de leggerwaterloop RN22 van het waterschap, zie afbeelding 3.9.



afb. 3.9 - leggerwatergang in plan Kerkebogten

Deze waterloop moet behouden blijven, inclusief een onderhoudspad van 4 m vanuit de insteek.

Wel bestaat de mogelijkheid om de watergang te verleggen.

Riolering

Ter plaatse van de Schadewijkstraat is een vrijvervalstelsel gelegen. Gezien de hoge ligging van het stelsel (tussen NAP + 27,20 m en NAP + 26,95 m) en een tussengelegen betonleiding met een diameter van 2200 mm lijkt aansluiting onder vrijverval niet voor de hand liggend.

Ten westen van de planlocatie is de nieuwbouwwijk Kerkebogten gelegen. Ter plaatse van deze locatie is een gescheiden stelsel aanwezig. Het vuilwater van de wijk Kerkebogten wordt onder vrijverval naar een gemaal geleid.

Het riool van voorliggend plangebied wordt aangesloten op de bestaande riolering. De nadere uitwerking is o.a. afhankelijk van de toekomstige aanleghoogte van het plangebied en de afvoercapaciteit ter plaatse van Kerkebogten.

Conclusies

1. In het plangebied staat minimale bebouwing.
2. In het plangebied staat minimale beplanting.
3. De Schadewijkstraat komt in aanmerking als hoofdontsluiting, de Hoogstraat slechts als nevenontsluiting.
4. De zone met de waterbekkens kan versterkt worden als landschappelijke bufferzone tussen de provinciale weg en de nieuwe woonbuurt.
5. De waterloop is een oud element en tevens een leggerwaterloop van het waterschap. Deze functie moet behouden blijven.

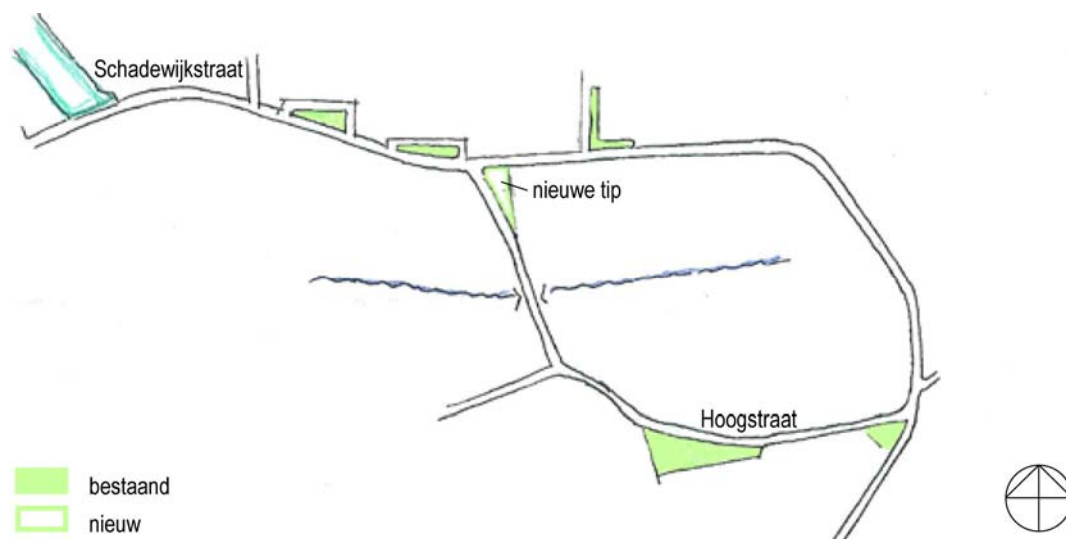
3.3 Bestaande beeldkwaliteiten

De bestaande beeldkwaliteiten in de omgeving van het plangebied betreffen:

- de groene tippen op de splitsing van de wegen;
- het langgeveltype boerderijgebouw.

De Schadewijkstraat is een gebiedsontsluitingsweg en daarmee in belangrijke mate beeldbepalend voor de bestaande woonbuurt Molenakkers, en de woonbuurten in ontwikkeling "Kerkebogten" en voorliggend plan.

De Schadewijkstraat is een éénbaansweg met gemengd verkeer. De beeldkwaliteit ervan wordt bepaald door de groenstructuur van de weg. Zie afbeelding 3.10.



afb. 3.10 - groenstructuur Schadewijkstraat

De groenstructuur wordt gekenmerkt door de verspringende plantsoenen met parallelweggetjes aan de zijde Molenakkers.

Ook langs de Hoogstraat is een plantsoenachtig element aanwezig in de vorm van het speelveldje aldaar.

Inspelend op de cultuurhistorische tippen (onder meer in Schadewijk) en het patroon van plantsoenen langs de Schadewijkstraat, biedt zich een interessante optie aan voor de vorming van een nieuwe tip ter plaatse van de aansluiting Hoogstraat - Schadewijkstraat. Daarmee wordt:

- de groenstructuur Schadewijkstraat versterkt;
- de nieuwe buurt ruimtelijk "ingeleid";
- een cultuurhistorisch element doelmatig opgenomen in een nieuwe ontwikkeling.

Voorts biedt het langgeveltype boerderijgebouw een interessant historisch aanknopingspunt voor de nieuwbouw. Het plangebied ligt immers op de overgang van de historische buurtschappen Hoogstraat en Schadewijk naar de 20^e eeuwse tuinenwijken van Eersel.



afb. 3.11 - boerderijgebouw

Conclusie

- Beeldkwaliteiten in de omgeving zijn het langgevelboerderijgebouw en de groene tip op de splitsing van wegen.
- Het lint Hoogstraat is van cultuurhistorisch belang en moet behouden blijven.

3.4

Bodem

Het plangebied maakt deel uit van het Brabantse dekzandgebied. Het plangebied ligt in een klein beekdal. De beek is tijdens de landinrichting 1975 rechtgetrokken. De hoogten binnen het plangebied variëren weinig. Het noordwestelijke deel ligt ca. 65 cm hoger dan het zuidoostelijke deel. Dit over een afstand van ca. 250 m.

De bodemopbouw bestaat uit:

- een teelaardelaag met dikten van 0,35 - 0,65 m;
- een onderlaag met dikten van 0,3 - 0,5 m;
- daaronder dekzanden.

De grondwaterstanden bedragen:

- noordwestelijk deel GHG ca. 0,8 m –mv;
- noordoostelijke deel GHG ca. 0,5 m –mv;
- centrale deel GHG ca. 0,4 m –mv;
- zuidwestelijke deel GHG ca. 0,6 m –mv.

Voor de locatie is door de Grontmij een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740/A1 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in rapport “Verkennend en aanvullend bodemonderzoek”, d.d. 3 februari 2009, zie bijlage 5. De conclusies en aanbevelingen van dit rapport zijn hieronder integraal opgenomen:

Conclusies

Verkennend bodemonderzoek Hoogstraat (ong.)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese “onverdachte locatie”, strikt genomen niet juist is. Gezien de aangetroffen lichte verontreiniging aan cadmium in de bovengrond en het feit dat de matig tot sterke verontreinigingen aan zware metalen (zink

en nikkel) in het grondwater te wijten zijn aan een verhoogde achtergrondwaarde is er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek. Bovenstaande volgt uit een telefonisch overleg met de gemeente Eersel.

Gezien de resultaten van het onderzoek ter plaatse van de perceelgrens (Schadewijkstraat) wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie" juist is. De voormalige zinkassen verharding heeft niet geleid tot verontreiniging van de onderzoekslocatie. Derhalve is er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek.

Verkenkend en aanvullend waterbodemonderzoek

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", niet juist is. Ter plaatse van de sloot worden lichte tot sterke gehalten aan nikkel aangetroffen. Tevens zijn lichte gehalten aan cadmium, kobalt, kwik en minerale olie aangetroffen. Middels het aanvullend onderzoek is de nikkel verontreiniging (ter plaatse van boring 35 en 42) zowel horizontaal als verticaal ingekaderd. De totale omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op maximaal 15 m³. Gezien het feit dat de omvang van de sterke verontreiniging kleiner is dan 25 m³ is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is dus geen saneringsplicht.

Algemeen

Met uitzondering ter plaatse van de sloot behoeven er op basis van de uitkomsten van het onderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woningen met tuin. Gezien de aangetroffen sterke gehalten aan zware metalen in het grondwater dienen er wel beperkingen te worden gesteld voor het oppompen van grondwater op de locatie. Het grondwater is niet geschikt als drinkvoorziening voor dieren en kan niet worden gebruikt voor de beregening van voedingsgewassen.

Aanbevelingen

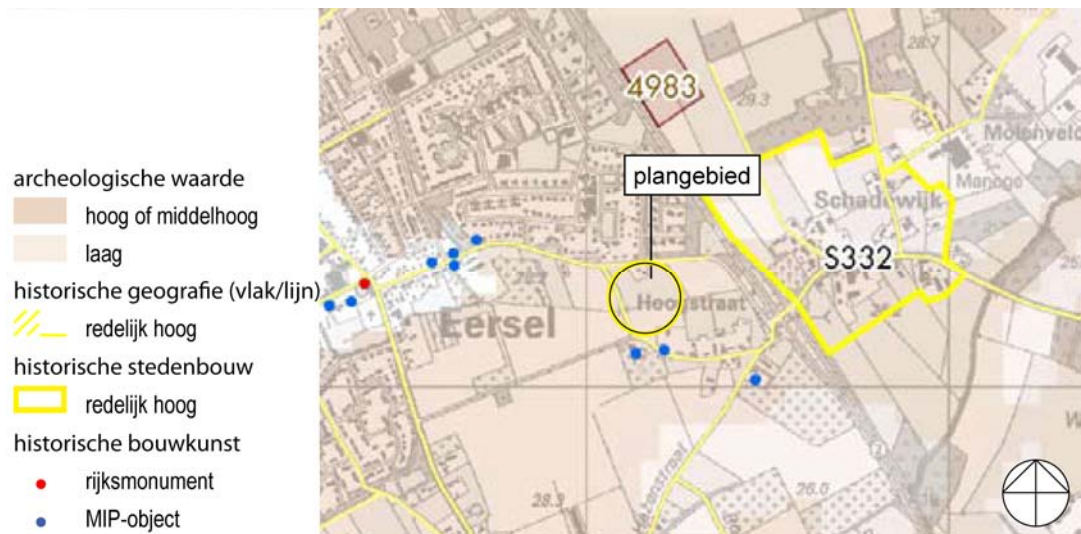
Aanbevolen wordt om tijdens het bouwrijp maken van het perceel de nikkel verontreiniging te verwijderen. Gezien het feit dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is de gemeente Eersel bevoegd gezag. Voorafgaand aan de verwijdering dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Dit plan van aanpak dient goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag alvorens de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. De verwijdering van de verontreinigde grond dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. De verontreinigde grond dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

Voor de overige vrijkomende grond geldt dat indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast de regels gelden van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor wordt mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van de grond. Voor nadere informatie over de afzetmogelijkheden van grond adviseren wij u contact op te nemen met de gemeente. Wij kunnen u hierbij ook nader adviseren.

Bij uitvoering van grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 132 "Werken in of met verontreinigde grond".

3.5 Cultuurhistorie en archeologie

De provincie Noord-Brabant ziet cultuurhistorische waarden als een belangrijk gegeven voor de identiteit van Noord-Brabant. Cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. “Behoud door ontwikkeling” is hierbij een belangrijk uitgangspunt. De belangrijkste cultuurhistorische waarden in de provincie Brabant zijn opgenomen op de Cultuurhistorische Waardenkaart Noord-Brabant. Afbeelding 3.12 geeft een uitsnede van de provinciale CHW-kaart.



afb. 3.12 - uitsnede cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

De omgeving van het plangebied bevat nog de kenmerken van het cultuurhistorische Kempische landschap van vóór 1950. Dit bestond uit de hogere akkers zonder bebouwing, afgewisseld met lagere delen met de wegen en de bebouwing. Op (korte) afstand lagen de bossen en de heidevelden.



afb. 3.13 - cultuurhistorisch landschap

Het gebied Hoogstraat - Schadewijk vormt een lager deel met waterloop ten zuiden van de akkers: de Lindakkers, Molenaakkers en Stokkelsche akkers. Deze akkers zijn na 1950 bebouwd. Het plangebied met de waterloop vormt een lager deel in de omgeving.

Het plangebied heeft een hoge archeologische verwachtingswaarde. De volgende cultuurhistorische elementen van belang:

- het buurtschap Schadewijk is als historische stedenbouw van redelijk hoge waarde aangeduid;
- de weg Hoogstraat is een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde;
- in het lint Hoogstraat hebben drie panden waarde voor de historische bouwkunst.

Gezien de hoge verwachtingswaarde is een archeologisch onderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is uitgevoerd door RAAP Archeologisch Adviesbureau uit Amsterdam. De resultaten zijn beschreven in het rapport "Plangebied Kerkebogten, gemeente Eersel; een inventariserend archeologisch onderzoek" (februari 2004, nr. 570), zie bijlage 6. De conclusies en aanbevelingen worden hierna geciteerd.

"Conclusies

Uit het bureauonderzoek blijkt dat uit het plangebied Kerkebogten geen archeologische vindplaatsen bekend zijn. Tijdens een archeologische begeleiding van 5 ontgrondingssleuven langs de Schadewijkstraat in Eersel (ca. 50 m ten westen van het plangebied) zijn geen archeologische resten aangetroffen. De dichtstbijzijnde vindplaatsen (4) die in ARCHIS geregistreerd staan, liggen (in elkaars directe nabijheid) circa 250 m ten noordwesten van het plangebied. Deze vindplaatsen betreffen voornamelijk fragmenten aardewerk uit de Romeinse tijd. Daarnaast zijn enkele fragmenten aardewerk uit de IJzertijd en late Middeleeuwen aangetroffen.

Het veldwerk bestond uit 29 boringen en een oppervlaktekartering. Uit de boringen blijkt dat onder de bouwvoor voornamelijk bekeergronden voorkomen. Op de hoger gelegen delen van het plangebied komen sporadisch lage enkeerdgronden voor.

Ondanks de middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum t/m de Late Middeleeuwen zijn tijdens het veldwerk geen archeologische resten aangetroffen in plangebied Kerkebogten.

Aanbevelingen

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek in de vorm van boringen of proefsleuven aanbevolen.

Omdat niet uitgesloten kan worden dat zich ter hoogte van de Hoogstraat resten van een (middeleeuwse?) brug of voorde bevinden, wordt ter hoogte van de huidige betonnen duiker in de Hoogstraat (tussen de boringen 11 en 18) een archeologische begeleiding aanbevolen in een strook van circa 10 x 10 m langs de beek. Dit gebied is aangegeven op de verbeelding en wij stellen voor hiervoor een aanlegvergunningstelsel te introduceren.

Archeologische begeleiding houdt in dat, in overleg met opdrachtgever en aannemer, tijdens de graafwerkzaamheden ruimte wordt gecreëerd om archeologische en bodemkundige waarnemingen te verrichten, zonder dat deze de voortgang van de werkzaamheden belemmeren. Bij een begeleiding zal het accent op prospectie liggen. Indien er archeologische sporen worden aangetroffen, zullen deze worden gedocumenteerd, ingemeten, gefotografeerd en getekend. Tevens zullen eventuele losse archeologische vondsten worden verzameld. Er moet opgemerkt worden dat indien belangwekkende archeologische resten worden blootgelegd tijdens de ontgravingen, deze binnen het kader van de archeologische begeleiding niet kun-

nen worden opgegraven. In dit geval dient contact te worden opgenomen met de opdrachtgever, de provinciaal archeoloog en de ROB om de situatie te bespreken en tot een oplossing te komen.

Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog van Noord-Brabant (dr. M.P.W. Meffert)."

