

BESTEMMINGSPLAN SCHADEWIJKSTRAAT ONG. GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & M.J.M. Crijns

Vastgesteld: 29 september 2015

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
3.	BEOOGDE SITUATIE	9
3.1	Ontwikkeling	9
3.2	Beeldkwaliteit.....	9
3.3	Landschappelijke inpassing.....	11
3.4	Ontsluiting en parkeren	11
4.	BELEIDSKADER.....	13
4.1	Rijksbeleid	13
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	13
4.2	Provinciaal beleid.....	14
4.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	14
4.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	14
4.2.3	Verordening Ruimte 2014.....	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.3.1	Bestemmingsplan 'Buitengebied'	17
4.3.2	Structuurvisie 2011.....	18
5.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5.1	Water	21
5.1.1	Inleiding.....	21
5.1.2	Relevant beleid.....	21
5.1.3	Hemelwaterafvoer na herontwikkeling	25
5.1.4	Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie	26
5.1.5	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	26
5.2	Natuur	26
5.2.1	Inleiding.....	26
5.2.2	Gebiedsbescherming.....	27
5.2.3	Soortenbescherming	27
5.3	Archeologie en cultuurhistorie	29
5.3.1	Verdrag van Valletta.....	29
5.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	29
5.3.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel	29
5.3.4	Cultuurhistorie	30
5.4	Bedrijfshinder	30

5.4.1	Niet-agrarisch.....	30
5.4.2	Agrarisch.....	33
5.4.3	Inleiding.....	33
5.5	Geluid	39
5.6	Luchtkwaliteit	40
5.6.1	Inleiding.....	40
5.6.2	Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit.....	40
5.6.3	Luchtkwaliteit omgeving.....	41
5.7	Bodemkwaliteit.....	41
5.8	Externe veiligheid	42
5.8.1	Inleiding.....	42
5.8.2	Bedrijven	42
5.8.3	Transport.....	44
5.8.4	Hoogspanningslijnen	45
5.9	Duurzaamheid	45
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	47
6.1	Inleiding	47
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	47
6.3	Algemene toelichting regels	47
6.4	Toelichting bestemmingen.....	47
6.4.1	Groen – Landschappelijke inpassing	47
6.4.2	Wonen.....	47
6.4.3	Waarde – Archeologie 6	47
6.4.4	Waterstaat.....	48
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	49
8.	PROCEDURE	51
8.1	Inleiding	51
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	51
8.3	Zienswijzen	52

BIJLAGEN:

BIJLAGE I: QUICKSCAN FLORA EN FAUNA

BIJLAGE II: MEMO SRE MILIEUDIENST

BIJLAGE III: AKOESTISCH ONDERZOEK WEGVERKEERSLAWAAI

BIJLAGE IV: VERKENNEND BODEMONDERZOEK

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de erven van de heer H.A. van de Ven is aan Crijns Rentmeesters opdracht verleend voor het opstellen van onderhavig bestemmingsplan. De erven van de heer H.A. van de Ven zijn voornemens ter plaatse van het plangebied, gelegen aan de Schadewijkstraat ong. te Eersel, een vrijstaande woning te ontwikkelen in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient ter plaatse van het plangebied het vigerende bestemmingsplan herzien te worden. Derhalve is het bestemmingsplan 'Schadewijkstraat ong.' opgesteld. Het bestemmingsplan 'Schadewijkstraat ong.' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding en separate bijlagen.

1.2 Plangebied

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan betreft een perceel aan de Schadewijkstraat te Eersel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie M, nummer 167. Het plangebied heeft een oppervlakte van 4.150 m². Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

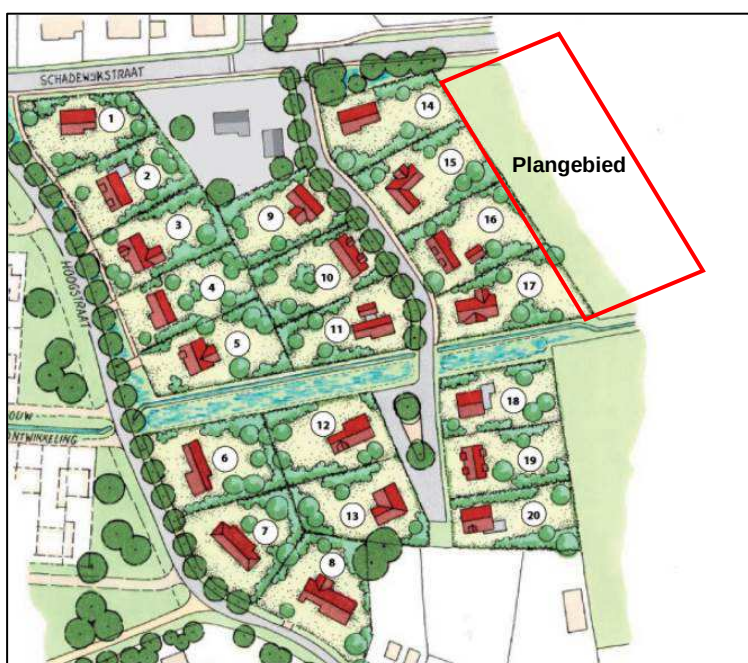
Dit bestemmingsplan heeft de herontwikkeling van de locatie Schadewijkstraat ong. naar woonbestemming en het opstellen van een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied tot doel. Het bestemmingsplan 'Schadewijkstraat ong.' bestaat uit planregels, een verbeelding en een toelichting. Onderhavige toelichting dient als motivering bij de te volgen procedure. De uitgevoerde onderzoeken zijn als separate bijlagen bij deze toelichting gevoegd.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 april 2012 en onherroepelijk sinds 20 maart 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied overig'.

2. BESTAANDE SITUATIE

In de gemeente Eersel zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Eersel, Duizel, Steensel, Vessel, Kneegsel en Wintelre. Het plangebied is gelegen aan de Schadewijkstraat tegen de kern Eersel. De Schadewijkstraat verbindt de kern Eersel met de provinciale weg N397, welke ten oosten van het plangebied gelegen is. Tussen het plangebied en de N397 is een rioolgemaal gelegen. Ten noorden van het plangebied is de kern van Eersel gelegen. Ten zuiden van het plangebied is een bebouwingslint aan de Hoogstraat gelegen. Het plangebied grenst aan de westzijde direct aan het Ruimte voor Ruimte-project 'Hoogstraat', welke een twintigtal bouwkvavels omvat. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van het Ruimte voor Ruimte-project 'Hoogstraat' weer.



Figuur 3: Ligging plangebied t.o.v. Ruimte voor Ruimte-project 'Hoogstraat'

Het plangebied kent thans een agrarisch gebruik. Navolgend figuur geeft een impressie van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 4: Impressie huidige situatie plangebied (1)

Vastgesteld

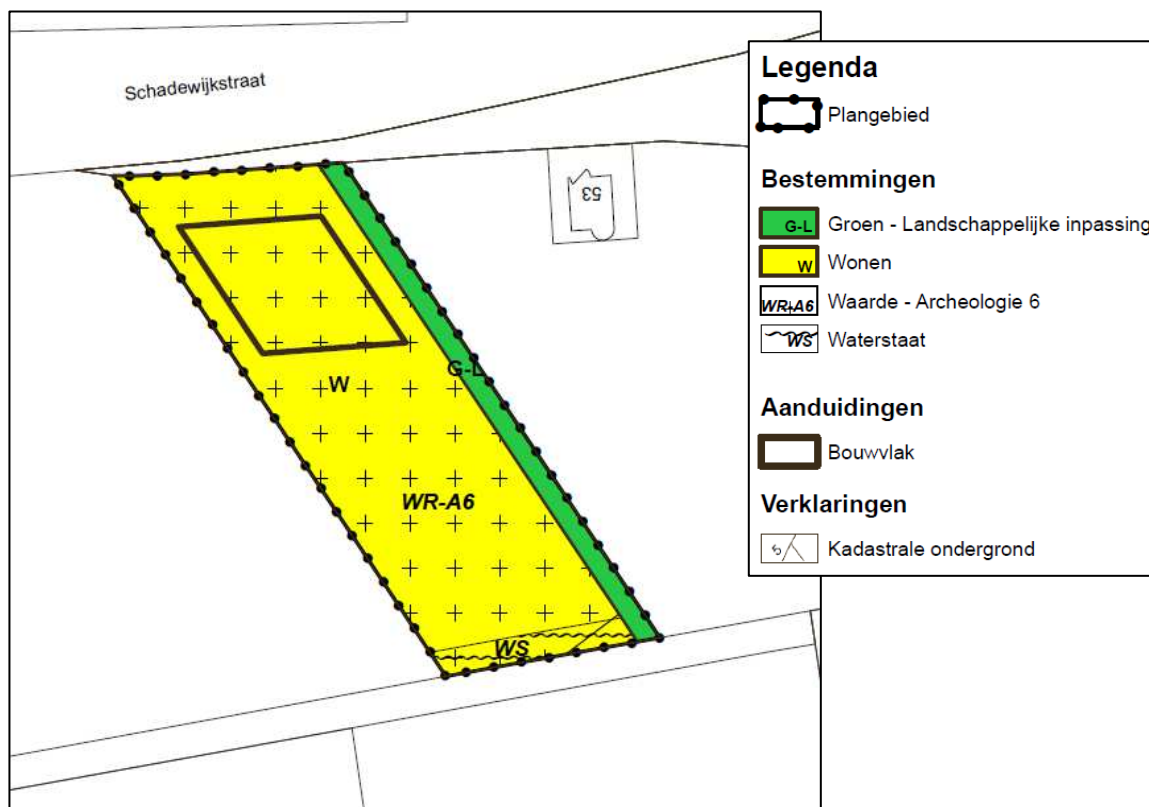


Figuur 5: Impressie huidige situatie plangebied (2)

