

Ontwerpbestemmingsplan

Nieuwstraat 100, Eersel

Gemeente Eersel



Ontwerpbestemmingsplan

Nieuwstraat 100, Eersel

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Datum:

December 2022

Projectgegevens:

TOE02-SCV013-01E

REG02-SCV013-01D

TEK02-SCV013-01D

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.BPEnieuwstr1002051-ONTW



Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl

Toelichting

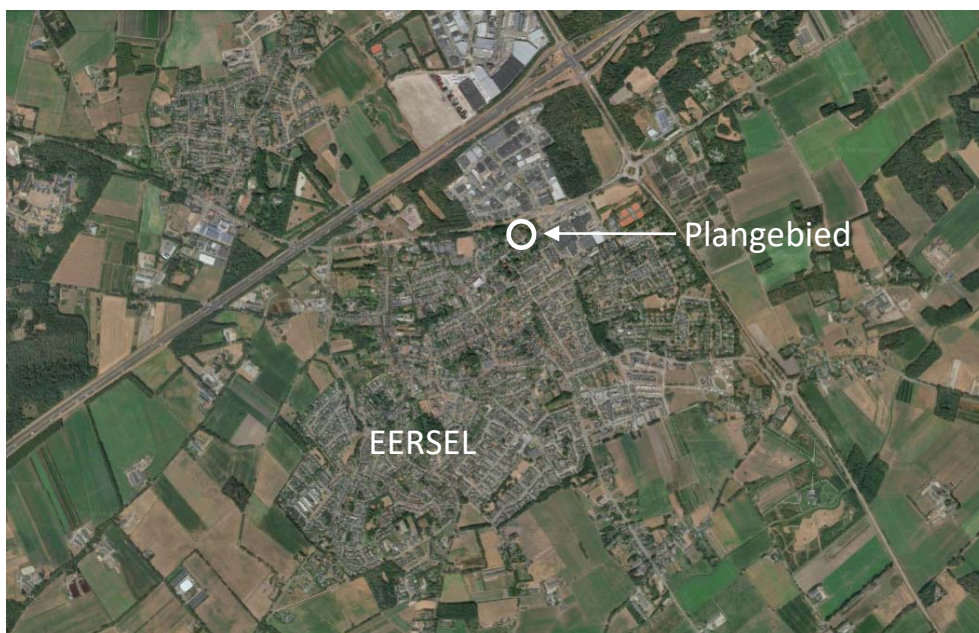
Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling Eersel	5
2.2	Het plangebied	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	9
4	Beleidskader	13
4.1	Nationaal beleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.4	Conclusie	24
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	27
5.1	Bodem	27
5.2	Archeologie	28
5.3	Cultuurhistorie	30
5.4	Water	31
5.5	Geluid	37
5.6	Luchtkwaliteit	39
5.7	Externe veiligheid	40
5.8	Flora en fauna	41
5.9	Stikstofdepositie	48
5.10	Hinderlijke bedrijvigheid	48
5.11	Geurhinder	50
5.12	Sputzones	51
5.13	Gezondheid	52
5.14	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	53
5.15	Kabels en leidingen	55
6	Uitvoerbaarheid	57
6.1	Economische uitvoerbaarheid	57
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	57

7	De bestemmingen	59
7.1	Het juridische plan	59
7.2	Beschrijving van de bestemming	59

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek, Bodeminzicht Veghel, 1 maart 2017.
- 2a. Eersel, Nieuwstraat 100, een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 24 augustus 2021.
- 2b. Selectiebesluit_IVO-O Nieuwstraat 100, gemeente Eersel,
3. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Nieuwstraat 100 te Eersel (2107/061/CK-01, versie B), Tritium Advies Nuenen, 14 september 2022.
4. Onderzoek milieuzonering bedrijven, K&M Akoestisch Adviseurs, 23 mei 2017.
5. Quicksan soortenbescherming Nieuwstraat 100 te Eersel, Exlan, 8 september 2022.
6. Voortoets Stikstofdepositie nieuw woonzorgcomplex, Nieuwstraat 100 te Eersel, Van Empel Milieuadvies, Bergeijk, 23 augustus 2021.
7. Verslag omgevingsoverleg, Schipvast, 19 oktober 2021.



Overzichtskaart ligging plangebied (Bron: Google Maps 2021 en kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Nieuwstraat Eersel B.V. (onderdeel van SchipVast uit Hapert, en hierna te noemen: Schip-Vast) heeft het voornemen om aan de Nieuwstraat 100 in Eersel te komen tot vervanging van een reeds geruime tijd leegstaande vervallen villa, door een woonzorggebouw met 20 woonzorgwoningen en 1 dienstwoning. Intentie is om een gebouw te ontwikkelen met de verschijning van een monumentale villa en op die manier aan te sluiten op de bestaande bebouwingsstructuur met royale vrijstaande woningen en nog steeds aanwezige monumentale villa's aan de Nieuwstraat. Met de nieuwe bebouwing zal een verbetering van deze dorpsentree van Eersel worden bereikt.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eersel heeft zich over dit voornemen positief uitgesproken in een principebesluit d.d. 7 juli 2021. In principe wordt medewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

- Het definitieve plan dient na uitwerking ook aan de stedenbouwkundige voorwaarden te voldoen
- Indien er openbare parkeerplaatsen verdwijnen, dienen deze gecompenseerd te worden

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. In het plangebied is op basis daarvan alleen de bestaande woning mogelijk. Ook past het initiatief niet binnen het geldende bouwvlak en is de bouwhoogte met 10 m hoger dan de toegestane 9 m.

Daarom is voorzien in voorliggende bestemmingsplanherziening.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 2166.

Aan de noordzijde grenst het perceel met de achterzijde aan de Molenweg, aan de oostzijde aan een van de dorpsentrees van Eersel, aan de zuidzijde aan de Nieuwstraat en aan de westzijde aan de bestaande percelen aan de Nieuwstraat. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 4.800 m².

1.3 Doel

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

1.4 Geldend bestemmingsplan

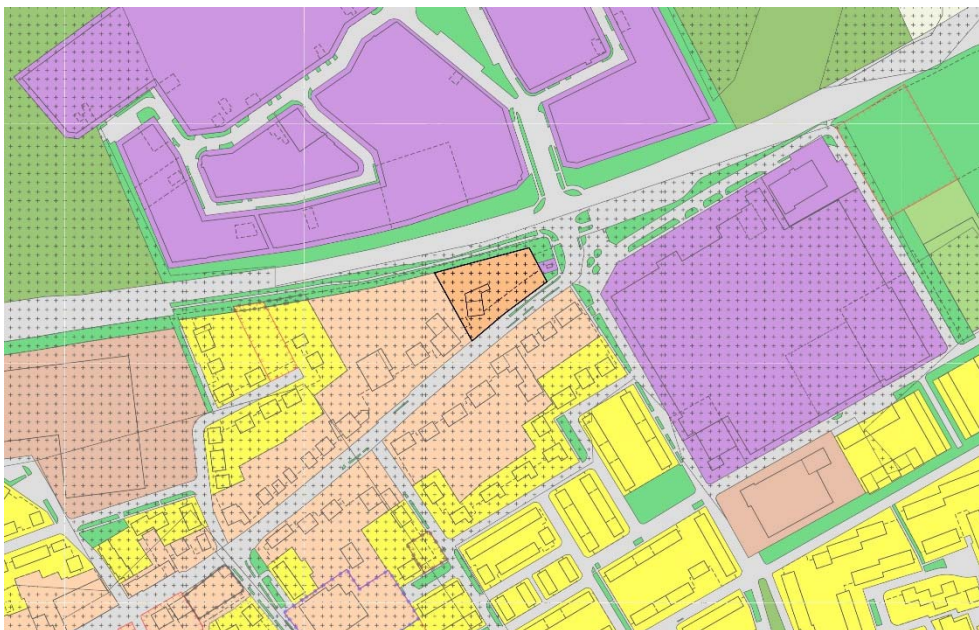
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1e herziening' (NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST). Dit bestemmingsplan is op 26 september 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming is wonen als gebruik toegestaan, maar niet de aanvullende nieuwbouw of splitsing van woningen.

In de bestemming is een bouwvlak aangeduid. In het zuidelijk deel van dit bouwvlak (aan de straatzijde) is een maximum bouwhoogte van 9m toegestaan en een maximum goot-hoogte van 6 m. In het noordelijk deel van het bouwvlak (de achterzijde) is een maximum goot- en bouwhoogte van 5.5 m toegestaan. Bijgebouwen zijn zowel binnen het bouwvlak voor hoofdbebouwing als binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.

Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' voor het gehele plangebied van toepassing.

Het initiatief betreft de bouw van 20 zorgappartementen en 1 dienstappartement op een perceel waar in de bestaande situatie 1 woning aanwezig is. Het past vanwege het aantal wooneenheden, de vorm van het geldende bouwvlak en de toegestane bouwhoogte niet binnen het geldende bestemmingsplan.

Om die redenen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



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

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;

- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

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

1.6 Leeswijzer

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



Villa aan de westzijde van het plangebied



Het plangebied aan de Nieuwstraat



De leegstaande villa in het plangebied



De voortuin van Nieuwstraat 100

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Eersel

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

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

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

2.2 Het plangebied

Ruimtelijk

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwstraat, een oud bebouwingslint met van oorsprong grote monumentale villa's waarvan er diverse nog steeds aanwezig zijn, zoals Sonnevanc en Lindenhof. De jongere bebouwing, die tussen de oorspronkelijke bebouwing is geplaatst of die deze vervangen heeft, is overwegend vrijstaand en riant. De bebouwing langs de Nieuwstraat is opgetrokken in een of twee bouwlagen met kap. Ten westen van de Willibrorduslaan heeft de Nieuwstraat meer het karakter van een straat in het dorpscentrum, door de inrichting van de openbare ruimte en de intensere bebouwing (ook gestapeld).

Functioneel

Het plangebied ligt aan een dorpsentree van Eersel aan het oostelijk deel van de Nieuwstraat, waar overwegend woningen zijn gesitueerd. Aan de noordzijde grenst het plangebied aan de Molenweg. Ten noorden van de Molenweg ligt het bedrijventerrein De Haagdoorn.

Ten oosten van de Willibrorduslaan wordt de Nieuwstraat deel van het dorpscentrum met een grote verscheidenheid aan functies.



De voortuin van de bestaande woning met monumentale moeraseik tegen de perceelsrand



Villa Sonnevancan aan de Nieuwstraat westelijk van het plangebied

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

Het zorgappartementengebouw wordt opgetrokken in 2 bouwlagen met kap.

Het heeft een L-vormige grondslag met topgevels op de hoeken. Hierdoor wordt eenvormigheid voorkomen en krijgt het gebouw een vriendelijke uitstraling, net als bestaande monumentale villa's langs de Nieuwstraat.

De groene parkachtige tuin blijft behouden en wordt verbeterd. De verharde buitenruimte aan de straatzijde wordt verminderd. Parkeren is voorzien aan de noordzijde van het perceel, die door een groenwal aan het oog van de Molenweg onttrokken wordt en die vanaf de Nieuwstraat het meest 'buiten beeld' ligt.



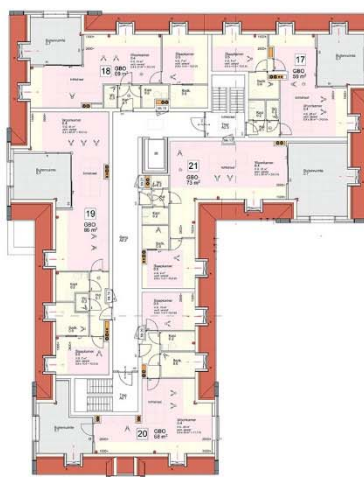
Inrichtingsvoorstel



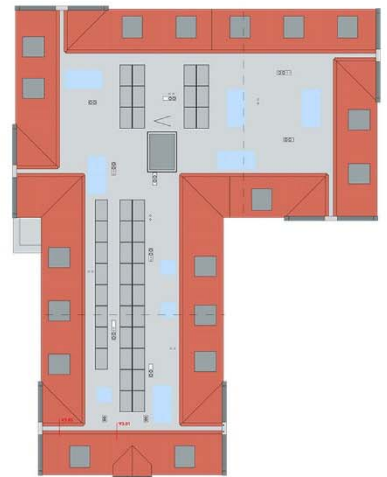
Begane grond



Eerste verdieping



Tweede verdieping



Dak



Gevelaanzichten

Bomen blijven waar mogelijk behouden. Bijzondere aandacht zal er zijn voor de monumentale moeraseik op de perceelsgrens aan de Nieuwstraat. Inventarisatie door een boomverzorgingsbedrijf heeft het volgende uitgewezen: De boom heeft dood hout en afstervingsverschijnselen en een plakoksel staat open en is daardoor risicovol. Tijdens de inventarisatie waren geen zichtbare paddenstoelen aanwezig. Het boomverzorgingsbedrijf stelt de volgende maatregelen tot behoud voor:

- Verwijderen dood hout.
- Innemen kroon, rondom ongeveer 8 meter.
- De zware zijtak (plakoksel) nog verder innemen (10-12 meter) en een verankering aanbrengen.

Prognose is dat de boom daarna weer lange tijd vooruit kan.

3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 20 zorgappartementen en 1 dienstappartement met gemeenschappelijke ruimten.

Ontsluiting

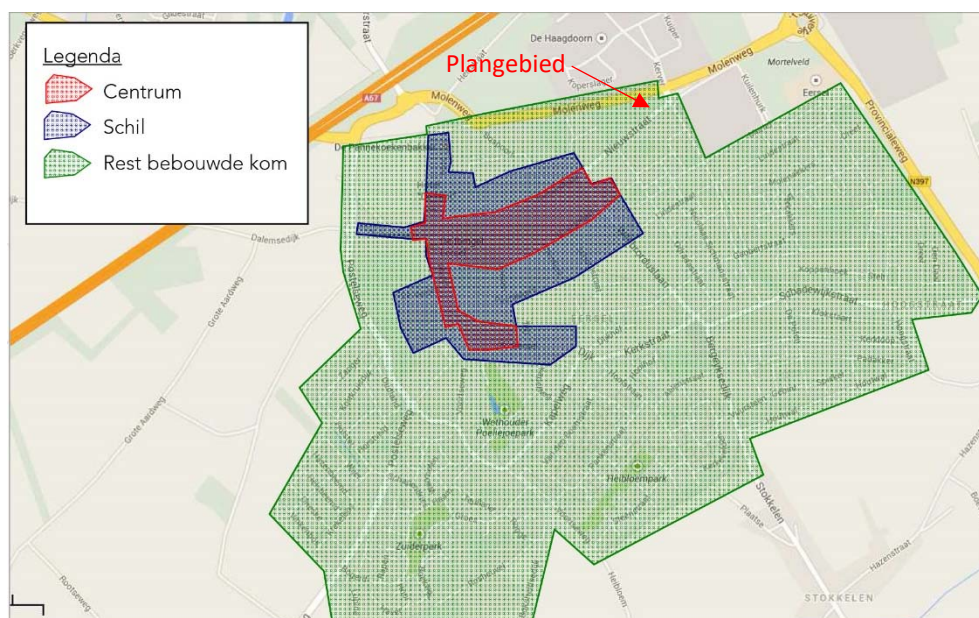
Het plangebied is gesitueerd aan de Nieuwstraat, een van de dorpsentrees tot Eersel. Via deze straat is het dorpscentrum, dat op korte afstand ligt, eenvoudig te bereiken.

De Nieuwstraat sluit aan de noordzijde aan op de Molenweg, die weer aansluiting geeft op de interlokale ontsluitingswegen N397 en A67.

Parkeren

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

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



Kaartje parkeernormen Eersel

Zoals reeds aangegeven, is de nieuwe bebouwing is bestemd voor 20 zorgappartementen en 1 dienstappartement met gemeenschappelijke ruimten.

Voor de zorgappartementen is een parkeernorm van 0.7 parkeerplaats/zorgappartement van toepassing. Voor de dienstwoning geldt een parkeernorm van 2.0. Totaal aantal parkeerplaatsen bedraagt dan:

$(20 \times 0.7 + 1 \times 2.0 =) 16$ parkeerplaatsen.

In het plan is ruimte opgenomen voor 6 extra parkeerplaatsen, in aanvulling op de 16 parkeerplaatsen die normatief benodigd zijn, in halfverharding (grastegels), ingeval de capaciteit onverhoopt toch ontoereikend mocht zijn.

Dit totale aantal van 22 parkeerplaatsen is opgenomen op de situatietekening bij het ontwerp dat ten grondslag ligt aan dit bestemmingsplan.

3 parkeerplaatsen bij de hoofdentree worden aangewezen en uitgevoerd als mindervalidenparkeerplaatsen.

Er wordt derhalve voldaan aan de parkeerrichtlijnen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Eersel.