Algemene conclusie

Er is geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Wel is ter plaatse van de passage van de waterloop in de Hoogstraat een archeologische begeleiding tijdens de uitvoeringswerkzaamheden vereist.

3.6 Milieuzonering

De milieuzonering is gezien door de afdeling milieu van de gemeente. Leidraad voor de milieuzonering vormt de VNG Handreiking Bedrijven en Milieuzonering 2007. Getoetst wordt:

- eventuele milieuhinder vanuit de omgeving op het plangebied;
- eventuele milieuhinder vanwege het nieuwe plan op de omgeving.

Het nieuwe plan betreft alleen wonen. Een nadere toetsing is derhalve niet aan de orde. Onderhavig plangebied ligt in een omgeving die is te kenmerken als 'rustig woongebied en rustig buitengebied'. Dit betekent dat de richtafstanden in de genoemde brochure zonder reductie van toepassing zijn.

De volgende bedrijven met een richtafstand zijn van belang. De contouren zijn op bijlage 1 Kaart Bestaande toestand ingetekend.

Hoogstraat 5

Ter plaatse van de Hoogstraat was voorheen een veehouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn echter zodanig gewijzigd dat er geen dieren meer aanwezig zijn. Momenteel worden binnen de inrichting activiteiten uitgevoerd die als akkerbouwmatige beschouwd kunnen worden. Sinds 1 januari is voor deze inrichting het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) van toepassing. Er wordt nu derhalve uitgegaan van de voorschriften uit dit Besluit.

Op basis van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering, is voor een tuinbouwbedrijf (SBI 0111) een milieucontour van 30 m van toepassing ten gevolge van geluid.

Vanwege het van toepassing zijn van het Activiteitenbesluit zijn de voorschriften behorende bij het Besluit glastuinbouw van toepassing.

Voor geluid betekent dit dat op basis van voorschrift 1.1.1 een etmaalwaarde geldt van 50 dB(A) nabij een geluidgevoelige bestemming. Hierbij is sprake van afwijkende etmaalperioden. De dagperiode is van 06.00 – 19.00 uur, de avondperiode is van 19.00 – 20.00 uur en de nachtperiode is van 22.00 – 06.00 uur.

Grontmij heeft onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de boomkwekerij aan de overzijde van Hoogstraat 5. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in notitie: "Akoestisch onderzoek Boomkwekerij P. Versmissen te Eersel", d.d. 3 april 2009, zie bijlage 4.

De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder integraal opgenomen:

“De geluidsbelasting ter plaatse van de grens van de dichtstbijzijnde bouwvlakken is hoger dan de normwaarden uit het Besluit landbouw milieubeheer. Middels maatwerkvoorschriften voor het langtijdgemiddeld niveau kan de inrichting ook na realisatie van de woningen voldoen aan het Besluit. Maatwerk is mogelijk, omdat wordt voldaan aan de eis voor het optredende binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde.

Voor wat betreft de optredende maximale geluidsniveaus is sprake van een overschrijding van de in het Besluit landbouw milieubeheer vermelde niveaus in de dag- en avondperiode. Deze worden veroorzaakt door laden- en lossen op het voorterrein. In de dagperiode hoeven deze activiteiten echter niet getoetst te worden. In de avondperiode komen dergelijke activiteiten, gelet op de vastgestelde representatieve bedrijfssituatie, minder dan 12 keer per jaar voor waardoor deze vallen onder de incidentele bedrijfssituatie. Geconcludeerd kan worden dat de inrichting ook na realisatie van de woningen aan de Hoogstraat kan blijven voldoen aan het Besluit landbouw milieubeheer.

Echter, of er in milieuhygiënische zin sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is niet enkel te bepalen aan de hand van mogelijke overschrijdingen van de vergunningsvoorschriften. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 48,4 dB(A) etmaalwaarde en veroorzaakt daarmee een overschrijding van de VNG-grenswaarden. Het optredende maximaal geluidsniveau betekent eveneens een overschrijding van de VNG-grenswaarden. Hierbij is er vanuit gegaan dat voor de toetsing aan VNG-grenswaarden dezelfde perioden gehanteerd kunnen worden die van toepassing zijn binnen het Besluit landbouw milieubeheer en dat sprake is van een ‘rustige woonwijk’.

Of overal binnen het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, dient door het bevoegd gezag afgewogen te worden. Bij deze afweging kan betrokken worden dat:

- Het langtijdgemiddeld niveau in de woningen voldoet aan de streefwaarden uit tabel 4 [van het akoestisch onderzoek].*
- Op ongeveer dezelfde afstand van de inrichting als dat de nieuwe woningen komen al bestaande woningen aan de Hoogstraat zijn gelegen.*
- Door middel van (minimale) maatregelen aan de gevel van de woningen voldoet het maximaal geluidsniveau in de woningen aan de streefwaarden uit tabel 4 [van het akoestisch onderzoek].*
- De gehanteerde representatieve bedrijfssituatie geldt, voor wat betreft gelijktijdigheid en positie van de plaatsvindende activiteiten, bij benadering als maximale bedrijfssituatie. “*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de boomkwekerij op de gevel van de nieuwbouwwoningen boven de grenswaarde ligt. De geluidsbelasting op de gevel is echter zodanig dat er wel sprake is van een goed woon- een leefklimaat.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel hebben besloten om aanvullende nadere geluidsvoorschriften vast te stellen voor de boomkwekerij, waardoor de geluidsbelasting op de gevels voldoet aan de gestelde normen. Het besluit is bijgevoegd als bijlage 4.

Schadewijkstraat ongenummerd, rioolgemaal

Op 13 november 2000 is een melding in het kader van het Besluit riool- en poldergemalen ingediend voor de activiteiten binnen de inrichtingsgrenzen. Deze melding is verricht naar aanleiding van de oprichting van het rioolgemaal. Sinds 1 januari is voor deze inrichting het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieu-beheer (Activiteitenbesluit) van toepassing. Er wordt nu derhalve uitgegaan van de voorschriften uit dit Besluit.

Op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor een rioolgemaal (SBI 9001) een milieucontour van 10 m van toepassing ten gevolge van continu geluid en een afstand van 30 m ten gevolge van geur.

Vanwege het van toepassing zijn van het Activiteitenbesluit zijn voor de bedrijfsvoering van het gemaal de voorschriften behorende bij het besluit van toepassing. Voor geluid betekent dit dat op basis van artikel 2.17 een etmaalwaarde van 50 dB(A) van toepassing is nabij geluidgevoelige bestemmingen dan wel op een punt op een afstand van 50 m van de inrichting.

Voor geur betekent dit dat op basis van artikel 2.1 (zorgplicht) en 3.1.6 de voorzieningen zodanig moeten zijn dat er geen geuroverlast is nabij woningen of stankgevoelige objecten.

Externe veiligheid

Het onderzoek externe veiligheid is uitgevoerd door Grontmij. Rapport Plan Hoogstraat Eersel, Toets externe veiligheid, d.d. 26 oktober 2009, zie bijlage 7.

De conclusies en advies worden hierna geciteerd.

De risico-inventarisatie toont aan dat het plangebied geen belemmering ondervindt van de volgende aspecten van externe veiligheid:

- *DPO-pijpleidingen van het Ministerie van Defensie;*
- *hogedrukaardgastransportleidingen van Gasunie;*
- *bovengrondse hoogspanningslijnen;*
- *risicogevoelige objecten;*
- *routing van gevaarlijke stoffen.*

Risicovolle inrichting

Bij besluit van 1 april 2009 met kenmerk WMV 09/02 hebben Burgemeester en Wethouders van Eersel besloten dat de doorzet van LPG, van het LPG-tankstation aan de Schadewijkstraat 70 te Eersel, minder dan 1000m3 per kalenderjaar moet bedragen. Inmiddels is dit besluit onherroepelijk geworden. Het LPG tankstation is gelimiteerd tot een LPG doorzet van minder dan 1000m3 per jaar.

Bij een gelimiteerde doorzet tot 1000m3 per jaar gelden volgens het Revi (Regeling externe veiligheid inrichtingen) de volgende afstanden in meters tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde 10-6 per jaar, onderscheidenlijk de richtwaarde 10-6 per jaar (zie artikel 2, lid 1, onderdeel a van het Revi):

Afstanden volgens het Revi

Doorzet (m3) per jaar	Afstand van het vulpunt	Afstand (m) vanaf het ondergrond reservoir of ingeterpt reservoir	Afstand (m) van afleverzuil
< 1000	45	25	15

Conclusie

- Er zijn geen nieuwe woningen gepland binnen een milieucontour volgens de brochure Bedrijven en Milieuzonering.
- Ook op basis van het Activiteitenbesluit is er geen strijdigheid met voorliggend plan.
- Het plangebied ondervindt geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid.

3.7 Flora en fauna

Het onderzoek naar de flora- en faunawaarden is uitgevoerd door Grontmij. Rapport Scan natuurwaarden Hoogstraat Eersel, revisie 00, d.d. 26 januari 2009, zie bijlage 8.

De conclusies en advies worden hierna geciteerd.

Op basis van de beschikbare gegevens, aangevuld met de resultaten uit het veldbezoek, kan het volgende worden geconcludeerd:

- *Het plangebied zelf is niet beschermd volgens de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn. Gezien de kleinschaligheid en de ligging achter buurtschap Schadewijk en de provinciale weg zullen de effecten op het habitatrichtlijngebied de Run nihil zijn.*
- *Het plangebied zelf maakt geen onderdeel uit van de EHS.*
- *Het plangebied is niet opgenomen in de GHS (bijlage 5).*
- *In het plangebied zijn geen zwaar beschermde plantensoorten aanwezig.*
- *In het plangebied zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vogels aanwezig.*
- *Het plangebied zelf is geen leefgebied voor zwaar beschermde, grondgebonden zoogdieren.*
- *Binnen het plangebied zijn geen vaste rust- of verblijfplaatsen of migratieroutes van vleermuizen aanwezig.*
- *Het plangebied is geen geschikt leefgebied voor reptielen- of zwaar beschermde amfibieën.*
- *Het plangebied is geen leefgebied voor vissen.*
- *Het plangebied is niet geschikt voor zwaar beschermde overige soorten.*

Advies

Ten behoeve van de verdere planontwikkeling dienen de volgende stappen doorlopen te worden:

- *Bij de planning van werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels (15 maart-15 juli). Het is verboden om in deze periode werkzaamheden uit te voeren die broedvogels verstoren of verontrusten.*

Algemene conclusie

Voorliggend plan vereist geen ontheffing van de Flora- en faunawet.

3.8 Geluid

In het kader van de Wet Geluidhinder heeft Grontmij onderzoek uitgevoerd naar de geluidsbelasting t.g.v. wegverkeer. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in rapport: "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Hoogstraat te Eersel", d.d. 8 mei 2009, zie bijlage 3.

De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder integraal opgenomen:

"Uit het onderhavige onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten gevolge van verkeer op de Schadewijkstraat en de provinciale weg op een aantal gevels van de nieuw te bouwen woningen wordt overschreden. Afhankelijk van de keuze van de wegdekverharding en of er wel of geen schermen langs het plangebied worden aangebracht moet een hogere grenswaarde procedure worden gestart. Gezien de naar verwachting overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard (een en ander ter beoordeling van het bevoegd gezag), wordt geadviseerd gemeente Eersel om een ontheffing te vragen.

Wanneer overgegaan wordt tot het verlenen van een hogere grenswaarde dan dienen in de gevels van verblijfsruimten c.q. –gebieden van deze woningen geluidswerende voorzieningen aangebracht te worden. Deze voorzieningen dienen een zodanige karakteristieke geluidswering te hebben dat het verschil tussen de berekende geluidsbelasting op de gevels van de te projecteren woningen (bij wegverkeer zonder 2 dB aftrek), een binnenniveau van 33 dB niet overschrijdt.

Vanwege de Hoogstraat en de Hazenstraat wordt bij geen van de te projecteren woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden."

Conclusie

Op basis van het "Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Hoogstraat te Eersel", d.d. 8 mei 2009" uitgevoerd door de Grontmij, kan geconcludeerd worden dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden als gevolg van het verkeer op de Schadewijkstraat en de provinciale weg. De maximale ontheffingswaarde voor wegverkeerslawaaï als bedoel in de Wet geluidhinder wordt echter niet overschreden. Tevens is voor alle woningen sprake van een zodanige geluidbelasting dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Voor de woningen waarvoor op basis van het bestemmingsplan een directe bouwtitel aanwezig is, is de procedure voor een hogere grenswaarde doorlopen.

Voor de woning in het plangebied waarvoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen is, zal bij een toekomstige nadere uitwerking van dit plangebied een hogere grenswaarde aan de orde zijn.

3.9 Geurhinder veehouderijen

Bij planologische ontwikkelingen, zoals de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimtelocatie Hoogstraat, speelt in Nederland in het buitengebied het aspect geur vaak een rol. Voor de veehouderij is het beleid ten aanzien van het aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv)¹ die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de WRO dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking.

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 23 september 2008 de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld. In deze verordening heeft de gemeente normen vastgesteld voor de maximale geurbelasting van veehouderijen op geurgevoelige objecten.

Achtergrondbelasting in het buitengebied

De gemeente Eersel heeft een gebiedsvisie wet geurhinder en veehouderij² opgesteld ten behoeve van de op 23 september 2008 vastgestelde verordening geurhinder en veehouderij³. In alle in deze gebiedsvisie doorgerkende scenario's is de gemiddelde geurbelasting op de woonkern Eersel laag gewaardeerd als zeer goed tot goed. Zowel het gemiddelde als de spreiding in de achtergrondbelasting blijven onder of rond de gestelde streefwaarde van 10 ou_e/m³. Uit de gebiedsvisie blijkt tevens dat de mogelijke groei van de veehouderij in Eersel geen bedreiging is voor het woon- en leefklimaat in de kern Eersel. Uit de berekening van de worst-case situatie, waarbij de veehouderijen alle ruimte binnen de wettelijke normen opvullen, blijkt dat de gemiddelde achtergrond belasting op de kern Eersel uitkomt op 6 ou_e/m³. Dit wordt nog steeds gewaardeerd als een goed leefklimaat.

Op basis van de gebiedsvisie geurhinder en veehouderij kan geconcludeerd worden dat het woon- en leefklimaat voor het plangebied Hoogstraat, gelegen tegen de bebouwde kom van de kern Eersel, gegarandeerd is.

Voorgrondbelasting

Op basis van het Brabants Veehouderijen Bestand⁴ is gebleken dat in de directe omgeving van het plangebied enkele bedrijven met een geurcontour en enkele bedrijven met een vaste afstand zijn gelegen. Op basis van de bedrijfsomvang in relatie tot de straal van de geurcontour in meter (zonder maatregelen) kan geconcludeerd worden dat niet binnen de geurcirkels van deze bedrijven getreden wordt (zie bijlage 9). De bedrijven met een vaste afstand (rundvee, schapen en paarden) zijn op een zodanige afstand van het plangebied gelegen dat niet binnen deze geurcontouren wordt getreden.

Daarmee wordt voldaan aan de norm voor voorgrondbelasting zoals vastgelegd in de geurverordening van de gemeente Eersel (7 odeur) en wordt niet in de rechten van omliggende veehouderijen getreden. Zie bijlage 9 "Bedrijven in de omgeving van Plangebied RvR Hoogstraat, bron BvB".

In de nabije omgeving is het Landbouw Ontwikkelingsgebied Lage Heide gelegen. De bedrijven die in het dichtst bijzijnde deel van het LOG zijn gelegen zijn gezien

¹ Ministerie van VROM, Wet geurhinder en Veehouderij

² SRE, Gebiedsvisie ten behoeve van de verordening geurhinder en veehouderij voor de gemeente Eersel, 28 december 2007

³ Gemeente Eersel, Verordening Geurhinder en Veehouderij, 23 september 2008

⁴ Provincie Noord-Brabant, Brabants Veehouderijen Bestand (<http://bvb.brabant.nl>) 21 januari 2009

de huidige bedrijfsomvang op voldoende afstand van het plangebied gelegen, waardoor deze geen belemmering voor de ontwikkeling van het plangebied opleveren. In het kader van het milieurecht geldt “wie het eerst komt, wie het eerst maalt”. Bij een nieuwe ontwikkeling binnen het LOG zal na de realisatie van de Ruimte voor Ruimte locatie rekening gehouden moeten worden met de nieuwe grens van de bebouwde kom van de kern Eersel.

