



Ruimte. Mensen. Toekomst.

Bestemmingsplan Boterbochten III, Steensel
Gemeente Eersel

Vastgesteld

colofon

projectnaam
**Bestemmingsplan Boterbochten III,
Steensel**

datum
6 juni 2024

projectnummer
P06573

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0770.BPS4010-VAST

opdrachtgever
Gemeente Eersel

Concept
14 juli 2023

Ontwerp
11 december 2023

Vaststelling
28 mei 2024

BRO
projectleider
JRi

projectteam
MvDn , KTj

bron kapt
BRO

Boscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400
info@bro.nl
www.bro.nl



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie	9
2.3	Beeldkwaliteitsparagraaf	10
2.3.1	Inleiding	10
2.3.2	Criteria beeldkwaliteit	11
2.3.3	Algemeen geldende criteria m.b.t. beeldkwaliteit	13
2.3.4	Kleur- en materiaalgebruik	13
2.3.5	Openbare ruimte	15
2.4	Verkeer en parkeren	18
2.4.1	Verkeersgeneratie	18
2.4.2	Parkeervraag	19
2.4.3	Conclusie	20
3	Beleidskader	21
3.1	Rijksbeleid	21
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	21
3.1.2	Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)	22
3.1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking	22
3.2	Provinciaal beleid	24
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	24
3.2.2	Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant	25
3.3	Regionaal beleid	32
3.3.1	Kempische visie op wonen 2019-2023	32
3.3.2	Regionale woondeal Zuidoost Brabant	33
3.4	Gemeentelijk beleid	34
3.4.1	Omgevingsvisie 2.0	34
3.4.2	Visie buitengebied 2.0	36
3.4.3	Ruimtelijke visie woonuitbreidingen	38
3.4.4	Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022	39
3.4.5	Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022	40
4	Omgevingsaspecten	44
4.1	Bodem	44
4.1.1	Toetsingskader	44
4.1.2	Onderzoek	44
4.1.3	Conclusie	45
4.2	Bedrijven en milieuzonering	45
4.2.1	Toetsingskader	45
4.2.2	Onderzoek	45
4.2.3	Conclusie	46
4.3	Veehouderijen en volksgezondheid	46
4.3.1	Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen	46
4.3.2	Hoogspanningslijnen	47
4.3.3	Spuitzones	48
4.4	Wegverkeerslawaaï	48

4.4.1	Toetsingskader	48
4.4.2	Onderzoek	48
4.4.3	Conclusie	48
4.5	Waterparagraaf	49
4.5.1	Toetsingskader	49
4.5.2	Onderzoek	50
4.5.3	Conclusie	53
4.6	Luchtkwaliteit	53
4.6.1	Toetsingskader	53
4.6.2	Onderzoek	53
4.6.3	Conclusie	55
4.7	Flora en fauna	55
4.7.1	Toetsingskader	55
4.7.2	Toetsing Wettelijke Gebiedsbescherming	55
4.7.3	Toetsing Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid	55
4.7.4	Toetsing Houtopstanden en Soortenbescherming	56
4.7.5	Conclusie	58
4.8	Externe veiligheid	58
4.8.1	Toetsingskader	58
4.8.2	Onderzoek	59
4.8.3	Conclusie	60
4.9	Kabels en leidingen	60
4.10	Cultuurhistorie	61
4.10.1	Toetsingskader	61
4.10.2	Onderzoek	61
4.10.3	Conclusie	63
4.11	Archeologie	63
4.11.1	Toetsingskader	63
4.11.2	Onderzoek	64
4.11.3	Conclusie	66
4.12	M.e.r.-beoordeling	66
4.12.1	Toetsingskader	66
4.12.2	Conclusie	66
4.13	Geur agrarisch	66
4.13.1	Toetsingskader	66
4.13.2	Onderzoek	67
4.13.3	Conclusie	69
5	Juridische planopzet	70
5.1	Inleiding	70
5.2	Plansystematiek	70
5.3	Bestemmingen	72
6	Uitvoerbaarheid	73
6.1	Economische uitvoerbaarheid	73
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	73
6.2.1	Vooroverleg	74
6.2.2	Omgevingsdialoog	74
6.2.3	Formele procedure	74

Separate bijlagen

- Bijlage 1: Ladder voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: QuickScan bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 4: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 5: Watertoets