4 Beleidskader

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2023, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 21 woningen en kan dus worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Eersel, verankerd in de Kempische visie

op wonen, duidelijk wordt, is behoud van betaalbaar wonen in de gemeente een beleids-speerpunt:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).

Ander speerpunt vorm het faciliteren van zorg voor elkaar en het zorgen voor woningen die geschikt zijn voor senioren, waarbij de overgang tussen zelfstandig wonen en bescherm wonen verminderd wordt. Een woonzorgcomplex is een vorm die prima bij deze gedachte aansluit.

Het aantal van 21 nieuwe woningen voorziet in een deel van de woningbehoefte in de gemeente die, op basis van de provinciale prognosecijfers uit 2020, 280 woningen tot 2025 en 520 woningen tot 2030 bedraagt.

Conclusie

Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat het woonzorggebouw waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld, is gesitueerd binnen stedelijk gebied en voorziet in een aantoonbare behoefte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

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

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

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

4.2.2 Structuurvisie

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

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

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

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

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

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

Conclusie

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

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

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

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

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze is diverse keren geactualiseerd. De laatste actualisatie betreft de geconsolideerde versie van 15 april 2022.

Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt.

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

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

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

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

Conclusie

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

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal

belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

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

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Eersel 280 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 520 woningen tot 2030. De 21 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

In diverse stappen is de gemeente Eersel zich aan het voorbereiden om de komst van de nieuwe Omgevingswet in juli 2022. De gemeente streeft naar een open en transparante cultuur waarbij de inwoners centraal staan. Een integrale omgevingsvisie is hierbij een onmisbare schakel. Met deze visie op de fysieke leefomgeving in Eersel toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in Eersel en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

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

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

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

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

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

Enkele kernpunten voor het thema wonen uit de Omgevingsvisie Eersel 2.0 zijn:

- Inbreiding boven uitbreiding
- Doelgroepenbeleid: De gemeente Eersel wil doorstroming stimuleren door het toevoegen van woningen voor senioren, zorgbehoevenden en starters. Hiermee wil Eersel voor iedereen een passend woonaanbod realiseren. Dit is belangrijk aangezien iedere doelgroep andere woonvoorkeuren en woonwensen heeft.
- Ook andere soorten woningen dan grondgebonden woningen met een tuin
- Klimaatadaptief bouwen

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Eersel is dit op 12 maart gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeente die tot dan het geldend beleidskader vormden.

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

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroombmogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

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

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

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

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

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

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.

- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd die realisatie van voldoende sociale huurwoningen met een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen.
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders.
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

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

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken in de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven, om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen, breder in de regio te implementeren.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de 4 kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar

willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen:

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

5. Werken én wonen.

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

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten. Daarin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Toetsing

Het gaat met 21 woningen om een toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Eersel tot 2028 van 460 woningen (520 tot 2030 op basis van de provinciale prognosecijfers, die in 2020 zijn vastgesteld). Het betreft een binnenstedelijke herstructurering, waarbij een leegstaande vrijstaande woning wordt vervangen door een woonzorggebouw.

Conclusie

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

4.3.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw en verordening doelgroepen sociale woningbouw

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

Het woonzorggebouw dat met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, voorziet in 21 woningen: 20 zorgwoningen en 1 dienstwoning. De zorgwoningen worden voor ten minste 40% gerealiseerd in de sociale huur. Hiermee wordt voldaan aan de norm van 40% sociale woningbouw. Een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is derhalve niet aan de orde.

4.4 Conclusie

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

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

Ook past het binnen het gemeentelijk beleid:

- Het initiatief past qua schaal en massavorm binnen de bebouwingsstructuur langs de Nieuwstraat.
- Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd.
- Het betreft zorgwoningen die voor ten minste 40% gerealiseerd worden in de sociale huur, passend binnen het woonbeleid van de gemeente Eersel.

Voldaan wordt ook aan de voorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het principebesluit van B&W van 7 juli 2021:

- Er is sprake van een plan dat stedenbouwkundig passend is
- Er wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.

Het initiatief wijkt voor wat betreft het aantal woningen, de situering en grootte van het bebouwingsvlak en de bouwhoogte af van het geldende bestemmingsplan. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

Bodeminzicht heeft in februari 2017 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van dit onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Het onderzoek is in maart 2017 gerapporteerd. De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

Resultaten NEN5740

In de asfalt-, baksteen- puin-, en houtskoolhoudende bovengrond van de vaste bodem (BG1) zijn gehalten aan kobalt en minerale olie gemeten boven de achtergrondwaarden. De verhoogde gehalten zijn gerelateerd aan de waargenomen bijmengingen.

De aangetoonde verhoogde gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de zintuiglijk schone bovengrond van de vaste bodem (BG2) zijn gehalten aan cadmium en lood gemeten boven de achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten vormen geen aanleiding voor aanvullend onderzoek. In de visueel schone ondergrond zijn geen gehalten aan onderzochte stoffen gemeten boven de achtergrondwaarden.

In het grondwater ter plaatse van 01 zijn gehalten aan zink en barium gedetecteerd boven de streefwaarden. De verhogingen aan metalen zijn toe te schrijven aan natuurlijk verhoogde achtergrondwaardes. De overschrijdingen zijn marginaal en behoeven geen nader onderzoek.

Resultaten NEN5707

Tijdens inspectie van maaiveld en gaten is geen asbestverdacht plaatmateriaal visueel waargenomen. Analyse heeft derhalve niet plaatsgevonden.

In het geanalyseerde grondmengmonster mm1 is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet.

In het geanalyseerde puin/baksteenmengmonster mm2 is geen asbest aangetroffen. De concentratie bevindt zich beneden de detectielimiet.

Conclusie en advies

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek.

De resultaten vormen geen aanleiding tot aanpassing van de onderzoeksstrategie.

De locatie is onverdacht op aanwezigheid van asbest in bodem.

De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling van de locatie.

De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient men rekening te houden met de regels van het geldende Besluit Bodemkwaliteit.

Het bodemrapport dateert van 2017 en zal, alvorens omgevingsvergunning kan worden verleend, moeten worden geactualiseerd.

5.2 Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'. Dit betreft gebied met een hoge archeologische verwachting. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m² en dieper gaan dan 0,5 m onder maaiveld. Het oppervlak waar bodemingrepen nodig zijn, die dieper dan 0,5 m –mv reiken bedraagt zeker meer dan 500 m². Dit is ruim 800 m² op de plaats waar de bestaande bebouwing gesloopt wordt en waar nieuwe hoofdbebouwing gesitueerd is met een marge rond de plek waar de bebouwing komt.

Voor de waterberging (zie paragraaf 5.3) hoeft niet dieper dan 0,5 m –mv gegraven te worden, dus hier is geen noodzaak tot het archeologisch vrijgeven van het terrein om de voorziene werkzaamheden te laten plaatsvinden.

5.2.1 Archeologisch vooronderzoek

Voor het plangebied heeft een archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden. De bevindingen hiervan zijn als volgt samen te vatten:

- Op basis van het bureauonderzoek kunnen gezien het voorkomen van dekzand in het plangebied vindplaatsen uit de periode Jong-Paleolithicum B-Nieuwe Tijd aanwezig zijn. Het plangebied ligt (vermoedelijk) op een dekzandrug, nabij een lager gelegen beekdal. Dergelijke landschappelijke situaties zijn vanaf het Laat-Paleolithicum B geschikt voor bewoning. Vondsten in de omgeving van het plangebied zijn mogelijk te dateren aan de periode tussen Laat Paleolithicum en de IJzertijd, maar niet met zekerheid. In de IJzertijd is de omgeving van het plangebied aantoonbaar bewoond. Op basis van vondsten valt af te leiden dat vanaf de IJzertijd bewoning continu plaats op de dekzandrug van Eersel. In de omgeving van het plangebied is een middeleeuwse akkerlaag aangetroffen die naar verwachting ook in het plangebied aan te treffen is. In de Late Middeleeuwen is op deze oude akkerlaag door plaggenbemesting een esdek gevormd. Het laatmiddeleeuwse esdek kan de archeologische waarden in en onder de akkerlaag beschermd hebben tegen verstoringen. De kans op waarden uit de periode Laat-Paleolithicum B tot en met de Middeleeuwen is derhalve hoog te noemen.