Conclusie

De ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte locatie Hoogstraat voldoet aan de normen zoals gesteld in de Wet Geurhinder en Veehouderij en de Verordening geurhinder en veehouderij van de gemeente Eersel.

3.10

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is wet- en regelgeving in werking getreden die tezamen bekend staat onder de naam ‘Wet luchtkwaliteit’. Het Besluit luchtkwaliteit 2005 is, inclusief alle daaronder vallende ministeriële regelingen, ingetrokken. Met de Wet tot wijziging Wet milieubeheer is in de Wet milieubeheer een nieuwe titel 5.2 ‘luchtkwaliteitseisen’ opgenomen.

Het Besluit ‘niet in betekende mate’ (NIBM) en de Regeling NIBM geven aan wanneer een initiatief in betekende mate bijdraagt. Momenteel geldt de 3%-grens. Projecten die minder bijdragen dan 3% van de grenswaarde voor de jaar-gemiddelde concentratie van zwevende deeltjes (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂), worden geacht niet in betekende mate bij te dragen. Voor dergelijke projecten hoeft geen luchtkwaliteitsonderzoek te worden uitgevoerd. Ook is toetsing aan normen niet nodig.

In de Regeling NIBM is voor diverse categorieën aangegeven bij welke omvang van een initiatief de 3%-grens bereikt is. Een nieuwe woningbouwlocatie is in ieder geval NIBM indien maximaal 1500 woningen (1 ontsluitingsweg) of maximaal 3000 woningen (2 gelijkmatige ontsluitingswegen) worden gerealiseerd.

Het plangebied (circa 20 woningen) zal middels twee wegen (de Hoogstraat en de Schadewijkstraat) ontsloten worden. Aangezien minder dan 3000 (en ook minder dan 1500) woningen gerealiseerd zullen worden is het plan NIBM, een luchtkwaliteitsonderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het plan voldoet hiermee aan de, in de Wet milieubeheer, gestelde luchtkwaliteitsnormen.

Conclusie

Voorliggend plan is niet in strijd met de Wet luchtkwaliteit.

3.11 Waterparagraaf

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht om in het kader van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) een watertoets te verrichten. Door middel van de watertoets dient inzicht te worden verkregen in de waterhuishoudkundige consequenties van ruimtelijke plannen en besluiten (zowel kwantitatief als kwalitatief). Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen schetsmatig te worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen. De resultaten van de watertoets worden gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan en voor de invulling van de waterparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan.

Bij het tot stand komen van de waterparagraaf en het bestemmingsplan is het waterschap vanaf het eerste moment betrokken. In overleg met ontwikkelaar, gemeente, adviseurs en waterschap zijn de mogelijkheden voor het watersysteem besproken. Er is een principeovereenstemming bereikt over het watersysteem, zoals nader toegelicht in paragraaf 3.11.3 "Duurzaam Watersysteem".

In voorliggende paragraaf wordt invulling gegeven aan de waterparagraaf als onderdeel van de herziening van het vigerende bestemmingsplan ten behoeve van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Hoogstraat.

3.11.1 Beleidskader

Waterschap

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4e nota Waterhuishouding) en het beleid van waterschap de Dommel dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Het beleid van waterschap de Dommel is opgenomen in het Waterbeheersplan II 2001-2004, de strategische nota 2006-2009 en de beleidsnota Stedelijk water en de notitie "Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk".

Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal beleidsuitgangsprincipes ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

In hoofdlijnen betekent dit dat het bestaande grondwater- en oppervlaktewaterregime intact moet blijven, oftewel er moet hydrologisch neutraal gebouwd te worden. Hemelwater dat valt ter plaatse van daken en verhardingen mag niet versneld worden afgevoerd naar het regionale afwateringssysteem. Voor de verwerking van hemelwater dienen de afwegingsstappen hergebruik-vasthouden-bergen-afvoeren als uitgangspunt te worden gehanteerd. De afvoer mag niet meer bedragen dan de afvoer in de oorspronkelijke situatie.

Ten aanzien van de waterkwaliteit geldt de volgorde schoon houden-scheiden-zuiveren. Afvoer van schoon water naar het gemengd stelsel wordt in principe niet meer toegestaan. Afvalwater en hemelwater dienen gescheiden te worden aangeboden bij de perceelgrens. Verder dienen bij inrichting, bouwen en beheer zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichtlijn dienen in alle gevallen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht.

Ten oosten van de planlocatie ligt een overstortvoorziening bestaande uit 2 bassins, die achter een bergbezinkbassin van het gemengde stelsel van Eersel zijn gelegen. Rond deze bassins is een milieucontour van 30 meter gelegen.

Voor onder andere de volgende werkzaamheden dient een ontheffing van de Keur/ Verordening Waterhuishouding te worden aangevraagd bij het waterschap:

- alle werkzaamheden binnen 4 meter uit de insteek van watergangen;
- realisatie van bouw- en hekwerken en aanplant van bomen binnen 5 meter uit de insteek van leggerwatergangen;
- werkzaamheden waarbij oppervlaktewater wordt gecreëerd of gewijzigd;
- lozingen van (hemel)water op het oppervlaktewater;
- onttrekkingen van oppervlaktewater;
- dempen en/of verleggen van watergangen;
- aanleg drainage.

Voor de leggerwatergang dient rekening te worden gehouden met een enkelzijdige onderhoudsstrook van 4 m t.o.v. de insteek van de watergang. Indien de bovenbreedte insteek van de watergang breder is dan 7 m, is een tweezijdige onderhoudsstrook noodzakelijk.

Provincie

De locatie is niet gelegen in een attentie- of grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2005. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant is de locatie niet gelegen in een beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning.

3.11.2 Gebiedsinventarisatie

Topografie

De maaiveldhoogte op de locatie varieert van ca.. NAP +28,25 m in de noordwestelijke punt tot NAP +27,60 m in het zuidoostelijke deel van de locatie.

Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 56/57west) bestaat de bodem ter plaatse van de locatie uit een lage enkeerdgrond ontwikkeld in lemig fijn zand (EZg23g). De toevoeging ..g betekent dat op grond van de bodemkaart grof zand beginnend tussen 0,4 en 1,2 m -mv, wordt verwacht.

Voor het verkrijgen van een meer gedetailleerd inzicht in de profielopbouw (dikte en samenstelling van de bodemlagen, waterdoorlatendheid, ontwateringsdiepte) is een geotechnisch bodemonderzoek uitgevoerd. In dit kader zijn de volgende opnamen verricht:

- vijf boringen tot 2,0 m -mv;
- vier boringen tot 3,0 m -mv, afgewerkt met peilbuis;
- drieëntwintig boringen tot 1,0 m -mv.

De bij de boring vrijkomende grond is beoordeeld op bodemkundige eigenschappen zoals textuur (lutum- en zandgrofheid), het organische stofgehalte, de consistentie en de doorlatendheid van de te onderscheiden bodemlagen. Tevens is aan de hand van hydromorfe profielkenmerken (roest- en reductieverschijnselen) een schatting gemaakt van de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) en gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG). De peilbuizen zijn ingemeten ten opzichte van NAP.

Bodemschematisatie

De teelaardelaag met een dikte variërend tussen de 0,35 en 0,65 m bestaat uit matig humeus, zeer fijn, sterk siltig zand. Onder de teelaardelaag wordt een circa 0,3 à 0,5 m dikke laag matig siltig, matig fijn zand aangetroffen. Onder deze laag wordt tot de verkende diepte ter plaatse van het noordelijk deel en het zuidelijk deel veelal matig tot zeer grof zand aangetroffen. Het zand is beoordeeld als zwak tot matig silt houdend. In het centrale deel wordt de grove zandlaag dieper aangetroffen, variërend tussen de 1,1 tot 1,6 m –mv. In het centrale deel (omgeving waternang) is bovenop de grove zandlaag een storende laag, bestaand uit zandige klei tot kleiig veen, met een dikte variërend tussen de 0,35 en 0,5 m aangetroffen.

Infiltratiecapaciteit

In het kader van de mogelijkheden om het hemelwater in de bodem te infiltreren is gekeken naar de infiltratiecapaciteit van de bodem op de planlocatie. Hiervoor zijn twee doorlatendheidsmetingen met behulp van de omgekeerde boorgatmethode verricht. In tabel 3.1 is de gemeten infiltratiecapaciteit (Ks-waarde) weergegeven.

Tabel 3.1 Infiltratiemeting resultaten

Boring	Traject	Ks-waarde	Klasse
	[m-mv]	[m/d]	
51l	0,7 – 1,5	1,6	Goed
52l	0,7 – 1,5	3,4	Goed

In het veld is, aan de hand van bij de boringen vrijkomend materiaal, de doorlatendheid geschat. Op basis van de schattingen kan de volgende overzicht gemaakt worden.

0,0 – 0,35 à 0,65 m -mv:	Matig water doorlatend (humeuze bovengrond)
0,35 à 0,65 – 0,70 à 1,2 m -mv	Matig tot goed water doorlatend
0,70 à 1,2 – 3,0 m –mv (max.verkende diepte)	Goed tot zeer goed water doorlatend

Ter plaatse van het centrale deel is bovenop de grove zandlaag een storende laag aanwezig, bestaand uit zandige klei tot kleiig veen, met een dikte variërend tussen de 0,35 en 0,5 m aangetroffen. De laag is beoordeeld als slecht tot zeer slecht doorlatend.

Zowel uit de infiltratiemetingen als de infiltratieschattingen blijkt dat op basis van de waterdoorlatendheid infiltratie van hemelwater ter plaatse van de planlocatie mogelijk is. Om infiltratie in het centrale deel van de planlocatie mogelijk te maken, dient er grondverbetering van de aanwezige storende laag plaats te vinden.

Grondwater

Regionale grondwaterstroming

Op basis van de grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO, kartering 1975, kaartblad 57 west) kan worden afgeleid dat het grondwater in het eerste watervoerend pakket in noordelijke richting stroomt.

Lokaal grondwater

Voor de gebruiksmogelijkheden van een locatie is de ontwateringdiepte een belangrijke factor. Onder ontwateringdiepte wordt verstaan de afstand tussen het grondoppervlak en hoogste grondwaterstand tussen de ontwateringmiddelen.

Voor een globale indicatie is informatie ontvangen van waterschap de Dommel in de vorm van een grondwatertrappenkaart. Op basis van deze informatie bedraagt de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) circa 0,4 m tot 0,6 m -mv ter plaatse van de planlocatie. Ter plaatse van een strook rondom een centraal gelegen watergang wordt een GHG tussen de 0,2 m en 0,4 m -mv verwacht. De Gemiddeld laagste Grondwaterstand wordt verwacht in het traject tussen de 1,2 en 1,4 m -mv.

Op een afstand van ca. 1 km van de planlocatie staat een peilbuis die is opgenomen in het landelijke TNO meetnetwerk. Echter, gezien de grote afstand tussen de peilbuis en het ontbreken van een NAP-referentie levert de peilbuis geen bruikbare informatie.

Voor een nauwkeuriger bepaling van de grondwaterstanden is getracht tijdens de veldwerkzaamheden de optredende grondwaterstanden te schatten op basis van hydromorfe kenmerken (ondermeer roest – en reductieverschijnselen), voorkomend in de bodemprofielen. Het is lastig gebleken een schatting te maken op basis van de hydromorfe kenmerken. De schattingen van de GHG op basis van hydromorfe kenmerken varieerden tussen ca.. NAP +27,00 m en NAP +26,60 m. Daarnaast zijn binnen de planlocatie 4 boorgaten met een peilbuis afgewerkt, welke in NAP zijn ingemeten (tabel 3.2).

Tabel 3.2 Grondwaterstanden dd. 14 november 2008

Peilbuisnummer	Stand in m –mv	Stand in m + NAP
5	1,54	26,22
7	1,43	26,45
25	1,62	26,03
27	1,52	26,24

Ten oosten van de planlocatie is de nieuwbouwwijk Kerkebogten gelegen. Voor deze nieuwbouwwijk is door Lankelma ingenieursbureaus een geotechnisch en geohydrologisch onderzoek uitgevoerd (rapport d.d. 20 april 2006 met kenmerk 53237). In het rapport wordt op basis van de verzamelde gegevens geconcludeerd dat de GHG aan de noordoostelijke-oostelijke zijde van het plan Kerkebogten (direct grenzend aan de westzijde van de planlocatie) NAP 27,20 m bedraagt.

De meting van de grondwaterstanden komt niet geheel overeen met de grondwatertrappen informatie afkomstig van waterschap De Dommel. De op 14 november 2008 in het veld gemeten grondwaterstanden zijn lager (circa 0,3 à 0,4 m) dan de verwachte GLG's op basis van de grondwatertrappenkaart.

De GHG op basis van de hydromorfe kenmerken en de GHG gegevens uit het onderzoek van Lankelma komen redelijk tot goed overeen met de informatie afkomstig van de grondwatertrappenkaart van waterschap De Dommel.

Op basis van de uitkomsten van het veldonderzoek en de beschikbare bronnen wordt geconcludeerd dat de GHG binnen de planlocatie circa NAP +27,20 m bedraagt. Dit komt overeen met een GHG van circa 0,80 m -mv ter plaatse van het

noordwestelijk deel, circa 0,50 m –mv ter plaatse het noordoostelijk deel, circa 0,4 m –mv ter plaatse van het centrale deel en circa 0,6 m –mv ter plaatse van het zuidwestelijke deel.

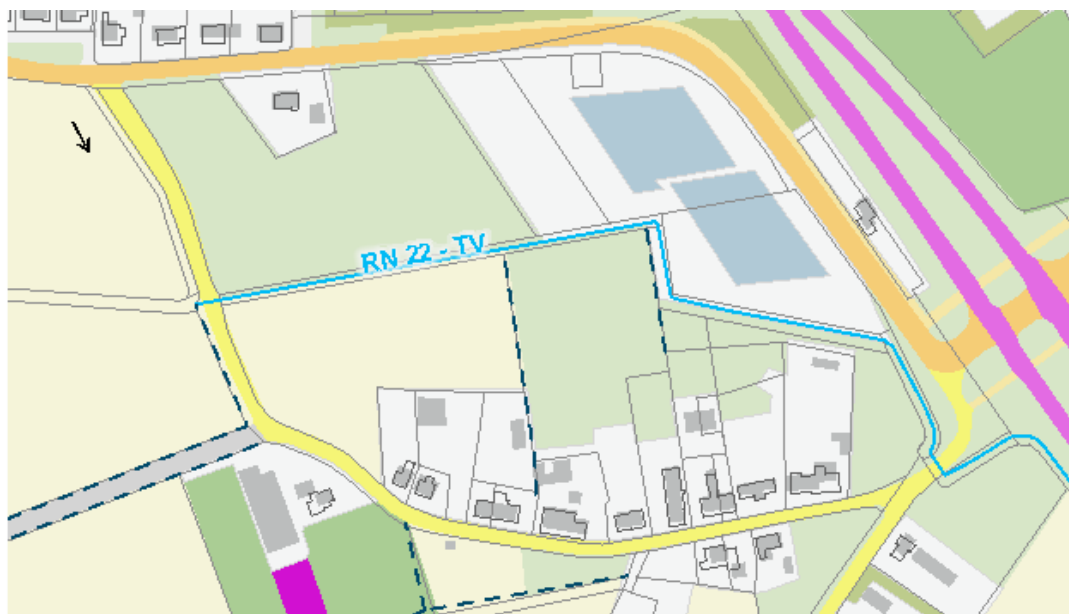
Geadviseerd wordt gedurende het voorjaar meerdere malen de grondwaterstanden in de peilbuizen te meten ter verificatie van de GHG.