3. BEOOGDE SITUATIE

3.1 Ontwikkeling

Beoogd wordt aan de locatie Schadewijkstraat ong. een woonbestemming toe te kennen zodat binnen het plangebied een vrijstaande woning ontwikkeld kan worden in het kader van de provinciale Ruimte voor Ruimte regeling. Navolgend figuur geeft de toekomstige planologische situatie ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 6: Toekomstige planologische situatie

3.2 Beeldkwaliteit

Nieuwe functies en bebouwing dienen te passen binnen de ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de omgeving. Het plangebied is gelegen in de directe nabijheid van het plan 'Hoogstraat'. De beoogde woning zal voor wat betreft beeldkwaliteit aansluiten bij het type 'Grote dorpswoning', zoals in het plan Hoogstraat geprojecteerd aan de Schadewijkstraat en het noordelijke deel van de Hoogstraat.

Het type 'grote dorpswoning' is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 à 1,5 laag plus kap, deels verscholen in het groen op eigen perceel. De architectuur van de dorpswoning moet eigentijds zijn maar geënt zijn op de traditionele vormtaal. Symmetrie en monumentaliteit moeten worden vermeden. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de beoogde dorpswoning.



Figuur 7: Sfeerimpressie beoogde dorpswoning

Voor de grote dorpswoning gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

- Architectuur woning: de architectuur is eigentijds maar sluit aan op de traditionele baksteenarchitectuur. Historiserend bouwen is niet aan de orde. Monumentaliteit moet worden vermeden. De basisopbouw is 1 of 1,5 laag plus verplicht schuine kap.
- Kap: er dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast. De nokrichting bij een zadeldak of schilddak is evenwijdig aan de weg/voorgevelrooilijn.
- Materiaal- en kleurgebruik gevels: baksteen is dominant, combinaties met andere materialen behoren tot de mogelijkheden. Materiaalgebruik en de toepassing hiervan dienen een bijdrage te leveren aan de hedendaagse vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten en grijs tinten dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.
- Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstellen van de woning. De kleur van de kozijnen is gebroken wit, de deuren zijn donker.
- Materiaal en kleur daken: voor de daken gaat de voorkeur uit naar dakpannen in een blauwgrijze of rode kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan, evenmin als een rieten kap.
- Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken.
- Dakkapel: een dakkapel is aan straat- en achterzijde toegestaan.

- Detaillering: een zorgvuldige hedendaagse detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van natuursteen, bijzondere metselverbanden, een plint afwijkend in materiaal of kleur, het toepassen van luiken, een verbijzonderende ingangpartij (trap), etc.

3.3 Landschappelijke inpassing

In de anterieure overeenkomst tussen de gemeente Eersel en initiatiefnemers is vastgelegd dat, om het bouwplan landschappelijk goed in te passen, initiatiefnemer een bosstrook met een breedte van 4 meter over de volle lengte van de oostzijde van het perceel zal aanleggen.

De woning zal tevens middels groen rondom landschappelijk worden ingepast in de omgeving. Waar erfafscheidingen nodig zijn, gaat de voorkeur uit naar groene afscheidingen. Hier kan dan gewerkt worden met lage hagen (bijvoorbeeld beuken-, meidoorn- of lingusterhagen).

Met de voortuin dient de woning landschappelijk te worden ingepast. Een landschappelijke tuinbeplanting bestaat uit inheemse soorten die geschikt zijn op de aanwezige bodemsoort. Binnen de hoofdstructuren is in ondergeschikte mate een verdere invulling met tuin- en sierelementen mogelijk. Navolgende figuur geeft een sfeerimpressie van de landschappelijke inpassing van de woning.



Figuur 8: Sfeerimpressie landschappelijke tuinbeplanning

3.4 Ontsluiting en parkeren

De nieuwe woning wordt rechtstreeks ontsloten op de Schadewijkstraat. Bij de Ruimte voor Ruimte woning zullen minimaal twee parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein worden

gerealiseerd. Als richtlijn voor de oprit geldt dat de oppervlakte van de verharding zoveel mogelijk beperkt dient te worden.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument “De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers” vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's ‘Samenhang als uitgangspunt’, ‘Economie’, ‘Natuur, landschap en water’, en ‘Leefbaarheid en gezondheid’. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.3 Verordening Ruimte 2014

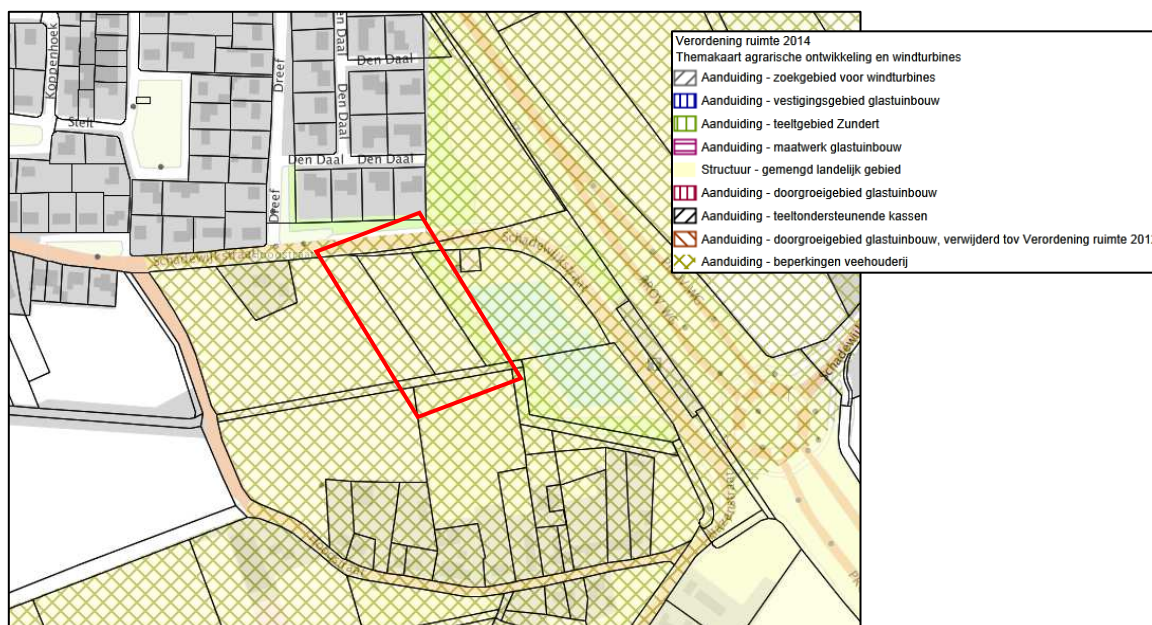
4.2.3.1 Inleiding

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheers-verordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

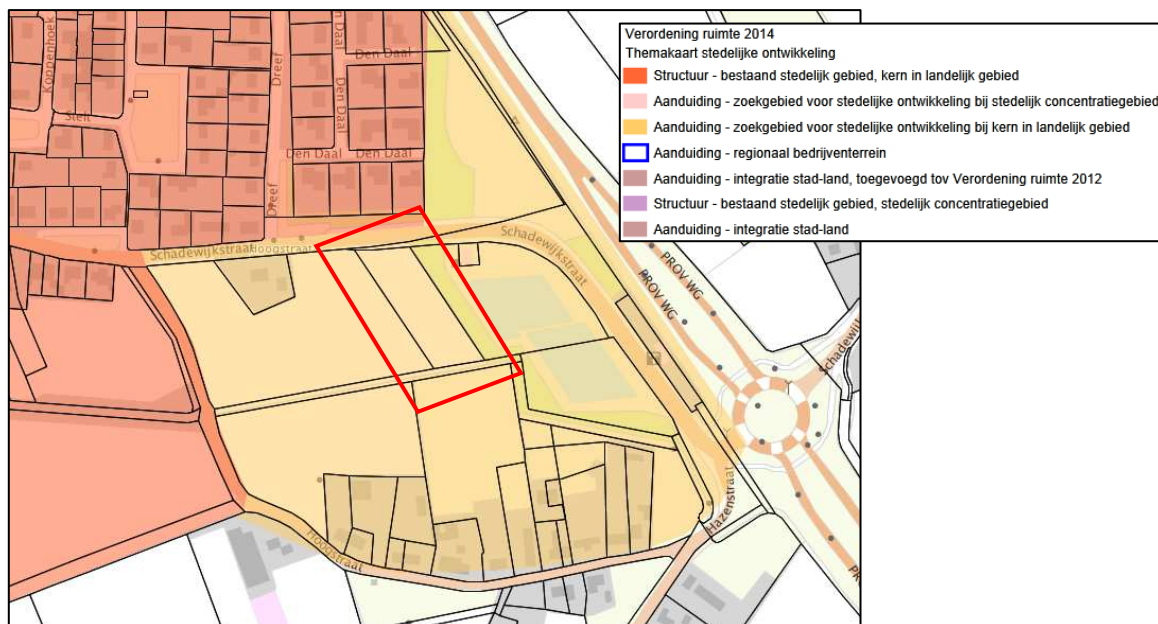
- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- ontwikkeling intensieve veehouderij.

