

Bestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Willibrorduslaan - Gebroeders Hoeksstraat'

Plan ROS

Adviesbureau voor ruimtelijke plannen

Torenallee 20 (Strijp-S)

5617 BC Eindhoven

www.planros.nl



Bestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Willibrorduslaan - Gebroeders Hoeksstraat'

Toelichting

Gemeente Eersel

Ontwerp

18 mei 2018

NL.IMRO.0770.BPEhwillihks2038-ONTW



Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1.	Inleiding	7
1.1.	Aanleiding.....	7
1.2.	Ligging en plangrenzen.....	7
1.3.	Geldende bestemmingsplannen	8
1.4.	Leeswijzer	8
Hoofdstuk 2.	Gebieds- en projectprofiel.....	11
2.1.	Omgeving projectgebied	11
2.2.	Projectprofiel.....	12
Hoofdstuk 3.	Beleidskader	15
3.1.	Rijksbeleid	15
3.2.	Provinciaal beleid	18
3.3.	Gemeentelijk beleid	22
Hoofdstuk 4.	Planologische aspecten	29
4.1.	Archeologie en cultuurhistorie.....	29
4.2.	Water.....	31
4.3.	Flora en fauna.....	34
4.4.	Verkeer en parkeren	37
4.5.	Kabels, leidingen en straalpaden	38
Hoofdstuk 5.	Milieuaspecten	39
5.1.	Bodem- en grondwaterkwaliteit	39
5.2.	Geluid	39
5.3.	Luchtkwaliteit.....	41
5.4.	Bedrijven en milieuzonering	42
5.5.	Externe veiligheid	45
5.6.	Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	46

Hoofdstuk 6.	Uitvoerbaarheid	49
6.1.	Economische uitvoerbaarheid.....	49
6.2.	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	50
Hoofdstuk 7.	Juridische planbeschrijving.....	51
7.1.	Onderdelen bestemmingsplan.....	51
7.2.	Toelichting op de verbeelding.....	51
7.3.	Toelichting op de regels	51
Bijlagen		55

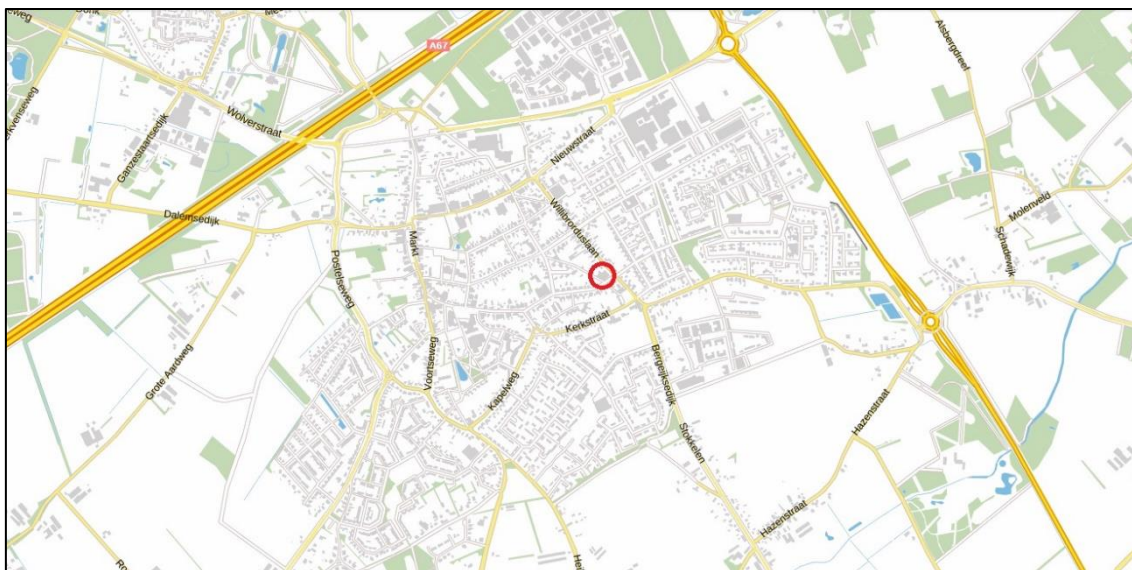
Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Op de hoek van de Willibrorduslaan met de Gebroeders Hoeksstraat in Eersel is het perceel Willibrorduslaan 53a-55 gelegen. Het betreft een pand met een woonhuis, winkelruimte en een garage. Enige tijd geleden is het pand leeg komen te staan.

Initiatiefnemer wenst de locatie te herontwikkelen. Daarbij zal het pand Willibrorduslaan 53a-55 in zijn geheel plaatsmaken voor vier nieuwe woningen. De woningen worden gebouwd als twee twee-kappers, waarvan een twee-kapper levensloopbestending wordt uitgevoerd.

Het plan past niet binnen het geldende bestemmingsplan, omdat er ter plaatse geen vier woningen gerealiseerd mogen worden. Het plan bevat daarnaast ook geen binnenplanse afwijkmogelijkheid om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken en past niet binnen de ter plaatse geldende algemene wijzigingsbevoegdheid. Daarom is het nodig om voor de locatie een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Onderhavig plan met de titel "Kom Eersel, herziening Willibrorduslaan - Gebroeders Hoeksstraat" voorziet in een nieuw bestemmingsplan voor de locatie Willibrorduslaan 53a-55 in Eersel.



Topografische kaart met de ligging van het plangebied (rood omcirkeld) binnen de kern Eersel

(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.2. Ligging en plangrenzen

Onderhavig plangebied ligt in de bebouwde kom van het dorp Eersel, op de hoek van de Willibrorduslaan met de Gebroeders Hoeksstraat. Het plangebied heeft betrekking op het

gehele perceel Willibrorduslaan 53a-55. Het perceel staat kadastraal bekend als een deel van de gemeente Eersel, sectie F, nummers 2256, 5006 en 5007.

De planlocatie wordt begrensd door de Willibrorduslaan aan de oostzijde, de Gebroeders Hoeksstraat aan de zuidzijde en het Kerkepad aan de westzijde. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan het bedrijfspand van de naastgelegen autogarage aan de Willibrorduslaan 53.



Luchtfoto gecombineerd met kadastrale kaart, met daarop de begrenzing van het plangebied (geel omlijnd)
(Bron: <http://pdokviewer.pdok.nl>)

1.3. Geldende bestemmingsplannen

Het plangebied ligt binnen het geldende bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” dat op 26 september 2013 door de gemeenteraad is vastgesteld. Het planvoornemen past niet binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan (zie hiervoor paragraaf 3.3.3). Daarom is een herziening van het geldende bestemmingsplan nodig. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

1.4. Leeswijzer

Het bestemmingsplan ‘Kom Eersel, herziening Willibrorduslaan - Gebroeders Hoeksstraat’ bestaat uit een digitale en analoge verbeelding (plankaart) met de daarbij behorende regels. Bij het bestemmingsplan is een toelichting gevoegd. In de toelichting wordt aangegeven waarom het bestemmingsplan is opgesteld en welke afwegingen hebben plaatsgevonden in het kader

van een goede ruimtelijke ordening. Naast de digitale versie is er een papieren versie van het bestemmingsplan beschikbaar. De digitale versie is juridisch bindend.

Na deze inleiding volgt Hoofdstuk 2. Hierin is de bestaande situatie en de plantontwikkeling nauwkeurig beschreven. Hoofdstuk 3 bevat de beleidskaders voor het opstellen van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 4 inzicht in en de verantwoording van alle relevante planologische aspecten. Hoofdstuk 5 bevat alle relevante milieuaspecten zoals bodem, geluid en luchtkwaliteit. In Hoofdstuk 6 staat uitleg over de uitvoerbaarheid, waarbij ingegaan wordt op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hoofdstuk 7 beschrijft het juridische plan waarbij ook een korte beschrijving van de bestemmingsregels wordt gegeven.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Omgeving projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Willibrorduslaan. Dit is een belangrijke wijkontsluitingsweg voor de kern van Eersel en vormt de verbinding tussen de Nieuwstraat richting de N284, de Bergeijksedijk richting Bergeijk en de Schadewijkstraat richting de N397. Aan de Willibrorduslaan bevindt zich voornamelijk woonbebouwing. Daarnaast bevinden zich verspreid langs deze weg enkele andere functies, zoals een autogarage op het perceel ernaast, even verderop een winkel met showroom in kachels en haarden, en ten zuiden van het plangebied bevindt zich het Carquefouplein met daaraan enkele horecagelegenheden en de kerk. Aan de overzijde van de Gebroeders Hoeksstraat bevindt zich een tandprothetische praktijk.

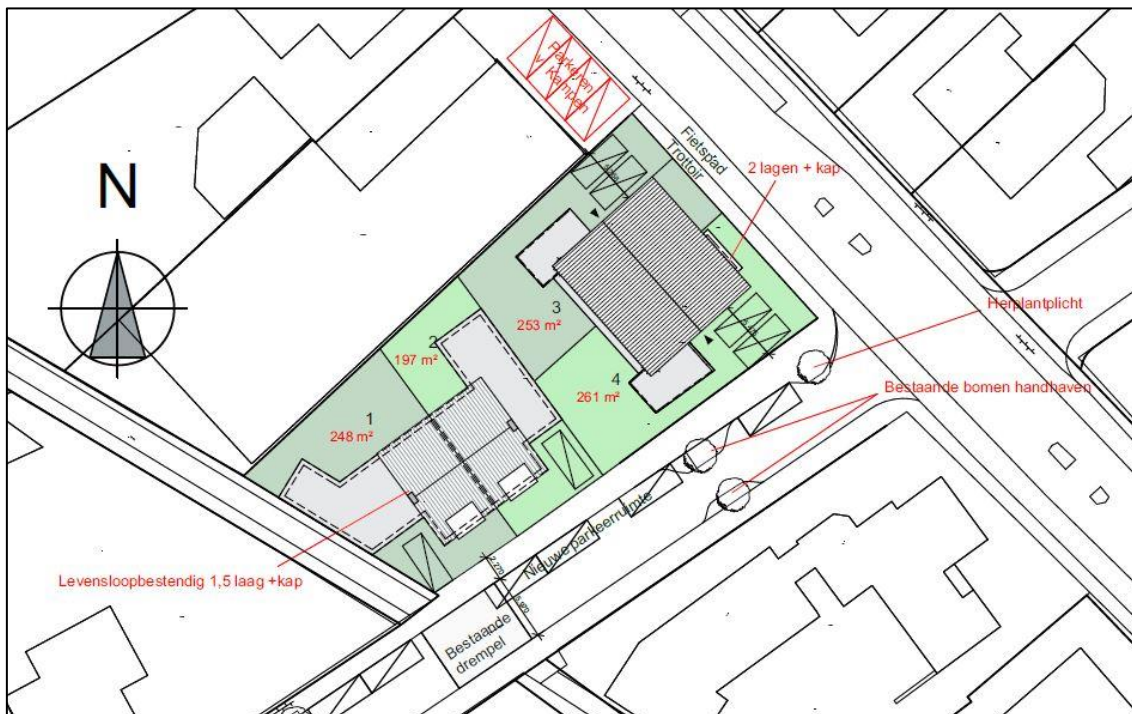
De bebouwing aan de Willibrorduslaan kenmerkt zich in gebouwen bestaande uit een bouwlaag met een tweede laag in de kap of twee bouwlagen met kap. Het grootste deel van gebouwen heeft een zadeldak (al dan niet met wolfseinden) of een schilddak en de nokrichting is overwegend evenwijdig aan de Willibrorduslaan. De showroom van de autogarage aan de Willibrorduslaan vormt een uitzondering en bestaat uit een laag met kap en de nok haaks op de weg. Ook het woongebouw aan de overzijde van de Gebroeders Hoeksstraat heeft een nokrichting haaks op de Willibrorduslaan. De woningen aan de Gebroeders Hoeksstraat bestaan hoofdzakelijk uit een bouwlaag met een tweede laag in de kap. Ook hier bestaan de kappen hoofdzakelijk uit zadeldaken met de nokrichting evenwijdig aan de straat. De tandartspraktijk aan Gebroeders Hoeksstraat 45 bestaat uit een bouwlaag met een zadeldak.



Foto's van de omgeving van het plangebied, met linksboven het bestaande pand Willibrorduslaan 53a-55, rechtsboven het zicht op de Willibrorduslaan in noordelijke richting, linksonder het zicht op de Willibrorduslaan in zuidelijke richting en rechtsonder het zicht op de Gebroeders Hoeksstraat in westelijke richting (Bron: <https://www.google.nl/maps,streetview>)

2.2. Projectprofiel

Dit bestemmingsplan voorziet in de bouw van vier woningen op de hoek van de Willibrorduslaan met de Gebroeders Hoeksstraat. Het huidige pand Willibrorduslaan 53a-55, met daarin een woonhuis en een winkelruimte, zal in zijn geheel worden gesloopt. Daarvoor in de plaats zullen vier grondgebonden woningen mogelijk worden gemaakt. Het gaat om twee twee-kappers, waarvan er één aan de Willibrorduslaan wordt gerealiseerd en één aan de Gebroeders Hoeksstraat. Deze laatste twee-kapper bevat twee levensloopbestendige woningen.



Stedenbouwkundig ontwerp kavelinrichting (Bron: Quadrant architecten)

De woningen aan de Willibrorduslaan zijn met de voorgevel georiënteerd op deze straat. De kavels worden ook via de straat ontsloten. De woningen beschikken over een brede oprit en een garage. Deze twee-kapper wordt uitgevoerd in twee lagen met een zadeldak, waarvan de nok evenwijdig loopt aan de Willibrorduslaan.



