

Ontwerpbestemmingsplan

Kom Eersel, herziening Kapelweg-Hoolstraat

Gemeente Eersel



Ontwerpbestemmingsplan

Kom Eersel, herziening Kapelweg- Hoolstraat

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlage

Regels

Datum:

23 juni 2015

Projectgegevens:

TOE01-0253013-01C

REG01-0253013-01C

TEK01-0253013-01B

Identificatienummer:

NL.IMR0.0770.BPEkplwhlstr4w2020-ONTW

Datum

23-06-2015

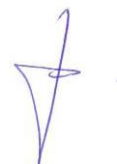
Opsteller(s)

SS, CH, MV

Projectleider

J. Stevens

Vrijgave



croonenburos



Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburo5.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburo5.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerend bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het initiatief	5
2.2	Plansystematiek	7
3	Haalbaarheid	9
3.1	Uitvoerbaarheid	9
3.2	Beleid	9
3.3	Milieuhygiënische en omgevingsaspecten	11
3.4	Financiële haalbaarheid	18
3.5	Procedures	19

Bijlagen

1. Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5, 4 december 2014
2. Memo bodemsanering, Bodex Milieu b.v., 24 februari 2015
3. Waterhuishoudkundig plan gemeentewerf aan de Hoolstraat te Eersel, Geofox-Lexmond, 18 april 2008
4. Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 10 december 2014

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Door verplaatsing van de gemeentewerf naar de Hertstraat, is de locatie van de voormalige gemeentewerf aan de Hoolstraat vrijgekomen voor herontwikkeling. Op deze locatie zijn 11 woningen gerealiseerd, deels georiënteerd op de Hoolstraat en deels georiënteerd op een woonhofje dat aansluit op de Hoolstraat. Deze ontwikkeling is mogelijk gemaakt door middel van een vrijstelling ex artikel 19 WRO. Daarnaast worden op de gronden ten noordwesten van deze aaneengebouwde woningen nieuwe woningen gerealiseerd. Ten behoeve van de bouw van deze woningen is op 30 juni 2011 het bestemmingsplan '2 woningen tussen Kapelweg en Hoolstraat' vastgesteld. De bouwtitels voor 2 woningen zijn nadien overgenomen in het bestemmingplan 'Kom Eersel, eerste herziening' dat is vastgesteld op 26 september 2013.

Inmiddels zijn er plannen om geen 2, maar 4 woningen te realiseren op de locatie tussen de Kapelweg en Hoolstraat. Om dit mogelijk te maken is het voorliggend bestemmingsplan opgesteld. Voorliggend bestemmingsplan is een herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening', maar bevat een zelfstandige verbeelding en een volledige set regels. Het bestemmingsplan voldoet aan de systematiek van de SVBP2012. Inhoudelijk is, voor zover mogelijk, aangesloten bij de regels van het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'.