Oppervlaktewater

De locatie valt voor het waterkwantiteits- en waterkwaliteitsbeheer binnen het beheergebied van waterschap De Dommel. Volgens opgaaf van het waterschap bevindt zich centraal binnen de planlocatie de leggerwatergang RN22. De leggerwatergang is in eigendom, beheer en onderhoud van waterschap de Dommel. Op afbeelding 3.14 is de ligging van de watergang RN22 in lichtblauw weergegeven. Op deze afbeelding zijn tevens in zwart gestippeld de aanwezige schouwsloten weergegeven. Ten tijde van het veldonderzoek stond de leggerwatergang droog.

De leggerwatergang zorgt voor de afvoer van bovenstrooms gelegen sloten en dient derhalve gehandhaafd te blijven. Wel bestaat de mogelijkheid om de watergang te verleggen, waarbij het functioneren van de watergang gehandhaafd dient te blijven.

Op ca. 800 m ten zuiden van de planlocatie is de beek de Run gelegen.



afb. 3.14 - watergangen in- en rond de planlocatie

Riolering

Ten aanzien van de riolering is informatie ingewonnen bij de gemeente Eersel. Ter plaatse van de Schadewijkstraat is een vrijvervalstelsel gelegen.

Ten westen van de planlocatie wordt de nieuwbouwwijk Kerkebogten gerealiseerd. Ter plaatse van deze locatie wordt een gescheiden stelsel aangelegd. Het vuilwater van de wijk Kerkebogten wordt onder vrijverval naar een gemaal geleid. Het gemaal verpompt het vuilwater vervolgens via een persleiding naar een put gelegen aan het begin van de Hoogstraat.

3.11.3 Duurzaam watersysteem

Hemelwaterbehandeling

Op basis van de tijdens de gebiedsinventarisatie vergaarde informatie wordt voor de uitwerking van het duurzaam watersysteem voor de locatie uitgegaan van de infiltratie van hemelwater. Met het hergebruik van hemelwater voor huishoudelijk water wordt geen rekening gehouden. Het is namelijk een persoonlijke keuze van de toekomstige bewoners.

De bodemopbouw en infiltratiemetingen/-schattingen wijzen uit dat deze locatie geschikt is voor infiltratie. Gezien de optredende grondwaterstanden (relatief hoge GHG) dient hiervoor wel gebruik te worden gemaakt van ondiepe voorzieningen. Daarnaast dient, bij toepassing van een infiltratievoorziening ter plaatse van het centrale deel van de planlocatie, rekening te worden gehouden met bodemverbetering van de slecht doorlatende laag.

Op basis van de gebiedsinventarisatie en vooral ook de ruimtelijke opzet van de locatie is de opbouw van het watersysteem bepaald (afbeelding 3.15). Het systeem bestaat uit vier onderdelen:

1. centrale bergingszone;
2. noordoostelijke berging;
3. noordwestelijke bergingszone;
4. berging op eigen terrein.

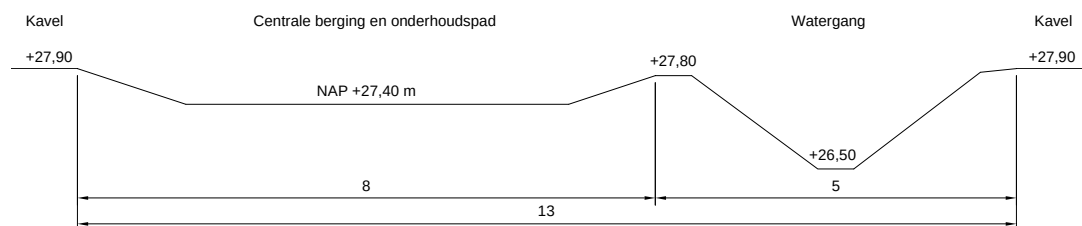
ad 1. Centrale bergingszone

De ontsluitingsweg en aanliggende kavels, met uitzondering van het meest noordoostelijke kavel, wateren af naar de centrale bergingszone, parallel aan de leggerwatergang (afbeelding 3.15). Om de afvoer goed te laten verlopen, zal het wegpeil richting de bergingszone af gaan lopen. Bij zeer extreme buien kan de zone via een kader/drempel overlopen naar de watergang.



afb. 3.15 Opbouw watersysteem

De centrale bergingsvoorziening wordt gecombineerd met het onderhoudspad van de watergang en krijgt een breedte van 8 meter (inclusief taluds). In afbeelding 3.16 is het principeprofiel van de berging en watergang opgenomen. Ter voorkoming dat de bodem van de voorziening tijdens het onderhoud kapot wordt gereken, wordt de bodem over een breedte van 4 meter verstevigd met bijvoorbeeld grasbetonstenen.



afb. 3.16 principeprofiel centrale bergingsvoorziening, onderhoudspad en watergang

In afbeelding 3.16 is te zien dat de drempel van de centrale bergingszone 10 cm lager ligt dan het kavelpeil. Het vloerpeil van de woningen komt circa 0,25 meter boven het kavel- en wegpeil te liggen. Hiermee is de afstand tussen de vloerpeilen en het maximale peil ($T=100$) in de bergingszone circa 0,35 meter. Met de afstand van 0,35 meter hebben de woningen voldoende waakhogte ten opzichte van de maximale waterstand in de centrale bergingszone. Om de leegloop van de centrale, maar ook de andere bergingszones, te waarborgen, worden de zones uitgevoerd als wadi. Hiermee wordt voorkomen dat de voorzieningen, door de aanwezigheid van minder goed waterdoorlatende bodemlagen, langer vol blijven staan met water dan wenselijk. Met de wadi wordt een minimale infiltratiecapaciteit van 1 meter/dag nagestreefd.

Een wadi bestaat uit de volgende onderdelen:

- een grondverbetering van de bodem;
- het aanleggen van een "koffer", bestaande uit bijvoorbeeld kleikorrels of grind, omringt door een geotextiel;
- een drainage in de "koffer".

In de centrale bergingszone komt de beschikbare waterberging, zonder infiltratie, uit op circa 315 m³. Met infiltratie komt de beschikbare berging uit op circa 380 m³. Voor het bepalen van de beschikbare berging zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- lengte: 150 m;
- breedte: 8 m;
- talud: 1:3;
- diepte: gemiddeld 0,45 m;
- peilstijging: 0,40 m;
- infiltratie: 1 m/d;
- infiltratieoppervlak (=bodem + deel talud): 960 m²;
- infiltratietijd: 100 minuten;
- neerslag eigen oppervlak: 60 mm.

Als gevolg van de infiltratie loopt de centrale bergingszone, bij volledige vulling, na een bui binnen circa 10 uur leeg. Hiermee is binnen een relatief korte tijd weer ruimte beschikbaar voor de berging van een nieuwe bui.

ad 2. Noordoostelijke berging

Het hemelwater van het meest noordoostelijke kavel wordt afgevoerd en geborgen in een wadi in de groenzone ten noorden van het kavel. Voor het geval de wadi het hemelwater van een bui niet kan verwerken, krijgt deze een overloop richting de leggerwatergang. De beschikbare berging in de wadi komt zonder infiltratie uit op circa 31 m³. Met infiltratie op circa 36 m³. Voor het bepalen van de beschikbare berging zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- lengte: 24 m;
- breedte: gemiddeld 5 m;
- talud: 1:3;
- diepte: 0,5 m;
- peilstijging: 0,5 m;
- infiltratieoppervlak (=bodem + deel talud): 75 m²;
- infiltratietijd: 100 minuten;
- neerslag eigen oppervlak: 60 mm.

Ook deze berging loopt, bij volledige vulling, na een bui binnen 10 uur leeg.

ad 3. Noordwestelijke bergingszone

De vijf noordwestelijk gelegen kavels krijgen elk een aparte aansluiting op een wadi, gelegen in de groenzone ten westen van de kavels. Voor het geval de wadi het hemelwater van een bui niet kan verwerken, krijgt deze een overloop op de leggerwatergang. Vanwege het hoogteverschil van noord naar zuid, zijn mogelijk enkele compartimenten in de wadi nodig.

In de totale wadi is de beschikbare berging, zonder infiltratie, circa 127 m³. Met infiltratie circa 148 m³. Voor het bepalen van de beschikbare berging zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- lengte: 90 m;
- breedte: gemiddeld 5 m;

- talud: 1:3;
- diepte: 0,5 m;
- peilstijging: 0,5 m;
- infiltratieoppervlak (=bodem + deel talud): 325 m²;
- infiltratietijd: 100 minuten;
- neerslag eigen oppervlak: 60 mm.

Ook deze berging loopt, bij volledige vulling, na een bui binnen 10 uur leeg.

ad 4. Berging eigen terrein

Voor de drie zuidwestelijke kavels is gekozen om het hemelwater op het eigen kavel te bergen en te infiltreren. De afvoermogelijkheden richting de centrale zone zijn namelijk gering. Door de voorzieningen te dimensioneren op een T=100 zijn geen overloopvoorzieningen nodig.

Hemelwaterberging

Voor het bepalen van de benodigde waterberging is de norm van het waterschap De Dommel gehanteerd. Dit houdt in dat een bui met een herhalingstijd van 10 jaar + 10 % geborgen moet kunnen worden binnen de bergingsvoorzieningen. De berging dient boven de GHG aangelegd te worden. Daarnaast dient aangegeven te worden wat de verwachte gevolgen zijn van een bui met een herhalingstijd van 100 jaar + 10%.

Naast de norm van het Waterschap is voor het bepalen van de benodigde waterberging het toekomstig verhard oppervlak in kaart gebracht. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- het bruto oppervlak van de locatie bedraagt circa 3 ha;
- binnen de locatie worden 20 kavels gerealiseerd, met een oppervlak tussen de 1.000 en 1.400 m² (totaal oppervlak uitgeefbaar circa 2,4 ha);
- de kavels zijn voor 35% verhard, als gevolg van daken van hoofd- en bijgebouwen en erfverharding (aannames);
- de ontsluitingsweg heeft een breedte van 5 meter;
- de lengte van de weg is in totaal circa 240 meter.

Tabel 3.3 Oppervlak verharding en benodigde berging

Waterberging	Weg- op- pervla	Oppervlak kavel	Verharding kavel	Totaal verharding	Benodigde water berging (m ³)	
	(m ²)	(m ²)	(m ²)	(m ²)	T=10	T=100
Centraal	1.200	12.500	4.380	5.580	270	356
Noordoostelijk	0	1.200	420	420	20	28
(noord)westelijk	0	5.650	1.980	1.980	96	126
Kavel 1.250 m ²	0	1.250	440	440	21	28
Kavel 1.400 m ²	0	1.400	490	490	24	31
Kavel 1.400 m ²	0	1.400	490	490	24	31
Totaal	1.200	23.400	8.200	9.400	455	600

Op basis van bovenstaande uitgangspunten komt het totale verhard oppervlak binnen de locatie uit op circa 9.400 m² (tabel 3.3). Naast het verhard oppervlak zijn ook de GHG en de afvoercoëfficiënt voor het dimensioneren van de waterberging van belang. Er is uitgegaan van een GHG van NAP +27,2 m en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha voor een T=10 en van 1,34 (2*0,67) l/s/ha voor een T=100.

Afgaand op de uitgangspunten (verharding, GHG en afvoercoëfficiënt) en de bergingsopgave van het waterschap de Dommel (9 december 2008) bedraagt de totaal benodigde bergingscapaciteit 455 m³, bij de neerslagsituatie T=10. De benodigde bergingscapaciteit voor de T=100 situaties bedraagt 600 m³. In deze situatie mag geen overlast ontstaan ter plaatse van omliggende bebouwing. Op basis van de totaal benodigde berging van 455 en 600 m³ is de benodigde waterberging per voorziening bepaald en opgenomen in tabel 3.3.

Kijkend naar de beschikbare berging en de benodigde berging, blijken de voorzieningen zowel een T=10 als een T=100 te kunnen bergen. In de centrale bergingszone kan de T=100 alleen opgevangen worden, wanneer tijdens de bui rekening wordt gehouden met infiltratie.

Onderstaand is de benodigde en beschikbare berging samengevat:

- Centrale berging:
 - ° Benodigd: 270 m³ bij een T=10 en 356 m³ bij een T=100;
 - ° Beschikbaar: 315 m³ en 380 m³ met infiltratie;
- Noordoostelijke berging:
 - ° Benodigd: 20 m³ bij een T=10 en 28 m³ bij een T=100;
 - ° Beschikbaar: 31 m³ en 36 m³ met infiltratie;
- Noordoostelijke berging:
 - ° Benodigd: 96 m³ bij een T=10 en 126 m³ bij een T=100;
 - ° Beschikbaar: 127 m³ en 148 m³ met infiltratie.

Wanneer het hemelwater op de drie zuidwestelijke kavels met behulp van een wadi wordt geborgen, zijn de volgende oppervlakken benodigd:

- kavel 1.250 m²: 100 m² (10 bij 10 m, talud 1:3, diepte/peilstijging 0,50 m, geen infiltratie);
- 2 kavels 1.400 m²: 110 m² (11 bij 10 m, talud 1:3, diepte/peilstijging 0,50 m, geen infiltratie).

Naast wadi's kunnen op de kavels ook andere voorzieningen toegepast worden als infiltratiekratten en waterbergende fundering onder terrassen, opritten en andere verhardingen. Aandachtspunt hierbij is dat de voorzieningen voor het creëren van berging boven de GHG dienen te liggen

Leggerwatergang

Om de watergang te kunnen beheren eist het waterschap een obstakelvrije zone van 5 meter (onderhoudspad). Zoals in afbeelding 3.16 is te zien wordt het onderhoudspad gecombineerd met de 8 meter brede centrale bergingszone. Hiermee ligt het pad aan de zuidzijde van de watergang. Omdat de bodem van de zone op het huidige maaiveldniveau komt te liggen, blijft de ontwatering van het pad gelijk aan de huidige situatie. In principe staat het waterschap positief tegenover deze oplossing. Aandachtspunten voor de uitwerking is de bereikbaarheid en betreedbaarheid van het onderhoudspad.

Ontwatering

Uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstanden binnen de locatie worden gehandhaafd. Geadviseerd wordt een minimale ontwateringsdiepte te hanteren voor tuinen en wegen van 0,7 m ten opzichte van de GHG.

Op basis van de ontwateringsnorm wordt binnen een groot gedeelte van de planlocatie niet aan de minimale ontwatering voldaan. Geadviseerd wordt de locatie op

te hogen tot een voldoende ontwateringsniveau. Bij het ophogen moet er op gelet worden dat er geen knelpunten ontstaan ten opzichte van de omgeving. Daarnaast wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans. Echter met de benodigde ophogingen is dit waarschijnlijk niet mogelijk. Binnen de nadere uitwerking van het plan en het duurzaam watersysteem worden de toekomstige benodigde weg-, kavel- en vloerpeilen bepaald.

Vuilwaterafvoer

Gezien de hoge ligging van het vrijerval-stelsel in de Schadewijkstraat (bob tussen NAP +27,20 m en NAP +26,95 m) en een tussengelegen betonleiding met een diameter van 2200 mm lijkt aansluiting onder vrijerval niet mogelijk. Of onder vrijerval op het gemaal en persleiding van Kerkebogten aangesloten kan worden, is afhankelijk van beschikbare capaciteit van het gemaal, de toekomstige afvoer en aanleghoogtes van de planlocatie. Een andere mogelijkheid is het afvalwater van de planlocatie via een eigen gemaal en persleiding aansluiten op de put gelegen ter plaatse van het begin van de Hoogstraat. De vuilwaterafvoer van de kavels, gelegen aan de Hoogstraat, kan aangesloten worden op een door de gemeente te realiseren vuilwaterafvoer in de Hoogstraat. Eventueel is hier een combinatie mogelijk met de totale vuilwaterafvoer van de planlocatie. De vuilwaterafvoer wordt binnen de uitwerking van het plan nader bepaald.