- Op kaartmateriaal vanaf de 20e eeuw is het plangebied onbebouwd. Ook ligt het op redelijke afstand van de historische kern van Eersel. Voor de Nieuwe tijd worden daarvoor vooral sporen van landgebruik verwacht. De verwachting op nederzettingsresten uit de Nieuwe Tijd is laag.
- Op basis van het veldonderzoek is de archeologische verwachting uit het bureauonderzoek bevestigd. Er is sprake van een hoge archeologische verwachting, in het bijzonder op resten uit de periode Bronstijd-Late Middeleeuwen. De top van het dekzand is namelijk archeologisch gezien intact (getuige de aanwezigheid van inspoelingshorizonten en een oude akkerlaag), hetgeen tevens overeenkomt met de resultaten van onderzoeken in de directe omgeving van het plangebied. Daarom is het niet uitgesloten dat in de top van het dekzand aanwijzingen (grondsporen) aanwezig zijn die duiden op de aanwezigheid van een vindplaats uit de periode Bronstijd-Late Middeleeuwen. Of de vondst van een scherf in boring 4 hier direct op wijst, is onzeker aangezien de vondst ook door middel van het opbrengen van humeuze grond in het plangebied terecht zou kunnen zijn gekomen.
- Resten uit de periode Laat-Paleolithicum-Neolithicum zullen naar verwachting niet meer intact zijn. De aanwezigheid van een oude akkerlaag in de top van het dekzand doet verwachten dat de doorgaans dunne vondstlagen van nederzettingen uit deze periode zullen zijn verploegd. De verwachting daarop is laag.

Advies

Op basis van het archeologisch onderzoek is in het plangebied een hoge archeologische verwachting vastgesteld. Resten worden tussen 20-100 cm -mv verwacht. Dit betekent dat als gevolg van de herontwikkeling in het gebied de kans bestaat dat eventuele archeologische resten zullen worden verstoord. Daarom adviseren wij om in het plangebied een proefsleuvenonderzoek uit te laten voeren om het al dan niet aanwezig zijn van archeologische resten vast te stellen (inventariserend veldonderzoek, karterende fase, in de vorm van proefsleuven). Voor een dergelijk onderzoek is op voorhand een Programma van Eisen (PVE) nodig dat door de bevoegde overheid beoordeeld en goedgekeurd is voordat het onderzoek van start kan.

Vervolg

Het bevoegd gezag moet nog beslissen op dit advies. Bij positieve beslissing kan een programma van eisen wordt gemaakt, dat, na goedkeuring door het bevoegd gezag, bij dit bestemmingsplan zal worden gevoegd. Gezien de aanwezigheid van bestaande bebouwing ter plaatse van de geplande bebouwing is te voorzien dat het proefsleuvenonderzoek zal plaatsvinden in de uitvoeringsfase, dus na de vaststelling van onderhavig bestemmingsplan.

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden is in dit bestemmingsplan voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen.

5.3 Cultuurhistorie

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) is aan het plangebied en de directe omgeving geen nadere cultuurhistorische waarde toegekend.

Op de cultuurhistorische beleidskaart is de Nieuwstraat zelf als cultuurhistorisch waardevol (categorie 3) aangeduid. Deze weg is onderdeel van de oude weg van Eindhoven naar Turnhout. In de omgeving van het plangebied is de weg lange tijd een weg zonder bebouwing in het buitengebied geweest. In de jaren '20 van de vorige eeuw is de eerste bebouwing verschenen aan het oostelijk deel van de Nieuwstraat. Het ging hier om monumentale villa's zoals Sonnevank, die westelijk van het plangebied is gelegen. Deze villa is aangeduid op de beleidskaart als beschermd cultuurhistorisch monument (categorie 1). Het groen op de kop van het plangebied aan de oostzijde is aangeduid als een gebied met hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3).

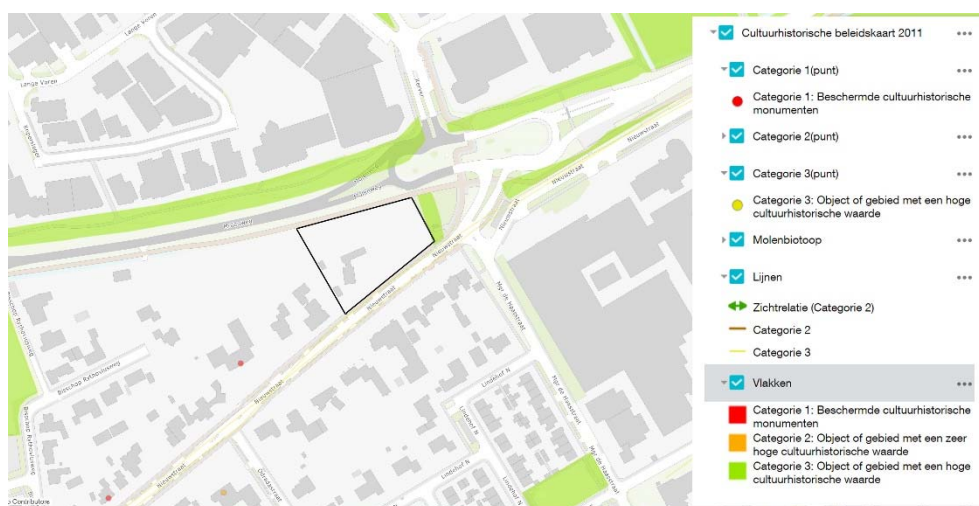
Niet aangeduid op de cultuurhistorische beleidskaart, maar wel opgenomen in de lijst van monumentale bomen, is de moeraseik, die ten zuiden van het huidige woonhuis aan de Nieuwstraat staat.

Met de bebouwing in het plangebied wordt aangesloten op het beeld van een weg met incidentele monumentale woonbebouwing. De groene parkachtige tuin blijft behouden en wordt verbeterd. De monumentale moeraseik zal door een boomverzorgingsbedrijf weer in goede staat van onderhoud worden gebracht.

Het groen op de kop van het plangebied maakt geen deel uit van het plangebied en blijft onaangetast.

Conclusie

Invulling van het plangebied zal gebeuren met respect voor de aanwezige cultuurhistorische waarden in en rond het gebied.



Uitsnede cultuurhistorische beleidskaart met, zwartomlijnd, het plangebied

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

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

5.4.2 Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Eersel.

5.4.3 Beleid gemeente Eersel – vGRP 2016-2021

Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2016-2021 ambities benoemd op het gebied van doelmatig beheer, milieu en duurzaamheid, inzameling en transport van afvalwater en hemelwater, het technisch beheer van de rioleringsystemen en financiën.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die waterschap in de beleidsperiode gaat invullen.

Speerpunten voor de periode 2016-2021 zijn het inzichtelijk maken van de staat van de riolering, het opstellen van strategische (vervangings-) planningen en samenwerking met de partners in de afvalwaterketen. De maatregelen hierbij betreffen onder andere het invullen van afkoppelmogelijkheden, het opstellen van een hemelwaterbeleid, het actueel houden van de beheergegevens, het opstellen van een beheervisie en een onderzoek naar klimaatbestendigheid van de riolering.

In het VGRP staat het volgende aangegeven over de verwerking van hemelwater

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Onderstaand is hier invulling aangegeven, nadere uitwerking hiervan vindt plaats in een hemelwaterbeleidsplan, zie verder hoofdstuk 0. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde: 1. Hergebruik 2. Vasthouden / infiltreren 3. Bergen en afvoeren 4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) 5. Afvoeren naar de riolering.

In het nieuwe hemelwaterbeleid, vastgelegd in het nog vast te stellen vGRP 2022 – 2027, heeft de gemeente nieuwe bergingseisen voor deze in- en uitbreidingen vastgelegd. Deze zijn in lijn met de Keur van het Waterschap, maar betreffen alle verharding, die in het kader van een nieuwe ontwikkeling wordt aangebracht. De bergingseis hiervoor bedraagt derhalve 60 mm.

De haalbaarheid wordt getoetst in de watertoets door gemeente en waterschap.

Bij inbreidingen (nieuwbouw of grootschalige renovatie in bestaand gebied) met gemengde riolering wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de particulier afvalwater en regenwater gescheiden inzamelt en gescheiden aanbiedt ter hoogte van de perceelgrens. Dit met het oog op mogelijke toekomstige ombouw van gemengde riolering naar gescheiden riolering in het inbreidingsgebied. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk.

5.4.4 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

Algemeen

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

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

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

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

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

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

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



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

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

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

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

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

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

5.4.5 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 2166. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 4.800 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het plangebied van ca. 785 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	335	805
Verharde buitenruimte	650	965
Totaal verhard oppervlak	985	1770
Onverhard oppervlak	3815	3030
Totaal perceelsoppervlak	4800	4800

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast en geldt dat voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, compenserende waterberging is vereist.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m², zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van meer dan 500 m². Ingevolge de Keur moet dus voorzien worden in compenserende waterberging.

Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1.

De rekenregel luidt dus als volgt:

$$\text{'Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)'}$$

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 106,2 m³ (1770 x 1 x 0,06 m³) gerealiseerd te worden.

Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

Voor het plangebied geldt een grondwatertrap VII (bron: www.bodemdata.nl). Metingen in een nabijgelegen peilbuis laten een gemiddeld hoogste grondwaterstand in 2016 van 27.30 m + N.A.P. zien en in 2018 van 26.93 m + N.A.P. (Bron: www.dinoloket.nl, gegevens peilbuis B51D2218-001). De maaiveldhoogte van de tuin bedraagt minimaal 30.40 m + N.A.P., wat duidt op een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 3 m –mv. De bodem bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand zonder leemlagen (bron: rapport bodemonderzoek). Het perceel is als woonperceel in gebruik geweest. Voor de tuin, waar een infiltratievoorziening kan worden aangelegd, is er geen reden om aan te nemen dat de grond verdicht is. De infiltratiemogelijkheden derhalve naar alle waarschijnlijkheid goed.

Bij het opstellen van het civiele ontwerp zal, alvorens een bouwvergunning wordt aangevraagd, de regenwateropvang en bijbehorende infiltratie met het bevoegd gezag (de gemeente Eersel) worden afgestemd conform de voorwaardelijke verplichting, die in de regels bij dit bestemmingsplan is opgenomen voor de waterberging.

Door een geringe verlaging in de tuin ten oosten van de nieuwbouw aan te brengen kan eenvoudig worden voorzien in een waterberging. In de situatietekening is nu een verlaging opgenomen met een oppervlakte van ca. 470 m² (exclusief taluds). Uitgaande van een waling van 10 cm, hoeft het terrein dan gemiddeld slechts ca. 35 cm verlaagd te worden om ruimschoots ($470 \times (0.35 - 0.10) = 117,5 \text{ m}^3$) te voorzien in de vereiste berging van 106,2 m³.

Waterkwaliteit – scheiding van afvalwater en hemelwater

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

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (DWA) gescheiden van het regenwater (RWA).

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

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

Verhardingen naar de straat worden zo aangelegd dat deze niet afwateren op de straat, maar op de infiltratievoorziening/regenwateropvang op eigen terrein.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, moet worden voorzien in 106,2 m³ bergingscompensatie op eigen terrein vanwege

een verhardingstoename van 1.770 m². Dit is, gezien de grootte van de tuin eenvoudig uitvoerbaar, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

5.5 Geluid

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

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wordt derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Het onderzoek is in november 2021 verricht door Tritium Advies uit Nuenen. Het onderzoeksrapport is als bijlage bij deze bestemmingsplantoelichting gevoegd.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de wegen Molenweg, Kerver, Kuiper, Koperslager en het gedeelte van de Nieuwstraat met een snelheidsregime van 50 km/uur.

De 30 km/uur wegen Monseigneur de Haasstraat en Odradastraat zijn op een afstand van respectievelijk 70 en 140 meter van onderhavig plangebied gelegen. Tevens zijn deze wegen haaks gelegen ten opzichte van onderhavig plangebied. Onderhavige locatie is ten gevolge van de voornoemde gezoneerde wegen zijn conform versie 0 van onderhavig rapport hoog geluidbelast.

Derhalve worden de 30 km/uur wegen Monseigneur de Haasstraat en Odradastraat als akoestisch niet relevant beschouwd.

Conclusie

Voor de wegen Kerver, Kuiper en Koperslager geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de wegen Molenweg en de Nieuwstraat geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB met maximaal 12 dB overschrijdt. 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 bij de gemeente indien de toepassing van overdrachts- of bronmaatregelen gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting onvoldoende doeltreffend is dan wel overwegende bezwaren ontmoet.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de voorkeursgrenswaarde ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouw-

kundige, landschappelijke en financiële aard. Het vergroten van de afstand tussen geluid-bron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Voor het toepassen van stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat de voorkeurgrenswaarde nog altijd wordt overschreden. Deze geluidreducerende maatregel is derhalve eveneens niet doeltreffend. Het toepassen van een stiller wegdek ontmoet bovendien overwegende bezwaren van financiële aard.

Aangezien voor onderhavige woningen sprake is van een procedure hogere waarde, is (in het traject van verlening van de omgevingsvergunning) een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels nodig.

In de akoestische rapportage is er van uitgegaan dat sprake is van een woonfunctie. Wanneer in een later stadium blijkt dat sprake is van een gezondheidszorgfunctie met bedge-bieden is deze rapportage nog steeds van toepassing. Hierbij dient echter wel rekening te worden gehouden met een 5 dB strengere eis voor de karakteristieke geluidwering van de gevels.

Ondanks dat het geluidbeleid van de gemeente Eersel enkel betrekking heeft op industrielaawaai zijn conform opgave van de ODZOB, overeenkomstig het voormalige geluidbeleid van de provincie Noord-Brabant, aanvullende eisen gesteld met betrekking tot de aanwezigheid van een geluidluwe zijde.

Conform opgave van de initiatiefnemer zal ten minste een gevelopening van ieder appartement op de begane grond en de 1e verdieping voorzien worden van een Hafen CityFenster (zoals opgenomen in bijlage 7 van het rapport akoestisch onderzoek). Hiermee is het mogelijk spuiventilatie te realiseren en gelijktijdig een akoestische isolatie van 24 dB te realiseren. De maximale overschrijding van de voorkeurgrenswaarde bedraagt 12 dB. Derhalve is geluidsluw spuien mogelijk middels deze oplossing.

De appartementen gelegen op de 2e verdieping beschikken over een inpanidige loggia. Deze loggia wordt conform opgave van de initiatiefnemer afsluitbaar uitgevoerd. Derhalve wordt de geluidgevelbelasting ter plaatse van de achterliggende gevels gereduceerd tot onder de voorkeurgrenswaarde en kunnen derhalve als geluidluw worden aangemerkt.

De appartementen op de 2e verdieping beschikken over een geluidluwe inpanidige loggia. De overige appartementen kunnen gebruikmaken van het gezamenlijke terras gelegen aan de oostzijde van het appartementenblok. Indien aan de oostzijde en een gedeelte van de noord- en zuidzijde van het perceel een geluidscherm c.q. wal gerealiseerd wordt met een hoogte van 2,5 meter wordt de geluidbelasting ter plaatse van het terras gereduceerd tot de voorkeurgrenswaarde. Hiermee beschikken de appartementen over een geluidluwe buitenruimte.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (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 de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

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

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

Zoals op navolgende kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM₁₀ in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 18-19 microgram PM₁₀/m³, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.



Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 21 appartementen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentratie fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³ blijft.

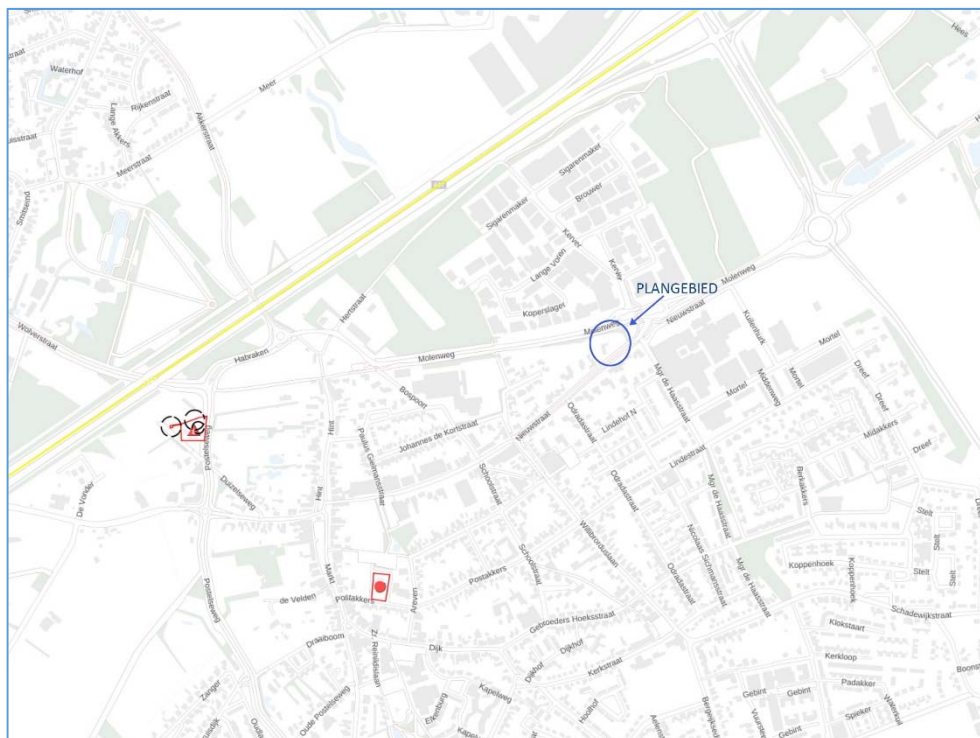
Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

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

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

Dichtstbijgelegen is de A67. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 500 m van deze snelweg, derhalve ruimschoots buiten de onderzoeksafstand van 200 m, die van toepassing is voor deze weg.