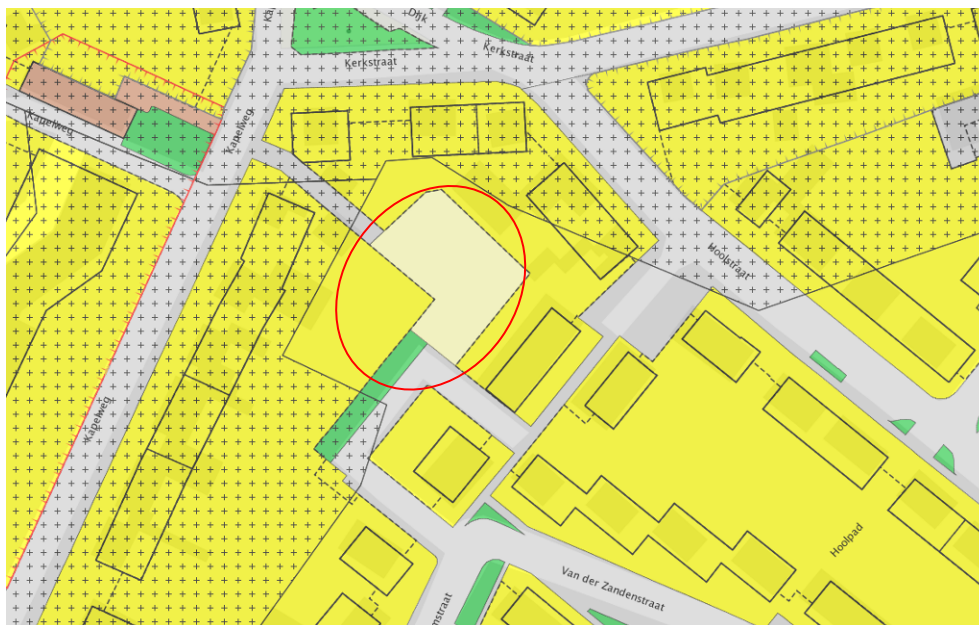
Luchtfoto met begrenzing plangebied

1.2 Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt ten zuidoosten van het centrum van de kern Eersel. Het gebied heeft een oppervlak van 873 m² en ligt ingesloten tussen de achterperceelsgrenzen van de rondom gelegen woningen aan de Kerkstraat, Hoolstraat, van der Zandenstraat en Kapelweg. Het plangebied heeft zowel een ontsluiting op de Kapelweg als de van der Zandenstraat. Het plangebied komt voor het overgrote deel overeen met de bestemming 'Woongebied' van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Dit bestemmingsplan is op 26 september 2013 vastgesteld door de raad van de gemeente Eersel.



Uitsnede verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl met globale aanduiding van het plangebied

Het plangebied heeft voor het overgrote deel de bestemming 'Woongebied'. De voor 'Woongebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen, bepaalde vormen van lichte bedrijvigheid, tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Er mogen maximaal 2 woningen worden opgericht in de vorm van twee aaneengebouwde en vrijstaande woningen.

Een klein deel van het plangebied aan de zuidoostkant heeft de bestemming 'Groen'. Deze gronden zijn bestemd voor groenvoorzieningen, in- en uitritten, bermen en beplanting, paden, evenementen, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen, voorzieningen voor langzaam verkeer en reclame-uitingen.

De voorgestane ontwikkeling is niet geheel mogelijk binnen de vigerende regelingen. Het aantal woningen volstaat niet en daarbij is er maatwerk benodigd ten aanzien van de bouwregels.

Ook is het niet mogelijk om binnen de bestemming 'Groen' parkeerplaatsen en/of carports op te richten. Om te kunnen voldoen aan de parkeernorm, is het derhalve noodzakelijk dat een deel van de bestemming 'Groen' wordt omgezet naar 'Woongebied' zodat dit mogelijk wordt gemaakt.

Om de voorgestane gewenste aanpassingen in de regels mogelijk te maken, is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