Voor-, achter- en zij aanzicht van de woningen aan de Willibrorduslaan (Bron: Quadrant architecten)



Sfeerimpressie van de woningen aan de Willibrorduslaan (Bron: Quadrant architecten)

De woningen aan de Gebroeders Hoeksstraat zijn met de voorgevel georiënteerd op de Gebroeders Hoeksstraat. Deze kavels worden ook via deze straat ontsloten en beschikken over een eigen oprit met een berging erachter. Het gaat om levensloopbestendige woningen die worden uitgevoerd in anderhalve laag met zadeldak, waarvan de nok evenwijdig loopt aan de Gebroeders Hoeksstraat. Levensloopbestendig wil zeggen dat de woningen zo zijn gebouwd dat de bewoners erin kunnen blijven wonen als hun levensomstandigheden veranderen, bijvoorbeeld door ouderdom, ziekte of een handicap. Zo worden in dit geval primaire ruimten zoals de sanitaire ruimten (toilet en badkamer), een slaapkamer en het woon- en leefgedeelte (keuken, eet- en woonkamer) gerealiseerd op de begane grond en zodanig ingericht dat deze met een rolstoel bereikbaar zijn en deze daar kan manoeuvreren. Op de verdieping zijn ook nog slaapkamers en een badkamer aanwezig.



Voor-, achter- en zij aanzicht van de woningen aan de Gebroeders Hoeksstraat (Bron: Quadrant architecten)



Sfeerimpressie van de woningen aan de Gebroeders Hoeksstraat (Bron: Quadrant architecten)

Hoofdstuk 3. Beleidskader

3.1. Rijksbeleid

3.1.1. Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Algemeen

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. De SVIR is op 13 maart 2012 vastgesteld door de minister van Infrastructuur en Milieu.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten.

Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten.

Beoordeling plan

Voor het plangebied geldt dat sprake is van een lokale ontwikkeling van geringe aard en omvang. Bij het plan zijn geen nationale belangen in het geding en het doet geen afbreuk aan de uitgangspunten van de structuurvisie. Het plan voldoet daarmee aan het rijksbeleid zoals dit is vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2. Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

Nationaal belang 13 uit de SVIR vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet, als het gaat om een

nieuwe stedelijke ontwikkeling, met behulp van de ladder voor duurzame verstedelijking worden onderbouwd. De ladder voor duurzame verstedelijking is gewaarborgd in artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel is gesteld dat de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan drie stappen:

- a. er dient beschreven te worden dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- b. indien de actuele regionale behoefte is aangetoond, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio. Daarbij moet worden gekeken naar de mogelijke benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
- c. indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, dient beschreven te worden in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die passend multimodaal ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling plan

Dit bestemmingsplan voorziet in de realisatie van maximaal vier woningen. Deze vier woningen maken reeds onderdeel uit van de zachte plancapaciteit van de gemeente Eersel. In het geldende bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” is voor onderhavige locatie namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van maximaal zeven gestapelde woningen. Dit planvoornemen voorziet echter niet in zeven gestapelde, maar in vier grondgebonden woningen. Daarom kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid, maar is een partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk.

Daarnaast blijkt uit jurisprudentie dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een ‘nieuwe stedelijke ontwikkeling’ worden aangemerkt en dat daarmee een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking achterwege kan blijven. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRS) bepaald dat de realisatie van elf woningen (ECLI:NL:RVS:2015:2921) geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft. Ook heeft de ABRS aangegeven dat de realisatie van soortgelijke woningaantallen (zeven woningen (ECLI:NL:RVS:2014:2077) en acht woningen (ECLI:NL:RVS:2014:4720)) niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren. De ABRS overwoog daarbij het volgende:

“Gelet op de kleinschalige woningbouw die het plan mogelijk maakt, is de Afdeling van oordeel dat de raad er terecht van is uitgegaan dat het plan niet voorziet in een woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef en onder i, van het Bro. De in het plan voorziene ontwikkeling kan dan ook niet worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in deze bepaling van het Bro, zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is”.

Op basis van het feit dat de ABRS reeds eerder heeft geoordeeld dat de realisatie van elf woningen op zichzelf geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft en ook de ontwikkeling van zeven of acht woningen niet als nieuwe stedelijke ontwikkeling kwalificeren, kan gesteld worden dat ook de ontwikkeling van maximaal vier wooneenheden geen nieuwe stedelijke ontwikkeling betreft.

Ondanks het feit dat de woningen reeds onderdeel uitmaken van de zachte plancapaciteit en het feit dat de ladder voor duurzame verstedelijking op grond van bovengenoemde jurisprudentie niet van toepassing is, is volledigheidshalve wel de actuele behoefte bekeken. In paragraaf 3.3.2 is het planvoornemen bekeken in het licht van de lokale kwalitatieve behoefte. In paragraaf 3.2.3 is het plan daarnaast bekeken in het licht van de kwantitatieve regionale woningbehoefte. Daaruit is gebleken dat zowel kwalitatief als kwantitatief behoefte bestaat aan de nieuwe woningen.

Verder kan gesteld worden dat het bouwplan kwaliteit toevoegt aan de leefomgeving. Het bouwplan claimt geen open groene plek binnen het bestaand stedelijk, maar betreft de herontwikkeling van een leegstaand pand in het centrum van Eersel.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat onderhavig plan geen belemmering ondervindt als gevolg van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

3.1.3. Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Algemeen

Ter bescherming van de nationale belangen is door het Rijk het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) opgesteld. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen.

In het Barro zijn regels opgenomen voor de volgende nationale belangen:

- Rijkswaardwegen;
- Project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- Kustfundament;
- Grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- Defensie;
- Hoofdwegen en landelijke spoorwegen;
- Elektriciteitsvoorziening;
- Buisleidingen van nationaal belang voor het vervoer van gevaarlijke stoffen;
- Natuurnetwerk Nederland;
- Primaire waterkeringen buiten het kustfundament;
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte);
- Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde;
- Ruimtereservering parallelle Kaagbaan.

Beoordeling plan

Uit het Barro vloeien geen bepalingen voort die rechtstreeks doorwerken in onderhavig bestemmingsplan. Het bestemmingsplan voldoet aan het Barro.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1. Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

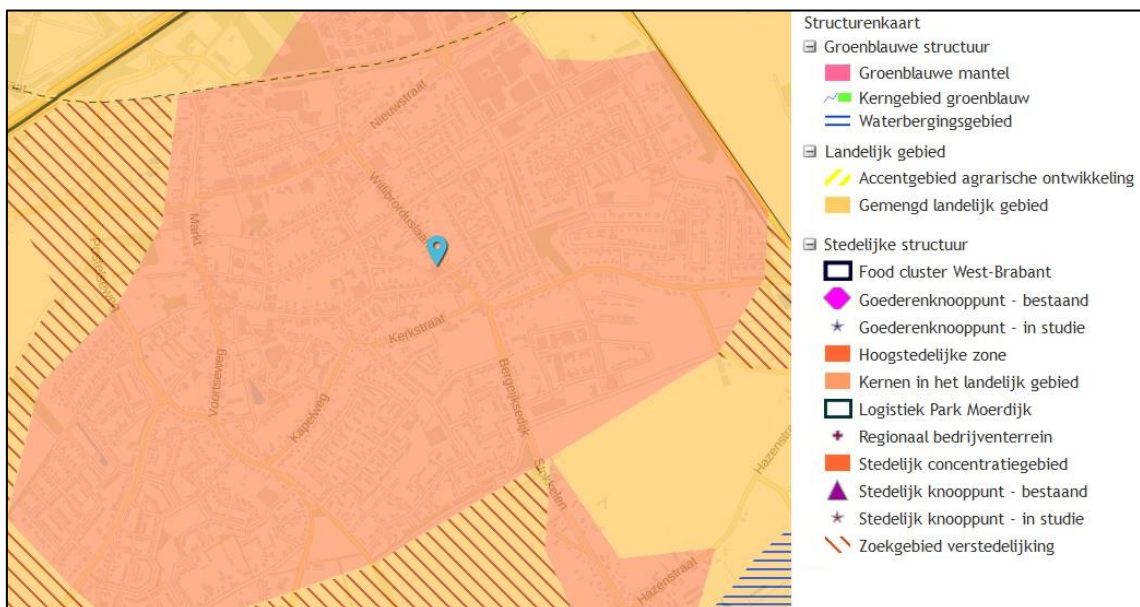
Algemeen

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem, met aandacht voor bescherming tegen hoogwater, droogte en biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Aandacht wordt gevraagd voor sterke regionale economische clusters, (inter)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra als aan de randen van de steden). De provincie realiseert haar doelen door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Deze vier ruimtelijke structuren worden in deel B beschreven en zijn:

1. Groenblauwe structuur
2. Landelijk gebied
3. Stedelijke structuur
4. Infrastructuur



Uitsnede Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied met blauwe marker aangeduid)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen de stedelijke structuur. Deze structuur bestaat uit de steden en dorpen in Noord-Brabant. De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijke concentratiegebieden waar de groei van de verstedelijking wordt opgevangen. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden openhouden. Ten tweede dienen kernen in het landelijk gebied zoveel mogelijk te worden ontzien van verdere verstedelijking. Alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt daar opgevangen.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van 'Kernen in landelijk gebied'. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang blijft ruimte beschikbaar. Het gaat dan om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Voor de woningbouwopgave vindt regionale afstemming plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Voorliggend planvoornemen betreft een herontwikkeling van een bestaand maar leegstand pand. Met de herontwikkeling van deze locatie wordt de leegstand en verpaupering van het pand tegengegaan. Bovendien is onder geleide van het geldende bestemmingsplan op het gehele perceel detailhandel toegestaan op de begane grond. Het gaat dus om in totaal ongeveer 975 m² bvo aan detailhandel. Met onderhavig bestemmingsplan wordt deze oppervlakte aan detailhandel weggenomen. Dit is volledig in lijn met het provinciale detailhandelsbeleid dat als kernboodschap heeft 'per saldo geen meter erbij', en dat erop gericht is uitbreiding van het oppervlak aan detailhandel tegen te gaan. Gelet op het voorgaande vormt de herontwikkeling van de locatie een kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied.

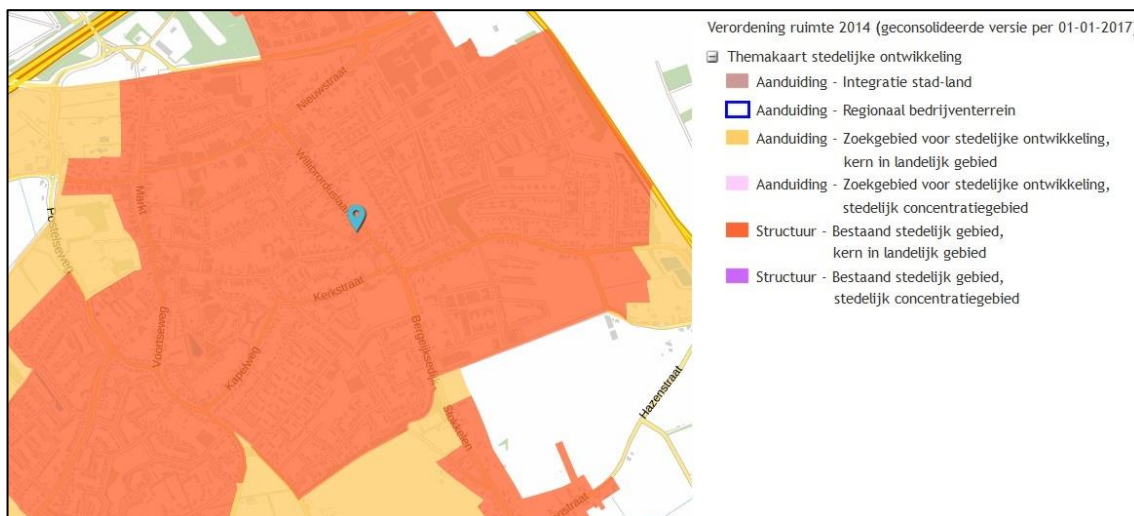
Voor wat betreft de woonbehoefte per kern in het landelijk gebied zijn voor Eersel afspraken gemaakt in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) Zuidoost-Brabant. De afspraken zijn vastgelegd in de Regionale Agenda Wonen – deel A. In paragraaf 3.2.3 wordt nader ingegaan op de Regionale Agenda Wonen.

Gelet op het voorgaande betreft het planvoornemen een kwalitatieve verbetering binnen bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling past dan ook binnen de kaders voor de 'kernen in landelijk gebied' zoals gesteld in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant. De afweging of het plan ook past binnen de afspraken over wonen uit het RRO Zuidoost-Brabant wordt verderop in deze toelichting behandeld.

3.2.2. Verordening ruimte Noord-Brabant

Algemeen

In de Verordening ruimte Noord-Brabant staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. De provincie stelt algemene regels die voor heel Brabant gelden, maar verdeelt het grondgebied ook in verschillende structuren waarvoor apart beleid geldt.



Uitsnede 'themakaart Stedelijke ontwikkeling' Verordening ruimte Noord-Brabant (plangebied met blauwe marker aangeduid)

Beoordeling plan

Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied'. Het beleid van de provincie is er al decennialang op gericht om stedelijke ontwikkeling met name in stedelijke concentratiegebieden te bundelen. Dit bundelingsbeleid heeft gevolgen voor de groeimogelijkheden in de kernen in het landelijke gebied. In en rondom deze kernen staat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal. Voor deze kernen geldt in het algemeen dat er nieuwe woningen alleen mogelijk zijn als dat nodig is voor de natuurlijke bevolkingsgroei. Dat wil zeggen dat nieuwkomers in de kernen en vertrekkende huidige inwoners niet meetellen (migratiesaldo-nul).