4.2.3.2 Aanduidingen plangebied

Navolgende figuren geven de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte weer.



Figuur 9: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Agrarische ontwikkeling en windturbines'



Figuur 10: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling bij kern in landelijk gebied' en in 'gemengd landelijk gebied' met de aanduiding 'beperkingen veehouderij'.

4.2.3.3 Regels Verordening ruimte 2014

Artikel 3 Bevordering ruimtelijke kwaliteit

De provincie Noord-Brabant wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. In het algemeen houdt ruimtelijke kwaliteit in dat gebruikers van een gebied rekening houden met het karakter, de grootte en de functie ervan. Iedere ontwikkeling moet passen in de omgeving. De omgeving bestaat uit zowel aanwezige waarden als uit omliggende functies.

In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Sommige regels zijn gericht op bescherming, zoals natuur-, landschappelijke en cultuurhistorische waarden. Daarnaast wil de provincie ook ruimtelijke kwaliteit ontwikkelen, bijvoorbeeld door ontwikkelruimte te bieden in het buitengebied, op voorwaarde dat dit bijdraagt aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit. De provincie vraagt gemeenten om het principe van zorgvuldig ruimte gebruik toe te passen. Het doel hierbij is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Pas als dat niet kan, wordt gezocht naar de beste plek in het buitengebied om nieuwe ruimte te gebruiken. Daarnaast wil de provincie verouderde locaties in stedelijk gebied opnieuw invullen en ongewenste functies in het buitengebied saneren. Indien uitbreiding van het stedelijk gebied ten koste gaat van het buitengebied, stelt de provincie als voorwaarde dat de uitbreiding gepaard gaat met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied: de 'rood-met-groen-koppeling'. In de artikelen 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte is de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit verder uitgewerkt. In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing hoeft te worden gegeven aan de regel dat een bestaande locatie moet worden gebruikt (artikel 3.1, tweede lid onder a). Ook is bepaald dat Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen reeds bijdragen aan een investering in het landschap. In dat verband is artikel 3.2 van de Verordening ruimte dan ook niet van toepassing.

Vastgesteld

Artikel 7 Gemengd landelijk gebied

In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van belang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. In artikel 7.9 zijn regels opgenomen voor Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied. Aangegeven is dat op locaties in bebouwingsconcentraties binnen gemengd landelijk gebied woningbouw kan plaatsvinden op basis van de regeling Ruimte voor Ruimte. Voor de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling hebben Gedeputeerde Staten in 2006 een beleidsregel vastgesteld. Hierin zijn de voorwaarden neergelegd waaronder aan de regeling deel genomen kan worden. In de Verordening ruimte is bepaald dat de Beleidsregel ruimte voor ruimte 2006 is aan te merken als nadere regels voor bestemmingsplannen die voorzien in een ruimte voor ruimte kavel. Ten behoeve van de beoogde herontwikkeling is door de gemeente Eersel een Ruimte voor Ruimte titel ingebracht (aanvraagnummer: 4367388). De beoogde ontwikkeling voldoet daarmee aan de regels van de Verordening ruimte 2014.

Artikel 8 Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling

Uitgangspunt van zorgvuldig ruimtegebruik is dat de ruimte binnen het bestaand stedelijk gebied zo goed mogelijk wordt benut. Als er toch nieuw ruimtebeslag nodig is dan kan dit alleen in de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling of -onder specifieke voorwaarden- in de gebieden integratie stad-land. De zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling zijn gebieden waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Het plangebied is in een dergelijk zoekgebied gelegen.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Bestemmingsplan 'Buitengebied'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 3 april 2012. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Agrarisch' met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' en de gebiedsaanduiding 'Reconstructiewetzone – extensiveringsgebied overig'. Navolgend figuur geeft een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied' ter plaatse van het plangebied weer.



Figuur 11:
Uitsnede verbeelding vigerend
bestemmingsplan

Vastgesteld

De in het bestemmingsplan 'Buitengebied' voor 'Agrarisch' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. agrarisch gebruik;
- b. nevenactiviteiten (voor zover in 3.1.2 of via ontheffing kan worden toegestaan);
- c. water en waterhuishoudkundige doeleinden;
- d. extensief recreatief medegebruik;
- e. doeleinden van openbaar nut;
- f. erfbeplanting;
- g. tuinen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak', alsmede voortuinen tussen de aanduiding 'bouwvlak' en de weg, en tussen de bestemming Wonen en de weg;
- h. behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-stedenbouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding "cultuurhistorische waarden";

een en ander met bijbehorende voorzieningen, waaronder perceelsontsluitingen en sloten, en overeenkomstig de in 3.1.2. opgenomen nadere detaillering van de doeleinden.

Het vigerende bestemmingsplan kent geen wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van agrarische gronden zonder bedrijfswoning naar een woonbestemming. Om de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning binnen het plangebied mogelijk te maken, is derhalve een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk, waartoe onderhavig bestemmingsplan 'Schadewijkstraat ong.' is opgesteld.

4.3.2 Structuurvisie 2011

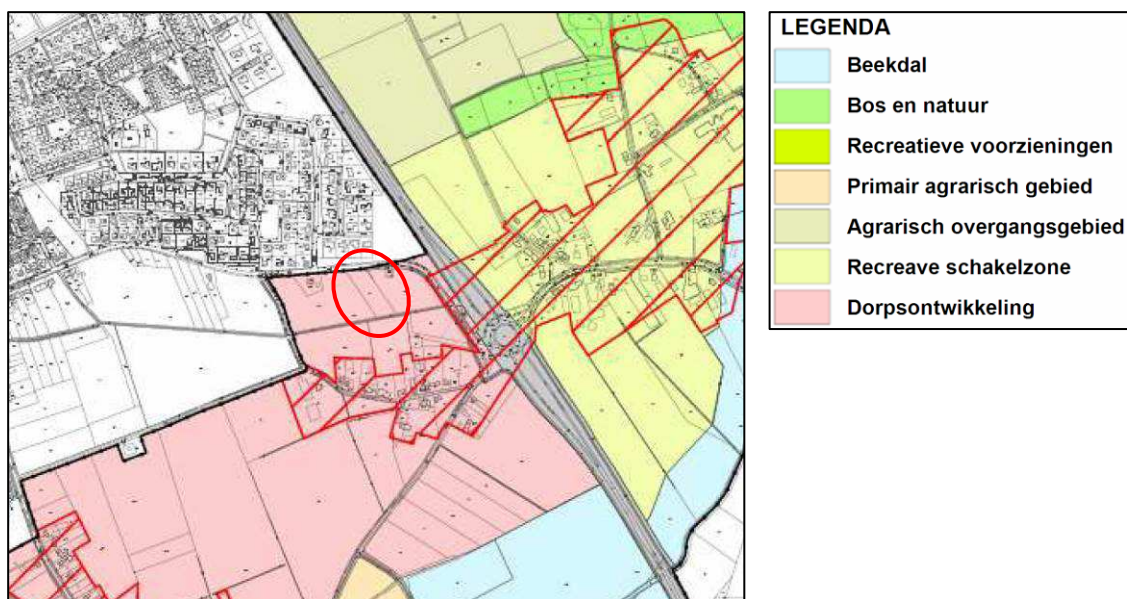
De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie kan het (nieuwe) beleid van de provinciale Verordening Ruimte worden geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld.

De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' bestaat uit twee delen. Het eerste deel bevat een integrale analyse van buitengebied en een bepaling en analyse van de bebouwingsconcentraties. Per landschappelijke zone en bebouwingsconcentratie zijn de ruimtelijke en functionele kenmerken geïnventariseerd. In het tweede deel is per bebouwingsconcentratie een analyse en een ruimtelijke en functionele visie opgenomen. Het plangebied is niet in een dergelijke bebouwingsconcentratie in het buitengebied gelegen, maar in de kernrandzone van de kern Eersel.

Vastgesteld

In het eerste deel van de gebiedsvisie is het grondgebied van de gemeente ingedeeld in functiezones. Het plangebied is gelegen in de functietone 'Dorpsontwikkeling'. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied in deze functietone weer.