Bijlage 6: QuickScan flora en fauna
Bijlage 7: Stikstofberekening
Bijlage 8: QuickScan externe veiligheid
Bijlage 9: Archeologisch onderzoek
Bijlage 10: Aanmeldnotitie m.e.r.
Bijlage 11: Verslag omgevingsdialoog
Bijlage 12: Effectenanalyse NNB
Bijlage 13: Memo NNB
Bijlage 14: Nota Beantwoording Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Steensel is een kern gelegen in het noordoosten van de gemeente Eersel. Het dorp heeft ca. 1.500 inwoners. De gemeente Eersel is voornemens om de kern Steensel in zuidelijke richting uit te breiden met de woonwijk Boterbochten III. De uitbreiding vindt plaats in de buurt van de Boterbocht en de Riethovenseweg. Ten behoeve van de gewenste herontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld. Beoogd wordt om 47 woningen te realiseren die met zorg worden ingepast in de omgeving. Figuur 1 toont het stedenbouwkundig plan.

In totaal omvat het richtprogramma en stedenbouwkundig plan 47 nieuwe woningen en is er ruimte voor autoparkeerplaatsen o.a. in parkeerkoffers in het openbare gebied en op eigen terrein. Het indicatieve richtprogramma met 47 woningen (zoals ook weergegeven in figuur 1) ziet er als volgt uit:

- 10 sociale huurwoningen (< € 808,06 / € 808,06 - € 1.000);
- 8 kleine grondgebonden koopwoningen (< € 220.000);
- 7 kleine rij- en hoekwoningen (€ 220.000 - € 305.000);
- 7 ruimere rij- en hoekwoningen 305.000 - € 370.000);
- 15 ruimere 2-onder-1-kap-, vrijstaand en seniorenwoningen(> € 370.000).



Figuur 1: Stedenbouwkundig plan februari 2024 (Bron: Buro Hofsteden)

Het plangebied is gelegen in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' van gemeente Eersel, zoals vastgesteld op 3 juli 2018. Het plangebied kent op basis van het geldende bestemmingsplan de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Een woningbouwontwikkeling in lijn met de huidige stedenbouwkundige denkrichting is op basis van het geldende bestemmingsplan niet mogelijk. Om de ontwikkeling mogelijk te maken dient het bestemmingsplan te worden herzien.

Er dient een bestemmingsplan in procedure gebracht te worden, waarin aangetoond wordt dat het initiatief op de verschillende relevante onderdelen haalbaar is en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Voorliggend bestemmingsplan voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Steensel. Het plangebied staat kadastraal bekend als (ged.) gemeente Eersel, sectie K, nummer 1247 en heeft een oppervlakte van ca. 18.000 m². Figuur 2 toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding.

Voorgenomen plangebied heeft een visuele relatie met het buitengebied en zal dienen als afronding van de kern Steensel.



Figuur 2: Globale aanduiding voorgenomen plangebied (Bron: PDOK Viewer)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' het vigerend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan Buitengebied 2017 is vastgesteld door de gemeente Eersel op 3 juli 2018. De planlocatie draagt binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de enkelbestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2'. Tevens is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij' en de 'overige zone – cultuurhistorisch vlak'.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', vastgesteld op 31 mei 2022 door de gemeente Eersel, draagt een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waarde-vol vlak'. Ten opzichte van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' beschikt niet de gehele planlocatie meer over de gebiedsaanduiding, maar zijn delen van het perceel vrijgesproken.



Figuur 3: Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', gemeente Eersel (Bron: Ruimtelijkeplannen.nl).

Op basis van de geldende bestemmingsplannen is de beoogde woningbouwontwikkeling niet mogelijk. Voorliggend bestemmingsplan stelt de nieuwe planologisch-juridische kaders voor het plangebied en vormt de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit bestemmingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De kern Steensel is een van de kleine kernen binnen de gemeente Eersel. Het dorp is gelegen ten oosten van de kern Eersel en ten zuiden van de A67. Ten noordoosten liggen Veldhoven en Eindhoven. Steensel ligt in het dal van de beek Gender, die direct ten noorden van het centrum stroomt.