Conclusie

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

5.8 Flora en fauna

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

5.8.1 Beschermde natuurgebieden

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

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

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Kempenland-West) is op relatief korte afstand (ca. 2 km) gelegen. Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. Vanwege deze kleine afstand is een AERIUS-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat er geen sprake

is van stikstofdepositie. Aan dit aspect is in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' nader aandacht besteed.

5.8.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Door Exlan is in september 2022 een quickscan soortenbescherming verricht. De rapportage hiervan is opgenomen als bijlage bij deze plantoelichting.

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

5.8.2.1. Veldbezoek

Flora algemeen

Bij de planlocatie zijn geen bijzondere beplantingen aangetroffen. Er is tevens gelet op de aanwezigheid van (beschermde) muurvegetatie. Binnen het plangebied is een grote tuin met veel oude beplanting met relatief veel uitheemse bomen aanwezig. De tuin is verwaarloosd.

Bij de ingang staat een zomereik van circa 60 jaar oud. Deze blijft behouden. Daarnaast bestaat de tuin o.a. uit acacia, coniferen, berken, hult en klimop. De klimop is voornamelijk tegen de voorzijde van de garage aangegroeid. Aan de voorzijde staat een beukenhaag. Het weiland in het midden is geheel verdroogd en voor een gedeelte gemaaid.

Grondgebonden zoogdieren

Specifiek wordt bekeken of binnen de betreffende inrichting verwacht kan worden of er streng beschermde zoogdieren; steenmarter, bunzing, hermelijn, wezel, eekhoorn, bever en das kunnen worden aangetroffen.

Steenmarter

De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor de steenmarter. Steenmarters gebruiken hoozolders, loze ruimtes onder het dak, schuurtjes en dergelijke, als verblijfplaats. Een steenmarter heeft binnen zijn territorium verscheidene verblijfplaatsen. Daarnaast laten steenmarters enorm veel sporen achter. Tijdens het veldbezoek zijn geen sporen, zoals uitwerpselen of prooiresten aangetroffen die duiden op het gebruik van de onderzoekslocatie als vaste rust- of verblijfplaats door deze soort.

Kleine marterachtigen

De onderzoekslocatie biedt geen geschikte verblijfloccaties voor de hermelijn, wezel en bunzing. De soorten maken gebruik van oude holen van onder andere mollen en muizen, maar ook houtwallen, steenhopen en ruimtes onder boomwortels. Desbetreffende soorten hebben binnen hun territorium verscheidene verblijfplaatsen. Tijdens het veldbezoek zijn er geen marters of sporen van marters aangetroffen op de onderzoekslocatie. Echter, dit betekent niet dat het gebied niet potentieel in gebruik is door de hermelijn, wezel en/of bunzing als migratieroute. Indien bij sloop/herinrichting van het gebied groenstructuren rond

het perceel behouden blijven, is er geen sprake van een negatief effect op genoemde soorten. Daarnaast loopt er een loslopende hond rond op het erf en wordt de locatie bezocht door katten uit de buurt.

Eekhoorn

Er worden met de werkzaamheden geen bomen verwijderd. Een negatief effect als gevolg van de werkzaamheden is uitgesloten. Er zijn in de tuin geen sporen van eekhoorns aangetroffen.

Bever

Voor de bever is op de onderzoekslocatie geen geschikt habitat aanwezig. Vaste rust- en verblijfplaatsen van de bever kunnen worden uitgesloten.

Das

Tijdens het veldbezoek zijn op de onderzoekslocatie en de directe omgeving geen loop- of eetsporen, latrines en/of wissels aangetroffen die duiden op de aanwezigheid en/of het gebruik van de onderzoekslocatie door de das. Dassen zullen eerder hun leefgebied hebben in de nabij gelegen natuurgebieden en de aansluitende weilanden. Verstoring ten aanzien van de das als gevolg van de voorgenomen ingreep is niet aan de orde.

Het voorkomen van overige grondgebonden zoogdieren waarvoor geen vrijstelling geldt, is tijdens het veldbezoek niet vastgesteld.

Vleermuizen

Het plangebied is zeer nauwkeurig beoordeeld op de mogelijke waarde voor vleermuizen. Hierbij is gelet op de geschiktheid van de aanwezige bebouwing als verblijfplaats voor deze dieren: aanwezigheid van spouwgangen en andere openingen in muren en daken, vetstroken, uitwerpselen en prooiresten bij gevelopeningen. De locatie is bewust bezocht in de avond om te kijken of er vleermuizen uit de woning zouden komen. Daarnaast werd ook gebruik gemaakt van een Bat Detector, merk Patterson D-100. Er is gepost van 20:00 uur tot 22:00 uur op de meest voor de hand liggende locaties. Gebouwminnende vleermuizen stellen hoge eisen aan gebouwen. Daarnaast is een groot gedeelte van het gebouw moeilijk bereikbaar voor vleermuizen door de aanwezigheid van beplanting, dakgoten en balkons. Tijdens het bezoek is slechts 1 dwergvleermuis waargenomen die de tuin gebruikte om te foerageren. Deze kwam niet uit het betreffende gebouw maar waarschijnlijk uit de buurt.

Verblijfsruimte voor vleermuizen hebben specifieke voorwaarden zoals een stabiele temperatuur en het tochtvrij zijn. Bij vleermuizen worden vier verblijfplaatsen onderscheiden; winterverblijven, zomerverblijven, kraamverblijven en paarverblijven. Aan de winterverblijven worden de hoogste eisen gesteld, daarna de kraamverblijven, dan de zomerverblijven en tenslotte de paarverblijven, waarbij de vleermuizen een zeer korte tijd op een bepaalde locatie kunnen verblijven.

Er zijn in en om het gebouw geen sporen (vetstroken, uitwerpselen, prooiresten) aangetroffen. Naast de onderzoekslocatie bevinden zich woonhuizen. Eventuele verblijfsplaatsen hierin ondervinden door de afstand tot de locatie en de aard van de ingreep geen hinder.

Foerageerhabitat

De onderzoekslocatie zal, gelet op de aanwezige habitat, gebruikt kunnen worden door in de omgeving verblijvende vleermuizen om te foerageren. De plannen zullen echter geen aantasting van belangrijk foerageerhabitat vormen. Door de voorgenomen ingreep zal het aanbod van foerageermogelijkheden niet in het geding komen. In de directe omgeving is meer geschikt foerageerhabitat voor vleermuizen aanwezig in de vorm van bomenrijen en bosranden.

Vliegroutes

Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen zoals houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfsplaatsen en foerageergebieden. De aanwezige tuin blijft grotendeels behouden en daardoor blijven de lijnvormige elementen behouden op de onderzoekslocatie, worden er geen potentiële vliegroutes verstoord.

Vogels

Tijdens het bezoek is met name gelet op de aanwezigheid van nesten en rustplaatsen voor vogels. Er zijn broedvogels waarvan de nesten ook beschermd zijn op het moment dat ze niet voor de voortplanting in gebruik zijn. Binnen het gebied kunnen dit zijn: boomvalk, buizerd, havik, sperwer, wespendif, huismus, steenuil en de kerkuil.

Boomvalk

De boomvalk is een soort die geen eigen nest maakt, maar broedt in gebruikte kraaien- en/of eksternesten in verschillende typen bos(randen) of in solitaire bomen, populierensingels, of op erven. De soort komt vooral voor in open en halfopen landschappen zoals boerenland en dorpen, alsook in buitenwijken van steden. De bomen op- en nabij de projectlocatie zijn gecontroleerd op dergelijke nesten, deze zijn niet aangetroffen. Evenmin worden er met de beoogde werkzaamheden bomen verwijderd. Negatieve effecten op de boomvalk als gevolg van de werkzaamheden zijn derhalve niet aan de orde.