Onderhavige ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een binnenstedelijke locatie waarbij een woon- en winkelpand wordt gesloopt en maximaal vier grondgebonden woningen zullen worden opgericht. Aangezien er geen sprake is van een verdere aantasting van het buitengebied, past deze ontwikkeling binnen de Verordening ruimte. Omdat er bij deze ontwikkeling extra woningen worden toegevoegd is de verantwoordingsplicht uit de Verordening ruimte Noord-Brabant van toepassing. In paragraaf 3.2.3 wordt hierop ingegaan. Korte tijdshalve wordt hiernaar verwezen.

Daarnaast is het belang van zorgvuldig ruimtegebruik in de Verordening ruimte Noord-Brabant aangemerkt als een provinciaal belang. Stedelijke ontwikkelingen dienen te worden gemotiveerd met in achtname van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' zoals opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 3.1.2. In deze paragraaf is aangegeven dat er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de zin van artikel 3.1.6 lid 2 Bro.

De ontwikkeling past dan ook binnen het beleid van de provincie Noord-Brabant dat is neergelegd in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.2.3. Regionale Agenda Wonen – deel A, RRO Zuidoost-Brabant 30 november 2016

Algemeen

In deel A van de Regionale Agenda Wonen van de regio Zuidoost-Brabant / Metropoolregio Eindhoven zijn onderwerpen opgenomen die specifiek voor deze regio gelden met betrekking tot volkshuisvesting. Een belangrijk onderdeel vormen de (kwantitatieve) regionale woningbouwafspraken. In dit deel van de regionale agenda zijn regionaal afspraken gemaakt over de woningbouwopgave per gemeente voor de komende tienjaarsperiode (2016-2026).

Kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026						
RRO Zuidoost-Brabant, november 2016						
Gemeente	huidige afspraken 2015 t/m 2024 *	feitelijke woningvoorraad per 1-1-2016	prognose woningvoorraad per 1-1-2026 (prognose 2014; BAG)	toename woning- voorraad 2016 t/m 2025 obv prognose	Ruimte voor Ruimte	Afspraak: Netto toe te voegen aan de woningvoorraad in de periode 2016 t/m 2025 (10jrs periode) (afgerond 5-tallen) **
Best	1.675	12.030	13.715	1.685		1.685
Eindhoven	3.780 (8.830)	106.730	115.340	8.610		3.780 (8.610)
Geldrop-Mierlo	1.460	17.305	18.805	1.500		1.500
Helmond	4.310	39.405	43.810	4.405		4.405
Nuenen	960	10.015	10.935	920		920
Son en Breugel	690	6.905	7.610	705		705
Valkenswaard	880	14.270	15.045	775		775
Veldhoven	1.800	19.280	21.130	1.850		1.850
Waalre	495	7.555	8.000	445		445
Subregio Eindh-Helmond	21.100	233.495	254.390	20.895		20.895
Bergeijk	825	7.740	8.540	800		800
Bladel	720	8.415	9.105	690		690
Eersel	575	8.010	8.545	535		535
Oirschot	730	7.435	8.165	730		730
Reusel-De Mierden	610	5.275	5.895	620		620
Subregio De Kempen	3.460	36.875	40.250	3.375		3.375
Asten	910	6.715	7.630	915		915
Cranendonck	680	8.780	9.480	700		700
Deurne	1.090	13.430	14.520	1.090	2	1.092
Gemert-Bakel	1.230	12.450	13.665	1.215		1.215
Heeze-Leende	495	6.630	7.140	510		510
Laarbeek	1.105	9.240	10.350	1.110		1.110
Someren	960	7.785	8.740	955		955
Subregio De Peel	6.470	65.030	71.525	6.495		6.495
Zuidoost-Brabant	31.030	335.400	366.165	30.765		30.765
Bronnen: Opgave gemeenten, gemeentelijke woningbouwmatrices 2014, provinciale prognose 2014, regionale woningbouwafspraken 2014, bijlage 5 RAW deel B (kolom 3,4 en 5 overgenomen uit tabel). Opmerking: De afspraak betreft de netto toename van de woningvoorraad; de toetsing aan de afspraken geschiedt conform de notitie '100% harde plancapaciteit' aan de hand van de bruto harde plancapaciteit. * In rood aangegeven: werkafspraken stedelijk gebied zoals gemaakt in RRO 16-12-2015 ** In rood aangegeven: gecontinueerde werkafspraken obv prognose. Vwb Eindhoven uitgaan van 'BSGE-afpraak' *** of vermeerderen met aantal woningen (max tot prognose) als gemeenten met elkaar overeen komen						

Tabel Kwantitatieve Regionale Woningbouwafspraken 2016-2016

Beoordeling plan

Bovenstaande tabel bevat de kwantitatieve regionale woningbouwafspraken 2016-2026 zoals opgenomen in deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant. Met geel zijn de afspraken voor Eersel aangeduid. Uit de tabel is af te lezen dat de woningvoorraad in Eersel volgens de afspraken van 2015 t/m 2024 met 575 woningen zou mogen toenemen. In het geldende bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” dat is vastgesteld op 26 september 2013, is voor de betreffende locatie een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor zeven gestapelde woningen. Aangezien het bestemmingsplan is vastgesteld voordat de afspraken zijn gemaakt, maken deze zeven woningen dus onderdeel uit van de zachte plancapaciteit van gemeente Eersel en tevens van de 575 woningen zoals opgenomen in de RRO afspraken van 2015. Deze afspraken zijn in november 2016 geactualiseerd. Voor gemeente Eersel betekent dit dat de woningvoorraad de komende tien jaar met 535 woningen mag toenemen. Nog steeds maken de zeven woningen uit de wijzigingsbevoegdheid voor deze locatie onderdeel uit van deze afspraken. Kwantitatief is er dus reeds rekening gehouden met de vier woningen die met dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt.

Daarnaast wordt in deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant stilgestaan bij de ladder voor duurzame verstedelijking en het oplossen van leegstand. Herbestemming van leegstaand vastgoed in bestaand stedelijk gebied naar woningbouw draagt bij aan een duurzame verstedelijking. Dit vraagt een verbrede blik: naast inbreiden op lege onbebouwde plekken en herstructurering of uitbreiden, wordt de afweging voor woningbouwontwikkeling verbreed met de mogelijkheden die bestaand leegstaand of leegkomend vastgoed biedt. Op dit moment worden in het RRO geen afspraken gemaakt over herbestemming van leegstaand vastgoed. Wel wordt aangegeven dat het van belang is om voldoende flexibiliteit in de woningbouwplanning en –programmering te behouden en in te spelen op kansen die zich voordoen voor de herbestemming van leegstaand of leegkomend vastgoed.

Gelet op het voorgaande past de herontwikkeling van het pand Willibrorduslaan 53a-55 zowel binnen de kwalitatieve- als kwantitatieve woningbouwafspraken uit deel A van de Regionale Agenda Wonen van RRO Zuidoost-Brabant.

3.3. Gemeentelijk beleid

3.3.1. Structuurvisie Eersel 2011

Algemeen

Op 3 april 2012 is de Structuurvisie Eersel 2011 vastgesteld. Gemeente Eersel beschikt over een aantrekkelijk buitengebied, maar kent tegelijkertijd een stedelijke druk vanuit Eindhoven. Het is een groeiende gemeente waarin veel ontwikkelingen gaande zijn. In het verleden heeft gemeente Eersel al verscheidene plannen opgesteld ten aanzien van landschappelijke en stedelijke ontwikkeling. Echter vond gemeente Eersel het wenselijk om te beschikken over een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen en ruimtelijke kwaliteit. Deze Structuurvisie voorziet daarin, verbindt de sectorale visies met elkaar en zorgt ervoor dat ze in onderlinge samenhang met elkaar tot uitvoering worden gebracht. De achterliggende gedachte bij deze

visie is dat nieuwe stedelijke ontwikkelingen een bijdrage zouden moeten leveren aan de realisatie van landschappelijke kwaliteit.

Beoordeling

Deze structuurvisie vormt het toetsingskader voor initiatieven die niet direct of met een omgevingsvergunning mogelijk zijn op basis van het bestemmingsplan, maar waarvoor een wijzigingsplan en partiële herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In onderhavig geval is deze situatie aan de orde. Het betreft een ontwikkeling in de kern van Eersel, waarbij sprake is van herontwikkeling van een bebouwde locatie.

In de kernen is het beleid gericht op versterking van de woonfunctie van de kernen van Eersel door vrijkomende locaties en open plekken, die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de wijk, in te vullen met woningen in combinatie met kwalitatief groen. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken verbeterd worden en kan een positieve impuls worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van de wijk. Indien gewenst worden op bepaalde plekken in de kernen ruimte geboden economische functies. Deze functie wijzigingen zijn veelal beschreven in de toelichtingen van de kernenplannen en opgenomen in wijzigingsbevoegdheden .

Dit planvoornemen maakt geen gebruik van een open plek in de kern, maar zorgt voor de herontwikkeling van een reeds bebouwde locatie. Hiermee wordt enerzijds leegstand en verpaupering van het bestaande pand vermeden. Anderzijds wordt door de herontwikkeling op de betreffende locatie voorkomen dat een ruimteclaim in het buitengebied of op open plekken in de kern nodig is. Er is dan ook sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de nieuwe woningen stedenbouwkundig in te passen in de omliggende wijk, blijft de ruimtelijke structuur van de wijk behouden. Ten slotte wordt geen kwalitatief groen opgeofferd voor de ontwikkeling.

Conclusie

In dit plan is sprake van een binnenstedelijke herontwikkeling en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie Eersel 2011.

3.3.2. Woonvisie Eersel 2015

Algemeen

In de “Woonvisie Eersel 2015; Samen werken aan wonen” geeft gemeente Eersel de prioriteiten ten aanzien van het woonbeleid aan. Bij het bepalen van het beleid op het gebied van wonen spelen met name de volgende vier hoofdthema's een belangrijke rol:

- Demografie
- Kwaliteit bestaande voorraad
- Nieuwbouwprogramma
- Doelgroepen

Daarnaast is gemeente Eersel ambitieus op het gebied van duurzaamheid en ligt er een vraag op het gebied van huisvesting (short- en long-stay) van expats en kenniswerkers.

Demografie

Verschillende demografische ontwikkelingen zoals krimp en vergrijzing brengen veranderende woonbehoeften met zich mee, maar zijn ook van invloed op de leefbaarheid in met name kleine kernen. Daarom wil gemeente Eersel jonge gezinnen aantrekken en ervoor zorgen dat senioren zo lang mogelijk in hun vertrouwde omgeving kunnen blijven wonen. Daarnaast wil gemeente Eersel aantrekkelijk zijn voor expats.

Gemeente Eersel wil dit bereiken door goedkope koopwoningen, sociale huurwoningen en doorstroomwoningen (middelduur) te blijven bouwen die geschikt zijn voor (jonge) gezinnen. Daarnaast moet verder in kaart worden gebracht hoeveel behoefte er in de toekomst zal zijn aan diverse woonvormen en zorg voor senioren om onder andere het zo lang mogelijk thuis blijven wonen mogelijk te maken. Ten slotte moet gezorgd worden voor een aanbod aan short-stay en long-stay voor kenniswerkers, vooral in de huursector.

Kwaliteit bestaande voorraad

or 85% eigendom van particuliere eigenaren. In de toekomst zal de bestaande voorraad niet aansluiten bij de veranderende woonbehoeften. De vraag die zich voordoet is hoe we ervoor kunnen zorgen dat de bestaande voorraad ook in de toekomst nog voldoet aan de woonbehoeftes. Dit geldt niet alleen voor de soort woningen maar ook als het gaat om energiezuinigheid. Buiten woningen kan ook nadrukkelijk gekeken worden naar bestaande leegstaande gebouwen en de mogelijkheden om hier via herbestemming ook woningen of andere woonvormen in te realiseren.

Concreet wil gemeente Eersel een aantrekkelijke woonomgeving bieden. Bestaande woningen moeten geschikt worden gemaakt voor senioren en mensen met een beperking. Gemeente Eersel gaat senioren en mensen met een beperking bewuster maken van hun eigen verantwoordelijkheid om ervoor te zorgen dat ze zelf zo lang mogelijk thuis kunnen blijven. Samen met bijvoorbeeld ouderenorganisaties en de dorpsraden/leefbaarheidsgroepen wil de gemeente zorgen voor informatie.

Waar mogelijk moeten bestaande (waardevolle) gebouwen een herbestemming krijgen. Met name de herbestemming van kerken en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen is van belang. Daarbij moet ook gekeken worden naar multifunctioneel gebruik. Waar mogelijk gaat herbestemmen voor nieuwbouw.

Ten slotte heeft gemeente Eersel de ambitie om in 2025 een energieneutrale woningvoorraad te hebben. In het Klimaatbeleid Eersel 2013-2017 is opgenomen dat voor het energiezuiniger/energie neutraal maken van bestaande woningen gekozen zal worden voor een wijkgerichte aanpak met maatwerk. Verder zal de gemeente nieuwe afspraken maken met corporaties over hun voorraad.

Nieuwbouwprogramma

Het nieuwbouwprogramma ten tijde van vaststelling van de woonvisie bevatte veel dure koopwoningen en te weinig sociale woningbouw. Daarom wil gemeente Eersel

leeftijdbestendig, duurzaam en flexibel bouwen. Daarnaast heeft Eersel de ambitie om vanaf 2025 energieneutraal te bouwen.