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van Steensel direct aansluitend aan de kern Steensel met de bestaande woonwijk Boterbochten II. De gronden zijn voorheen voornamelijk in gebruik geweest als landbouwgrond en gedeeltelijk voor het kweken van naaldbomen. In de huidige situatie zijn de gronden braakliggend en/of in gebruik als grasland.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend planinitiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe gebiedsontwikkeling 'Boterbochten III'. Er is een stedenbouwkundig plan (zie figuur 1 en 4) opgesteld. De basis ligt vast, maar wijzigingen in woningtypologie zijn in beperkte mate mogelijk indien de marktwerking daarom vraagt.

Het gebied zal worden verdeeld in twee delen een tussengelegen groencorridor. In zijn totaliteit zullen er volgens het richtprogramma 47 woningen worden gerealiseerd voor diverse segmenten. Het woonprogramma volgens het richtprogramma is in onderstaande tabel weergegeven. De prijsindicatie van het woonprogramma is conform prijspeil 2023.

Tabel 1 Woonprogramma cf. richtprogramma

Segment	Prijsindicatie (€)	Percentage	Aantal te realiseren woningen
Sociale huur	< € 808	21%	10
Betaalbare koop, kleine grondgebonden woningen	< € 220.000	17 %	8
Betaalbare koop, kleine rij- en hoekwoningen	€ 220.000 - € 305.000	15 %	7
Betaalbare koop, ruimere rij- en hoekwoningen	€ 305.000 - € 370.000	15 %	7
Vrije sector, ruimere 2-onder-1-kap woningen, vrijstaand	> € 370.000	32 %	15

De gebiedsindeling is zo gesitueerd om aan te sluiten op de bestaande (groen) structuren en hebben woonvelden gecreëerd in een groene, landelijke setting. Op deze wijze ontstaat er een groene dooradering en blijven er doorzichten naar het landelijk gebied. De woningen zijn met de voorgevels zo veel mogelijk gesitueerd naar het groen.



Figuur 4: Voorlopig ontwerp, gebiedsindeling Boterbochten III, februari 2024 Bron: Buro Hofsteden).

Ontsluiting en parkeren

De ontsluiting voor gemotoriseerd verkeer verloopt via de Riethovenseweg en Boterbocht. De hoofdontsluiting van de nieuwe woonwijk sluit aan op de Riethovenseweg, vervolgens zal het verkeer hoofdzakelijk richting het noorden naar de Eindhovenseweg rijden.

Het plangebied sluit naast een gemotoriseerde weg ook middels een langzaam verkeerroute aan op Boterbocht. Doorheen het plangebied liggen parallel aan de weg trottoirs en groenstroken. Het uitgangspunt is dat parkeren voor een gedeelte plaatsvindt op eigen terrein bij de woningen, langs de weg en (binnen) parkeervelden. In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op het aantal benodigde parkeerplaatsen.

2.3 Beeldkwaliteitsparagraaf

2.3.1 Inleiding

De kwaliteit van een stedenbouwkundige ruimte wordt bepaald door de samenhang van de omliggende ruimtelijke context, de bebouwing, de inrichting van de openbare ruimte en de inrichting van de aangrenzende particuliere percelen. Een kwalitatief hoogwaardige gemeenschappelijke ruimte biedt ook winst voor het individuele bewoners. Een mooi huis in een fraaie straat heeft zeker meerwaarde.

Het hoofdstuk beeldkwaliteit betreft geen bindend beleid. Voorliggend hoofdstuk is bedoeld als richtinggevend voor de uitstraling die ambieert wordt evenals het duurzaam materiaal gebruik. Door voorliggende beeldkwaliteit paragraaf niet als bindend beleid te handhaven hebben eigenaren inbreng op de inrichting en vormgeving van hun woning en voortuin.

In deze paragraaf beeldkwaliteit worden verschillende criteria benoemd en beschreven, die bepalend kunnen zijn voor de uitstraling van de uiteindelijke woonlocaties. Het betreft criteria gericht op de kwaliteit en samenhang van de (openbare) ruimte en op de uitstraling en architectonische kwaliteit van de gebouwen. De

gepresenteerde referentiebeelden geven uitsluitend een sfeerimpressie. Deze behoeven niet één op één gekopieerd te worden.