Buizerd en havik

De buizerd en havik broeden op grote nesten van ongeveer een meter in doorsnede en 60 centimeter diep. Dergelijke nesten zijn tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een broedgeval van de buizerd en havik is daarom uit te sluiten. Eveneens worden er met de beoogde werkzaamheden geen bomen gekapt, zodat het wegnemen van een jaarrond beschermd nest kan worden uitgesloten.

Wespendif en sperwer

De wespendif is doorgaans gebonden aan grotere bosgebieden van zowel loof- als naaldbomen. Bij voorkeur is er afwisseling binnen het bosgebied aanwezig in de vorm van open plekken. De sperwer broedt bij voorkeur meer verborgen in naaldbomen. Beide situaties zijn op de onderzoekslocatie niet aanwezig. Gezien de ligging van de onderzoekslocatie en de afwezigheid van voldoende dekking is een nestplaats van de sperwer of wespendif niet te verwachten. Eveneens zijn er tijdens het veldbezoek geen nesten aangetroffen. Broedgevallen van zowel de wespendif als de sperwer zijn tijdens het veldbezoek uitgesloten.

Steenuil en kerkuil

De locatie is bewust bezocht in de avond om te kijken of er uilen uit de woning zouden komen.

Er is gepost van 20:00 uur tot 22:00 uur op de meest voor de hand liggende locaties. De kerkuil en steenuil hebben een voorkeur voor cultuurlandschappen met allerlei landschapselementen die voor afwisseling zorgen. Beide soorten broeden in gebouwen en gebruiken ook graag speciale nestkasten. Daarnaast worden door de steenuil ook wel boomholten gebruikt, mits er zich grote holten in bevinden. Het gebouw is in zijn geheel gecontroleerd op de aanwezigheid van steen- en kerkuilen en is vooral gelet op de aanwezigheid van sporen; braakballen, veren en uitwerpselen. Er zijn geen (sporen van) steen- en kerkuilen waargenomen. Er is geen sprake van een afname van belangrijk foerageergebied. Er blijft er voldoende foerageergebied aanwezig in de omgeving.

Huismus

Ook voor de huismus, die vooral gebonden aan gebouwen is, is het nest jaarrond beschermd. Er zijn geen nesten van huismussen gevonden in de te slopen bebouwing.

Overige broedvogels

De beplanting op de onderzoekslocatie kan nestgelegenheid bieden aan broedvogelsoorten zoals bv de merel en winterkoning. De nesten van deze soorten zijn alleen beschermd op het moment dat ze als zodanig in gebruik zijn. Er zijn geen nesten van overige broedvogels aangetroffen in de te slopen bebouwing.

Eind augustus laten weinig vogels zich zien of horen. De betreffende tuin is perfect biotoop voor vrijwel alle soorten die men in stedelijk gebied tegen kan komen. Specifiek gebouw minnende soorten zoals de huiswaluw, gierzwaluw en de huismus komen er niet voor.

Er zijn tijdens het veldbezoek vogels gezien en gehoord, namelijk Koolmees en Roodborst.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn tijdens het terreinbezoek geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. Voor de in Nederland voorkomende reptielsoorten zoals de hazelworm, de levendbarende hagedis en ringslang biedt de onderzoekslocatie geen geschikt habitat. Deze soorten worden vrijwel alleen aangetroffen in specifieke natuurgebieden.

Dit geldt ook voor de specifieke beschermende amfibieënsoorten die veel eisen stellen aan zijn habitat; alpenwatersalamander, heikikker, vinpootsalamander, poelkikker en rugstreeppad. Deze zijn allen uit te sluiten omdat de betreffende locatie geen goed habitat biedt voor deze soorten door het ontbreken van voldoende oppervlaktewater.

De onderzoekslocatie vormt wel een geschikt habitat voor algemene amfibieënsoorten als de bruine kikker en de gewone pad. Op de onderzoekslocatie kunnen deze soorten beschutting vinden tussen de begroeiing en onder de takken- of stenenhopen. Voor algemene amfibieënsoorten geldt in het kader van de Wet natuurbescherming een vrijstelling, zodat een ontheffing bij verstoring niet noodzakelijk is. Het is echter wel zaak om aandacht te schenken aan de zorgplicht.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater op de onderzoekslocatie kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten.

Overige soorten

Van de overige soortgroepen, zoals dagvlinders, insecten en libellen, kan worden aangenomen dat deze soorten gedurende het jaar in het plangebied aanwezig kunnen zijn of dit gebied in de migratieroute hebben liggen.

Afhankelijk van het seizoen zijn mogelijk algemene soorten te vinden op/of binnen de planlocatie. Specifieke beschermende soorten zijn voornamelijk afhankelijk van specifieke terreinkenmerken met specifieke biotopen. Binnen het plangebied is een dergelijk biotoop niet aanwezig.

5.8.2.2. Effecten van de ingreep

De effecten op beschermde soorten zijn onderzocht op basis van het voornemen binnen het plangebied.

Flora algemeen

Er is geen bijzondere flora aangetroffen binnen het plangebied, negatieve effecten zijn uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Verstoring van algemene zoogdieren vindt mogelijk plaats. De onderzoekslocatie vormt geschikt habitat voor een aantal soorten grondgebonden zoogdieren. Het gaat daarbij om algemene soorten als de egel, konijn en diverse muissoorten. De verblijfplaatsen van deze soorten worden door de voorgenomen ingreep echter niet aangetast. Verblijfplaatsen van beschermde zoogdiersoorten zijn ter plaatse niet aangetroffen.

Vleermuizen

Mede door het posten in de avond wat erg weinig activiteit van (dwerg)vleermuizen heeft opgeleverd, kan men stellen dat het gebouw niet door vleermuizen als zodanig wordt gebruikt.

Er zijn geen sporen van vleermuizen aangetroffen waaruit blijkt dat het gebouwen als verblijfplaats worden gebruikt. Nader onderzoek in het kader van de soortenbescherming is niet noodzakelijk.

Vogels

Door de voorgenomen ingreep worden geen vogels en jaarrond beschermde nesten aangetast.

Reptielen, amfibieën en vissen

Er zijn geen reptielen, amfibieën en/of vissen waargenomen. De instandhoudingsdoelstellingen komen niet in het gedrang.

Overige

Omdat er geen geschikt biotoop is waargenomen voor overige beschermde soorten, zijn negatieve effecten uitgesloten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

5.8.3 Zorgplicht

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

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

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

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

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

5.8.4 Conclusie

Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Wet natuurbescherming, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief met deze wet door, waar mogelijk, antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het plangebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het plangebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde

soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het plangebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop. Bij voorkeur dient het gebouw na het broedseizoen gesloopt te worden.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling is hierop van toepassing. De algemene zorgplicht blijft onverminderd van toepassing.

5.9 Stikstofdepositie

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

Voor het initiatief is een berekening stikstofdepositie gemaakt door Van Empel Milieuadvies uit Bergeijk. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn navolgend weergegeven.

Conclusie

Vanaf 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (WSN) in werking getreden.

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In 2017 heeft door K&M Akoestisch Adviseurs een onderzoek milieuzonering bedrijven plaatsgevonden. Dit rapport is als bijlage bij deze plantoelichting gevoegd.

Er hebben, in ieder geval voor wat betreft de potentieel hinderlijke functies in de nabijheid van het plangebied, geen veranderingen plaatsgehad in het bestemmingsplan: deze functies liggen alle in het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' dat is vastgesteld op 26 september 2013. De onderzoeksresultaten uit deze rapportage zijn derhalve nog steeds van toepassing. Navolgend worden de onderzoeksresultaten kort beschreven.

Omgevingstypering.