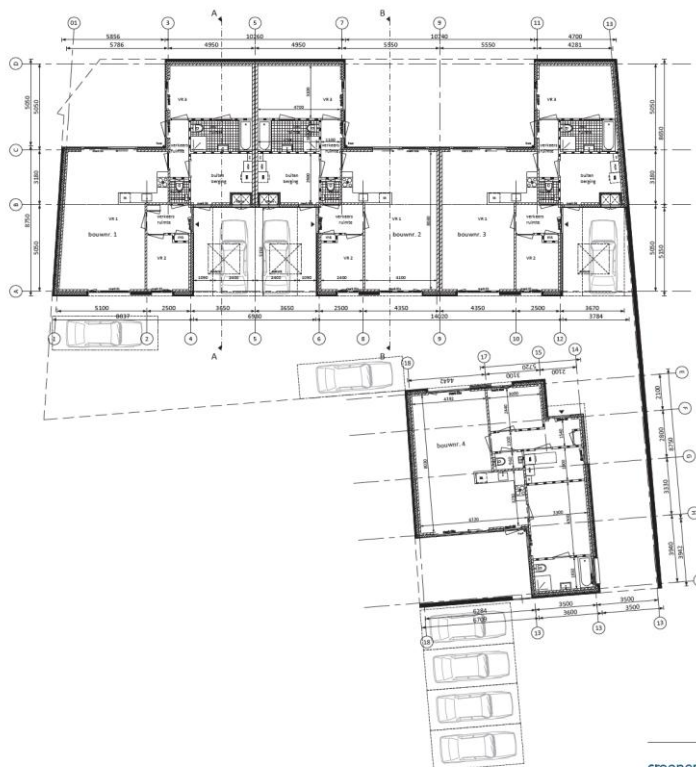
2 Planbeschrijving

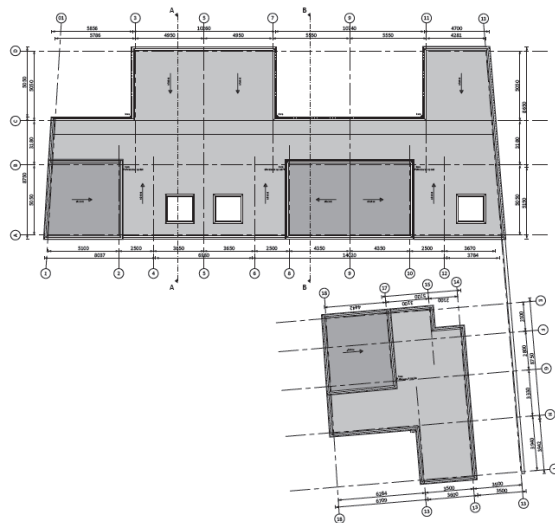
In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

2.1 Het initiatief

2.1.1 Ruimtelijk

Voor het plangebied is een invulling met vier seniorenwoningen voorzien. Door CroonenBuro5 is hiervoor een ontwerpschets gemaakt. De haakvormige vorm van het plangebied heeft geleid tot een bijpassende positionering van de 4 woningen: aan de 'lange zijde' van het plangebied aan de oostzijde komen drie woningen en aan de zuidwestzijde 1 woning. De woningen worden met hun voorgevel gericht op de reeds bestaande ontsluitingsweg/hof vanaf de Kapelweg, die met een klein stuk wordt verlengd. Behalve de huidige (auto)ontsluiting op de Kapelweg is ook een langzaamverkeersontsluiting op de Van der Zandenstraat geprojecteerd. Voor autoverkeer is het mogelijk het plangebied via de Van der Zandenstraat te verlaten. Drie woningen hebben een parkeerplaats op eigen terrein. De parkeerplaatsen voor de andere woning en de bezoekersparkeerplaatsen worden in het openbaar gebied aan de van der Zandenstraat opgelost. De parkeerplaatsen die worden aangelegd voor de toekomstige bewoners zijn breder dan normaal, omdat in het ontwerp rekening is gehouden met de benodigde bredere uitstap voor senioren. De bezoekersparkeerplaatsen hebben reguliere afmetingen.





Dakaanzicht, CroonenBuro5, 5 december 2014

Om van het hofje / ontsluitingsweg een rustige sfeervolle openbare ruimte te maken is gekozen voor één soort bestrating die een soort tapijt vormt.

2.1.2 Architectuur

Alle woningen zijn één bouwlaag hoog en hebben een plat dak. Elke woning heeft een totaal vloeroppervlak van circa 90 m². waarbinnen een volledig woonprogramma wordt aangeboden. De hoofdmasa van elke woning wordt geaccentueerd door een lichtopbouw boven de woonkamer. Deze opbouw zorgt voor daglichttoetreding tot in het binnenste van de woning ten gunste van het woongenot.

De woonkamer met (open) keuken heeft als belangrijkste ruimte een dubbele oriëntatie. Verder bestaat de woning uit 2 slaapkamers, een badkamer en een berging. De woonkamer sluit biedt zowel zich op de tuinzijde als de openbare ruimte. Naast de flexibiliteit voor de inrichting van de woonkamer en de grootte van de ruimte die hierdoor in de woonkamer wordt ervaren, is hiermee de lichttoetreding in de woonkamer optimaal. In de ochtend vanuit het oosten en 's middags uit het westen. De dakopbouw zorgt voor extra lichttoetreding in de woonkamer.