Figuur 12: Ligging plangebied in functietone 'Dorpsontwikkeling'

De gronden binnen de functietone 'Dorpsontwikkeling' betreffen gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied met reeds een aanwezige functiemenging. Deze gronden maken veelal onderdeel uit van kleinschalige oude ontginningen. De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. In aanvulling op de reguliere ontwikkelingen in de kern, biedt het gebied kansen voor functiemenging van kleinschalige functies op het gebied van wonen, agrarisch verwante bedrijvigheid, hoogwaardig zorgaanbod, kleinschalige voorzieningen op gebied van detailhandel, horeca, kunst, cultuur en sport/recreatie.

De herontwikkeling van het plangebied van agrarische locatie naar woningbouwlocatie op basis van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte is een passende ontwikkeling op basis van de 'Structuurvisie 2011'.

5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 Water

5.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

5.1.2 Relevant beleid

5.1.2.1 Inleiding

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en diverse beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

5.1.2.2 Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgend figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebied keur' weer.



Figuur 13: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

Het plangebied is niet gelegen in een beekdal, keurbeschermings- of attentiegebied.

Aan de zuidzijde van het plangebied is een leggerwatergang gelegen (RN22-TV). Navolgend figuur geeft de ligging van deze leggerwatergang weer.



Figuur 14: Leggerwatergang ten zuiden van plangebied

Ten aanzien van deze leggerwatergang dient een beschermingszone met een breedte van 5 meter te worden aangehouden. In onderhavig bestemmingsplan is daartoe de dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen.

5.1.2.3 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlaktewaterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor schoon water streeft het waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water.

Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen.

Mooi water

Het doel van het waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

5.1.2.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

De beoogde ontwikkeling heeft een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² tot gevolg. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

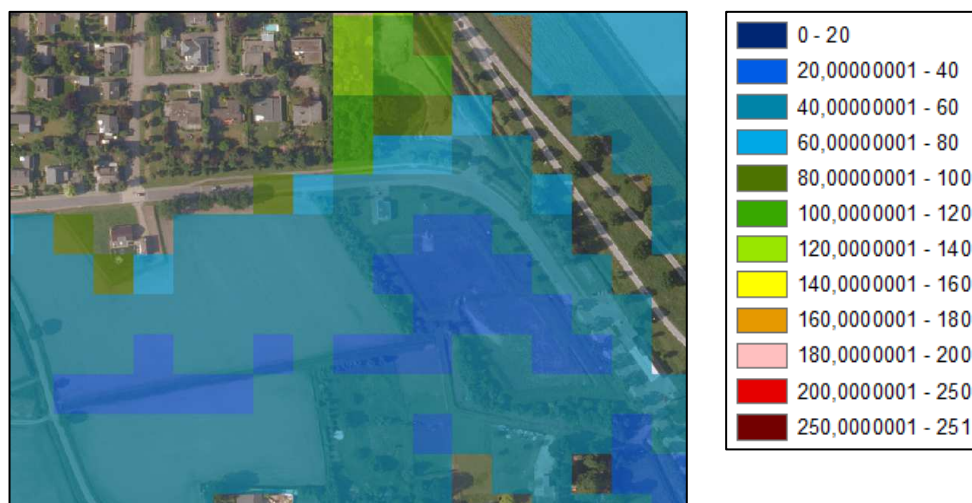
5.1.2.5 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2010-2015. De doelen van dit GRP ten aanzien van het reguliere beheer van het afvalwatersysteem zijn hieronder beschreven:

- De inzameling en transport van stedelijk afvalwater geschiedt tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. Dit wordt bereikt door samenwerking met partijen binnen én buiten de eigen organisatie en innovatief om gaan met de beschikbare middelen.
- De negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op het oppervlaktewater dient tot een minimum beperkt te zijn en te blijven. Dit wordt bereikt door een goede controle (inspectie en berekeningen) ten behoeve van het functioneren en de toestand van het rioolstelsel.
- De inzameling en transport van het hemelwater dient op termijn waar mogelijk gescheiden van het stedelijk afvalwater plaats te vinden. Dit dient te worden bereikt middels afkoppeling en door middel van een retentiebekken het water vast te houden in het gebied.
- De gemeente Eersel faciliteert haar burgers met advies en informatie als het gaat om grondwater en het wegnemen van eventuele overlast.

5.1.3 Hemelwaterafvoer na herontwikkeling

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 28,5 meter boven NAP. De locatie is thans onbebouwd. De bodem betreft een lage enkeerdgrond (terrasafzettingenvlakte bedekt met dekzand). De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) ter plaatse van het plangebied is gelegen tussen 40-60 cm-mv. Navolgend figuur geeft de GHG binnen het plangebied weer.



Figuur 15: GHG

Het schone hemelwater dat valt op de nieuw opgerichte bebouwing en verharding wordt via (dak)goten en regenpijpen afgevoerd naar een transportriool. Gezien de hoge GHG binnen het plangebied zal dit transportriool bovengronds worden aangelegd. Vanuit dit transportriool zal het water worden afgevoerd naar een bestaande sloot aansluitend aan het perceel.

5.1.4 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal worden aangesloten op het rioleringsysteem langs de Schadewijkstraat.

5.1.5 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.2 Natuur

5.2.1 Inleiding

Bij ruimtelijke ingrepen zoals nieuwbouw dient rekening te worden gehouden met de natuurwaarden ter plaatse. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortenbescherming en gebiedsbescherming.

De gebiedsbescherming komt voort uit de Natuurbeschermingswet 1998. De Natuurbeschermingswet 1998 regelt de bescherming van natuurgebieden in Nederland. Het gaat daarbij om de bescherming van gebieden van nationaal belang (de Beschermde Natuurmonumenten) en van internationaal belang (Natura 2000 gebieden, zijnde Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden).

De Flora- en faunawet is bepalend voor soortenbescherming. De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Deze wet heeft de beschermingsregels, zoals die ook in de Vogel- en Habitatrichtlijn zijn opgenomen, overgenomen en op de Nederlandse situatie toegepast. Bij de herziening van het bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met de Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd. Ingeval van individuele bouw-, sloop- en kapwerkzaamheden dient ten alle tijden rekening te worden gehouden met de aanwezige natuurwaarden.

5.2.2 Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten oosten van de kern Eersel is het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. De eventuele herontwikkeling van het plangebied van onbebouwde locatie tegen de kern Eersel naar woningbouwlocatie heeft geen invloed op de natuurkwaliteit van het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.



Figuur 16: Ligging Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' t.o.v. het plangebied

5.2.3 Soortenbescherming

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Lomans Ecoworks een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 2 april 2015 met rapportnummer 09-2015 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van de rapportage luiden als volgt:

4.1 Beschermde gebieden

Het plangebied ligt op circa 800 meter afstand van de beek die onderdeel uitmaakt van een Natura 2000- gebied. Gezien de aard van de ingreep en de afstand tot Natura 2000- gebied kunnen negatieve effecten uitgesloten worden. Het plangebied is niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland (EHS).

4.2 Beschermde soorten

Soorten van Tabel 1 (Licht beschermde soorten)

De mogelijke aanwezigheid van licht beschermde diersoorten zal niet leiden tot vernietiging van de hele populatie. De gunstige staat van instandhouding van deze soorten is niet in het geding. Voor deze soorten geldt een algehele vrijstelling. De zorgplicht is voor deze soorten wel van kracht. Een veelgebruikte toepassing hiervan is om alle vegetatie (indien aanwezig) op het perceel een week voor de werkzaamheden kort af te maaien. Zo worden de aanwezige amfibieën en kleine zoogdieren gestimuleerd om het plangebied te verlaten.

Soorten van Tabel 2/3 (Strikt beschermde soorten)

Vleermuizen

Belangrijke vliegroutes zijn niet aanwezig in het plangebied. Het plangebied zal hoogstens dienst doen als marginaal foerageergebied voor vleermuizen. In de directe omgeving zijn foerageermogelijkheden nabij de houtwal die wordt versterkt in het nieuwe plan. Vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied kunnen worden uitgesloten door het ontbreken van bebouwing en bomen.

Vogels

Met de beoogde ontwikkeling gaan geen vaste rust- of verblijfplaatsen of (jaarrond) beschermde nesten van vogels verloren.

Aanbevelingen

Mogelijk kunnen diverse vogelsoorten tot broeden komen in de directe omgeving van het plangebied. Bij de werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met mogelijk broedende vogels. Broedgevallen in of nabij het plangebied mogen niet worden verstoord. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door de bouwactiviteiten niet uit te voeren in de broedtijd (halverwege maart tot halverwege augustus), of wanneer er concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze wordt binnen het kader van de Flora- en faunawet gewerkt.

Concluderend kan worden gesteld dat:

- De beoogde ontwikkeling in het plangebied geen nadelig effect zal hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- De aanbevelingen voor lichtbeschermde soorten en vogels in acht genomen dienen te worden.
- De werkzaamheden voor de overige soortgroepen in het plangebied geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.
- Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet voor de plannen niet noodzakelijk is.
- Altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht.