Op basis van het Woonbehoefteonderzoek 2014 dienen op de korte termijn vooral eengezinswoningen gebouwd te worden in de sociale huursector. Ook dienen er middeldure koopwoningen gerealiseerd te worden en appartementen, maar met name in de huursector. Nieuwe verzoeken toetsen we aan deze eisen. Verzoeken die hieraan voldoen krijgen voorrang boven verzoeken die met name dure nieuwbouw bevatten. Daarnaast wil gemeente Eersel meedenken met ontwikkelaars die bestaande plannen om willen zetten naar woningen die beter aansluiten bij de vraag. Om plannen in de harde plancapaciteit die stilliggen vlot te trekken, zullen ontwikkelaars en particulieren actief benaderd worden om te kijken waar de knelpunten zitten en of het programma aangepast kan/moet worden. Waar mogelijk verdient het de aanbeveling om flexibel / levensloopbestendig te bouwen.

Doelgroepen

Behalve de doelgroepen starters, jonge gezinnen en senioren die al aan bod zijn gekomen bij het thema demografie zijn ook de volgende specifieke doelgroepen van belang:

- Primaire doelgroep: kwetsbare groep, mensen met een laag inkomen;
- Secundaire doelgroep: inkomens tussen 34.000 en 43.000;
- Mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of een psychische stoornis;
- Arbeidsmigranten;
- Statushouders;
- Woonwagbewoners.

Gemeente Eersel wil zorgen voor voldoende huisvesting voor de primaire en secundaire doelgroep en bijzondere groepen als statushouders en arbeidsmigranten.

Zodra ontwikkelingen hiertoe aanleiding geven zal in overleg met marktpartijen bekeken worden of er behoefte is aan een toevoeging van huisvestingsmogelijkheden van arbeidsmigranten. Ten aanzien van statushouders zal gemeente Eersel prestatieafspraken maken met de woningstichting, waarin de taakstelling ten aanzien van deze statushouders wordt opgenomen. Ook zullen (prestatie)afspraken worden gemaakt met de woningstichting over de realisatie van het benodigde aantal sociale huurwoningen in de komende jaren en het op peil houden van de kernvoorraad.

Voor de secundaire doelgroep moeten ook woningen gerealiseerd worden. De gemeente zal ontwikkelaars actiever benaderen voor de ontwikkeling van nieuwbouwplannen of herstructurering voor de realisatie van huurwoningen voor deze doelgroep.

Daarnaast wil de gemeente ervoor zorgen dat mensen met een verstandelijke en/of lichamelijke beperking of psychische stoornis (zelfstandig) in de gemeente kunnen wonen. Het uitgangspunt is tegenwoordig dat mensen met een beperking zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen. Deels is dit een verantwoordelijkheid van mensen zelf door hun bestaande woning hiervoor geschikt te maken. Bij nieuwbouw stuurt de gemeente hierop door corporaties, ontwikkelaars en particulieren hierop bij de ontwikkeling van plannen er nadrukkelijk op te wijzen hoe zonder (of met geringe) meerkosten woningen al geschikt gemaakt kunnen worden.

Alleen met een zwaardere indicatie komt iemand in aanmerking voor een intramurale plaats. Deze worden aan gemeenten toegewezen door het Zorgkantoor. Op dit moment heeft Eersel voldoende intramurale plaatsen. Indien er in de toekomst meer behoefte is aan intramurale plaatsen zal de gemeente hierover in overleg treden met het Zorgkantoor.

Beoordeling

Dit bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand pand tot maximaal vier grondgebonden woningen, door middel van sloop en nieuwbouw. Het gaat om woningen in het middeldure koopsegment en zijn dus uitermate geschikt als (doorstroom)woningen voor (jonge) gezinnen. De betreffende locatie maakt onderdeel uit van de zachte plancapaciteit van het geldende bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”. Voor deze locatie is namelijk een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de wijziging naar maximaal zeven gestapelde woningen. In dit geval gaat het echter niet om zeven gestapelde woningen, maar om maximaal vier grondgebonden woningen.

Daarnaast moeten de nieuwe woningen voldoen aan de huidige duurzaamheidseisen. Hiermee wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan de ambitie van de gemeente Eersel om in 2025 energieneutraal te zijn.

Conclusie

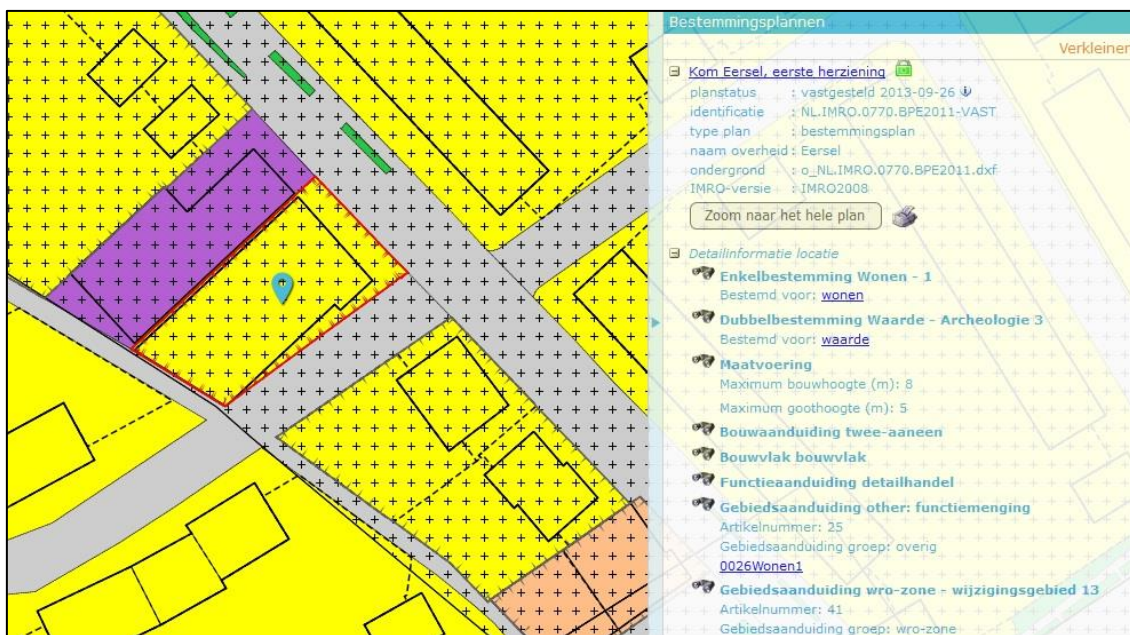
Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen past binnen de kaders van de Woonvisie 2015 Eersel.

3.3.3. Bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening

Algemeen

Ter plaatse van de Willibrorduslaan 53a-55 geldt het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”, dat door de gemeenteraad van Eersel is vastgesteld op 26 september 2013. Volgens dat bestemmingsplan heeft het perceel de enkelbestemming ‘Wonen - 1’ en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 3’.

Daarnaast beschikt het perceel over de functieaanduiding ‘Detailhandel’, op basis waarvan detailhandel is toegestaan op deze locatie. Ook ligt het perceel binnen de gebiedsaanduiding ‘functiemenging’, waarbinnen het onder voorwaarden mogelijk is om andere activiteiten te ontplooiën dan wonen. Verder geldt ter plaatse de bouwaanduiding ‘twee-aaneen’, die bepaalt dat ter plaatse enkel een hoofdgebouw mag worden gebouwd in de woningtypologie ‘twee-aaneen’. Ten slotte is ter plaatse van het perceel een algemene wijzigingsbevoegdheid opgenomen, waarmee het bestemmingsplan onder voorwaarden kan worden gewijzigd ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal zeven gestapelde woningen.



*Uitsnede bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”. Het plangebied is aangeduid met de blauwe marker.
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)*

Beoordeling

De gewenste ontwikkeling voorziet in de realisatie van maximaal vier grondgebonden woningen. Het planvoornemen past niet binnen het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”. Eveneens kan geen toepassing worden gegeven aan de algemene wijzigingsbevoegdheid uit dat bestemmingsplan, aangezien er geen sprake is van gestapelde maar van grondgebonden woningen. Om die reden is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in deze herziening.

Hoofdstuk 4. Planologische aspecten

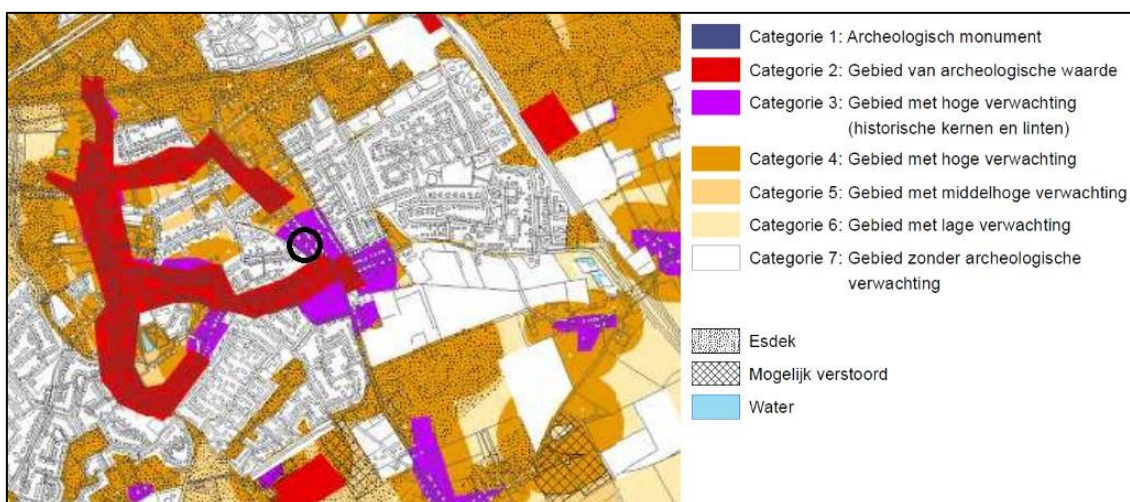
4.1. Archeologie en cultuurhistorie

4.1.1. Archeologie

Algemeen

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Per 1 juli 2016 zijn de bepalingen van de Wamz 2007 gedeeltelijk overgegaan in de Erfgoedwet. Op basis van deze wet zijn gemeenten belast met de zorgplicht voor het archeologisch erfgoed. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen en archeologische waarden en verwachtingen op te nemen op de verbeelding en ze te beschermen middels regels.

De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Om die reden heeft de gemeente Eersel archeologiebeleid geformuleerd. Dit beleid is vastgelegd in de Erfgoedverordening gemeente Eersel 2011. Onderdeel van deze verordening is de archeologische beleidskaart. Hierop zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.



Uitsnede Archeologische beleidskaart, plangebied in zwart omlijnd

Beoordeling plan

Uit de Archeologische beleidskaart kan worden geconcludeerd dat er binnen het plangebied of de omgeving ervan geen archeologische monumenten aanwezig zijn. Wel ligt het plangebied in een gebied met een hoge verwachting vanwege de ligging in een historische kern of lint. Deze hoge archeologische verwachting is in het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” vertaald door middel van de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’. Deze dubbelbestemming bevat regels ter bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden. In dit bestemmingsplan is de dubbelbestemming ‘Waarde – Archeologie 3’ overgenomen. Op basis van de bepalingen in dat artikel kan het college van burgemeester en wethouders in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen van

dit project, nader archeologische onderzoek of maatregelen eisen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningenstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen. Op die manier is de bescherming van mogelijk in de bodem aanwezige archeologische waarden geborgd.

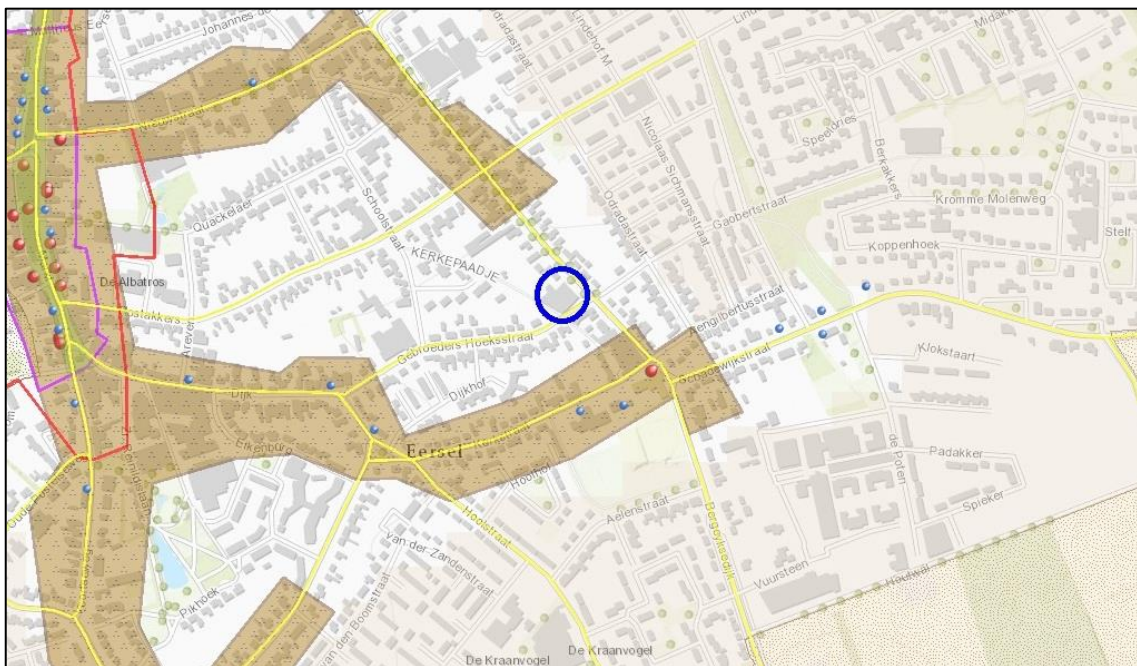
In het plangebied Willibrorduslaan 55 te Eersel kan op basis van de resultaten uit het bureauonderzoek en een karterend booronderzoek: *Archeologisch Bureauonderzoek & Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase. Willibrorduslaan 55, Eersel. Gemeente Eersel, auteur: J. de Kramer (Becker & Van de Graaf bv, concept 1.1, 10-3-2009)*, geen archeologische vindplaats worden uitgesloten.