4. PLAN

Na voorgaande inventarisaties en analyses volgt in dit hoofdstuk de beschrijving van het feitelijke plan.

Achtereenvolgens:

- randvoorwaarden en uitgangspunten;
- hoofdstructuur;
- stedenbouwkundig plan.

4.1 Randvoorwaarden en uitgangspunten

De randvoorwaarden en uitgangspunten zijn gebaseerd op het algemeen geldend beleid (nationaal, provinciaal en gemeentelijk), eisen van de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte en de conclusies van de analyse van de bestaande ruimtelijke structuur.

Randvoorwaarden zijn harde eisen waar het plan aan moet voldoen. Uitgangspunten zijn richtlijnen, waar indien nodig, van afgeweken mag worden.

4.1.1 Randvoorwaarden

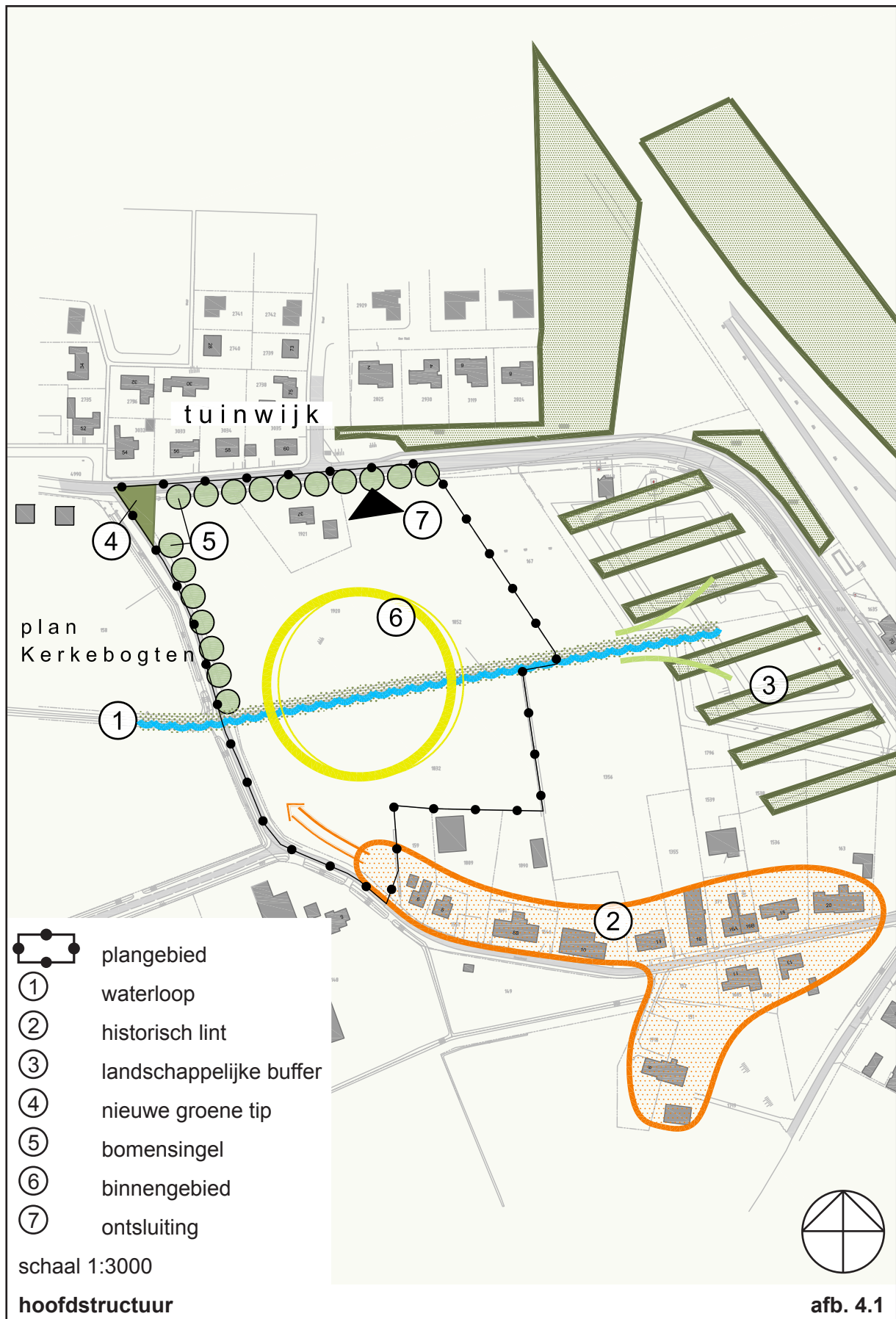
Van toepassing zijn de volgende randvoorwaarden:

1. Realisatie van ca. zestien Ruimte voor Ruimte - en vier reguliere woningen met een kavelgrootte van ca. 1000 à ca. 1500 m²;
2. Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein en een parkeernorm van 0,75 parkeerplaats per woning voor bezoekers in het openbaar gebied;
3. Een ontsluitingsstructuur die voldoet aan de criteria "duurzaam veilig";
4. Hoofdontsluiting van nieuwe buurt op Schadewijkstraat.

4.1.2 Uitgangspunten

Van toepassing zijn de volgende uitgangspunten:

1. Doorgaan op wat er al is (natuur, landschap, historie);
2. Realiseren van een woonbuurt die past in de geleidelijke overgang van het buitengebied naar het dorpsgebied Eersel;
3. Behouden c.q. versterken van het historische lint Hoogstraat;
4. Organisch verkavelingspatroon van Hoogstraat - Schadewijk als referentie voor nieuwe verkaveling;
5. Aansluiten op hoofdstructuur (groene as, oost-west oriëntatie) plan Kerkebogten;
6. Invoegen van één of meer groene tippen als cultuurhistorisch kenmerk van het wegenbeloop in Eersel.



4.2 **Hoofdstructuur**

De hoofdstructuur is gekozen op basis van de volgende overwegingen, achter-eenvolgens:

- landschappelijke inpassing;
- bebouwingsstructuur;
- karakter wegen/straten.

Zie ook afbeelding 4.1.

4.2.1 **Landschappelijke inpassing**

De nieuwe buurt ligt op de overgang van het dorp naar het buitengebied. De landschappelijke inpassing moet logisch op de bestaande omgeving aansluiten. Er liggen bijzondere kansen. Aan weerszijden van de provinciale weg liggen thans reeds groene bufferzones ter hoogte van de buurten Molenakkers en Schadewijk. De kenmerkende landschappelijke elementen in de omgeving zijn houtopstanden in de vorm van houtsingels/-wallen en bospercelen. Het verdient aanbeveling het terrein gemaal-bergbezinkvijvers met een bosachtige structuur te beplanten.

Een tweede landschappelijk structuurelement vormt de historische waterloop, tevens leggerwaterloop van het waterschap. Versterking van deze waterloop als buurtgroen is van historische, waterhuishoudkundige en ecologische waarde.

In het plan Kerkebogten is deze waterloop ook als structurerend element opgenomen. Deze waterloop “mondt uit” in de landschapszone met de bergbezinkvijvers. Deze aansluiting (kleine groene long) versterkt de structurele betekenis van beide groenelementen. Het onderhoudspad langs de waterloop biedt een aantrekkelijke wandelroute door de nieuwe buurten.

De ligging van de nieuwe buurt op de overgang van het dorpsgebied naar het buitengebied kan nog geaccentueerd worden door het plangebied met een bomensingel te omranden. Dit als referentie naar velden die met bomensingels omrand zijn.

4.2.2 **Bebouwingsstructuur**

Ook de bebouwingsstructuur moet logisch op de omgeving aansluiten.

Aan de zuidzijde van het plangebied betekent dit een vorm van historisch doortrekken van de lintstructuur Hoogstraat tot in de bocht met de zandweg Houtwal.

Aan de noordzijde ligt de Schadewijkstraat, als hoofdstraat van de buurt. Logischerwijze worden aan deze zijde eigentijdse woningen gebouwd.

Tussen de twee genoemde bebouwingszones (aanknopingspunten) ligt een binnengebied waar alleen de waterloop richtinggevend is voor de bebouwingsstructuur. Dit gebiedje biedt mogelijkheden voor de ontwikkeling van een buurtje/straat met een eigen gezicht/sfeer.

4.2.3 Karakter straten/wegen

De Hoogstraat heeft hoge cultuurhistorische waarde. Het landelijke karakter ervan met de smalle rijbaan en de onverharde bermen moet zoveel mogelijk behouden blijven.

De Schadewijkstraat is een moderne straat in ontwikkeling in een woongebied met een tuinwijkkarakter. De bestaande inrichting aan de noordzijde heeft een “parkachtig karakter” in de vorm van kleine plantsoentjes langs de rijbaan. Voor de harmonie/versterking van het beeld van deze straat moet de zuidzijde een vergelijkbaar parkachtig karakter krijgen. Dit wordt het meest effectief bereikt door op de aansluiting met de zijstraten plantsoenelementen op te nemen.

In het bijzonder moet de aansluiting van de Hoogstraat op de Schadewijkstraat minimaal de vorm krijgen van een groene tip met minstens één grote boom.

Het karakter van de wegen in het binnengebied is niet gebonden aan bestaande gegevens, maar wordt bepaald door de gewenste sfeer in de nieuwe woonbuurt.

4.3 **Stedenbouwkundig plan**

De ruimtelijke hoofdstructuur is uitgewerkt in het stedenbouwkundige plan dat op bijlage 2 Kaart Stedenbouwkundig plan is weergegeven. In de volgende paragrafen worden de onderdelen toegelicht, achtereenvolgens:

- ontsluiting en parkeren;
- groen en water;
- bebouwing;
- dwarsprofielen;
- bijzondere plekken.

4.3.1 **Ontsluiting en parkeren**

Voor de organisatie van de buurt zijn de routes het belangrijkste. De nieuwe woonbuurt wordt via twee woonstraten ontsloten op de Schadewijkstraat.

Hoogstraat

Het gedeelte van de Hoogstraat tussen de Schadewijkstraat en het adres Hoogstraat 5 wordt verbreed naar 5,5 m. Het overige deel van de Hoogstraat blijft onveranderd. Aan de oostzijde wordt een vrijliggend voetpad met een breedte van 2 m aangelegd. Tussen de rijbaan en het voetpad wordt een bomenrij aangeplant. Het voetpad wordt van de nieuwe woonpercelen gescheiden door een groenstrook. Aan de westzijde komen een brede berm en een relatief brede sloot.

De Hoogstraat wordt tussen het huidige zandpad (toekomstige ontsluiting Kerkebogten) en Hoogstraat 5 afgesloten met uitzondering van langzaam verkeer. Het verkeer uit Kerkebogten wordt op deze manier via de Schadewijkstraat naar de N297 geleid. De verkeersintensiteit op de Hoogstraat (ter hoogte van de bestaande woningen) wordt hierdoor aanzienlijk gereduceerd met als gevolg dat de verkeersveiligheid verbeterd en de geluidsoverlast verminderd.

De exacte invulling (bijvoorbeeld een paaltje) zal ten tijde van de herprofilering worden meegenomen.

Nieuwe straat

Centraal in het plan wordt een nieuwe (30 km/uur) weg aangelegd. De rijbaan krijgt een breedte van ca. 5 m. In de bermen komen aan één zijde bomen en aan de andere zijde komt een groene berm. Het voetpad (ca. 1,5 meter breed) ligt aan de oostzijde van de nieuwe weg tussen de berm en de percelen.

Parkeren

Er worden geen aparte parkeerplaatsen aangelegd. Op ieder perceel is ruimte voor twee auto's. Voor het bezoekersparkeren geldt een parkeernorm van 0,75 per woning in het openbaar gebied. Het bezoekersparkeren vindt plaats op straat.

Buurtpad

Langs de waterloop wordt een (halfverhard) pad aangelegd ter plaatse van de onderhoudsstrook van het waterschap. Dit pad ligt in het verlengde van een wandelpad in het plan Kerkebogten. Dit wandelpad kan een vervolg krijgen aan de oostzijde van voorliggend plan, richting rotonde.

4.3.2 Groen en water

Voor het karakter en de kwaliteit van onderhavig plan is de groenstructuur het belangrijkste. De streekeigen landschappelijke elementen vormen de inspiratie voor het nieuwe groen.

De groenstructuur is opgebouwd uit:

- de groene wegbermen zoals hiervoor beschreven;
- de bestaande waterloop met onderhoudsstrook, die tevens dient voor waterberging;
- een bomensingel langs de Schadewijkstraat en Hoogstraat tot aan de waterloop. Deze bomensingel geeft de landschappelijke inkadering van de buurt in het grotere verband;
- de groene tippen op de aansluitingen met de Schadewijkstraat;

Water

De ruimtelijke voorzieningen voor het water binnen het plan bestaan uit:

- waterloop RN22 van het waterschap;
- bergingsvoorzieningen in de groenstrook tussen de Hoogstraat en de woonpercelen, in de groenstrook in de noordwesten van het plangebied, en ter plaatse van het onderhoudspad langs de leggerwaterloop;
- particuliere waterberging op enkele bouwpercelen.

4.3.3 Bebouwing

Het plan telt 20 woningen. De kavelgrootten variëren van ca.1000 m² tot 1400 m². Alleen vrijstaande woningen zijn toegestaan.

De bebouwingsstructuur is informeel (geen strakke ordening). Ook de groenstructuur is informeel. Het samenspel van beide informele structuren bepaalt het “dorpse” karakter van de nieuwe buurt.

De woningen zijn op de straten georiënteerd, in principe met de voordeuren in het zicht.

De aard van de kavels en bebouwing varieert in aansluiting op de bestaande situatie:

1. drie grote kavels (1250 -1400 m²) met traditionele langgevelbebouwing aan de Hoogstraat, ten zuiden van de waterloop;
2. vier kavels van ca. 1250 m² langs de Hoogstraat ten noorden van de waterloop in eigentijdse vertaling van de traditionele landelijke bebouwing;
3. één kavel van ca. 1000 m² op de hoek Hoogstraat – Schadewijkstraat met een grote dorpswoning in een eigentijdse baksteenarchitectuur;
4. het binnenerf met gevarieerde kavelgrootten en woningen in een moderne landelijke bebouwing.

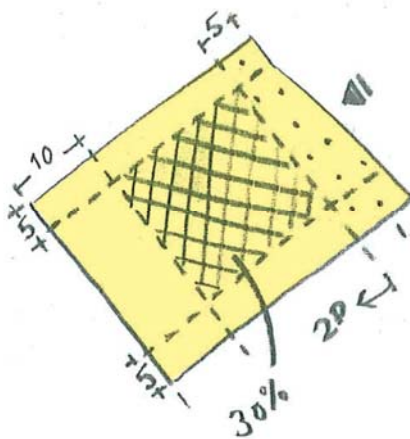
Bouwvlak

Voor het bereiken van een informele situering van de woningen is allereerst de plaats van de voorgevelrooilijn van belang. In het plan is daartoe een zone van 5 m opgenomen, waarbinnen de voorgevel moet zijn gelegen. Deze zone ligt minimaal 5 m uit de voorste perceelsgrens.