5.3 Archeologie en cultuurhistorie

5.3.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

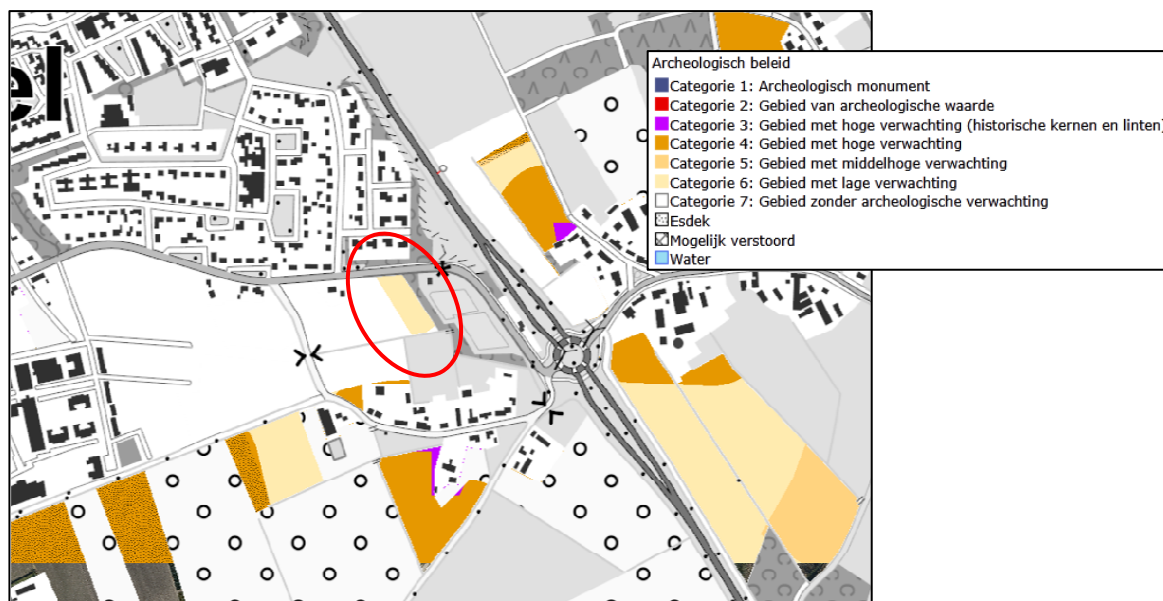
5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

5.3.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

Navolgend figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 6: Gebied met lage verwachting'.



Figuur 17: Uitsnede archeologische beleidskaart

Categorie 6 gebieden betreffen gebieden waar op archeologische en landschappelijke gronden de kans op behoudenswaardige archeologische relicten klein wordt geacht. Om die reden is een archeologisch onderzoek alleen vereist bij bestemmingsplanwijzigingen en projectbesluiten van projectgebieden die groter zijn dan 25.000 m² en dieper gaan dan 0,5 meter onder maaiveld bij agrarisch bestemde gronden.

Aan het plangebied is conform het vigerende bestemmingsplan de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming is bepaald dat binnen het plangebied een oppervlakte groter dan 25.000 m² en dieper dan 0,5 meter onder maaiveld slechts bebouwd mag worden indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

5.3.4 Cultuurhistorie

Het plangebied is in de cultuurhistorische regio de 'Kempen' gelegen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen.

In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

5.4 Bedrijfshinder

5.4.1 Niet-agrarisch

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In dit geval is van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van de percelen uitgegaan.

In de omgeving van het plangebied zijn een tweetal niet-agrarische inrichtingen gelegen: een rioolgemaal met een bergbezinkbassin en een verkooppunt van motorbrandstoffen met lpg. Op basis van de VNG-publicatie is voor een benzineservicestation met LPG < 1000 m³/jr (SBI 505.473) een milieucontour van 30 meter van toepassing ten gevolge van geur en geluid en een afstand van 50 meter ten gevolge van gevaar. Voor een rioolgemaal (SBI 9001.3700) is een milieucontour van 10 meter van toepassing ten gevolge van continue geluid en een afstand van 30 meter ten gevolge van geur.

Door SRE Milieudienst is een memo opgesteld betreffende de woningbouwmogelijkheden binnen het plangebied in samenhang met het aanwezig rioolgemaal en het verkooppunt van motorbrandstoffen. In deze memo is navolgend figuur opgenomen waarin de milieucontouren van de niet-agrarisch inrichtingen in de omgeving van het plangebied zijn weergegeven. De memo, d.d. 27 mei 2010, is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.



Figuur 18: Milieucontouren omgeving plangebied

Vanwege het van toepassing zijn van het Activiteitenbesluit zijn voor de bedrijfsvoering van het gemaal de voorschriften behorende bij het besluit van toepassing. Daarover is in de memo het volgende opgenomen:

Geluid

Voor geluid betekent dit dat op basis van artikel 2.17 een etmaalwaarde van 50 dB(A) van toepassing is nabij een geluidgevoelige bestemming dan wel op een punt op een afstand van 50 meter van de inrichting.

Uit een waarneming ter plaatse blijkt dat de installatie zodanig uitgevoerd is dat er geen geluidproducerende activiteiten plaatsvinden. De pompen zijn ondergronds geplaatst. Bovengronds is alleen enkele schakelkasten en een overloop bassin aanwezig. Ten aanzien van het bronvermogen van de pompen in relatie tot de opbouw van de kelders en het gebouw waarin de pompen aanwezig zijn, kan gesteld worden dat er geen akoestisch relevante activiteiten plaatsvinden. Een geluidgevoelige bestemming op korte afstand tot de huidige inrichting hoeft niet per definitie tot een belemmering van de bedrijfsvoering te leiden.

Geur

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

Vanwege de ondergrondse uitvoering is er ook geen overlast met betrekking tot het aspect geur te verwachten.

De overstort vijver was tijdens de waarneming ter plaatse niet functioneel in gebruik (geen water in vijvers). Uit intern overleg met medewerkers van de gemeente Eersel blijkt dat het overstortbassin slechts bij zeer veel en langdurige neerslag in het najaar beperkt in gebruik is. Bij een normaal functioneren van het rioolgemaal is er waarschijnlijk ook geen geuroverlast te verwachten. Het is daarom van belang dat de bedrijfsvoering en de eventuele overlast naar de omgeving besproken wordt met de beheerder van het rioolgemaal.

In de memo van SRE Milieudienst zijn de volgende conclusies/aandachtspunten ten aanzien van woningbouwontwikkeling ter plaatse van het plangebied in relatie tot de omliggende niet-agrarische inrichtingen opgenomen:

- Op basis van bovenstaande beschouwing kan geconcludeerd worden dat de richtafstanden van 30 en 10 meter, zoals deze van toepassing zijn op basis van de handreiking bedrijven en milieuzonering, voor geluid gemotiveerd terug gebracht kan worden. Voor het onderdeel geur zal uit overleg met de beheerder van het rioolgemaal moeten blijken of de afstand voor geur ook terug gebracht kan worden.
- Uit bovenstaande figuur blijkt verder ook dat de milieucontouren van andere bedrijven geen belemmering zijn voor woningbouw op de aanvullende locatie.

Uit deze conclusies blijkt dat de aanwezigheid van het benzineservicestation geen belemmering vormt voor eventuele woningbouw binnen het plangebied.

De milieucontour van 10 meter voor continue geluid van het rioolgemaal kan worden teruggebracht en vormt derhalve tevens geen belemmering voor woningbouw. Ten behoeve van het terugbrengen van de geurcontour van 30 meter heeft op 10 januari 2013 een overleg plaatsgevonden tussen SRE Milieudienst en de beheerder van het rioolgemaal, gemeente Eersel. Op basis van dit overleg is gebleken dat de afstand van geur ook teruggebracht kan worden aangezien slechts een paar keer per jaar een overstort plaatsvindt. Gemeente Eersel is als beheerder dan ook akkoord met het terugbrengen van de geurcontour.

Initiatiefnemers van onderhavig bestemmingsplan zijn op de hoogte van de overstort die meerdere keren per jaar plaatsvindt en de mogelijke geurbelasting als die overstort plaatsvindt. Op deze wijze vormt ook de milieucontour voor geur geen belemmering voor eventuele woningbouw ter plaatse van het plangebied.