Het Advies Archeologische Monumentenzorg 2009 - nr. 154 van de SRE (bijlage 1) schrijft voor om in die delen van het plangebied die dieper dan 40 cm -Mv verstoord kunnen worden bij de geplande ruimtelijke ingrepen, een waarderend archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven uit te laten voeren (conform protocol Proefsleuven KNA 3.1, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant).

4.1.2. Cultuurhistorie

Algemeen

Cultuurhistorische waarden kunnen betrekking hebben op bebouwde cultuurhistorie (monumenten), cultuurhistorische landschappen en archeologische waarden van een gebied. Op basis van de Cultuurhistorische Waardenkaart van provincie Noord-Brabant is bepaald welke cultuurhistorische waarden of elementen in de nabijheid van het plangebied aanwezig zijn.



Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant (plangebied blauw omlijnd)

Beoordeling plan

Zoals van de Cultuurhistorische Waardenkaart is af te lezen zijn er in het plangebied zelf geen cultuurhistorisch waardevolle objecten, elementen of waarden aanwezig. Wel vormt de Willibrorduslaan een historisch geografische lijn van redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Daarnaast hebben de woningen aan de andere zijde van de Willibrorduslaan vanwege hun verschijning in het vigerende bestemmingsplan een specifieke bouwaanduiding 'cultuurhistorische waardevolle bebouwing' gekregen. Onderhavig plan doet geen afbreuk aan de historisch geografische waarde van de Willibrorduslaan of de cultuurhistorische waarde van de tegenovergelegen woningen.

Gelet op het voorgaande is het aspect cultuurhistorie niet van belang op onderhavig plan.

4.2. Water

4.2.1. Algemeen

In artikel 3.1.6, lid 1 onder b van het Besluit ruimtelijke ordening is bepaald dat de toelichting van een bestemmingsplan een beschrijving dient te bevatten van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied van Waterschap De Dommel. In deze paragraaf wordt eerst ingegaan op het waterbeleid van de provincie Noord-Brabant en waterschap De Dommel. Daarna wordt ingegaan op de waterhuishoudelijke situatie ter plaatse.

4.2.2. Beleid

Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021

De zorg voor een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit Provinciaal Milieu- en Waterplan. Het Provinciaal Milieuplan 2012-2015 en het Provinciaal Waterplan 2010-2015 gaven hieraan de afgelopen jaren invulling. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan (PMWP) 2016-2021 integreert de milieu- en de wateropgave, geheel in de geest van de Omgevingswet. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Noord-Brabant is duurzaam beschermd tegen overstromingen vanuit het hoofdwatersysteem. In 2050 heeft de provincie alle maatregelen uitgevoerd die nodig zijn om te voldoen aan de wettelijke beschermingsnormen. Er is lokaal maatwerk geleverd en zoveel mogelijk rekening gehouden met economie, natuur, recreatie, cultuurhistorie, landschap, agrarisch gebruik en leefbaarheid in dorpskernen. De kwaliteit van het rivierengebied is veel hoger dan voorheen en heeft een belangrijke economische waarde. Het rivierbed wordt zo min mogelijk bebouwd.

Het regionale watersysteem is robuust ingericht, zodat wateroverlast voorkomen kan worden, ook bij een veranderend klimaat. Hierbij wordt de trits vasthouden, bergen, afvoeren gehanteerd. Als in het systeem waterkeringen noodzakelijk zijn, dan voldoen ze aan de gestelde normen. Bij ruimtelijke ontwikkelingen wordt ervoor gezorgd dat die niet ten koste gaan van de hoeveelheid water die het watersysteem kan bergen (waterbergend vermogen).

Waterbeheerplan 2016-2021

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' is een strategisch document. Hierin is aangegeven wat de doelen zijn voor de periode 2016-2021 en hoe die te bereiken. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Milieu- en Waterplan. Binnen het waterbeheerplan zijn vijf thema's aan de orde, te weten 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water' en 'mooi water'. Op basis van deze thema's worden in het waterbeheerplan enkele doelen uitgewerkt. Deze doelen zijn onderverdeeld en toegespitst naar de gebruiker:

- water in de bebouwde omgeving;
- water en bedrijven;
- water en landbouw;
- water en natuur.

In onderhavig plan is met name het thema 'droge voeten' aan de orde, in die zin dat extra bebouwing of verharding niet mag leiden tot wateroverlast binnen het plangebied en de omgeving. Daarbij is voornamelijk het aspect 'water in de bebouwde omgeving' van belang. De goede kwaliteit van de leefomgeving in steden en dorpen staat onder druk door een veranderend klimaat: dit leidt tot meer en heviger regen, langdurigere droogte en meer warme dagen. Door de klimaat- en wateropgaven op te pakken, kan de stedelijke kwaliteit verbeteren en worden toekomstige maatschappelijke kosten gemedend. Deze zogenaamde klimaatbestendige en waterrobuuste omgeving houdt in:

- waar na hevige regen, ondanks water op straat, winkels en woningen droog blijven, mensen en diensten de hoofdwegen kunnen blijven gebruiken en de gezondheid niet bedreigd wordt;
- waar aantasting van funderingen, ongelijkmatige zetting en schade aan groen – als gevolg van een te lage of te hoge grondwaterstand – worden voorkomen;
- waarin inwoners en ontwikkelende partijen de momenten van ruimtelijke (her)inrichting en beheer benutten om de stad aantrekkelijker te maken en tegelijkertijd stedelijke water- en klimaatopgaven voor de lange termijn te realiseren;
- waarin inwoners oog hebben voor de samenhang tussen de belevingswaarde en de gebruikswaarde van water (waterbewustzijn). Ook hebben ze kijk op de samenhang tussen hemelwater, oppervlaktewater, grondwater en afvalwater;
- waar groen en blauw worden ingezet voor verhoging van de kwaliteit van de leefomgeving en tegelijkertijd voor het bergen van hemelwater, het vasthouden van water in droge perioden en het temperen van hitte (hittestress).

Gezamenlijke Keur 2015

Op 1 maart 2015 is de gezamenlijk Keur van de waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel in werking getreden. Deze keur is opgesteld in het kader van een landelijke uniformering. Daarbij is volgens een landelijk model van de Unie van Waterschappen een gedereguleerde en geüniformeerde keur met bijbehorende algemene regels en beleidsregels gerealiseerd.

In artikel 3.6 van de Keur 2015 is bepaald dat het verboden is zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. In artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015 is een

vrijstelling opgenomen voor dit verbod. Deze vrijstelling kan worden verleend indien:

- a. Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- c. De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- d. De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Deze maatregelen moeten voldoen aan een in bepaalde eisen en een minimale compensatie zoals genoemd in artikel 15 van de Algemene regels Keur 2015.

vGRP 2016-2021

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021 (vGRP) is het rioleringsbeleid van de gemeente Eersel vastgelegd. Dit vGRP beschrijft op hoofdlijnen hoe richting wordt gegeven aan de rioleringszorg in de gemeente Eersel. Het betreft een strategie voor de lange termijn.

De doelstelling van het vGRP zijn te herleiden tot de thema's (zorg voor inzameling en transport van) *stedelijk afvalwater*, (inzameling en verwerking van) *hemelwater*, *grondwater* (voorkomen grondwateroverlast) en een doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering.

Voor wat betreft *stedelijk afvalwater* geldt dat gemeente Eersel ook bij nieuwbouwlocaties zal zorgdragen voor de inzameling van het afvalwater. Aansluiting op de riolering vindt plaats conform het bouwbesluit.

Ten aanzien van *hemelwater* geldt bij inbreidingen met gemengde riolering het uitgangspunt dat de particulier afvalwater en regenwater gescheiden wordt ingezameld en gescheiden wordt aangeboden ter hoogte van de perceelgrens. Dit met het oog op mogelijke toekomstige ombouw van gemengde riolering naar gescheiden riolering in het inbreidingsgebied. Voorts hanteert gemeente Eersel een bergingseis 30 mm berging (t.o.v. het verhard oppervlak) alvorens afvoer naar het gemeentelijk systeem op gang komt. Als infiltratie onmogelijk is, mag vertraagd worden afgevoerd naar het gemeenteriool.

Ten slotte geldt voor grondwater dat structurele grondwateroverlast moet worden voorkomen. Er mag alleen gebouwd worden op gronden die daarvoor geschikt zijn. Ondergrondse bouwwerken dienen waterdicht te worden uitgevoerd en onderhouden.

Het thema doelmatig beheer en goed gebruik van de riolering is op dit plan niet van toepassing.

4.2.3. Watertoets

Bij ruimtelijke plannen geldt vanaf 1 november 2003 de wettelijke verplichting van een waterparagraaf/watertoets. De watertoets is één van de pijlers van het Waterbeleid voor de 21e eeuw, waarin aan water een meesturende rol in de ruimtelijke ordening is toegekend. Met de watertoets wordt beoogd waterbeheerders vroegtijdig in het ruimtelijke orderingsproces te betrekken. De watertoets betreft het hele proces van informeren, adviseren, afwegen en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van een waterparagraaf is een samenhangend beeld te geven van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met duurzaam waterbeheer en de gevolgen van het plan voor de

waterhuishouding. Het voorkomen van negatieve effecten op de waterhuishouding staat bij de watertoets voorop. Dan pas komen inrichtingsmaatregelen en compensatie in beeld.

4.2.4. Beoordeling plan

Dit plan voorziet in de herontwikkeling van een bestaand woon- en winkelpand naar maximaal vier wooneenheden. In de huidige situatie is het plangebied (circa 975 m²) nagenoeg in zijn geheel verhard en wordt het regen- en afvalwater van de gehele bebouwing afgekoppeld op het bestaande rioolstelsel. In de nieuwe situatie zal het oppervlak aan verharding afnemen. Ook het op het riool af te koppelen verhard oppervlak zal daarmee flink afnemen. Het programma bestaat in de nieuwe situatie uit de bouw van vier grondgebonden woningen met bijgebouwen.

In de toekomstige situatie zal ongeveer 400 m² aan bebouwing worden opgericht. Daarnaast wordt voorzien in erfverharding ten behoeve van parkeervoorzieningen en ten behoeve van de toegang tot de woningen. De voorziene verharding bedraagt dan ook ongeveer 675 m². Het overige deel van het plangebied is voorzien als tuin en blijft in beginsel onverhard. Dit omdat bij de woningen rekening wordt gehouden met voor- en achtertuinen die in beginsel niet verhard zullen worden.

Gelet op het voorgaande zal de totale oppervlakte aan verharding in het nieuwe plan afnemen ten opzichte van de voorgaande situatie. In het onverharde deel van het plangebied (de achter- en voortuinen) kan infiltratie in de bodem plaatsvinden. Op die manier kan het water eerst op eigen terrein gedeeltelijk infiltreren, voordat het (vertraagd) wordt afgevoerd naar het gemeentelijke rioolstelsel. Voor wat betreft de afvoer van het hemelwater worden dan ook geen problemen verwacht. Er zijn geen vergunning of compenserende maatregelen nodig in het kader van de Keur 2015.

Het hemel- en afvalwater zullen gescheiden worden aangeleverd op de perceelsgrens. Gemeente Eersel heeft met initiatiefnemer afgesteld dat het verhard oppervlak van de woningen aan de Gebroeders Hoeksstraat volledig aansluiten op het regenwaterriool in de Gebroeders Hoeksstraat. Hiervoor worden nieuwe rioolaansluitingen gemaakt worden voor hemelwater en vuilwater op kosten van de initiatiefnemer. Het verhard oppervlak van de woning op hoek Willibrorduslaan/Gebroeders Hoeksstraat wordt aangesloten op het regenwaterriool in de Gebroeders Hoeksstraat. Ook hiervoor wordt een nieuwe aansluiting gemaakt op kosten van de initiatiefnemer). Ten slotte wordt het verhard oppervlak van de woning in de Willibrorduslaan aangesloten op het gemeentelijk riool aan de Willibrorduslaan.

Gelet op de grondwaterstand ter plaatse van het plangebied wordt geen grondwateroverlast verwacht.

4.3. Flora en fauna

Algemeen

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Met ingang van 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb)

ingegaan. Deze wet vervangt drie wetten: de Natuurbeschermingswet 1998 de Boswet en de Flora- en faunawet. De Wnb staat in het teken van de verbinding tussen ecologie en economie en bescherming van natuur.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden in en om het besluitgebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen. Door de afstand zijn er geen negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen en kernkwaliteiten van dit gebied te verwachten.