2.1.3 Beeldkwaliteit

Behalve het ruimtelijk aspect is er ook een architectonisch aspect voor de uitvoering van de woningen. De regels voor de architectonische uitvoering kunnen niet worden opgenomen in het bestemmingsplan, maar het definitieve bouwplan wordt wel getoetst aan de welstandsnota van de gemeente Eersel. Het ontwerp van de woning gaat uit van een uitvoering van de gevels in metselwerk met houtaccenten bij bijvoorbeeld de carports. De carports en de overkappingen van voortuinen worden integraal mee ontworpen met de woning en zullen door de houtelementen een aangenaam contrast vormen ten op zicht van de rest van de woning. ook de erfafscheidingen de grenzen aan het openbaar gebied worden mee ontworpen met de woningen, met een eenduidig eindbeeld als gevolg.

2.2 Plansystematiek

Het voorliggend bestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Kapelweg-Hoolstraat' betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' en heeft tot doel een passende juridisch-planologische regeling te bieden voor de gronden binnen het plangebied. Het bestemmingsplan is afgestemd op de systematiek van de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) en sluit inhoudelijk voor zover mogelijk aan op het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Omdat er sprake is van een andere stedenbouwkundige invulling, is maatwerk van de bouwregels benodigd geweest.

Het bestemmingsplan bestaat, naast voorliggende toelichting, uit een verbeelding en regels. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

In dit bestemmingsplan komt uitsluitend de bestemming 'Woongebied' voor. Deze bestemming maakt behalve woningen ook de inrichting van het openbaar gebied mogelijk. De bestemming biedt flexibiliteit in de uiteindelijke situering van de woningen en de keus voor de ontsluiting. Wel is met behulp van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' vastgelegd dat er in totaal maximaal 4 woningen in het plangebied kunnen komen.

Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de grondgebonden woningen mogen worden opgericht. Vanwege het voorgestane woningtype is er geen onderscheid gemaakt tussen 'hoofdgebouwen' en 'aan- en uitbouwen en bijgebouwen'. Het bebouwingspercentage van het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 65%. Dat wil zeggen dat het oppervlakte van het totaal aan hoofdgebouwen en aan- uitbouwen en bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer mag bedragen dan 65% van het oppervlakte van het bouwvlak. De bouwhoogte van nieuwe bebouwing mag maximaal 5 meter bedragen, m), met dien verstande dat per bouwperceel maximaal 35% van het bebouwd vloeroppervlak (inclusief overkappingen/carports) deze bouwhoogte mag hebben. De bouwhoogte van de overige bebouwing mag niet meer bedragen dan 3,5 m..

Er is een onderscheid gemaakt tussen bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen en buiten het bouwvlak. Dit onderscheid is gemaakt vanwege de twee geplande carports in het zuidwesten van het plangebied. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak geldt dat de bouwhoogte van overkappingen / carports niet meer mag bedragen dan 3,30 meter. Ook is een regeling opgenomen voor erf- en terreinafscheidingen. Omdat de voorgevel van de woning gelijk loopt met de voorste perceelsgrens, is er geen onderscheid opgenomen tussen de hoogte hiervan voor of achter de voorgevel(lijn). Voor wat betreft bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak geldt dat de bouwhoogte van overkappingen / carports niet meer mag bedragen dan 3,50 meter en dat de oppervlakte hiervan maximaal 20 m² mag bedragen.

Er zijn specifieke gebruiksregels opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid. Ook is bepaald dat er dient te worden voorzien in voldoende parkeerplaatsen, waarbij voldaan moet worden aan het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel van 23 januari 2014. Indien gebouwd wordt voor de doelgroep senioren mag in afwijking hiervan een parkeernorm van 2,0 parkeerplaats per woning worden gehanteerd.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Kapelweg - Hoolstraat' heeft betrekking op slechts één aanpassing van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. In deze paragraaf vindt een toetsing aan het beleid, aan de milieuhygiënische aspecten en de financiële haalbaarheid plaats.

3.2 Beleid

In het kader van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' en het bestemmingsplan '2 woningen tussen Kapelweg en Hoolstraat' dat hieraan ten grondslag ligt is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt. Voor de aanpassingen in deze herziening zijn het sindsdien aangepaste beleid ten aanzien van woningbouw en de 'ladder voor duurzame verstedelijking' van belang.