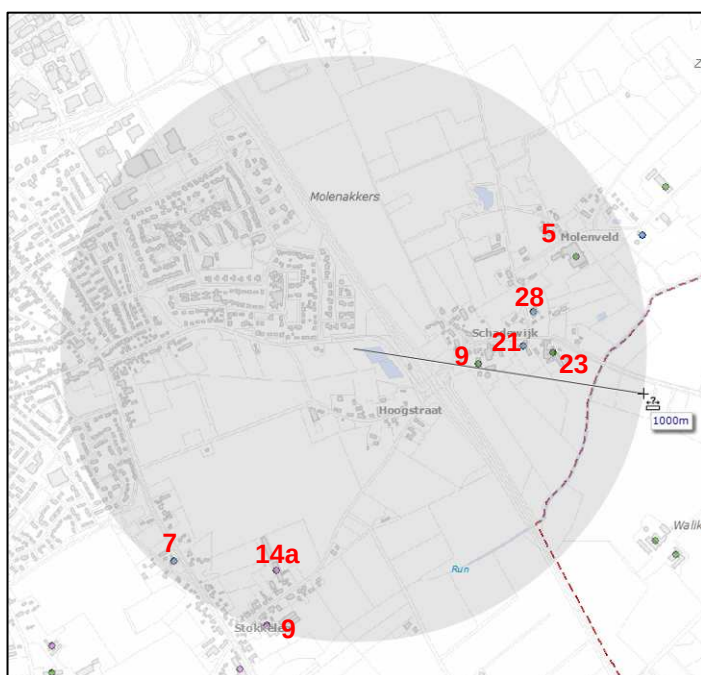
In de omgeving van het plangebied is dan ook geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

5.4.2 Agrarisch

5.4.3 Inleiding

Binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied zijn acht veehouderijen gelegen, te weten aan:

- Stokkelen 7;
- Hazenstraat 9;
- Hazenstraat 14a;
- Schadewijk 9;
- Schadewijk 21;
- Schadewijk 23;
- Schadewijk 28;
- Molenveld 5.



Figuur 19: Veehouderijen in omgeving van het plangebied

De omliggende veehouderijen mogen geen belemmerende werking hebben op de beoogde herontwikkeling van de locatie. Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moet gewaarborgd kunnen worden. Een eventuele woningbouwontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

5.4.3.1 Voorgrondbelasting

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom.

Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melk- en kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, (artikel 6 van de wet). In aanvulling op de Wgv heeft de gemeente Eersel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' vastgesteld. De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. Het plangebied is gelegen in een 'Plangebied voor woningbouw en industrieterrein'. Binnen deze gebieden geldt een maximale geurbelasting van 7 oue/m³. Daarnaast is in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' bepaald dat in de bebouwde kommen van de gemeente Eersel de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

Op de omliggende bedrijven zijn onderstaande vergunningen verleend (bron BVB):

5521 NB, Stokkelen 7, EERSEL

Beschikingsdatum: 16-12-2008
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A6.	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A5.2		bedrijf	8,10	52	421	52	9	1851,20	9
Totalen						52	421	52	9	1851,20	9

Sluit venster

5521 NH, Hazenstraat 9, EERSEL

Beschikingsdatum: 06-04-2011
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.14.2		bedrijf	0,04	480	19	22	1	2640	23
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.100.2		bedrijf	0,75	16	12	1	0	124,80	1
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.15		bedrijf	0,42	24	10	10	6	468	2
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.100		bedrijf	8,30	6	50	4	2	167,40	1
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.11		bedrijf	0,21	27	6	6	7	353,70	3
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.100		bedrijf	4,20	101	424	34	26	1888,70	18
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.100		bedrijf	5,50	2	11	1	1	37,40	0
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.100.2		bedrijf	3,50	6	21	6	0	138	1
Totalen						662	553	84	43	5818,00	49

Sluit venster

5521 NH, Hazenstraat 14A, EERSEL

Beschikingsdatum: 06-09-1978
RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
E4	ouderdieren van vleeskuikens	E4		bedrijf	0,58	10000	5800	222	52	9300	430
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.2		bedrijf	4,60	3	14	0	4	0	0
Totalen						10003	5814	222	56	9300	430

Sluit venster

5521 NN, Schadewijk 9, EERSEL

Beschikingsdatum: 01-01-1989
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoeien ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	60	528	0	72	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	51	199	0	13	0	2
Totalen						111	727	0	85	0	9

Sluit venster

5521 NN, Schadewijk 21, EERSEL

Beschikingsdatum: 28-01-2004
RAV-tabelversie: Tabel 1996-1

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	100	70	33	5	780	0
Totalen						100	70	33	5	780	0

Sluit venster

5521 NN, Schadewijk 23, EERSEL

Beschikingsdatum: 01-12-2004
RAV-tabelversie: Tabel 1999-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
B1	schapen ouder dan 1 jaar, inclusief lammeren tot 45 kg	B1		bedrijf	0,70	52	36	17	3	405,60	0
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	25	125	0	37	0	0
D1.1	biggenopfok (gespeende biggen)	D1.1.13.1		bedrijf	0,60	514	308	47	22	4009,20	38
D1.2	kraamzeugen (incl. biggen tot spenen)	D1.2.14		bedrijf	8,30	30	249	20	8	837	5
D1.3	guste en dragende zeugen	D1.3.10		bedrijf	4,20	116	487	39	30	2169,20	20
D2.	dekberen, 7 maanden en ouder	D2.3		bedrijf	5,50	1	6	1	0	18,70	0
Totalen						738	1211	124	100	7439,70	63

Sluit venster

5521 NN, Schadewijk 28, EERSEL

Beschikingsdatum: 03-02-1998
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	50	195	0	13	0	2
A4	vleeskalveren van 0 tot 8 maanden	A4		bedrijf	1,50	20	30	20	3	712	1
Totalen						70	225	20	16	712	3

Sluit venster

5521 NP, Molenveld 5, EERSEL

Beschikingsdatum: 01-01-1996
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1.1		bedrijf	9,30	60	558	0	88	0	0
K3	volwassen pony's (3 jaar en ouder)	K3.1		bedrijf	5,70	35	200	0	49	0	0
Totalen						95	758	0	137	0	0
										Sluit venster	

Sluit venster

Op een aantal bedrijven binnen een straal van 1.000 meter rondom het plangebied worden (onder meer) dieren van een diercategorie gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Tussen deze veehouderijen en de Ruimte voor Ruimte woning dient een vaste afstand van 50 meter aangehouden te worden. De bedrijven zijn niet binnen een straal van 50 meter rondom de beoogde Ruimte voor Ruimte woning gelegen. Het bedrijf aan Schadewijk 9 is op een afstand van circa 400 meter het dichtst bij het plangebied gelegen.

Op de bedrijven aan Stokkelen 7, Hazenstraat 9, Hazenstraat 14a, Schadewijk 21, Schadewijk 23 en Schadewijk 28 worden (tevens) dieren gehouden waarvoor wel een geuremissiefactor is vastgesteld.

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld en wel van die veehouderij (de dominante veehouderij) welke de meeste geur op het geurgevoelige object veroorzaakt, hetzij omdat het een grote veehouderij betreft, hetzij omdat de veehouderij dicht bij het geurgevoelige object is gelegen. In dit kader is de geurbelasting van de veehouderijen aan Hazenstraat 14a en Schadewijk 23 op het plangebied berekend met behulp van het programma V-Stacks-Vergunning. De XY-coördinaten van de geurgevoelige locatie betreft het middelpunt van het plangebied. De XY-coördinaten van de brongegevens betreft het punt van het bouwvlak dat op de kortste afstand van het plangebied gelegen is. De resultaten van deze berekeningen zijn navolgend weergegeven:

Berekende ruwheid: 0,49 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Hazenstraat 14a	150 966	373 678	6,0	6,0	0,50	4,00	9 300

Geurgevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Schadewijkstraat ong.	151 267	374 295	7,0	0,3

Vastgesteld

Berekende ruwheid: 0,38 m

Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
Schadewijk 23	151 863	374 344	6,0	6,0	0,50	4,00	7 440

Geurgevoelige locaties:

GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
Schadewijkstraat ong.	151 267	374 295	7,0	0,2

Uit de berekeningen blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal 0,3 oue/m³. Uit de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' blijkt dat bij een voorgrondbelasting van 1 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 4%. In de handreiking is aangegeven dat bij een percentage geurgehinderden van < 5% sprake is van een zeer goed woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de voorgrondbelasting geen bezwaar.

5.4.3.2 Achtergrondbelasting

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat.

Onderdeel van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' is een kaart met de achtergrondbelasting ten tijde van de vaststelling van de geurverordening. Op deze kaart is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een achtergrondbelasting van 0-6 oue/m³. In de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij' is bepaald dat er in een concentratiegebied bij een achtergrondbelasting van maximaal 0-6 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 2% - 8%. Ook is bepaald dat bij een percentage geurgehinderden van 2% - 8% sprake is van een 'zeer goed' tot 'goed' woon- en leefklimaat. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar.

5.4.3.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende veehouderijen

De eventuele herontwikkeling van het plangebied naar één woning in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. De omliggende veehouderijen zijn echter al belemmerd in hun ontwikkelingsmogelijkheden door burgerwoningen gelegen tussen en nabij het plangebied en de veehouderijen. Herontwikkeling van het plangebied belemmert de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven dus niet.

5.5 Geluid

Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over de planlocatie, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woning in buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies BV is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 13 februari 2015 met rapportnummer 1407/103/RV-01 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Schadewijkstraat en de Provincialeweg (N397). Voor beide wegen geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op enkele gevels van de nieuwe woning overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 63 dB wordt nergens overschreden. Derhalve is het voor beide wegen mogelijk om een beschikking hogere waarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door overdrachts- en bronmaatregelen terug te brengen.