Gebiedsbescherming

Het plangebied is gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied op ruime afstand van gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland (voorheen: Ecologische Hoofdstructuur). Daarnaast ligt het plangebied niet in een gebied dat in het kader van de Wnb is aangewezen. Het dichtstbijzijnde Natura2000-gebied is gelegen op ongeveer 2 kilometer ten oosten van het plangebied. Het betreft het beekje de Run dat voor een deel onderdeel uitmaakt van het Natura2000-gebied 'Leenderbos, Groote Heide en De Plateaux'.

Gezien de aard en omvang van de voorgenomen ontwikkeling in combinatie met de ligging ten opzichte van de dichtstbijzijnde Natura 2000-gebieden en gebieden behorende tot het Natuurnetwerk Nederland, worden geen significant negatieve effecten op deze natuurgebieden verwacht.

Soortenbescherming

De Wnb kent drie beschermingsregimes voor dier- en plantensoorten:

- Paragraaf 3.1: alle vogels in de zin van de Vogelrichtlijn;
- Paragraaf 3.2: alle dieren en planten, genoemd in de bijlagen van de Habitatrichtlijn en de verdragen van Bern en Bonn;
- Paragraaf 3.3: overige soorten, genoemd in de bijlage van de Wnb, die niet onder de reikwijdte van paragraaf 3.2 vallen.

In het kader van deze bestemmingsplanherziening is een quickscan uitgevoerd naar het voorkomen van flora en fauna in het plangebied. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en opgenomen in de bijlagen bij deze toelichting.

Uit de quickscan flora en fauna is gebleken dat er geen jaarrond beschermd vogelnesten zijn aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen bovendien blijven broeden in de directe omgeving van het plangebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het plangebied aanwezig zijn, kunnen verstorende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige

effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Verder zijn er binnen het plangebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Ten aanzien van grondgebonden zoogdieren zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Voor vleermuizen geldt dat er geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig zijn binnen het plangebied. Mogelijk wordt er door vleermuizen gefoerageerd binnen en nabij het plangebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. Negatieve effecten op zowel de foerageerfunctie als op vaste vliegroutes worden niet verwacht. Omdat de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd zullen worden, is een verstorend effect op foeragerende vleermuizen eveneens uit te sluiten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Ten aanzien van amfibieën, reptielen en vissen zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ten slotte geldt voor ongewervelden en overige soorten dat vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten niet zijn aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroep.

Zorgplicht

Voor alle soorten geldt de algemene zorgplicht (artikel 1.11 Wnb). Deze zorgplicht houdt kort gezegd in dat een ieder die weet dat zijn handelen of nalaten negatieve gevolgen zal hebben voor flora en fauna, verplicht is dit handelen achterwege te laten of maatregelen te nemen die de negatieve gevolgen kunnen voorkomen, beperken of ongedaan maken. Zo dient het plangebied tijdig onaantrekkelijk gemaakt te worden als leefgebied voor de kwetsbare soorten die mogelijk in het plangebied kunnen voorkomen en dienen de werkzaamheden bij voorkeur plaats te vinden buiten kwetsbare perioden van deze soortengroepen. Als tijdens de bouwwerkzaamheden beschermde soorten worden aangetroffen, dienen dusdanige maatregelen te worden genomen dat de schade aan deze soorten zo veel mogelijk wordt beperkt.

Conclusie

Onderhavig plan heeft geen nadelige effecten voor beschermde soorten en gebieden.

4.4. Verkeer en parkeren

4.4.1. Parkeren

Algemeen

In het 'Parkeerbeleidsplan' van de gemeente Eersel, zoals vastgesteld d.d. 23 januari 2014, zijn voor verschillende functies parkeerkencijfers gegeven en zijn tevens regels uiteengezet ten aanzien van de parkeertoets.

Het plangebied is gesitueerd binnen het gebiedstype 'rest bebouwde kom'. Het programma voor onderhavig plan bestaat uit vier grondgebonden woningen in de woningtypen 'twee-onder-een-kap'. Woningen van het type 'Koop, twee-onder-een-kap' hebben een parkeernorm van 2,4 parkeerplaatsen per woning. De parkeeropgave komt in dit plan dan ook uit op afgerond 10 parkeerplaatsen ($= 2,4 \times 4 = 9,6 \approx 10$).

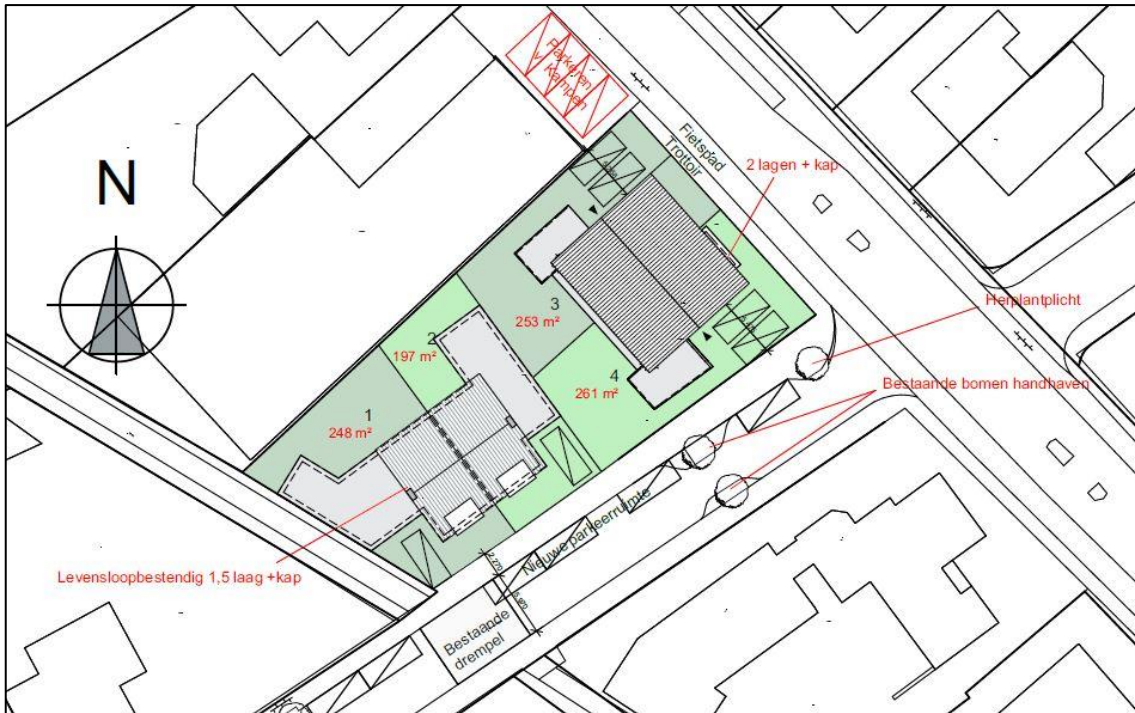
Het beleid van gemeente Eersel is erop gericht om de parkeerbehoefte op eigen terrein op te lossen. Daarbij kan gekozen worden voor particuliere opritten of garages. Echter, in de praktijk blijkt dat deze naar verloop van tijd in veel gevallen niet meer als zodanig worden gebruikt. Daarom wordt niet iedere oprit als parkeerplaats meegerekend. Daarom sluit gemeente Eersel hier in haar Parkeerbeleidsplan aan op de rekenaantallen voor parkeervoorzieningen bij woningen conform CROW-publicatie 317. In navolgende tabel zijn deze richtlijnen opgenomen.

Parkeervoorziening	Theoretisch aantal	Reken aantal	Opmerking
Enkele oprit zonder garage	1	0,8	Oprit min. 5,0 m diep
Lange oprit zonder garage of carport	2	1	
Dubbele oprit zonder garage	2	1,7	Oprit min. 4,5 m breed
Garage zonder oprit (bij woning)	1	0,4	
Garagebox (niet bij woning)	1	0,5	
Garage met enkele oprit	2	1	Oprit min. 5,0 m diep
Garage met lange oprit	3	1,3	
Garage met dubbele oprit	3	1,8	Oprit min. 4,5 m breed

Beoordeling plan

De woningen van de twee-kapper aan de Willibrorduslaan krijgen een brede oprit met garage. Conform het parkeerbeleid van gemeente Eersel zou een dergelijke oplossing theoretisch voldoen in drie parkeerplaatsen per woning, maar er mag slechts worden gerekend met 1,8 parkeerplaatsen. De woningen aan de Gebroeders Hoeksstraat krijgen een enkele oprit zonder garage. Theoretisch gezien wordt per woning voorzien in één parkeerplaats, maar er mag slechts worden gerekend met 0,8 parkeerplaatsen. Conform het parkeerbeleid van gemeente Eersel voorziet het plan op eigen terrein in ongeveer vijf parkeerplaatsen ($= 2 \times 1,8 + 2 \times 0,8 = 5,2$) op eigen terrein. Dat maakt dat er nog minimaal vijf parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn. Initiatiefnemer is bereid om de aanvullende aantallen parkeerplaatsen te realiseren in de openbare ruimte. Op onderstaande afbeelding is te zien dat de parkeerplaatsen in de openbare

ruimte zijn voorzien in de vorm van langsparkeren aan de Gebroeders Hoeksstraat. De parkeerplaatsen zullen bij realisering dusdanig wordt uitgevoerd dat zichtbaar is waar de inritten zijn, zodat er niet (gedeeltelijk) voor de inrit geparkeerd wordt en er voldoende ruimte behouden blijft voor het in- en uitdraaien.



Stedenbouwkundig ontwerp en de parkeerplaatsen in de openbare ruimte. (Bron: Quadrant architecten)

4.4.2. Verkeer

In de huidige situatie zijn zowel de woon- als winkelruimte aan de Willibrorduslaan 53a-55 voor het autoverkeer ontsloten via de Gebroeders Hoeksstraat. Aan de voorzijde zijn de panden te betreden via de Willibrorduslaan.

In de toekomstige situatie worden de woningen aan de Willibrorduslaan volledig ontsloten via de Willibrorduslaan. De beide woningen van twee-kapper aan de Gebroeders Hoeksstraat worden volledig via deze straat ontsloten.

Gelet op de verkeersintensiteiten op de Willibrorduslaan en de Gebroeders Hoeksstraat, alsmede de hoekligging ten opzichte van de beide straten, is ervoor gekozen om de parkeerplaatsen in openbaar gebied te realiseren langs de Gebroeders Hoeksstraat. Zoals eerder aangegeven gaat het om vijf langsparkerplaatsen.

4.5. Kabels, leidingen en straalpaden

Binnen en in de nabijheid van het plangebied zijn geen planologisch beschermde kabels, leidingen of straalpaden aanwezig die tot belemmeringen in het plangebied leiden. Het aspect kabels, leidingen en straalpaden vormt dan ook geen belemmering voor onderhavig plan.

Hoofdstuk 5. Milieuaspecten

5.1. Bodem- en grondwaterkwaliteit

Algemeen

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient bij een bestemmingsplan dat nieuwe bouw mogelijkheden of een herinrichting van bestaande percelen mogelijk maakt, een (historische) bodemonderzoek plaats te vinden. Met dit vooronderzoek dient de bodem- en grondwaterkwaliteit in voldoende mate te worden vastgesteld. Uitgangspunt hierbij is dat de kwaliteit van de bodem en het grondwater geschikt is voor de voorgenomen functie.

Beoordeling plan

Naar aanleiding van onderhavige herontwikkeling is door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Hierna worden de belangrijkste bevindingen uit het onderzoek besproken.

Uit het verkennend bodemonderzoek is gebleken dat de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 4,7 m-mv overwegend bestaat uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Op basis van de analyseresultaten wordt geconcludeerd dat in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan zink en minerale olie zijn aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond. In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium, zink en naftaleen aangetoond.

Gelet op het voorgaande is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde. De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten formeel te worden verworpen.

In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit het verkennend bodemonderzoek zijn er vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen of beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling van de locatie.

5.2. Geluid

Algemeen

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is

bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) is bepaald dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

Onderhavig plangebied is gelegen binnen de geluidszone van de Bergeijksedijk, Kerkstraat, Schadewijkstraat en Willibrorduslaan. Daarom is onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting als gevolg van wegverkeer op deze wegen op de gevels van de nieuw te bouwen woningen. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn daarbij ook de omliggende 30km/uur-wegen Gebroeders Hoeksstraat en Gaobertstraat meegenomen. De resultaten van dit onderzoek zijn gerapporteerd en in de bijlagen bij de toelichting opgenomen.

Zowel voor de 30km/uur-weg Gaobertstraat als voor de gezoneerde wegen Bergeijksedijk, Kerkstraat en Schadewijkstraat geldt dat de geluidbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning zal overschrijden. Voor de 30km/uur-weg Gebroeders Hoeksstraat en de gezoneerde weg Willibrorduslaan is dat wel het geval. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB voor nieuwbouw in stedelijk gebied wordt nergens overschreden. Derhalve is het mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen, indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

In het onderzoeksrapport zijn verschillende overdrachts- of bronmaatregelen afgewogen. Geen van deze maatregelen wordt geschikt bevonden, gelet op de doeltreffendheid of de landschappelijke, stedenbouwkundige of financiële consequenties. Derhalve zal onderbouwd verzocht worden hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Aangezien in onderhavige situatie sprake is van een procedure hogere waarde, is ter bepaling van de geluidwering van de gevels van de nieuwe woningen nader onderzoek nodig conform het Bouwbesluit 2012. Dit onderzoek zal in het kader van de omgevingsvergunning voor de bouw van de woningen worden uitgevoerd. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen is een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Daarnaast blijkt uit de rekenresultaten dat de woningen beschikken over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte.