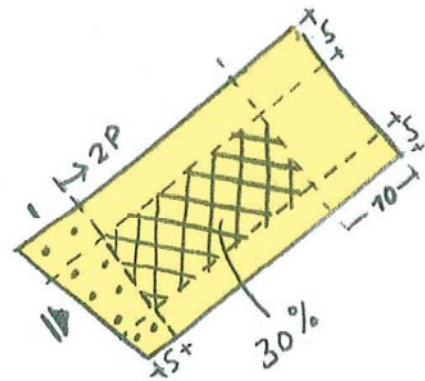
Teneinde het vrijstaande karakter van de woningen te garanderen, is voorts het bouwvlak op 5 m uit de zijdelingse perceelsgrens gesitueerd. Daarmee blijft de bebouwing van twee woningen minimaal 10 m uit elkaar.

Voor het waarborgen van groene achtertuinen ligt het bouwvlak op minimaal 10 m uit de achterperceelgrens. Er mag alleen binnen het bouwvlak worden gebouwd. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 30% van het bouwperceel.

Een en ander leidt tot een bouwvlakvariatie voor de smallere en bredere kavels zoals onderstaand geschetst.



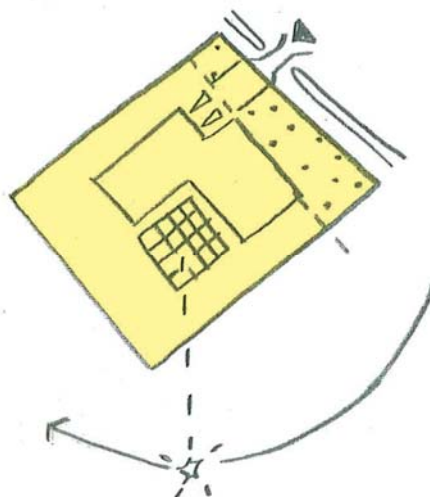
bepaling bouwvlak bij een "vierkante"



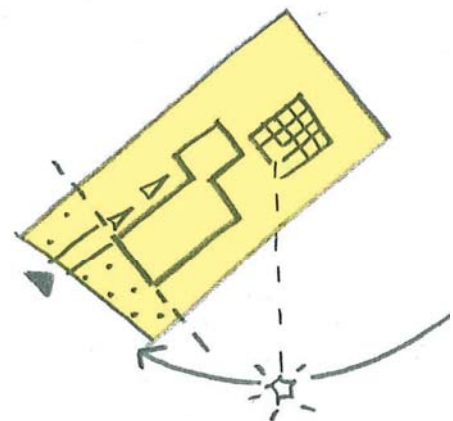
en bij een "langgerekte" kavel

Kavelindeling

Het verschil in kavelbreedte kan tevens een aanleiding zijn voor variatie in de plaatsing van de woning en bijgebouwen, aanleg van de inrit en parkeerplaatsen op de kavel. Op iedere kavel moet achter de voorgevelrooilijn ruimte komen voor minimaal 2 parkeerplaatsen. Afhankelijk van het ontwerp kan de positie van de erfontsluiting worden gekozen.



principe voor ontsluiting, parkeren en ontwerp van een warme plek op de zon



Het bouwvlak biedt voldoende mogelijkheden voor een wisselwerking tussen binnen- en buitenruimte. In het bijzonder kan een "warme hoek" gecreëerd worden als het midden/het hart van het wonen.

Bouwhoogte

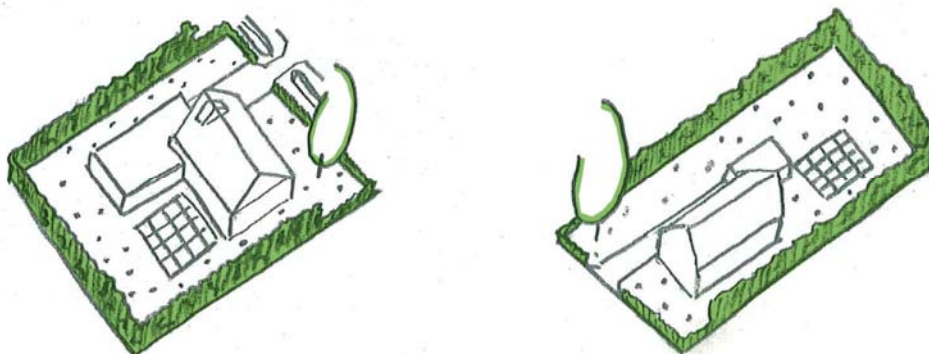
De toegestane hoogten zijn afgestemd op de gewenste overgang van de bebouwing naar het landschap. Er is een differentiatie in goot- en bouwhoogten voor de verschillende woningtypen aangebracht. De goothoogte varieert tussen de 3,0 en 4,5 meter en de bouwhoogte tussen de 9 en de 10 meter. Op de verbeelding staat per woontype de toegestane goot- en bouwhoogte weergegeven.

Kaprichting

De kappen van hoofd- en bijgebouwen kunnen haaks op of parallel aan de voorgevelrooilijn of de wegrichting georiënteerd worden. Bij de smallere kavels vormt een nokrichting loodrecht op de weg uitgangspunt; voor de bredere evenwijdig aan de weg.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen bestaan bij voorkeur uit levend groen in de vorm van hagen. Achter de voorgevelrooilijn mogen deze een hoogte hebben van 2 meter. De voortuinen kunnen eventueel worden afgeschermd met kleinere hagen (tot 1 meter), maar kunnen ook zonder erfafscheiding overlopen in de berm.



ruimtelijke uitwerking met kaprichting, plaatsing van bijgebouwen, groenaanplant en erfafscheidingen

Wijzigingsbevoegdheid Schadewijkstraat 37

Voor het perceel van Schadewijkstraat 37 is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bouw van een extra vrijstaande woning mogelijk te maken. Deze nieuwe woning moet in de stedenbouwkundige opzet van het plan passen. Dit betekent dat er uiteindelijk twee vrijstaande woningen zijn toegestaan op percelen met een oppervlakte van ongeveer 950 m².

Bouwregels

Samenvattend leidt het bovenstaande tot de volgende bouwregels:

- één tot anderhalve bouwlaag met kap (goot 4,5 m / nok 10 m);
- verspringende voorgevelrooilijnen (voortuinen minimaal 5 meter diep); bouwvlak 5 m uit de voorperceelgrens en zijdelingse perceelsgrenzen en 10 m uit achterperceelgrens (totale oppervlakte bouwvlak ongeveer 250 m² tot 400 m²);
- hoofdbouw en bijgebouwen kunnen vrij binnen het bouwvlak worden geplaatst tot een maximum van 30% van het perceel.

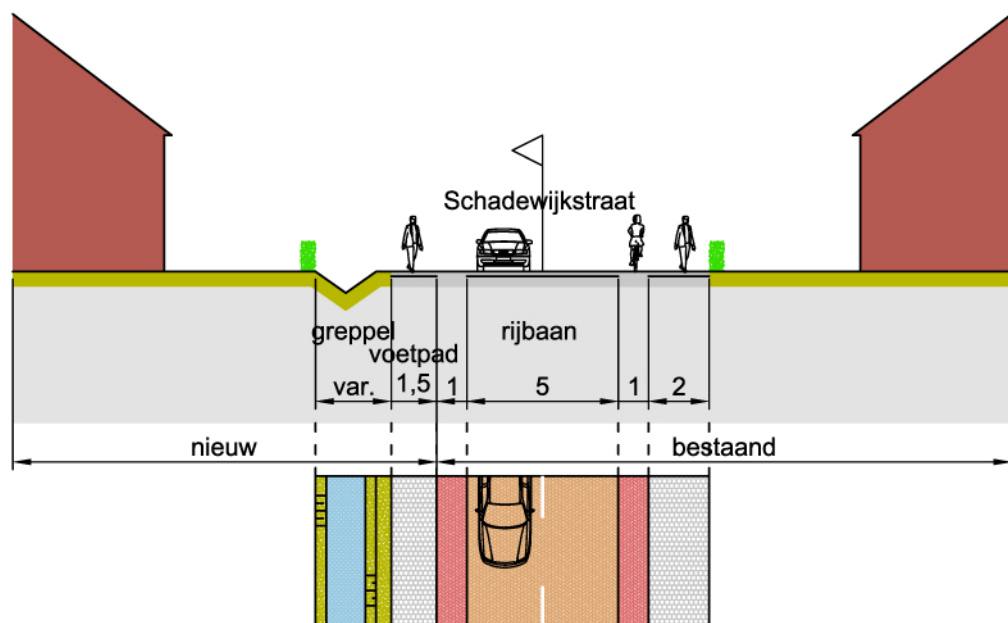
- kaprichting haaks op of parallel aan de voorgevelrooilijn of de richting van de weg.

4.3.4 Profielen

De gekozen profielen zijn hieronder afgebeeld (schaal 1:200). De plaats van de profielen is aangeduid op bijlage 2 Kaart Stedenbouwkundig plan.

profiel 1 Schadewijkstraat

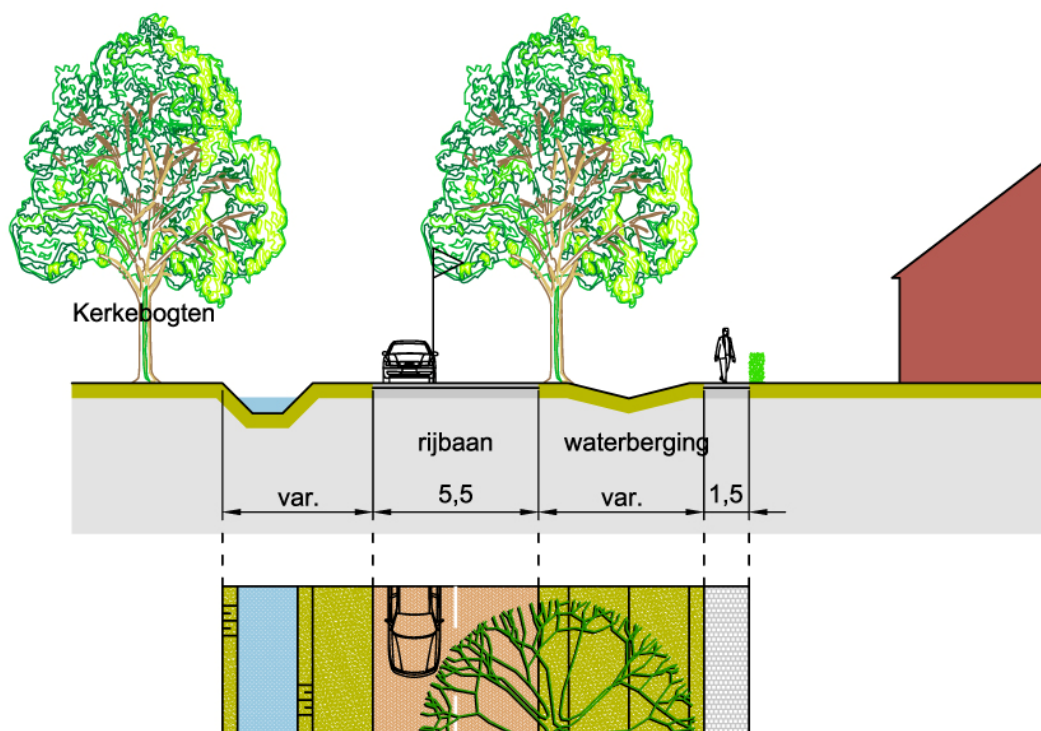
De Schadewijkstraat wordt aan de zijde van het plangebied aangepast, zie onderstaande figuur. Toegevoegd worden een groene berm met een bomensingel. Achter de bomen komt een voetpad. Langs de Schadewijkstraat kan niet geparkeerd worden.



afb 4.2 profiel 1

profiel 2 Hoogstraat 1

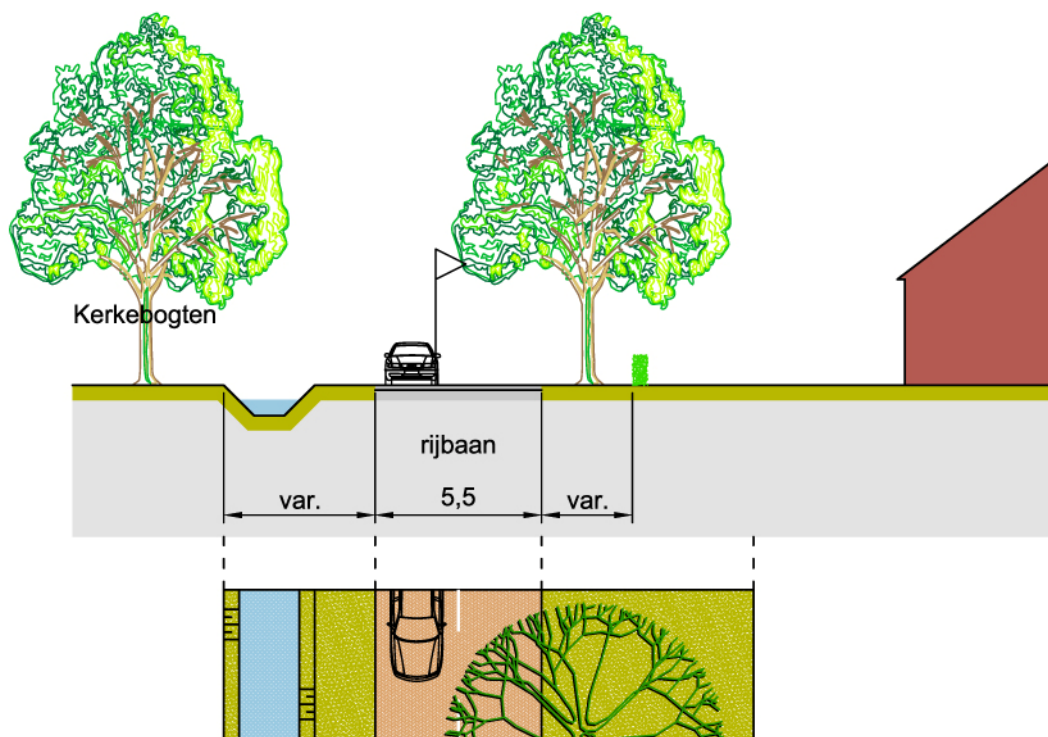
Tussen de Schadewijkstraat en de waterloop wordt het profiel van de Hoogstraat aangepast. De rijbaan wordt ca. 5,5 meter breed. Aan de oostzijde van de weg komt een groenstrook met waterberging en een bomensingel van 3 meter en daarnaast een trottoir van 2 meter. Aan de westzijde van de Hoogstraat ligt een brede berm met de waterloop behorend bij plan Kerkebogten.



afb. 4.3 profiel 2

profiel 3 Hoogstraat 2

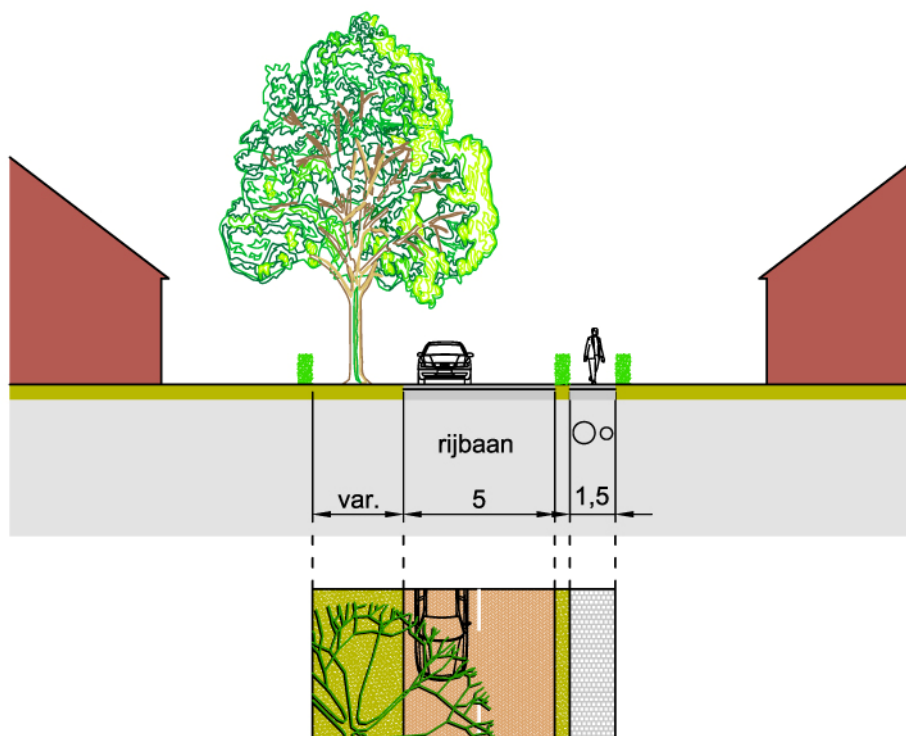
Het profiel van de Hoogstraat tussen de waterloop en het zandpad ten zuiden van plan Kerkebogten bestaat uit een greppel aan de westzijde, een rijbaan van ca. 5,5 meter. Om pakeren in de berm te voorkomen wordt een verhoogde opsluitband aangelegd.