Het ter plaatse van het plangebied aanleggen van een geluidwal of geluidscherm gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige en landschappelijke aard. Om een doelmatige afscherming te verkrijgen dient dit geluidscherm allereerst of heel dicht bij de bron (weg), of heel dicht bij de ontvanger (gevels nieuwe woning) te worden gesitueerd. Ten tweede zal het scherm relatief hoog moeten worden uitgevoerd om doelmatig te zijn op de gevels van zowel de eerste als eventuele tweede verdieping.

Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Het is vanuit financieel oogpunt namelijk niet realistisch dat het bouwplan de extra kosten van circa € 300,- per strekkende meter die dit met zich meebrengt kan dragen. Bij een totale lengte van 475 meter bedragen deze extra kosten circa € 142.500,-. Derhalve wordt voor beide wegen onderbouwd verzocht hogere waarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de gecumuleerde geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast. Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woning hoger is dan 53 dB (excl. correctie artikel 110g Wgh) dient voor deze woning een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de woning beschikt over een geluidluwe gevel dan wel buitenruimte.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling wordt een procedure hogere waarde Wet geluidhinder doorlopen.

5.6 Luchtkwaliteit

5.6.1 Inleiding

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

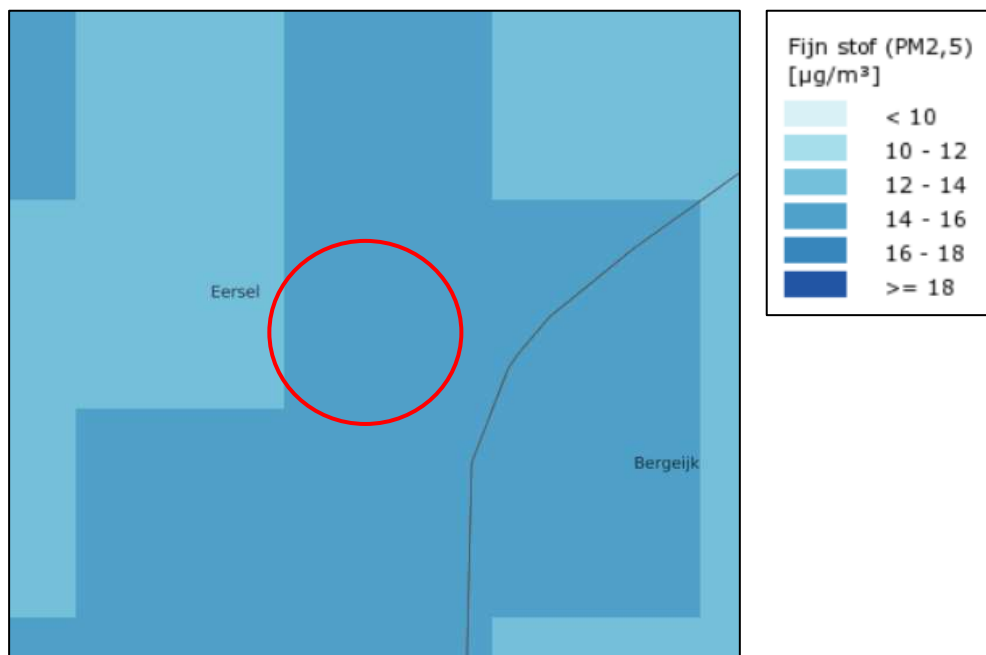
5.6.2 Invloed herontwikkeling op luchtkwaliteit

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'.

De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van één nieuwe woning mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

5.6.3 Luchtkwaliteit omgeving

Vanaf mei 2008 is de Europese richtlijn luchtkwaliteit (2008/50/EG) van kracht. De richtlijn geeft onder andere de grenswaarden voor fijn stof, zowel PM_{10} als $PM_{2,5}$. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit toetsen aan de grenswaarde voor $PM_{2,5}$. Dit geldt bijvoorbeeld voor het nemen van een besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning of bij het opstellen van een bestemmingsplan. Daarbij is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor $PM_{2,5}$ van belang. De grenswaarde bedraagt $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$ (microgram per kubieke meter), bepaald als jaargemiddelde concentratie.



Figuur 20: Jaargemiddelde concentratie fijnstof $PM_{2,5}$ 2014 (bron: RIVM)

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de jaargemiddelde concentratie fijnstof $14\text{-}16 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van $25 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijnstof geen bezwaar.

5.7 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is door Van Vleuten Consult B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 23 december 2011 met rapportnummer CV11441vbo is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

Op zintuigelijke wijze zijn ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bijzonderheden aangetroffen.

Op basis van analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- De bovengrond licht verontreinigd is met cadmium;
- De ondergrond niet verontreinigd is;
- Het grondwater licht verontreinigd is met cadmium en tetrachlooretheen en matig verontreinigd is met nikkel en zink.

De hypothese “De gehele locatie is onverdacht” dient verworpen te worden. Op basis van de Wet bodembescherming is voor de matige verontreiniging van nikkel en zink in het grondwater een aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

Uit telefonisch overleg met de ambtenaar van de gemeente Eersel kwam naar voren dat de gehalten aan nikkel en zink van naturen voorkomen in concentraties boven de tussenwaarde. Een aanvullend en/of nader onderzoek is volgens de ambtenaar niet noodzakelijk en kan achterwege worden gelaten.

Voor de lichte verontreiniging van cadmium en tetrachlooretheen in het grondwater is géén aanvullend en/of nader onderzoek noodzakelijk.

Ons inziens bestaat er géén belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein.

5.8 Externe veiligheid

5.8.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als ‘de kans op overlijden’ voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

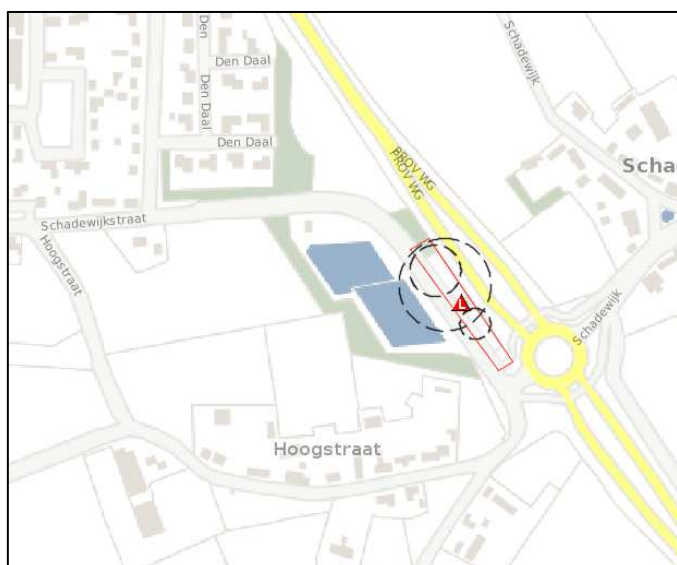
- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen);
- Hoogspanningslijnen.

5.8.2 Bedrijven

Het besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) bevat veiligheidsnormen voor bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het gaat daarbij onder meer om bedrijven die onder het BRZO vallen, LPGtankstations, opslagplaatsen (PGS), ammoniakkoelinstallaties en spoorwegemplacements. Deze bedrijven verrichten soms risicovolle activiteiten dichtbij kwetsbare objecten en beperkt kwetsbare objecten. Daardoor ontstaan risico's voor mensen die in de buurt ervan wonen of werken. Het besluit wil die risico's beperken. Het verplicht gemeenten en provincies rekening te houden met externe veiligheid bij het verlenen van milieuvergunningen en het maken van bestemmingsplannen.

Het bevoegd gezag kan op grond van het Bevi een veiligheidscontour vaststellen rond een gebied waar risicovolle inrichtingen liggen. Dit is de grens tot waar de risicocontouren (PR10-6) van bedrijven mogen uitbreiden. Binnen de contour wordt niet meer getoetst aan de grenswaarden voor het plaatsgebonden risico. Zo kan het bevoegd gezag ruimte reserveren voor de groei van risicovolle bedrijven. Binnen de veiligheidscontour is woningbouw, of de bouw of vestiging van andere kwetsbare objecten, niet toegestaan. Op die manier kan een veiligheidscontour worden ingezet om de ruimte van een nieuw bedrijventerrein te verdelen tussen een gebied bestemd voor risicovolle activiteiten en een gebied bestemd voor (beperkt) kwetsbare bestemmingen (zoals woningen).

Het plangebied is op de risicokaart van de provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicocontour van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-object betreft tankstation Auto Maas Eersel aan de Schadewijkstraat 70 te Eersel. Het tankstation wordt in de milieuvergunning gelimiteerd tot een LPG doorzet van maximaal 1000 m³ per jaar. Bij een gelimiteerde doorzet tot 1000 m³ per jaar geldt een risicoafstand tot al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten, waarbij wordt voldaan aan de grenswaarde PR10-6 per jaar van 45 meter vanaf het vulpunt en een afstand van 25 meter vanaf het LPG-reservoir. Het plangebied is buiten deze risicoafstanden gelegen. Navolgend figuur geeft de ligging van deze risicoafstanden op de provinciale risicokaart weer.