2.3.2 Criteria beeldkwaliteit

De paragraaf beeldkwaliteit dient als leidraad voor het bereiken van de gewenste stedenbouwkundige samenhang. De paragraaf beeldkwaliteit is een stedenbouwkundig instrument en blijft beperkt tot die elementen en aspecten, die het beeld van de bebouwing, de openbare ruimte en de verschijningsvorm van de aangrenzende percelen bepalen, te weten:

- aard/ karakter van de woonwijk/ woonbuurt;
- openbare ruimte in de vorm van straten, pleinen, groene ruimten etc.;
- woningtypologie;
- massaopbouw;
- situering en oriëntatie van de bebouwing;
- accenten;
- kapvormen;
- materiaal- en kleurgebruik;
- erfafscheidingen.

Deze criteria worden hierna toegelicht.

Stedenbouwkundig plan

Het plan ligt op de overgang van het woongebied Steensel naar het buitengebied. De nieuwe buurt vormt een kwalitatieve en duurzame afronding van het dorp richting het landschap. Het plan voor de nieuwe uitbreiding is zodanig vormgegeven dat er een goede relatie ontstaat tussen de nieuwe buurt en het omliggende landschap. Dit gebeurt op twee onderdelen. Er is voor gezorgd dat de nieuwe buurt voordelen heeft van de ruimtelijke kwaliteit van het omliggende landschap. De ruimtelijke context biedt meerwaarde door het fraaie, groene en open karakter. De doelstelling is dat de toekomstige bewoners hier maximaal van kunnen genieten. Alle woningen hebben een directe connectie met groen in de omgeving. Dit zorgt voor een hoge woonkwaliteit en daarnaast voor een positieve invloed op de gezondheid van de toekomstige bewoners.

Daarnaast dient er ook respect te worden getoond voor het omliggende landschap. Om die reden is er ook rekening gehouden met een kwalitatieve beleving van het plan vanuit de landschappelijke context. Dit is bereikt door er voor te zorgen dat de randen van de wijk op een passende manier zijn vormgegeven en dat de woningen op de juiste wijze naar buiten zijn georiënteerd. Daarnaast wordt door het diverse aanbod van woningtypen een gevarieerde samenstelling van de bewonersgroep nagestreefd.

Bebouwing algemeen

Uitgangspunt voor de beeldkwaliteit van de bebouwing vormt het realiseren van een groene, landelijke woonbuurt.

Landelijk bouwen

De nieuwe buurt vormt de afronding van de kern Steensel aan deze zijde van het dorp. Het wordt dus de nieuwe dorpsrand. Om die reden is het belangrijk dat de nieuwe buurt een landelijke uitstraling heeft. Landelijke bebouwing wordt gekenmerkt door een lage onderbouw en relatief hoge schuine kappen met eenvoudige, maar kwalitatieve, klassieke goten. Om die reden vormt het basale uitgangspunt zoveel mogelijk woningen met een lage goothoogte van bij voorkeur 3.5 tot 4.5 meter. Met name voor de bebouwing aan de rand van de wijk dient de goothoogte zo laag mogelijk te zijn (3.5 meter). Rekening houdend met het feit dat

een groot deel van het plan de nieuwe dorpsrand gaat vormen, dient hier zorgvuldig mee om worden gegaan. De vrijstaande woningen die direct aan de plangrens staan en met hun percelen aan het landschap grenzen dienen in alle gevallen een maximale bouwhoogte van één laag met een kap te hebben.

Indien het programma zeer bepalend is (bijvoorbeeld starterswoningen in de categorie sociale huur voor de woningbouwcorporatie) en er om die reden wat meer programma op de eerste verdieping dient te worden gerealiseerd, is het, op bepaalde plekken en onder bepaalde voorwaarden, wel toegestaan om aan de achterzijde van het pand de goothoogte iets te verhogen. Ook mogen bepaalde woningtypen (bijvoorbeeld twee-onder-een-kapwoningen), die niet direct onderdeel uitmaken van de letterlijke dorpsgrens (één van de randen van het plan, grenzend aan het omkaderende landschap) en wat hogere goothoogte krijgen (4.5 meter).

Landelijk bouwen wordt gekenmerkt door een sfeer van verbondenheid met de ondergrond. De horizontale lijn is dominant. De nokrichting ligt in beginsel meestal parallel aan de straat. Topgevels zijn echter wel toegestaan en soms zelfs wenselijk. Dit laatste geldt alleen voor strategische posities, bijvoorbeeld bij woningen die een (hoek)accent vormen.

Voor vrijstaande woningen geldt dat woningen, die op de smallere kavels staan, de nokrichting loodrecht op de straat moet staan, bij woningen op bredere kavels juist parallel aan de weg.