3.2.1 Gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

Gerealiseerde woningen

De gemeenteraad van Eersel heeft in maart 2012 de woningbouwprioritering vastgesteld. Om de woningbouwprioritering actueel te houden is het overzicht in februari 2014 bijgewerkt. Daarbij zijn de gerealiseerde woningen in 2012 en 2013 verwerkt. In 2012 zijn 23 woningen gerealiseerd in de gemeente Eersel. In 2013 waren dat er 61. In het overzicht gereedgekomen woningen 2013 is opgenomen welke woningen dit zijn. In de prioritering zijn deze woningen van de capaciteit van de betreffende plannen afgetrokken. Als het een zogenoemde 'eenpitter' betreft, is deze van de capaciteit particulieren in de betreffende kern afgetrokken.

Prognose provincie

Met betrekking tot de behoefte aan woningbouw is in de woningbouwprioritering een periode van 10 jaar opgenomen (1-1-2014 t/m 31-12-2023). Voor de behoefte worden de aantallen overgenomen uit de provinciale woningbouwprognose uit oktober 2014.

Voorraad woningen per 1-1-2014	7422
Prognose van provincie per 1-1-2024	8050
Te bouwen woningen tussen 1-1-2014 en 31-12-2023	628

Behoefteverdeling over de kernen

Het aantal te bouwen woningen tussen 1-1-2014 en 31-12-2023 kan naar rato over de kernen verdeeld worden. Dit zijn de aantallen aangegeven in de middelste kolom van de hierna opgenomen tabel. In de kern Eersel is de afgelopen jaren echter meer gebouwd dan de verdeling naar rato aangaf. In de andere kernen juist minder. Als dit wordt meegerekend in de verdeling geeft dit de aantallen zoals weergegeven in de laatste kolom.

Deze aantallen zijn als indicatie overgenomen in de woningbouwprioritering. Deze zijn niet bedoeld als harde grens per kern. Er kan met aantallen geschoven worden tussen de kernen mits het totale aantal geprognostiseerde woningen niet overschreden wordt.

Kern	Aantal volgens verdeling woonvisie	Aantal inclusief meer/minder
Eersel	Minimaal 345	Maximaal 439
Duizel	Minimaal 72	Maximaal 92
Knegsel	Minimaal 56	Maximaal 74
Steensel	Minimaal 64	Maximaal 75
Vessem	Minimaal 87	Maximaal 105
Wintelre	Minimaal 80	Maximaal 107
	704	892

Conclusie

In Eersel dienen dus minimaal 345 en maximaal 439 woningen te worden gebouwd tot 2024. Anno mei 2015 kent de kern Eersel een harde plancapaciteit van 274 woningen en een zachte plancapaciteit van 30 woningen, in totaal gaat het dan om 304 woningen.

Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 4 woningen in de periode 2014-2015. Gelet op de toenemende vergrijzing wordt invulling gegeven aan de behoefte aan woningen voor senioren die een volledig programma op de begane grond wensen en tevens dicht bij de benodigde voorzieningen willen wonen. Daarmee draagt het planvoornemen bij aan het behalen van het noodzakelijk aantal woningen in Eersel, zowel kwantitatief als kwalitatief.

Uit de provinciale prognose blijkt dat het aantal eenpersoonshuishoudens in de toekomst toeneemt. De woningen hebben een oppervlakte van circa 90 m² op een perceel van circa 150 m². Qua afmeting zijn de woningen (nu) of in de toekomst ook zeer geschikt voor starters of alleenstaanden wat aansluit bij de prognose voor wat betreft de samenstelling van huishoudens.

Geconcludeerd kan worden dat door middel van de realisatie van 4 woningen voldaan wordt aan het provinciale en gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid, zowel in kwantitatief als kwalitatief opzicht.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' (verder: de Ladder) is juridisch verankerd in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Ingevolge de Ladder moet een nieuwe 'stedelijke ontwikkeling' in de toelichting gemotiveerd worden met behulp van drie opeenvolgende stappen. De stappen betreffen:

- 1 er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

- 2 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- 3 indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Ingevolge stap 1 dient allereerst sprake te zijn van een 'stedelijke ontwikkeling'. Daarnaast moet aangetoond worden dat de ontwikkeling voorziet in de actuele regionale behoefte. Zoals reeds in paragraaf 3.2.1 is aangegeven voldoet het planvoornemen aan de behoefte om binnen de kern Eersel woningen te realiseren. Ingevolge stap 2 is het planvoornemen gelegen in het bestaand stedelijk gebied. De ontwikkeling geeft invulling aan de herstructurering van een voormalig bedrijfsperceel binnen een woongebied. Daarmee is stap 3 niet aan de orde.