Figuur 21: Risicoafstanden tankstation Auto Maas Eersel

Een LPG-tankstation met een gelimiteerde LPG doorzet tot 1000 m³ per jaar heeft een invloedsgebied van 150 meter vanaf het vulpunt. Dit invloedsgebied is weergegeven in figuur 18 'Milieucontouren omgeving plangebied'. Uit deze figuur blijkt dat slechts een gedeelte van de achterzijde van het plangebied in dit invloedsgebied gelegen is. De beoogde herontwikkeling is in het kader van de externe veiligheid ten aanzien van bedrijven dan ook geen bezwaar.

5.8.3 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Eersel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande wegen in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden, zijn de autosnelweg A67 en de provinciale weg N397.

Het plangebied ligt op een zodanige afstand van de autosnelweg A67 dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Het plangebied ligt op een afstand van circa 120 meter van de provinciale weg N397. In de 'Beleidsvisie externe veiligheid' d.d. 28 februari 2013 van de gemeente Eersel is het huidige risicoprofiel van de gemeente Eersel geschetst. Wat betreft de N397 is het volgende opgenomen:

In het rapport 'Externe veiligheid provinciale wegen' d.d. 29 november 2010 is onder andere de N397 onderzocht. Tevens is een prognose voor de komende 10 jaar doorgerekend. Op basis van een inventarisatie die heeft plaatsgevonden ten behoeve van de risicoberekeningen, wordt gesteld dat het transport van gevaarlijke stoffen over de N397 geen problemen oplevert. Samengevat kan het volgende worden opgemerkt:

- Nergens ligt voor deze weg het plaatsgebonden risico (10-6/jaar) buiten de weg;
- De oriëntatiewaarde voor het groepsrisico wordt nergens overschreden.

In de 'Beleidsvisie externe veiligheid' is tevens aangegeven dat voor ruimtelijke ontwikkelingen binnen een zone van 200 meter langs provinciale wegen bij de verantwoording van het groepsrisico maatwerk gehanteerd wordt. Dit is ook aangegeven in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) dat op 1 april 2015 van kracht is geworden.

Voor de beoordeling van het groepsrisico wordt het aantal personen per oppervlakte-eenheid in de huidige situatie vergeleken met het aantal personen in de toekomstige situatie. In Nederland bedraagt de omvang van een huishouden gemiddeld 2,2 personen per huishouden (bron: CBS). Het aantal personen binnen het plangebied zal als gevolg van de beoogde ontwikkeling dan ook met gemiddeld 2,2 toenemen.

Volgens de 'Beleidsvisie externe veiligheid' van de gemeente Eersel wordt de oriëntatiewaarde van het groepsrisico in de huidige situatie nergens overschreden. Door de voorgenomen ontwikkeling zullen gemiddeld 2,2 personen meer aanwezig zijn in het plangebied. Het is derhalve niet geheel uit te sluiten dat het groepsrisico als gevolg van de N397 toeneemt. Echter gezien het groepsrisico in de huidige situatie, de zeer beperkte toename van het aantal personen en de ligging van het plangebied tegen de kern Eersel alwaar sprake is van hoge dichtheden van personen en activiteiten zoals wonen, scholen en zorginstellingen, zal geen sprake zijn van een relevante toename van het groepsrisico.

Vastgesteld

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

In de omgeving van het plangebied zijn geen buisleidingen gelegen.

5.8.4 Hoogspanningslijnen

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatsvinden.

5.9 Duurzaamheid

De gemeente Eersel stimuleert de bouw van duurzame gebouwen. De gemeente heeft daarom het programma "GPR-gebouw" ter beschikking gesteld. Met het programma GPR-gebouw kan een woning getoetst worden op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde om bij nieuwbouw en bij grote verbouwingen aan bestaande woningen inzicht te geven in de duurzaamheid van een gebouw. De gemeente Eersel heeft voor het onderdeel energie eisen gesteld aan de score dat een gebouw behaalt bij de toetsing. Daarnaast heeft de gemeente Eersel de ambitie gebouwen te realiseren met een 25% scherpere energieprestatie dan wettelijk vereist.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan 'Schadewijkstraat ong.' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. De bestemmingen 'Groen – Landschappelijke inpassing' en 'Wonen' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 6' en 'Waterstaat' zijn opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen (dubbel)bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling en algemene bouwregels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Groen – Landschappelijke inpassing

De aan te planten bosstrook langs de oostelijke grens van het plangebied is bestemd als 'Groen - Landschappelijke inpassing'. Deze gronden zijn bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen, water en waterhuishoudkundige doeleinden, een en ander met bijbehorende voorzieningen zoals doorgangen. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zijn uitsluitend toegestaan in de vorm van erfafscheiding.

6.4.2 Wonen

De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd als 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor woningen, al dan niet in combinatie met aan huis verbonden beroepen en/of mantelzorg, recreatieve voorzieningen in de vorm van bed & breakfast, water en waterhuishoudkundige doeleinden, een en ander met de bijbehorende voorzieningen, zoals tuinen en erven. Binnen deze bestemming mag één woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m³ met daarbij bijgebouwen met een oppervlakte van maximaal 100 m².

6.4.3 Waarde – Archeologie 6

Aan het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend. Het plangebied is daarmee, behalve voor de bestemming 'Agrarisch', mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de bestemming 'Agrarisch', mits de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 25.000 m² en er geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 50 cm-mv. Van deze regel kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

6.4.4 Waterstaat

De gronden binnen een zone van 5 meter van de leggerwatergang ten zuiden van het plangebied zijn bestemd als 'Waterstaat'. Deze gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor waterlopen, waterhuishouding, waterberging, met de daarbij behorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen en/of duikers, een en ander met de daarbij behorende voorzieningen.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Eersel zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemers. Dit is met de initiatiefnemers kortgesloten middels een anterieure overeenkomst.

8. PROCEDURE

8.1 Inleiding

De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen aan de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijzen ingediend en deze zienswijzen is niet of niet volledige door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

De provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg. Beide instanties hebben een vooroverlegreactie gegeven. Navolgend worden de reacties samengevat weergegeven en zijn de gevolgen voor het bestemmingsplan aangegeven.

Provincie Noord-Brabant (d.d. 24 februari 2015)

De locatie wordt aanvaardbaar geacht voor de bouw van een Ruimte voor Ruimte woning. Geconstateerd wordt echter dat het plan geen bewijsstukken bevat. Vooralsnog bestaat strijdigheid met artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014.

Tussen de gemeente Eersel en initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten waarin is vastgelegd dat de gemeente Eersel 1 Ruimte voor Ruimte titel zal inbrengen om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft de volgende titel:

Aanvraagnummer	Mestnummer	Sloop m ²	Toegekende sloop m ²
4367388	115012761	1.083	1.803

Er wordt voor onderhavige ontwikkeling 1.000 m² toegekende sloop ingezet. Dit betekent dat er nog 83 m² toegekende sloop resteert op het betreffende nummer.

Middels het inbrengen van de Ruimte voor Ruimte titel wordt voldaan aan artikel 7.8 van de Verordening ruimte 2014.

Waterschap De Dommel (d.d. 10 februari 2015)

1. Geadviseerd wordt in de regels van het bestemmingsplan te borgen dat de gekozen oplossingsrichtingen voor waterberging ook daadwerkelijk worden gerealiseerd.
 2. Geattendeerd wordt op het rioolgemaal ten oosten van het plangebied en vrije zone van 30 meter in verband met geurhinder.
 3. Gevraagd wordt te vermelden dat aan de zuidzijde van het perceel een leggerwatergang gelegen is waarvoor rekening gehouden moet worden met een beschermingszone van 5 meter.
-
1. *Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen', welke op 1 maart 2015 in werking zijn getreden, wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². De waterparagraaf is aangepast naar aanleiding van dit nieuwe beleid. Onderhavig bestemmingsplan betreft een plan waarvoor geen compensatie wordt vereist. Het borgen van de waterberging in de bestemmingsplanregels is dan ook niet meer aan de orde.*
 2. *Op basis van overleg tussen de beheerder van het rioolgemaal en de gemeente Eersel is gebleken dat de aan te houden afstand in het kader van geur teruggebracht kan worden tot 10 meter aangezien slechts een paar keer per jaar een overstort plaatsvindt. Initiatiefnemers van onderhavig bestemmingsplan zijn op de hoogte van de overstort die meerdere keren per jaar plaatsvindt en de mogelijke geurbelasting als die overstort plaatsvindt.*
 3. *In de waterparagraaf is melding gemaakt van de leggerwatergang. Tevens is de beschermingszone geborgd middels een dubbelbestemming.*

8.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan 'Schadewijkstraat ong.' heeft van 18 mei 2015 tot en met 29 juni 2015 voor een ieder ter inzage gelegen voor de zienswijzentermijn. Gedurende deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.