Situering van de woningen

De geschakelde (rij)woningen zijn zodanig gesitueerd dat de voorgevels altijd op de groene ruimtes georiënteerd zijn. De achterzijden van de kavels grenzen altijd aan de kavels van andere woningen en nooit aan de openbare ruimte. De nokrichting van het totaalvolume ligt altijd parallel aan de straat. De entree van de woning moet voor de meeste typologieën (behalve de vrijstaande woningen) duidelijk zichtbaar zijn vanaf de straat.

Door het groene karakter van het plan en de op meerdere plekken voorkomende connectie met de rand van het plan dient de diepte van de voortuinen in dit plan overwegend minimaal 2 meter te bedragen. Op specifieke plekken, bijvoorbeeld grenzend aan de centrale groene binnenruimte, mag het uitzonderlijk iets minder diep (bijv. 1 meter) zijn. De diepte van het gedeelte van de achtertuin zonder bebouwing dient minimaal 5 meter te zijn.

De vijf vrijstaande woningen en twee tweekappers die aan de landschapsrand (west- en zuidzijde van het plan) gepositioneerd zijn, zijn gesitueerd op relatief brede en minder diepe kavels. De voorgevelrooilijn van deze woningen is gelijk en aan elkaar gekoppeld. De rooilijn ligt op 5 meter van de voorste perceelsgrens en verspringt niet ten opzichte van elkaar. De nokrichting van 6 van deze 7 woningen is parallel aan de straatrichting gelegen. Alleen bij de meest zuidelijke vrijstaande woning (in de zuidwestelijke hoek van het plan) dient de nokrichting haaks op de straat (voorste perceelsgrens) te staan.

Eén van de vrijstaande woonhuizen is gesitueerd op een ruimer perceel aan de oostzijde van het plan, grenzend aan de Riethovenseweg. Gezien de solitaire positie van dit gebouw, mag dit pand zich op een bepaald niveau onderscheiden van de achtergelegen woningen in de rest van het plan. Deze woning maakt namelijk onderdeel uit van de Riethovenseweg en dient zich om die reden aan de daar aanwezige hoofdsfeer te houden. Het gaat hier om een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 bouwlaag plus kap, ingepast in het groen op het eigen perceel. De maximale hoogte is 1.5 bouwlaag met een kap, dus de goothoogte hoeft niet maximaal 3.5 meter te bedragen. Gezien de bouwmassa van de omliggende woningen aan de aangrenzende straat mag de goothoogte in dit geval maximaal 4.50 meter bedragen. De nokhoogte mag

een stuk hoger (bijvoorbeeld 9 meter) zijn, zodat er een dominante schuine kap kan ontstaan. De architectuur van deze woning dient eigentijds van aard te zijn, maar geënt op de traditionele vormtaal met schuine kappen. Volledige symmetrie en een te groot monumentaal karakter dienen te worden vermeden.

2.3.3 Algemeen geldende criteria m.b.t. beeldkwaliteit

Onderstaande criteria op het gebied van beeldkwaliteit zijn voor alle typologieën van toepassing.