afb 4.4 profiel 3

profiel 4 nieuwe straat 1

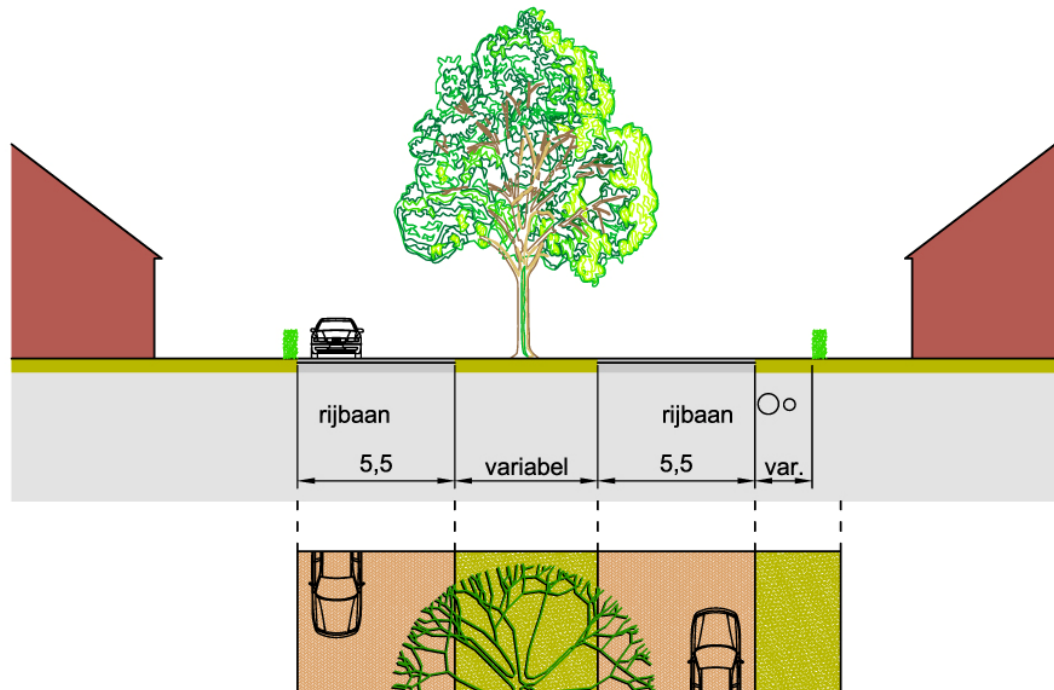
De nieuwe straat op het woonerf bestaat uit een rijbaan van ca. 5 m. In de berm aan de westzijde komen bomen op een onderlinge afstand van ca. 10-15 m. De andere berm wordt een grasberm met heg en verhoogde band om parkeren te voorkomen. Tussen de berm en de tuinen ligt een voetpad met daaronder ruimte voor kabels en leidingen.



afb 4.5 profiel 4

profiel 5 nieuwe straat 2

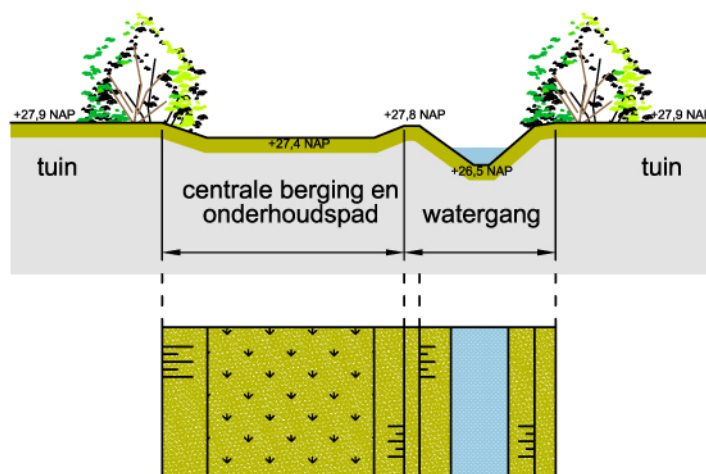
Ten zuiden van de waterloop wordt de nieuwe straat verbijzonderd tot een driehoekig straatplein. Midden op het pleintje komt een grasveldje met bomen en een verharde doorsteek voor de vuilniswagen.



afb 4.6 profiel 5

profiel 6 waterloop

De bestaande waterloop wordt versterkt als buurtgroenelement. Deze zone krijgt betekenis als ecologische zone. Aan de zuidzijde ligt een verdiepte strook die fungeert als onderhoudspad en centrale waterberging, zie afbeelding 4.7.



afb. 4.7 profiel 6

4.3.5 Bijzondere plekken

Bijzondere plekken geven eigenheid aan een locatie. In onderhavig plan zijn dat:

- de groene tip aansluiting Hoogstraat - Schadewijkstraat;
- de groene tip aansluiting nieuwe straat - Schadewijkstraat;
- het driehoekige straatplein in de nieuwe straat;
- de waterloop.

5. **BEELDKWALITEITSPAN**

5.1 **Inleiding**

Onderdeel van het bestemmingsplan vormt het stedenbouwkundige beeldkwaliteitsplan. De behoefte aan een beeldkwaliteitsplan komt voort uit de wens te komen tot een harmonisch, stedenbouwkundig geheel.

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief goede gemeenschappelijke ruimte is ook winst voor het individu. Een mooi huis in een fraaie straat heeft meerwaarde.

Het hoofdstuk beeldkwaliteit wordt apart vastgesteld door de gemeenteraad conform artikel 12a van de Woningwet en vormt daarmee een verplichte leidraad voor de welstandstoetsing. Het hoofdstuk beeldkwaliteit betreft een bindende aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De sneltoetscriteria en de “welstandsvrije achterkanten”, zoals opgenomen in de welstandsnota, blijven daarenboven van toepassing.

Om het gewenste ambitieniveau daadwerkelijk te kunnen realiseren is het van belang dat niet alleen van de gemeente maar ook van de ontwikkelingspartij en daarmee de uiteindelijke eigenaren van de kavels, extra inspanning wordt gevraagd om de beeldkwaliteit te waarborgen. De opgestelde beeldkwaliteitscriteria zijn niet vrijblijvend. Het is een toetsingskader voor het opstellen van bouwplannen.

In dit hoofdstuk worden verschillende criteria benoemd en beschreven die bepalend zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocaties. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De gepresenteerde referentiebeelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze moeten niet gekopieerd worden.

N.B. De realisering van de woningen in voorliggend plan geschiedt door 'zelfbouw' door particulieren. De zelfbouw leidt vanzelf tot het inschakelen van verschillende architecten hetgeen een variatie aan bouwvormen c.q. individualiteit verzekert. Zoals eerder opgemerkt moet het beeldkwaliteitsplan een zekere harmonie bewerkstelligen.

De architect van een bouwplan moet bij voorkeur voorafgaand aan het ontwerp kennis nemen van het beeldkwaliteitsplan.

5.2 Criteria beeldkwaliteitsplan

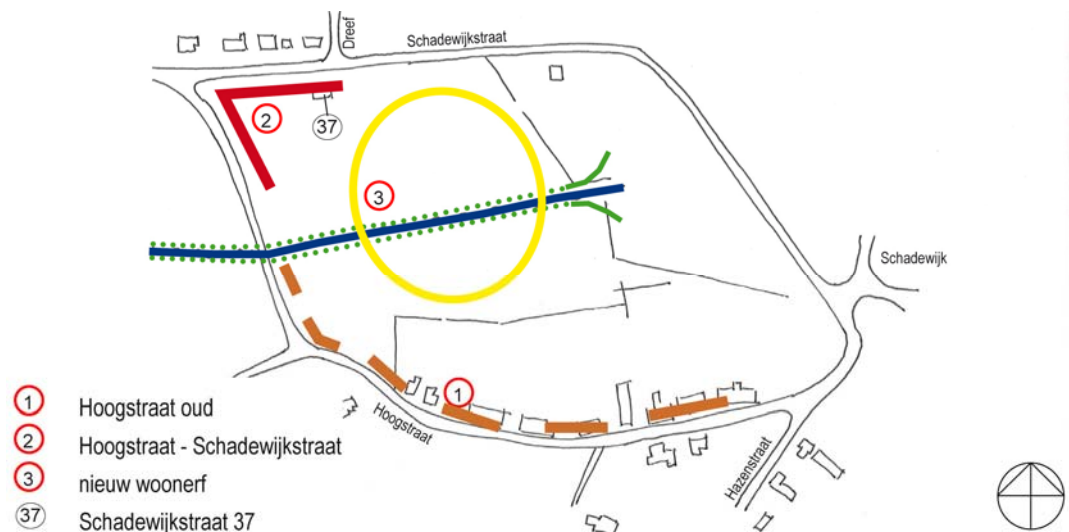
Het beeldkwaliteitsplan dient als leidraad voor het bereiken van een gewenste stedenbouwkundige samenhang. Het beeldkwaliteitsplan is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aanpalende percelen en bebouwing bepalen. Dit zijn:

- aard / karakter woonbuurt;
- openbare ruimte van straten, pleinen, groen;
- bebouwingstypologie;
- massaopbouw;
- situering en oriëntatie bebouwing;
- kapvorm;
- materiaal en kleur;
- voortuinen en erfafscheidingen.

Deze criteria worden hierna toegelicht.

5.3 Karakter woonbuurt

De nieuwbouwbuurt ligt op de overgang van het woongebied Eersel naar het buitengebied. De buurt wordt een duurzame afronding van het dorp naar het landschap. Hoofduitgangspunt vormt een inrichting die organisch aansluit op enerzijds de cultuurhistorische verkaveling en bebouwing aan de zijde Hoogstraat en anderzijds op de tuinwijktypologie van de buurt Molenakkers. Voor de nieuwbouw zijn daarvoor drie sferen te onderscheiden.



afb 5.1 drie sferen



afb. 5.2 lint Hoogstraat

Sfeer historisch lint Hoogstraat

Deze sfeer betreft de kleine doortrekking van het bestaande lint tot aan de bocht met de zijweg Houtwal. Dit doortrekken leidt tot een duidelijker positionering van het oude lint. Deze sfeer wordt gekenmerkt door de traditionele langgevelboerderij en de informele inrichting van weg – bermen - voorerven.



afb. 5.3 Schadewijkstraat

Sfeer Hoogstraat-Schadewijkstraat

De nieuwbouw ten noorden van de waterloop moet een overgang vormen tussen het oude cultuurhistorische lint en de reguliere eigentijdse woningen langs de Schadewijkstraat. Dit is mogelijk door de bouw van grotere dorpswoningen in traditionele landelijke sfeer. De bestaande woning Schadewijkstraat 37 past in deze sfeer. De nieuwe woning op de hoek Hoogstraat-Schadewijkstraat kan een licht architectonisch accent krijgen.

Sfeer binnengebied/-hof met waterloop

Deze sfeer betreft de 'structurele' nieuwe toevoeging met een nieuwe ontsluiting en verkaveling woonpercelen. Hier moet de doelstelling waargemaakt worden om een organische aanvulling met eigentijdse kwaliteit te creëren op de cultuurhistorie van het oude lint en de tuinwijkarchitectuur uit de 2^e helft vorige eeuw. Dit wordt bereikt door een woonbuurt in een groene, landelijke sfeer te creëren: het geven van een duidelijke plek in de openbare ruimte van de bestaande waterloop, de straten relatief informeel in te richten en te kiezen voor een moderne woonbebouwing die verwijst naar de traditionele landelijke langgeveltypologie. Essentieel daarbij is dat niet historiserend wordt gebouwd. De bebouwing binnen deze sfeer moet eigentijds ogen.

5.4 Openbare ruimte

Voor het stedenbouwkundige beeld van een locatie is de beleving van(af) de straat inclusief het zicht op de individuele percelen en panden bepalend.

Het programma Ruimte voor Ruimte heeft als criterium een relatief hoog uitgiftepercentage. De relatief grote tuinen bieden veel groen. Daardoor kan de inrichting van de openbare ruimte eenvoudig van opzet blijven. Voor de drie onderscheiden sferen betekent dat het volgende.

Lint Hoogstraat

De openbare ruimte is hier eenvoudig, hetzelfde als het bestaande profiel Hoogstraat een rijbaan groene bermen van variabele breedten met verspreide bomen. Voortuinen in gras die bij voorkeur zonder haag in de berm overgaan.

Hoogstraat-Schadewijkstraat

Ter hoogte van het plangebied heeft de Schadewijkstraat twee verschillende beelden. Aan de noordzijde ligt een trottoir direct aan de voortuinen. Groene bermen en bomen ontbreken. Aan de zuidzijde van de Schadewijkstraat wordt langs het gehele plangebied een voetpad aangelegd.

Aan de zuidzijde liggen de agrarische gronden waarop onderhavig plan is gesitueerd. Aan deze zijde staan vanaf de Dreef richting provinciale weg volwassen bomen. Op de aansluiting met de Hoogstraat wordt minimaal een groene tip met één grote boom aangelegd. Ook langs de Hoogstraat zijn nieuwe bomen voorzien. Deze bomen ondersteunen het hoofduitgangspunt voor de nieuwbouwbuurt, zijnde een groene landelijke buurt op de overgang van de kern Eersel naar het buitengebied.

Profiel binnengebied/-hof

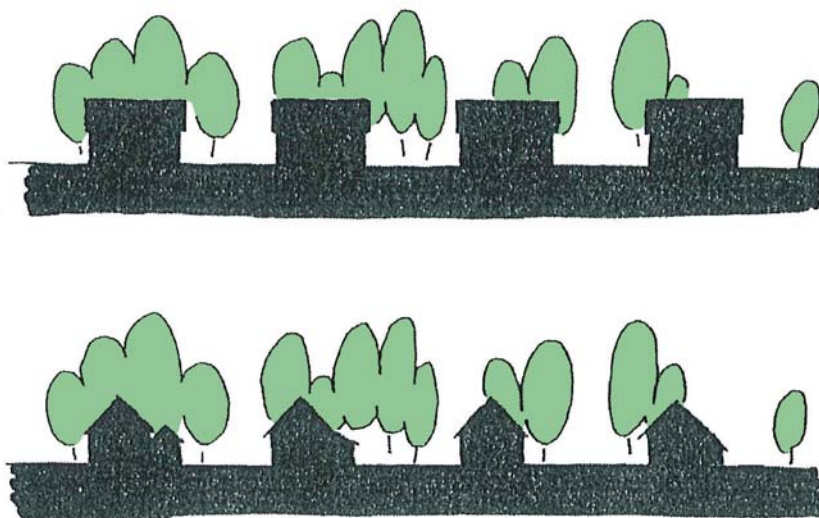
Het binnengebied wordt geheel nieuw ontworpen. Gekozen is voor een woonerfachtige straat loodrecht op de waterloop. De straat krijgt een gekromd verloop uitkomend op een driehoekig straatplein.