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

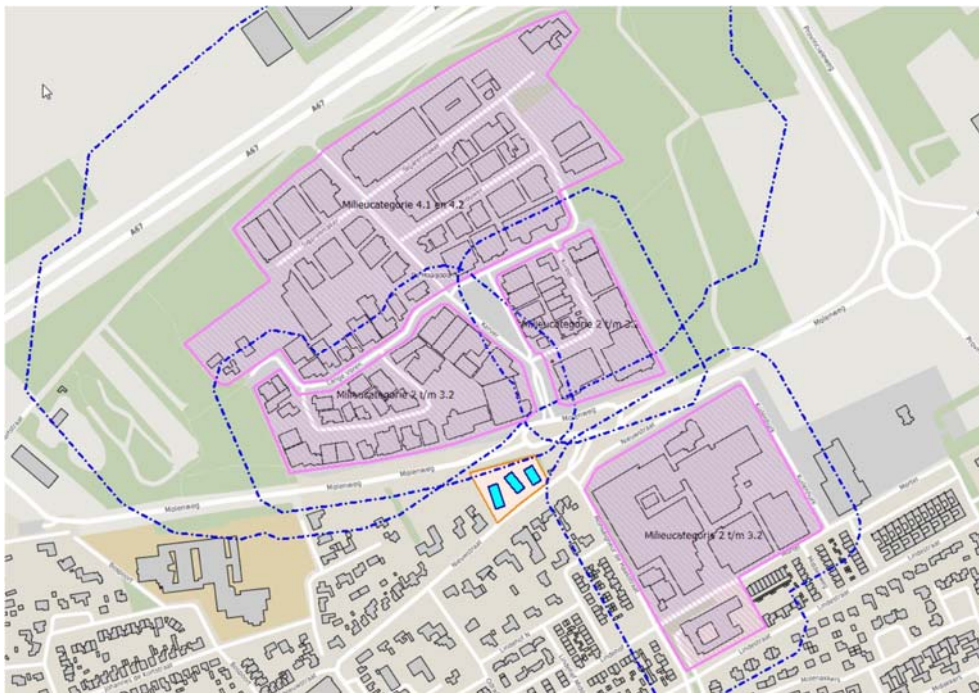
Naast wonen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren tot het omgevingstype gemengd gebied.

Gezien de ligging van het bouwplan kan op grond van het bovenstaande het plangebied worden gerekend tot omgevingstype gemengd gebied: Het bouwplan ligt langs een provinciale weg (N284) op gronden die in het ter plaatse vigerende bestemmingsplan Kom Eersel, eerste herziening zijn aangewezen voor "Gemengd-2" (artikel 13.1).

Milieuzones.

In de onderstaande figuur is –uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied– per groep van bedrijfsperven met gelijke milieucategorie de ligging van de milieuzone op kaart aangegeven.

Uit de ligging van de milieuzones blijkt, dat er geen belemmeringen bestaan voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie vanuit de bedrijfsactiviteiten op industrieterrein De Haagdoorn en bedrijventerrein Molenakkers-Noord.



Ligging milieuzones.

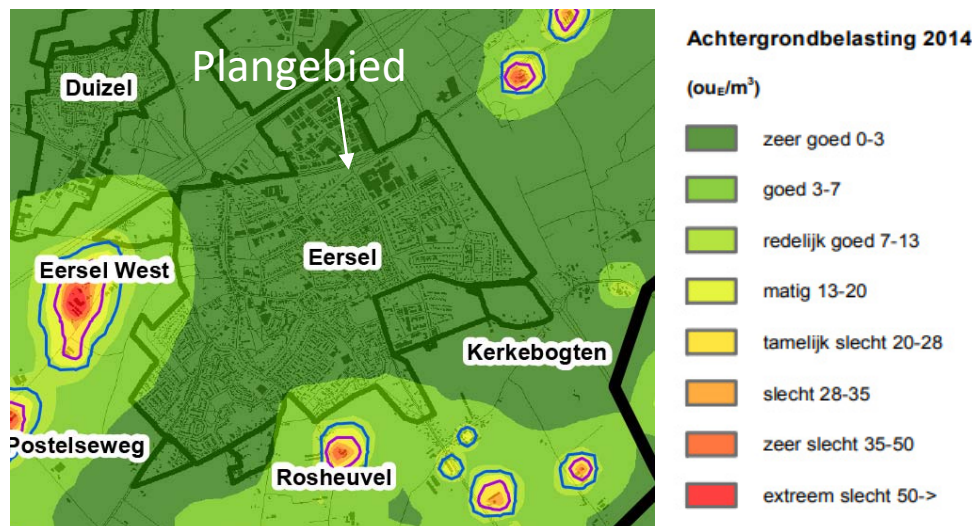
Conclusie

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

5.11 Geurhinder

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

Ten behoeve van het aspect geur is door de Omgevingsdienst Noord-Brabant voor de gemeente Eersel een gebiedsvisie bij de verordening geurhinder en veehouderij 2015 opgesteld (vastgesteld d.d. 29 september 2015). Op het navolgend kaartbeeld is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Conclusie

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

5.12 Spuitzones

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

Conclusie

Het initiatief is gesitueerd in de bebouwde kom van Eersel en ligt op ruime afstand van agrarische gebieden waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt (dichtstbijzijnd agrarisch gebied ligt op ca. 700 m afstand). Er is dus geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones of van beperking van spuitzones door woningbouw.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

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

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

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

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

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

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

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

Conclusie

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

5.13.2 Geitenhouderijen

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

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

Dit bedrijf ligt ten noorden van het plangebied, dus buiten de overheersende windrichting, die zuidwest is.

Conclusie

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

5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het plan aan de Nieuwstraat 100 in Eersel aanvaardbaar.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 20 nieuwe woningen en de vervanging van een bestaande woning. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit.

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

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

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

Conclusie

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.15 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend en volgens een KLIC-melding van 3 februari 2017, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Aan de Nieuwstraat 102 in Eersel (kadastraal bekend als Eersel, sectie F, nummer 4535) is een transformatorstation van Enexis Netbeheer B.V. gelegen, maar ook dit object vormt geen belemmering voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal zekerheidshalve een nieuwe KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen welke kabels in het gebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

Klic-melding: 9807347277/10 17G045267 - 1					Aanvraagdatum: 03-02-2017				
Verzamelkaart (alle thema's)									
Enexis gas hoge druk	Enexis gas lage druk	Enexis laagspanning	Enexis middenspanning	bw water	Gemeente Eersel laagspanning	Gemeente Eersel riool vrijval	KPN datatransport	Reggefiber datatransport	Ziggo Services datatransport



6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 20 woonzorgappartementen, een dienstwoning en algemene ruimten mogelijk.

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

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

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zoals bekend gemaakt door de gemeente in het gemeenteblad d.d. 13 juli 2022 met nummer 310302. Een exploitatieplan is daarom niet noodzakelijk.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Contact met de buurt loopt reeds sinds mei 2021. SchipVast houdt de buurt periodiek op de hoogte van de stand van zaken rondom het nieuwbouwproject. Op 19 oktober 2021 heeft een informatiebijeenkomst voor omwonenden plaatsgevonden, waarbij ook het concept-ontwerp met visualisaties gepresenteerd is aan de omwonenden en waarbij omwonenden ook de mogelijkheid hadden om nader vragen te stellen over het plan en opmerkingen te maken. Het verslag van deze bijeenkomst is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting. SchipVast zal de omwonenden ook na deze bijeenkomst periodiek per e-mail op de hoogte houden over de stand van zaken.

Procedure

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel wordt overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Een ontwerpbestemmingsplan dient conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. Hierbij is er de mogelijkheid voor een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Na vaststelling door de Raad wordt het vaststellingsbesluit bekend gemaakt. Het bestemmingsplan ligt na bekendmaking 6 weken ter inzage. Gedurende deze termijn is er de mogelijkheid beroep in te dienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak Raad van State.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen aan de Nieuwstraat 100 te Eersel.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' en bij de systematiek die gehanteerd wordt in het recente komplan dat voor Vessem is opgesteld ('Kom Vessem 2021'). Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Eersel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

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

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

7.2 Beschrijving van de bestemming

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

Gemengd - 2 - woonzorggebouw

De voor 'Gemengd - 2 - Woonzorggebouw' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke voorzieningen in de vorm van een woonzorggebouw;
- b. ondergeschikte horeca, uitsluitend voor zover ten dienste van en/of ter ondersteuning van de aanwezige maatschappelijke voorziening;
- c. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- d. parkeervoorzieningen;
- e. tuinen, erven en verhardingen;
- f. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

één en ander met bijbehorende bouwwerken en voorzieningen.

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

Groen

De voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. bermen en beplanting;
- c. paden;
- d. nutsvoorzieningen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- f. geluidsschermen of een geluidwal ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm';
- g. afschermdende beplanting, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - afschermdend groen'.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. Ter plaatse van de aanduiding 'geluidsscherm' mogen geluidsschermen worden gebouwd tot een bouwhoogte van niet meer dan 2.5 m.
- b. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 1 m.
- c. De bouwhoogte van kunstobjecten mag niet meer bedragen dan 12 m.
- d. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan 4 m.

Waarde – Archeologie 4.2

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' opgenomen.