3.3 Milieuhygiënische en omgevingsaspecten

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

3.3.1 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid. Deze uitzonderingen zijn niet van toepassing op de Kapelweg, Dijk en Kerkstraat (50 km/uur). De zone van deze wegen is 200 meter aan weerszijde van de weg. De toekomstige bouwlocatie voor twee woningen ligt binnen de zone van de genoemde wegen. Daarom is, conform de Wet geluidhinder, voor de te projecteren geluidgevoelige bebouwing een akoestisch onderzoek verricht door CroonenBuro 5. De rapportage is als bijlage toegevoegd aan dit bestemmingplan. Hierna volgt een samenvatting van de resultaten en een conclusie.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de woningen vanwege de Kapelweg, de Dijk en de Kerkstraat voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woningen.

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is vervolgens beoordeeld of er, in dit geval middels een acceptabel geluidsniveau, sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Derhalve is een berekening van alle geluidbronnen gemaakt. Uit de resultaten van de cumulatieberekening vanwege de Kapelweg, de Dijk, de Kerkstraat en de Hoolstraat blijkt dat de maximale geluidbelasting op de gevels cumulatief 51 dB (excl. art. 110g Wgh) is. Daarmee voldoen alle gevels ruimschoots aan de voorkeursgrenswaarde, is er voor alle gevels sprake van een geluidluwe gevel, zijn er geluidluwe buitenruimten en voldoet de binnenwaarde aan het Bouwbesluit. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijke ordening.

3.3.2 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. In en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Omgekeerd worden met dit bestemmingsplan geen hinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt.

3.3.3 Bodem

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek (conform NEN 5740) te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Wanneer een ontwikkeling geen bestemmingswijziging tot gevolg heeft, hoeft er geen bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan uitgevoerd te worden; de bodem wordt in dat geval geschikt geacht voor de toegestane functie. Het bodemonderzoek wordt in die gevallen uitgevoerd in het kader van de omgevingsvergunning voor het bouwen.

Voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in een bestemmingswijziging naar een strengere bodemgebruiksvorm. Een bodemonderzoek in het kader van het bestemmingsplan is derhalve niet nodig. De gronden zijn reeds geschikt bevonden voor de beoogde woonfunctie.

Desalniettemin zijn er in het plangebied in 2007 diverse bodemonderzoeken uitgevoerd wat heeft ertoe geleid dat op de bodem inmiddels is gesaneerd door Bodex Milieu B.V. vanwege sterke verontreinigingen met koper, lood en zink die waren aangetroffen. De memo van 24 februari 2015 die ingaat op de saneringswerkzaamheden die hebben plaatsgevonden is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

3.3.4 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

3.3.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀).

In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden (zoals het vaststellen van een bestemmingsplan) mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- A er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden;
- B de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft tenminste gelijk;
- C het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht;
- D de ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

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

Het onderhavige bestemmingsplan maakt de realisatie van maximaal 4 extra woningen mogelijk. Het aantal woningen blijft derhalve ruimschoots onder de drempel van 1.500 woningen. Geconcludeerd kan worden dat het plan 'niet in betekende mate' bijdraagt. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer.

Om een indruk te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied, kan gebruik worden gemaakt van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl). Uit raadpleging van de monitoringstool kan worden geconcludeerd dat in de gemeente Eersel nergens sprake is van (dreigende) overschrijdingen van de grenswaarden voor NO₂ en PM₁₀.

Er wordt dus ook voldaan aan artikel 5.16 lid a van de Wet milieubeheer waardoor geconcludeerd kan worden dat er ter plaatse van het plangebied ten aanzien van luchtkwaliteit sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

3.3.6 Water

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

Beleid en regelgeving

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan is op 22 december 2009 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'. Daarnaast beschikt het Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (gemalen, stuwen).

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

Gemeente Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Eersel, en het daarmee verbonden Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water, waarbij afwenteling op andere delen van het watersysteem moet worden voorkomen.