5.5 Bebouwing algemeen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing vormt het realiseren van een landelijke en groene woonbuurt. Geen stedelijke villabuurt! Een buurt met een informele, losse plaatsing van de gebouwen met weinig verharding; een buurt waar het groen dominant is.

Echte vrijstaande woning

Met een echte vrijstaande woning wordt bedoeld een woonhuis op een dusdanig groot perceel dat huis en tuin zich duidelijk vrijstaand onderscheiden van het buurperceel. De bouwvlakken zijn zo gekozen dat hoofd- en bijgebouwen op beledende kavels altijd minimaal 10 m uit elkaar staan. Zie onderstaande afbeelding.



afb 5.4 straatwanden met 'echte vrijstaande woningen'

Situering en oriëntatie woningen

De woningen (hoofd- en bijgebouwen) moeten zodanig gesitueerd worden dat er sprake is van minimaal 10 m groen tussen de bouwvlakken op aangrenzende percelen. Voorts bedraagt de diepte van de voortuin overwegend minimaal 5 m en het gedeelte van de achtertuin zonder bebouwing minimaal 10 m.

Een informele ordening door verspringende voorgevels is gewenst. De entree van de woning moet vanaf de straat duidelijk zichtbaar zijn.

De voorgevellijnen moeten de kromming van de wegen vloeiend volgen. Op de samenkomst van de wegen moet de positionering van de woningen de centrale plek mede bepalen.

Landelijk bouwen

Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door een lage onderbouw en relatief hoge schuine kappen met eenvoudige goten.

Voorts moet minimaal 80% van de hoofdbebouwing van een schuine kap worden voorzien. Topgevels zijn toegestaan. Op de smallere kavels moet de nok loodrecht op de straat staan; op de bredere kavels evenwijdig aan de weg. Landelijk bouwen wordt gekenmerkt door een sfeer van verbondenheid met de grond. De horizontale lijn is dominant.

Materiaal en kleur

Het gebruik van materiaal en kleur moet het gekozen karakter van de landelijke buurt (dichtbij de grond en de natuur dominant) ondersteunen. Dit vereist ingetogenheid. Gevels van witte of zwarte stenen c.q. stucwerk worden uitgesloten. Als richtlijnen gelden bruinrode baksteen, blauwgrijze of rode pannen en overige natuurlijke materialen. Houten kozijnen zijn verplicht, behalve voor schuifpuinen mag ander materiaal gebruikt worden. Moderne materialen als beton, staal, zink en glas zijn voor ondergeschikte bouwdelen toegestaan.

Bebouwingstypologie

Voor de drie te onderscheiden sferen gelden voorts verschillende bebouwingstypologieën. Ze hebben gemeen dat ze alle drie in de traditie/cultuurhistorie van Eersel passen, en wel: historisch, eigentijds en nieuw.

5.6 Bebouwingstypologieën

Er zijn drie typen woningen gedefinieerd:

- W1 traditionele langgevelboerderij
- W2 grote dorpswoning
- W3 moderne langgevelwoning.

De bestaande woning, Hoogstraat 37, is niet voorzien van een typeaanduiding. Indien, middels de wijzigingsbevoegdheid voor dit perceel, een nieuwe woning wordt gebouwd, moet afhankelijk van de oriëntatie van de woning gekozen worden voor type W2 of W3. Indien de woning met voorgevel aan de Schadewijkstraat staat dan moet voor type W2 gekozen worden. Is de woning met de voorgevel richting de nieuwe weg georiënteerd dan moet voor type W3 gekozen worden.

De locatie van de typen is op het stedenbouwkundig plan aangegeven. Ze worden hierna toegelicht. De hieronder afgebeelde foto's zijn bedoeld als referentiebeeld. De foto's zijn geen exacte weergave van de beeldkwaliteit voorschriften. Bij afwijkingen is de tekst leidend.

W1 Historische langgevelboerderij in lint Hoogstraat

In het lint Hoogstraat zijn drie nieuwe "boerderijwoningen" voorzien. De langgevelboerderijen zijn geïnspireerd op de architectuur van de historische, karakteristieke langgevelboerderijen. De vormtaal dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het oorspronkelijke type. Hierbij wordt vooral de verhouding tussen dakvlak en gevel van belang geacht voor de verschijningsvorm van deze woningen. Typische stijlkenmerken kunnen een extra accent geven in de architectuur, zoals luiken, spa-tranden, levensbomen boven de deuren, muurankers, metselverbanden etc. Maar ook meer 'sobere' varianten zijn denkbaar met moderne toepassingen. De woningen moeten verbondenheid met de cultuurhistorie uitstralen.



afb. 5.5 sfeerimpressie langgevelboerderij

Voor de typologie langgevelboerderij gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: langgevelboerderij met een traditionele landelijke uitstraling. De basisopbouw is een begane grondlaag met hoge kap.
- Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast. Hierbij is de toepassing van wolfseinden mogelijk. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: basismateriaal voor de gevels is baksteen, al dan niet in combinatie met hout in aardetinten, bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood;
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen zoals kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. De kleur van kozijnen is gebroken wit, van deuren donker.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken wordt de voorkeur gegeven aan dakpannen in een blauwgrijze kleur of riet, dan wel een combinatie van beide. Glanzende pannen zijn niet toegestaan;
- Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken.
- Dakkapellen: geen dakkapellen aan de straatzijde.
- Detailering: een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van bovenlichten, vorstpannen, roedeverdelingen, stoot-/ spatranden, muuranke-
rers, hanenkammen, muizentanden, balkenstructuren etc. Bij de algehele uitstraling behoren niet alleen de 'uiterlijke' verschijningsvorm van een woning maar ook de verhoudingen. Het hoofdgebouw moet in verhouding zijn (langgevel) en de elementen van het gebouw moeten in verhouding zijn, zoals schoorstenen en gevelopeningen.

W2 Grote dorpswoning

Het type grote dorpswoning is gedacht langs Schadewijkstraat en het noordelijke deel Hoogstraat en komt overeen met de grote dorpswoningen in Eersel. De bedoelde woningen onderscheiden zich van de herenhuizen die ook in Eersel voorkomen. Een herenhuis is relatief groot en monumentaal in twee lagen plus een grote kap. Een dorpswoning is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 à 1,5 laag plus kap, deels verscholen in het groen op het eigen perceel.

De architectuur van de dorpswoningen moet eigentijds zijn maar geënt zijn op de traditionele vormtaal. Symmetrie en monumentaliteit moeten worden vermeden.



afb 5.6 sfeerimpressies dorpswoningen

Voor de typologie grote dorpswoning gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: de architectuur is eigentijds maar sluit aan op de traditionele baksteenarchitectuur. Historiserend bouwen is niet aan de orde. Monumentaliteit moet worden vermeden. De basisopbouw is 1 of 1,5 laag plus verplicht schuine kappen.
- Kap: er dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast. De nokrichting bij een zadeldak of schilddak is evenwijdig aan de weg/voorgevelrooilijn.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: baksteen is dominant, combinaties met andere materialen behoren tot de mogelijkheden. Materiaalgebruik en de toepassing hiervan dienen een bijdrage te leveren aan de hedendaagse vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten en grijstinten dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. De kleur van de kozijnen is gebroken wit, de deuren zijn donker.

- Materiaal en kleur daken: voor de daken gaat de voorkeur uit naar dakpannen in een blauwgrijze of rode kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan, evenmin als een rieten kap.
- Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken.
- Dakkapel: een dakkapel is aan straat- en achterzijde toegestaan.
- Detailering: een zorgvuldige hedendaagse detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van natuursteen, bijzondere metselverbanden, een plint afwijkend in materiaal of kleur, het toepassen van luiken, een verbijzonderde ingangpartij (trap), etc.

W3 Moderne langgevelwoning in binnengebied

Voor het binnengebied is een specifieke woning gewenst. De architectuur verwijst naar traditionele landelijke bouwvormen, maar in moderne vertaling. Kernwoorden voor de architectuur zijn: eenvoud, strak, modern, licht, rekening houden met goede verhoudingen. Om een duidelijke eenheid te krijgen in deze typologie zijn de dakrichtingen voor deze woningen voorgeschreven (haaks of evenwijdig aan de weg), de daken zijn kloek van vorm, de gootlijn is laag en de uitstraling is in zijn geheel terughoudend. Ook qua materialisering vormen de woningen een eenheid. De woningen moeten verbondenheid met de grond uitstralen.



afb. 5.7 sfeerimpressie woningen binnengebied

Voor deze woningen gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

Architectuur woning: de architectuur is modern. De basisopbouw is begane grond laag plus hoge kap.

Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast. De toepassing van wolfseinden is hierbij niet toegestaan. De nokrichting is evenwijdig aan de voorgevelrooilijn, of staat haaks op de voorgevelrooilijn.

Materiaal- en kleurgebruik gevels: er worden geen materialen uitgesloten, ook combinaties van verschillende materialen behoren tot de mogelijkheden. Materiaalgebruik en de toepassing hiervan dienen een bijdrage te leveren aan de moderne vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten (bruin, rood grijs) dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.

Materiaal en kleur daken: voor de daken gaat de voorkeur uit naar een donkere kleur. Moderne materialen behoren tot de mogelijkheid, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.

Detailering: een zorgvuldige detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen.

Goten: bij voorkeur mastgoten.

Dakkapel: geen dakkapellen aan de straatzijde.

Algemeen geldende beeldkwaliteitscriteria

Onderstaande beeldkwaliteitscriteria zijn voor alle typologieën van toepassing.

- Massaopbouw: kiezen voor eenvoudige heldere massa's.
- Kappen: 80% van alle gebouwen per perceel (hoofd-, aan-, bijge-, uitbouwen) verplicht met schuine kappen.
- Materiaalgebruik: baksteen, hout, metaal.
- Detailering: ambachtelijkheid, verfijning.
- Dakkapellen: het toepassen van dakkapellen is uitsluitend toegestaan als deze qua uitstraling, aantal en maat geen afbreuk doen aan de hoofdvorm van het dak. Voor de langevelboerderijen (W1) en de binnenhofwoningen (W3) geldt dat dakkapellen niet zijn toegestaan aan de voorzijde van de woning.
- Bijgebouwen: qua architectuur, kleur- en materiaalgebruik zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw.
- Perceelsafscheiding: de voorkeur gaat uit naar groene erfafscheidingen, in ieder geval voor de situaties grenzend aan de openbare ruimte.
- Duurzaamheid: het toepassen van milieuvriendelijke bouwmaterialen en het op verantwoorde wijze omgaan met energie wordt aanbevolen.



afb. 5.8 sfeerimpressie van hedendaagse detaillering

5.7 Voortuinen en erfafscheidingen

Naast het informele groene wegprofiel, de verbrede waterloop en de groene tippen bepalen de voortuinen voor een belangrijk deel het ruimtelijke beeld. Essentieel voor een goede beleving van het straatbeeld is de overgang van privé naar openbaar: de erfafscheiding en de mate van erfverharding.

Als richtlijn geldt het gebruik van levende erfafscheidingen. De voorkeur gaat uit naar het informele overlopen van de grasberm van de weg in de voortuin met beplanting. Het onderhoud van de (gras) berm langs de weg zal geschieden door de gemeente. In geval van beplanting op de perceelgrens wordt de voorkeur gegeven aan lage beukenhagen. Verharde opritten leiden vaak tot grote schraalheid indien zij een te groot oppervlak gaan vormen en worden gerealiseerd in armoedig materiaal. Als richtlijn geldt de oppervlakte van de verharding zoveel mogelijk te beperken. De toegang tot het perceel van maximaal 4,5 m breed en de verharding mag zich pas achter de perceelgrens verbreden.

Opritten kunnen niet gecombineerd worden. De minimale afstand tussen de opritten moet 5 meter zijn. Qua materiaal wordt de voorkeur gegeven aan straatstenen in dikformaat. Afgezien moet worden van lichte of zwarte stenen. De voorkeur heeft neutraal bruinrood. Asfalt is niet toegestaan. Wel grasstenen of halfverharding.

6. FINANCIËLE ASPECTEN

Het gebied wordt ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV, zowel de uitgeefbare percelen met woningen als de openbare ruimte. Na realisatie van het plan zal de openbare ruimte aan de gemeente Eersel worden overgedragen, die vervolgens het beheer van het gebied op zich neemt. Een en ander is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar. Overigens zijn voor de gemeente aan dit plan alleen de kosten van de proceduregang verbonden. Het verhaal van planschadekosten wordt geregeld in de exploitatieovereenkomst.

Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten.

7. JURIDISCHE ASPECTEN

7.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting met twee kaarten,
- de verbeelding,
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en ontheffing.

Kaart Bestaande toestand (bijlage 1) en Kaart Stedenbouwkundig plan (bijlage 2) zijn onderdeel van de toelichting.

De verbeelding (formele plankaart) geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

7.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten en berekenen (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten en berekend moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Ontheffing van de bouwregels
- Specifieke gebruiksregels
- Ontheffing van de gebruiksregels

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/functies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Groen (artikel 3)

In deze bestemming is de groene tip in de hoek van de Schadewijkstraat en de nieuwe straat vervat, alsmede de leggerwaterloop met onderhoudsstrook. Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is een zone opgenomen waarbinnen bepaalde werkzaamheden slechts toegestaan zijn op basis van een aanlegvergunning.

Verkeer (artikel 4)

Deze bestemming omvat de openbare wegen en de daarbij behorende bermen. Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is een zone opgenomen waarbinnen bepaalde werkzaamheden slechts toegestaan zijn op basis van een aanlegvergunning.

Wonen (artikel 5)

Zowel de nieuwe woningen als de bestaande woning zijn vervat in de bestemming Wonen. De woningen moeten gerealiseerd worden binnen de bouwvlakken. Voorts zijn het aantal woningen, de situering van de woningen, alsmede regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten en dakhelling opgenomen. Deze bestemming bevat voorts een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een extra woning op het perceel Schadewijkstraat 37.

Waterstaat (dubbelbestemming) (artikel 6)

Deze dubbelbestemming omvat de leggerwaterloop RN22 met de bijbehorende onderhoudsstrook.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 7)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouwregels (artikel 8)

In dit artikel is geregeld dat per woning minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden.

Tevens is geregeld hoe om te gaan met bestaande afstanden en maten bij afwijking van voorliggend bestemmingplan.

Algemene gebruiksregels (artikel 9)

Hierin is een verwijzing opgenomen naar het verbod in de Wro om gronden te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Ook is een aantal (voorbeelden van) vormen van gebruik genoemd die onder strijdig gebruik vallen.

Algemene ontheffingsregels (artikel 10)

In dit artikel is een aantal algemene ontheffingsmogelijkheden opgenomen. Deze ontheffingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht (artikel 11)

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 12)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

8. PROCEDURE

Het bestemmingsplan doorloopt de gebruikelijke procedure. De voorziene procedurestappen zijn:

1. Inspraak;
2. Overleg ex artikel 3.1.1 Bro;
3. Eerste tervisielegging;
4. Vaststelling door gemeenteraad;
5. Tweede tervisielegging.

8.1 Inspraak

De ingekomen reacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in bijlage 10.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1 Bro

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het plan toegezonden aan de volgende instanties:

1. VROM-inspectie regio Zuid;
2. Provincie Noord-Brabant;
3. Waterschap De Dommel

De ingekomen reacties en de beantwoording van de reacties zijn opgenomen in bijlage 10.

8.3 Eerste tervisielegging

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 14 januari 2010 tot en met 24 februari 2010 ter inzage gelegen. Er zijn zeven zienswijzen ingediend.

Tijdens de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan hebben tevens enkele ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden.

De beantwoording van de zienswijzen en de voorgestelde ambtshalve wijzigingen zijn beschreven in de nota 'beoordeling zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Eersel', zie bijlage 11.

Voorliggend plan is aangepast conform deze nota.