Industrie-en spoorweglawaaï

Het plangebied ligt niet in de nabijheid van een spoorweg of een geluidgezoneerd industrieterrein in de zin van de Wet geluidhinder. De aspecten industrielawaaï en spoorweglawaaï zijn dan ook niet aan de orde in onderhavig plangebied.

Luchtvaartlawaaï

Het plangebied ligt op hemelsbreed circa 9,5 kilometer van de luchthaven Eindhoven. Dit is een militair vliegveld met medegebruik door de burgerluchtvaart (Eindhoven Airport). Vanaf 1 november 2009 geldt de Wet luchtvaart. Deze wet omvat een nieuw stelsel van besluitvorming en normen voor alle luchthavens, met uitzondering van Schiphol. Conform de systematiek van deze wet is voor luchthaven Eindhoven één luchthavenbesluit vastgesteld met een militaire geluidsruimte voor militair vliegverkeer en een burgergeluidsruimte voor het commercieel burgermedegebruik. Het luchthavenbesluit is op 26 september 2014 vastgesteld. Met dit besluit is de 35Ke-geluidszone rond de luchthaven vastgelegd als grens van de geluidsbelasting van het gezamenlijke militaire en civiele vliegverkeer. Het plangebied ligt niet binnen deze vastgestelde geluidszone (35Ke-contouren). Deze geluidszone werkt daarom niet belemmerend voor dit plan.

5.3. Luchtkwaliteit

Algemeen

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. Daarin zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

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

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

Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen)

Het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) is gericht op mensen die verhoogd gevoelig zijn voor fijn stof (PM₁₀) en stikstofdioxide (NO₂). In het besluit is geregeld dat wanneer een gevoelige bestemming binnen een onderzoekszone van een rijks- of provinciale weg wordt gevestigd of uitgebreid, een luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Gevoelige bestemmingen zijn functies waarbinnen kinderen, ouderen en zieken verblijven, zoals scholen, kinderdagverblijven, en verzorgings-, verpleeg- en bejaardentehuizen. Een woning of ziekenhuis is geen gevoelige

bestemming conform het besluit. De onderzoekszone van een rijksweg betreft 300 meter aan beide zijden van de weg, gemeten vanaf de rand van de weg. Voor een provinciale weg geldt hetzelfde, maar dan een zone van 50 meter.

Beoordeling plan

In onderhavig geval gaat het om de hertontwikkeling van perceel binnen het bestaand stedelijk gebied. Het bestaande woon- en winkelpand wordt gesloopt en maakt plaats voor maximaal vier grondgebonden woningen. Zowel gezien de oppervlakte als het toe te voegen aantal woningen valt het project zeer ruim onder de ondergrens van de categorie “niet in betekenende mate” bijdragend. Bovendien wordt met onderhavig bestemmingsplan geen gevoelige bestemming conform het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteit) mogelijk gemaakt. Een luchtkwaliteitsonderzoek kan dan ook achterwege blijven. Gelet op het voorgaande vormt het aspect luchtkwaliteit geen belemmering voor onderhavig plan.

5.4. Bedrijven en milieuzonering

Algemeen

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient tussen kwetsbare of gevoelige objecten, zoals een woning, en bepaalde functies en bedrijven voldoende afstand te worden gehouden. Deze afstand is enerzijds nodig om het woon- en leefklimaat ter plaatse van het gevoelige object niet aan te tasten, anderzijds is deze afstand nodig om het bedrijf of de functie niet te beperken in de betreffende (bedrijfs)activiteiten. Als uitgangspunt worden de richtafstanden uit publicatie ‘Bedrijven en milieuzonering’ (2009) van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) genomen. In de VNG-publicatie is voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar een richtafstand gegeven, waarbij de grootste richtafstand leidend is.

De VNG maakt onderscheid tussen de omgevingstypen ‘Rustige woonwijk / rustig buitengebied’ en ‘Gemengd gebied’. Bij het eerste type is er duidelijk sprake van functiescheiding. Bij het tweede is sprake van functiemenging en komen direct naast woningen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en (kleine) bedrijven. In de VNG-publicatie is aangegeven dat wanneer er sprake is van een ‘gemengd gebied’, de richtafstand met één afstandsstap mag worden verminderd. Dat wil zeggen dat een oorspronkelijke richtafstand van 30 meter wordt verminderd naar 10 meter en een oorspronkelijke richtafstand van 10 meter wordt verminderd naar 0 meter.

Beoordeling plan

Onderhavig plan voorziet in de sloop van een bestaand woon- en winkelpand ten behoeve van de bouw van maximaal vier grondgebonden woningen. Aan de Willibrorduslaan bevinden zich twee bedrijven die ook als zodanig zijn bestemd in het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”. Op ongeveer 60 meter van het plangebied, aan het Carquefouplein, bevinden zich enkele horecagelegenheden binnen de bestemming ‘Gemengd’. Verder is de functieaanduiding ‘functiemenging’ opgenomen ter plaatse van de woningen aan de Willibrorduslaan aan de zijde met oneven huisnummers, gelegen tussen het Carquefouplein en de Nieuwstraat. Binnen die aanduiding is het onder voorwaarden mogelijk om andere activiteiten te ontplooien dan wonen,

zoals nieuwvestiging van dienstverlening, kantoren en maatschappelijke voorzieningen als nevenactiviteit bij de woonfunctie. Daarnaast kan onder voorwaarden worden meegewerkt aan het toestaan van lichte bedrijvigheid die niet voorkomt in bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) van het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”, met dien verstande dat de bedrijvigheid naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Gelet op het voorgaande is sprake van een ‘gemengd gebied’. Hierdoor mogen de oorspronkelijke richtafstanden met één afstandsstap worden teruggebracht.

Direct naast het perceel is een garagebedrijf gevestigd. Dit bedrijf is een bedrijf met SBI2008-code 451, 452 454 (Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven) in de zin van de VNG-publicatie uit 2009. Voor dit type bedrijf geldt een richtafstand van 30 meter ten aanzien van geluid, 10 meter ten aanzien van geur en gevaar en 0 meter ten aanzien van stof. Vanwege het omgevingstype ‘gemengd gebied’ mag de richtafstand met één stap worden verminderd. Dit betekent dat voor geur, stof en gevaar een richtafstand van 0 meter geldt en voor het aspect geluid een richtafstand van 10 meter. Aan deze laatste richtafstand wordt niet voldaan in de toekomstige situatie.

Normstelling VNG wanneer niet kan worden voldaan aan richtafstand geluid

Wanneer niet aan de richtafstand voor geluid kan worden voldaan, beveelt de VNG-publicatie (pp. 194-195) de volgende normstelling aan voor het gebiedstype gemengd gebied:

- 50 dB(A) langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$);
- 70 dB(A) maximaal geluidsniveau ($L_{A,max}$) (piekgeluiden);
- 50 dB(A) ten gevolge van verkeersaantrekkende werking.

Wanneer aan deze normen wordt voldaan, is een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Wet milieubeheer en Activiteitenbesluit

De Wet milieubeheer (Wm) geldt voor alle activiteiten die plaatsvinden binnen een ‘inrichting’, zoals dat is beschreven in artikel 1.1 van de Wm. Een garagebedrijf is een inrichting in de zin van de Wet milieubeheer. Daarom zijn primair de geluidsnormen uit het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Barim), ook wel Activiteitenbesluit milieubeheer genoemd, van toepassing.

In artikel 2.17 van het Activiteitenbesluit zijn regels opgenomen ten aanzien van de maximale geluidsproductie die mag optreden als gevolg van de in de inrichting aanwezige installaties en toestellen, alsmede door de in de inrichting verrichte werkzaamheden en activiteiten en laad- en losactiviteiten ten behoeve van en in de onmiddellijke nabijheid van de inrichting. Specifiek zijn in dit geval de geluidsnormen als bepaald in artikel 2.17, lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit aan de orde, tenzij het kinderdagverblijf is gelegen op een gezoneerd industrieterrein of een bedrijventerrein. In dit geval ligt het garagebedrijf niet op een gezoneerd bedrijven- of industrieterrein. Artikel 2.17, lid 1 onder a van het Activiteitenbesluit bepaalt dat de geluidsniveaus op bepaalde plaatsen en tijdstippen niet meer mogen bedragen dan de in tabel 2.17a van het Activiteitenbesluit aangegeven waarden. Het gaat om het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau ($L_{A,r,LT}$) en het maximaal geluidsniveau $L_{A,max}$ ten aanzien van (in- en

aanpandige) gevoelige gebouwen in de perioden 7.00 tot 19.00 uur, 19.00 tot 23.00 uur en 23.00 tot 7.00 uur. Een woning is op basis van artikel 1.1 van het Activiteitenbesluit in combinatie met artikel 1 van de Wet geluidhinder te typeren als een (geluids)gevoelig gebouw.

Tabel 2.17a Activiteitenbesluit	07:00–19:00 u	19:00–23:00 u	23:00–07:00 u
$L_{Ar,LT}$ op de gevel van gevoelige gebouwen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
$L_{Ar,LT}$ in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
L_{Amax} op de gevel van gevoelige gebouwen	70 dB(A)	65 dB(A)	60 dB(A)
L_{Amax} in in- en aanpandige gevoelige gebouwen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

Geluidsituatie plangebied in relatie tot garagebedrijf

Om een goed woon- en leefklimaat te kunnen garanderen ter plaatse van het plangebied, moet voldaan worden aan de het voornoemde langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) van 50 dB (A) en het maximale geluidsniveau (L_{Amax}) van 70 dB(A). Deze waarden komen overeen met het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en het maximale geluidsniveau ten aanzien op de gevel van gevoelige gebouwen in de periode 7.00 tot 19.00 uur. Voor de perioden 19.00-23.00 uur en 23.00-07.00 uur gelden zelfs strengere normen dan de etmaalwaarden die in de VNG-publicatie zijn aangegeven. Dit betekent dat het garagebedrijf in het kader van het Activiteitenbesluit in de huidige situatie niet meer geluid mag produceren dan de waarden die ter plaatse van onderhavig plangebied als norm gelden waarbinnen een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Met andere woorden; ter plaatse van onderhavig plangebied kan een goed woon- en leefklimaat worden gegarandeerd, ervan uitgaande dat het garagebedrijf aan de regels conform het Activiteitenbesluit voldoet. Bovendien is in de bestaande situatie de woning 53a direct tegen het pand van de garage gelegen. De nieuw te bouwen woningen komen verder van het garagebedrijf af te liggen. Zodoende vindt er dan ook een verbetering van het woon- een leefklimaat plaats ten opzichte van de bestaande situatie.

Omgekeerde werking

Voorgaand is beoordeeld of ter plaatse van het plangebied een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd, gelet op het naastgelegen garagebedrijf. Daarnaast is het van belang dat onderhavig planvoornemen geen negatief effect zal hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen garagebedrijf. Gelet op het feit dat het bedrijf aan twee zijden tegen een woonbestemming is gelegen, zal onderhavig plan het garagebedrijf niet belemmeren in de ontwikkelingsmogelijkheden. De woning ten noorden van het garagebedrijf is op ongeveer drie meter van het bedrijf gelegen. In de toekomstige situatie komt de dichtstbijzijnde woning binnen onderhavig plangebied op meer dan drie meter afstand te liggen. De bestaande woning ten noorden van het plangebied is dan ook maatgevend. Onderhavig plan zorgt niet voor een onevenredige belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden van het naastgelegen garagebedrijf. Bovendien zijn in het kader van het Activiteitenbesluit minder strenge geluidsnormen van toepassing op het garagebedrijf, aangezien in onderhavig plangebied niet langer sprake is van een aanpandig gevoelig gebouw.

Overige bedrijven

De horecagelegenheden aan het Carquefouplein liggen op ongeveer 60 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de richtafstanden die conform de VNG-publicatie

gelden voor diverse typen logies-, maaltijden- en drankenverstrekking. Ook de overige binnen de bestemming 'Gemengd' toegestane functies raken onderhavig plangebied niet qua richtafstand. Datzelfde geldt voor de functies die conform het bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" zijn toegestaan binnen de functieaanduiding 'functiemenging'.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

5.5. Externe veiligheid

Algemeen

Externe veiligheid gaat over het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten, en over het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

In deze paragraaf wordt ingegaan op externe veiligheid in relatie tot verschillende risicovolle bronnen en/of objecten in en nabij het plangebied.

Wettelijk kader

Op nationaal niveau zijn verschillende wetten en regels ten aanzien van externe veiligheid. Voor bedrijven geldt het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Voor transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet van toepassing. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt tussen Plaatsgebonden risico en Groepsrisico.

Plaatsgebonden Risico (PR)

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde (PR 10^{-6} /jr) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten'.