Het waterplan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in het gebied. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid.

De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

Locatiestudie

In 2008 is door Geofox-Lexmond is reeds voor de eerste fase van de herontwikkeling van de gemeentewerf een waterhuishoudkundig onderzoek verricht, waarin ook het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is meegenomen. De rapportage van dit onderzoek is als bijlage opgenomen. Op basis van de gegevens uit deze rapportage is voor de ontwikkeling de waterhuishoudkundige situatie beoordeeld.

De locatie ligt op een maaiveldniveau van circa 30,6 meter + NAP (AHN2)), waarbij de gemiddelde hoogste grondwaterstand zich bevindt op een diepte van 70 cm onder maaiveld en de gemiddelde laagste grondwaterstand 170 cm onder maaiveld. De bodem bestaat tot 2,5 m uit matig fijn zand. Dit zandpakket is overwegend matig tot sterk ziltig. Voor de horizontale verzadigde doorlatendheid van zowel de onverzadigde zone als de verzadigde zone is een k-waarde van circa 0,3 m/dag bepaald door middel van veldonderzoek.

Waterkwantiteit

De ontwikkeling van de inbreidingslocatie zal bestaan uit de realisatie van grondgebonden seniorenwoningen met een beperkte buitenruimte waarvan wordt verwacht dat deze vrijwel geheel verhard zal worden. Ook de openbare ruimte bestaat uit de toegangsweg en parkeerplaatsen. Ook deze zal vrijwel geheel verhard zijn. Uitgangspunt met betrekking tot het verhard oppervlak is dan ook dat het hele plangebied verhard zal worden. Het plangebied maakte onderdeel uit van de gemeentewerf. Op dat moment was het gehele terrein ook verhard. Er zal dan ook geen wijziging van het verhard oppervlak plaatsvinden. Berging van hemelwater op de locatie is bij onderhavig plan derhalve niet noodzakelijk.

Door de gemeente is aangegeven dat de waterafvoer van de locatie (hemelwater en vuilwater) op het bestaande (gemengde) gemeentelijk rioolstelsel kan worden aangesloten. De hemelwaterafvoer en vuilwaterafvoer (droogweerafvoer) dient hierbij separaat aangeboden te worden aan de perceelsgrens zodat bij de toekomstige aanleg van een gescheiden stelsel afkoppeling mogelijk is. Bij de daadwerkelijke realisatie van het initiatief wordt de uiteindelijke situering en maatvoering van de hemel- en vuilwaterafvoeren, in overleg met het Waterschap en de gemeente Eersel, nader bepaald.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg gebruik maken van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuillende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)kwaliteit en ecologie.

De doelstelling van de gemeente Eersel is om op termijn het bestaande rioleringsstelsel te vervangen door een gescheiden rioolsysteem voor hemel- en vuilwater (ontvlechting). Tot dit doel zal de aansluiting op het gemeentelijk rioolsysteem gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Het hemel- en vuilwater wordt tot aan de perceelsgrens gescheiden aangeleverd waarnaar wordt aangesloten op het bestaand gemengd gemeentelijk rioolstelsel.

Proces

De bovenstaande conclusies en bevindingen worden middels de onderhavige bestemmingsplanprocedure bij het Waterschap De Dommel neergelegd voor een wateradvies. Na het verstrekken van het wateradvies wordt de waterparagraaf, indien noodzakelijk, aangepast en definitief gemaakt.

3.3.7 Natuur

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Als gevolg van ontwikkelingen op Europees niveau heeft de laatste jaren een actualiseringslag plaatsgevonden binnen het nationaal natuurbeschermingsrecht. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten.

In het kader van de eerdere planvorming is er reeds in 2008 een natuuronderzoek uitgevoerd. Vanwege het verstrijken van de tijd is een herziening hiervan noodzakelijk. Door CroonenBuro5 is derhalve een quickscan naar flora en fauna uitgevoerd. De rapportage d.d. 10 december 2014 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen, hierna volgen de conclusies.

Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Vanwege de ligging van het plangebied ten opzichte van het Natura 2000 en de omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied kunnen zwaarder beschermde soorten (Tabel 2 en 3), die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden, niet worden uitgesloten. Daarnaast moet rekening gehouden worden met broedvogels.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt (zie de hierna opgenomen tabel). Dit mag echter niet bij jaarrond beschermde nesten.

Vleermuizen

Ik het gebouw net ten noordwesten van het plangebied zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. Om het effect van de plannen op vleermuizen te kunnen inschatten is een vervolgonderzoek naar het voorkomen van vleermuizen in dit gebouw en het plangebied nodig. Dit onderzoek moet conform het vleermuizenprotocol 2013 plaatsvinden. Dit houdt onder andere in dat er verspreid over de periode mei - oktober verschillende veldbezoeken moeten plaatsvinden. Op deze manier kan vastgesteld worden of er sprake is van winterverblijf, zomerverblijf, paarverblijf, kraamverblijf en of er sprake is van vliegroutes en foerageergebied.

Tabel: Mogelijk voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/ soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing noodzakelijk?	Bijzonderheden/ opmerkingen
Huismus en gierzwaluw	Mogelijk	Nee	Nee	Nest niet vernietigen, werken buiten het broedseizoen
Vleermuizen	Mogelijk	Ja	Mogelijk	Onderzoekperiode mei - oktober
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen

Vervolgonderzoek

Het vervolgonderzoek naar vleermuizen vindt plaats in de periode mei-oktober 2015. De daaruit voortvloeiende verplichtingen worden in acht genomen.

3.3.8 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen.

In het kader van de eerdere planvorming is door BAAC in februari 2008 een bureau- en inventariserend veldonderzoek verricht en heeft er navolgend in januari 2009 een proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. Op basis van de resultaten is er een selectiebesluit genomen door de gemeente Eersel waarbij het plangebied archeologisch vrijgegeven. Vanwege archeologie zijn er dan ook geen belemmeringen aan de orde.

3.3.9 Verkeer en parkeren

Het plangebied is bereikbaar via de huidige (auto)ontsluiting op de Kapelweg. Deze gaat via het hof over in een ontsluiting op de Van der Zandenstraat. Het plangebied is vanaf de Van der Zandenstraat enkel voor langzaamverkeer bereikbaar. Vanwege het toevoegen van 2 woningen verandert de wijze van ontsluiting ten opzichte van de vigerende situatie niet.

Het parkeren wordt deels in het openbare gebied en deels op eigen terrein opgelost waarbij wordt voldaan aan de gemeentelijke parkeernormen zoals vastgelegd in het parkeerbeleidsplan. Het plangebied ligt in de 'rest bebouwde kom' en de woningen vallen in de categorie 'koop, etage midden' waarvoor een parkeernorm van 2,1 van toepassing is, waarvan 0,3 pp per woning bestemd is voor bezoekers.

Aangezien het woningen voor de doelgroep senioren betreft, stemt de gemeente Eersel in met het naar beneden afronden van de parkeerbehoefte van 8,4 parkeerplaatsen, naar 8 parkeerplaatsen. In het onderhavige plan resulteert dit dus in 8 feitelijke te realiseren parkeerplaatsen.

Dat voldaan wordt aan de parkeernorm is verzekerd aangezien er in de regels van het bestemmingsplan is opgenomen dat er voorzien dient te worden in voldoende parkeerplaatsen, waarbij voldaan moet worden aan het Parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel van 23 januari 2014. Indien gebouwd wordt voor senioren geldt een afwijkend norm van 2 parkeerplaatsen per woning.

Geconcludeerd kan worden dat er voor de aspecten verkeer en parkeren geen nadelige gevolgen aan de orde zijn.

3.4 Financiële haalbaarheid

3.4.1 Uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de gemeente. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

3.4.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Aangezien in voorliggend geval de gemeente zelf de kosten van dit plan op zich neemt, kan de vaststelling van een exploitatieplan achterwege blijven.

3.5 Procedures

Gelet op de minimale aanpassing van het bestemmingsplan is ervoor gekozen om geen inspraakprocedure te voeren.

Het ontwerpbestemmingsplan 'Kom Eersel, herziening Kapelweg - Hoolstraat' wordt overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Het ontwerpbestemmingsplan doorloopt daarnaast de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedures worden te zijner tijd in de toelichting vermeld.