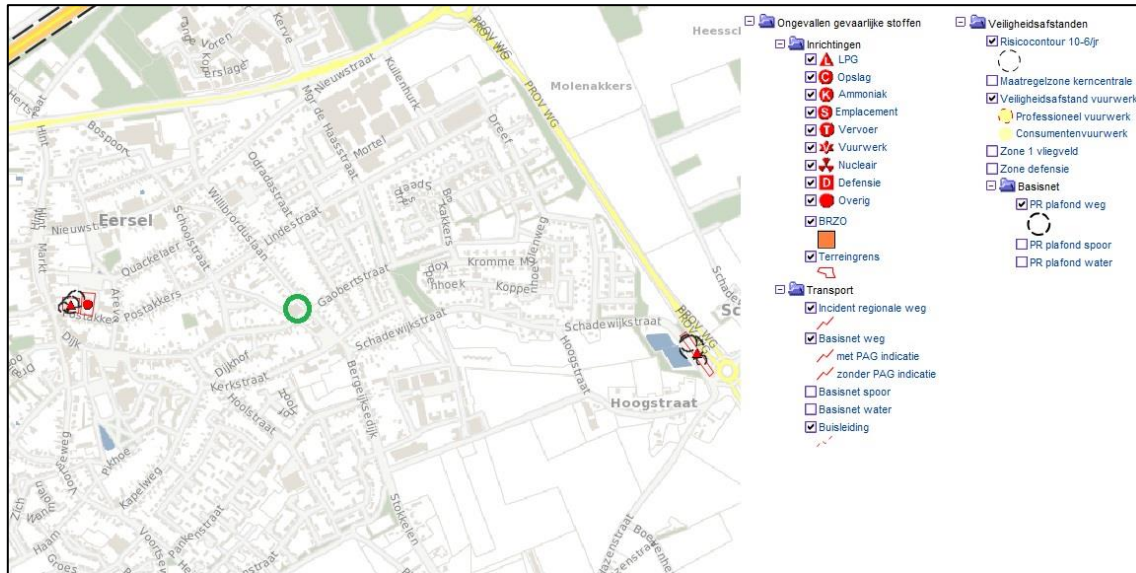
Groepsrisico (GR)

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt in bepaalde gevallen een verantwoordingsplicht.

Beoordeling plan

Op basis van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) is beoordeeld of er zich in de nabijheid van het plangebied risicobronnen bevinden. Daarbij is bekeken of er in de nabijheid van het plangebied risicovolle inrichtingen aanwezig zijn, of er wellicht transportroutes voor het vervoer van

gevaarlijke stoffen (wegen, spoorwegen, vaarwegen of buisleidingen) in de nabijheid gelegen zijn en of dat het plangebied gelegen is binnen een zone waarbinnen het risico op een luchtvaartongeval verhoogd is.



Uitsnede risicokaart, plangebied groen omlijnd (Bron: www.risicokaart.nl)

Geen van dergelijke risicobronnen zijn in de nabijheid van het plangebied aanwezig. De meest dichtstbijzijnde risicobronnen zijn namelijk het zwembad (opslag chloorbleekloog en zoutzuur) en het naastgelegen tankstation (LPG-opslag en -vulpunt) aan de Postakkers. Beide risicobronnen liggen op ruim 600 meter van het plangebied vandaan en zijn dan ook niet van invloed op het plangebied. Het aspect externe veiligheid vormt dan ook geen belemmering voor de doorgang van onderliggend bestemmingsplan.

5.6. Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Algemeen

Zoals uit artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voortvloeit, dient in de toelichting bij het bestemmingsplan gemotiveerd te worden in welke mate rekening is gehouden met diverse ruimtelijke belangen. In artikel 3.1.6, lid 5 van het Bro wordt verwezen naar enkele milieuaspecten die in de toelichting terug dienen te komen. Daarbij wordt eveneens verwezen naar de milieueffectrapportage (m.e.r.). Dit is een wettelijk instrument dat als doel heeft milieuaspecten volwaardig te betrekking in de ruimtelijke afweging die gemaakt wordt ten behoeve ruimtelijke plannen en besluiten. Er zijn in beginsel drie afzonderlijke situaties die kunnen leiden tot een m.e.r.-plicht bij een bestemmingsplan:

1. Er is een passende beoordeling nodig in het kader van de Wet natuurbescherming;
2. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 3 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage;
3. Het bestemmingplan is genoemd in kolom 4 van een activiteit of geval genoemd in onderdeel C of D van de bijlage van he Besluit milieueffectrapportage.

Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D valt, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Voor elk besluit of plan dat betrekking heeft op activiteit(en) die voorkomen op de D-lijst en die beneden de drempelwaarden vallen, moet dan ook een toets moet worden uitgevoerd of belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden uitgesloten. Voor deze toets wordt de term vormvrije m.e.r.-beoordeling gehanteerd.

Beoordeling plan

In dit geval is geen passende beoordeling in het kader van de Wet natuurbescherming nodig. Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. Drempelwaarden Besluit m.e.r.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van maximaal vier grondgebonden woningen binnen bestaand stedelijk gebied. Deze activiteit is aan te merken als activiteit D 11.2 uit de bijlage van het Besluit m.e.r. Het gaat daarbij om de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. Een milieueffectrapportage zou verplicht zijn in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat, of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Het planvoornemen valt ver onder de drempelwaarde van 2.000 woningen en de oppervlakte van het plangebied blijft ver beneden de 100 ha.

2. Ligging binnen een gevoelig gebied

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een 'gevoelig gebied'. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen een 'gevoelig gebied' zoals gedefinieerd in het Besluit m.e.r. In de voorgaande paragrafen is reeds aangegeven dat het plan gelet op de aard, omvang en ligging geen negatieve effecten heeft ten opzichte van dergelijke gevoelige gebieden.

3. Belangrijke milieugevolgen

In voorgaande paragrafen zijn verschillende milieuaspecten afgewogen. Daaruit is gebleken dat onderhavig plan geen negatieve effecten heeft ten aanzien van deze aspecten.

Gelet op bovenstaande opsomming is het niet nodig een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

6.1.1. Exploitatieplan

Algemeen

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente is hiertoe verplicht wanneer er sprake is van een bouwplan in de zin van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is; en
- het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

Beoordeling plan

De bouw van een of meerdere woningen is een bouwplan in de zin van het Bro. De gemeente Eersel heeft een overeenkomst als bedoeld in artikel 6.24 van de Wro gesloten met de ontwikkelende partij. In deze anterieure overeenkomst zijn onder andere afspraken opgenomen over het verhaal van kosten en de herinrichting van de openbare ruimte. Hierdoor is het kostenverhaal verzekerd en het stellen van locatie-eisen middels een exploitatieplan niet nodig. Door de beperkte omvang van het plan is het bepalen van een tijdvak of fasering niet nodig.

Gelet op het vorenstaande kan in het kader van het bestemmingsplan worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.1.2. Planschade

Algemeen

Het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan of het verlenen van een omgevingsvergunning kan ertoe leiden dat een belanghebbende zogenaamde planschade ondervindt. Daarbij kan het gaan om waardevermindering van een onroerende zaak (bijvoorbeeld een woning) of inkomensderving. Een deel van deze schade valt wettelijk gezien echter binnen het normaal maatschappelijk risico en is dus niet te verhalen. Voor de overige schade kan een tegemoetkoming worden aangevraagd bij het college van burgemeesters en wethouders. Indien het bestemmingsplan niet wordt geïnitieerd door de gemeente, dan zal de gemeente de schade verhalen op de initiatiefnemer van het plan.

Beoordeling plan

In vorige paragraaf is aangegeven dat gemeente Eersel met de initiatiefnemer een overeenkomst is aangegaan. In deze overeenkomst is ook de eventuele planschade afgewenteld op de initiatiefnemer. Daarmee is verzekgesteld dat initiatiefnemer volledig verantwoordelijk is voor de tegemoetkoming in schade, die ontstaan is als gevolg van onderhavig plan.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1. Overleg volgens artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) is aangegeven dat een bestuursorgaan bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg dient te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en diensten van de provincie en het Rijk in zoverre belangen van deze overheden in het geding zijn. Vanwege hun belang bij onderhavig bestemmingsplan wordt dit plan ter vooroverleg toegestuurd aan waterschap De Dommel en de provincie Noord-Brabant.

6.2.2. Zienswijzenprocedure

Het opgestelde ontwerpbestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd, na voorafgaande publicatie op gemeentepagina en in de Staatscourant. Gedurende de periode van terinzagelegging is het ontwerpbestemmingsplan digitaal raadpleegbaar op de websites www.eersel.nl/ruimtelijkeplannen en www.ruimtelijkeplannen.nl. Daarnaast is een analoog exemplaar raadpleegbaar bij de gemeentebalie.

Hoofdstuk 7. Juridische planbeschrijving

7.1. Onderdelen bestemmingsplan

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Willibrorduslaan - Gebroeders Hoeksstraat' is een bestemmingsplan zoals bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding en regels, en gaat vergezeld van een toelichting. Onderhavig document vormt de toelichting bij het bestemmingsplan "Kom Eersel, herziening Willibrorduslaan - Gebroeders Hoeksstraat". Dit bestemmingsplan heeft een uniek en eigen identificatienummer, namelijk NL.IMRO.0770.BPEhwillihks2038-ONTW.

7.2. Toelichting op de verbeelding

In de analoge en digitale verbeelding hebben alle gronden binnen het plangebied een bestemming gekregen. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. Deze aanduidingen hebben slechts juridische betekenis indien en voor zover hier in de regels naar wordt verwezen. Ten behoeve van de leesbaarheid is het plan op een topografische ondergrond getekend. De bestemmingen en de aanduidingen zijn ingedeeld in de hoofdgroepen volgens de SVBP2012 en zijn op de verbeelding opgenomen in het renvooi. Opgemerkt wordt dat de analoge en digitale verbeelding qua verschijning van elkaar verschillen omdat de manier van raadplegen verschillend is. De digitale verbeelding is juridisch bindend.

7.3. Toelichting op de regels

7.3.1. Inleidende regels

Hoofdstuk 1 bevat de inleidende regels. Artikel 1 bevat een uitleg van de begrippen die in de planregels voorkomen. Artikel 2 bepaalt de wijze van meten, waarin wordt aangegeven hoe bij de toepassing van de bestemmingsregels wordt gemeten. Door het geven van begripsomschrijvingen en aanwijzingen voor het meten wordt de interpretatievrijheid verkleind en daardoor de duidelijkheid en rechtszekerheid vergroot.

7.3.2. Bestemmingsregels

In hoofdstuk 2 worden de op de verbeelding aangegeven bestemmingen omschreven en voor welke doeleinden de in die bestemmingen opgenomen gronden en gebouwen mogen worden gebruikt. Daarnaast zijn per bestemming de bebouwingsmogelijkheden vermeld. Bij de totstandkoming van de bestemmingsregels is aansluiting gezocht bij het vigerende bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening". Het bestemmingsplan bevat de volgende bestemmingen:

Wonen

De bestemming 'Wonen' is over het gehele plangebied gelegd en is primair bedoeld voor wonen en eventuele aan-huis-verbonden beroepen of lichte bedrijvigheid op de begane grond.

In de regels is onderscheid gemaakt tussen hoofdgebouwen en aan- en uitbouwen en bijgebouwen. De goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen is op de verbeelding weergegeven. Daarnaast is op de verbeelding het maximaantal wooneenheden aangegeven. Bijgebouwen zijn toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'.

Verder zijn in de regels bepalingen opgenomen ten aanzien van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Daarbij kan gedacht worden aan erf- en terreinafscheidingen of overkappingen.

Ten slotte is in de bouwregels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die gekoppeld is aan de verlening van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen. Op grond van het Advies Archeologische Monumentenzorg 2009 - nr. 154 (zie paragraaf 4.1.1) dient namelijk een waarderend archeologisch vooronderzoek in de vorm van proefsleuven te worden uitgevoerd (conform protocol Proefsleuven KNA 3.1, de SIKB Leidraad proefsleuven en de richtlijnen van de provincie Noord-Brabant). De voorwaardelijke verplichting bepaald dat een omgevingsvergunning voor bouwen of werkzaamheden dieper dan 40 cm op het gehele perceel of gedeeltes ervan pas kan worden verleend indien het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd en door het bevoegd gezag is vastgesteld dat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

Waarde – Archeologie 3

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan is een dubbelbestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen.

Er gelden ondergrenzen voor wat betreft de oppervlakte en diepte van de verstoring. Voor verstoringen met een beperkt oppervlak of een beperkte verstoringsdiepte is archeologisch onderzoek niet noodzakelijk.

7.3.3. Algemene regels

Hoofdstuk 3 bevat de algemene regels. Dit hoofdstuk bevat een aantal algemene regels die gelden voor het hele plangebied. Het betreft de anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels en overige regels.

In de algemene gebruiksregels is bepaald wat over het algemeen onder strijdig gebruik wordt verstaan en in welke gevallen hiervan kan worden afgeweken. In de algemene afwijkingsregels is geregeld in welke algemene gevallen het bevoegd gezag omgevingsvergunning kan verlenen om van bepaalde regels uit het bestemmingsplan af te wijken. In de overige regels is een bepaling opgenomen die erop toeziet dat ontwikkelingen zoals mogelijk gemaakt op basis van dit bestemmingsplan, plaatsvinden in lijn met het gemeentelijke beleid ten aanzien van

parkeernormen. De anti-dubbeltelregel heeft als doel te voorkomen dat van ruimte die in een bestemmingsplan voor de realisering van een bepaald gebruik of functie is mogelijk gemaakt, na realisering daarvan, ten gevolge van feitelijke functie- of gebruiksverandering van het gerealiseerde, opnieuw ten tweede male zou kunnen worden gebruik gemaakt.

7.3.4. Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 4 bevat de overgangs- en slotregel van het bestemmingsplan. In de overgangsregels is het overgangsrecht voor bebouwing en gebruik geregeld. In de slotregel is bepaald onder welke titel het plan kan worden aangehaald.

Bijlagen

1. Advies Archeologische Monumentenzorg 2009 - nr. 154, SRE Milieudienst;
2. Quicksan flora en fauna Willibrorduslaan 55 Eersel, Tritium Advies;
3. Verkennend bodemonderzoek Willibrorduslaan 53a te Eersel, Lankelma Geotechniek Zuid B.V.;
4. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï Willibrorduslaan 55 Eersel, Tritium Advies.