- Massaopbouw: kiezen voor eenvoudige, heldere volumes.
- In beginsel uitgaan van volumes van 1 tot 1,5 bouwlaag met een schuine kap.
- Alle woningen met de kavels grenzend aan het landschap (west- en zuidzijde van het plan) hebben een maximale hoogte van 1 bouwlaag met een kap.
- Alle woningen hebben verplicht schuine zadeldaken of mansardekappen.
- Materiaalgebruik: in basis zijn natuurlijke, klassieke materialen dominant. Dit geldt voor de gevels (gebakken metselstenen), de daken (gebakken dakpannen) en de gevelopeningen (zoals kozijnen en deuren (hout of hout vervangend (houtlook) materiaal).
- Detaillering: de woningen dienen als totaalbeeld een combinatie van een landelijk, maar ook een eigentijds karakter te hebben. Naast de klassieke materialen, kunnen er op een lager schaalniveau (ondergeschikte objecten en elementen/ details) modernere materialen worden toegepast om dit te bereiken. Men moet dan denken aan materialen als zink (bijvoorbeeld een zinken dakkapel) of andere, moderne metalen en hoogkwalitatief plaatmateriaal etc.
- Bijgebouwen: wat de architectuur en het kleur- en materiaalgebruik betreft, zijn de bijgebouwen ondergeschikt aan, maar in samenhang met het hoofdgebouw. De woningen aan de rand van het plan dienen bijgebouwen (garages) met een zadeldak te hebben.
- Erfafscheiding: alle afscheidingen van de kavelgrenzen, grenzend aan de openbare ruimte, dienen groene erfafscheidingen te hebben. Ook voor de andere kavelgrenzen gaat de voorkeur hiernaar uit, maar voor tussen woningen liggende grenzen is dit niet verplicht.
- Voor voortuinen geldt dat er verplicht een lage (geschoren) haag dient te worden opgenomen. De soort dient inheems van karakter te zijn. De hoogte is 0.80 tot 1.00 meter.
- Voor achtertuinen en zichtbare zijtuinen geldt dat het in beginsel een hoge haag (minimaal 1.50 meter hoog) van een inheemse soort of een mix van inheemse soorten dient te zijn.
- De erfafscheiding aan de achterzijde van de vrije sector woningen aan de west- en zuidzijde van het plan is extra belangrijk, aangezien dit voor een groot deel de overgang naar het landschap bepaalt. Deze afscheiding moet voor de hele reeks gelijk zijn, te weten een haag. Deze haag dient een gemengde, landschappelijke haag te zijn, bestaande uit de verschillende, inheemse soorten, een zogenaamde 'mix-haag'. De haag is minimaal 1.20 – 1.50 meter hoog.

2.3.4 Kleur- en materiaalgebruik

- Het gebruik van materiaal en kleur dient het landelijke karakter van de nieuwe buurt (dichtbij het landschap en met een natuurlijk karakter) te ondersteunen. Dit vereist een ingetogen totaalbeeld.
- Gevels bestaand uit witte, gele, puur beige, grijze of zwarte stenen worden dan ook geheel uitgesloten.
- Als basisrichtlijnen gelden natuurlijk gekleurde gebakken metselstenen. Het kleurenschaal loopt van (gemêleerde) zandkleurige via bruinrode naar donkerbruine bakstenen.
- De dakpannen zijn gebakken en antraciet van kleur. Riet is een toegestaan alternatief.
- Op ondergeschikte geveldelen is wit keimwerk toegestaan, stucwerk echter niet.

- Moderne materialen als metalen (bijv. zink en staal), beton, plaatmateriaal en glas zijn voor ondergeschikte bouwdelen/ details ook een uitgangspunt. Dit om het eigentijdse karakter van de landelijke woningen leesbaar te maken.



Referentiebeelden vrijstaande woningen aan de rand van het plan.



Figuur 5: Referentiebeelden vrijstaande woningen aan de rand van het plan (1e rij), vrijstaande woning aan de Riethovenseweg (2e rij), tweekappers aan de westzijde van het plan.



Figuur 6: (3e rij links), rijwoningen in het middengebied (3e rij rechts), rijwoningen in het middengebied met een landelijk karakter en een 'moderne' mansardekap (4e rij links) of met een zadeldak en goothoogte van 3.50 meter aan de voorzijde en 4.50 meter aan de achterzijde en moderne dakkapellen (4e rij rechts).

2.3.5 Openbare ruimte

Gezien het aan het omliggende landschap grenzende niveau is de openbare ruimte van dit plan extra belangrijk. Het beeld moet aansluiten op het landschap en aan de andere kant meerwaarde creëren op het gebied van beleefbaarheid, biodiversiteit en klimaatadaptief karakter.

De omkaderende en doorsnijdende groene ruimten hebben op hoofdlijnen een natuurlijk karakter. In veel van de groene ruimtes zijn voor de hemelwaterberging ook wadi's ingepast. Deze combinatie wordt in basis ingevuld met bloemrijk/ kruidenrijk grasland. De wadi's hebben zo flauw mogelijke taluds, zodat zij niet te dominant aanwezig zijn, maar zorgen voor een licht glooiend groen terrein, waar het bloemrijk grasland overheen loopt. Het totaalbeeld/ totale karakter dient een open beeld te houden. Er zal dan ook een zeer beperkt aantal heesters worden geplaatst. Dit kan het open beeld namelijk te veel aantasten. Vanuit de wenselijke biodiversiteit zijn heesters echter wel aantrekkelijk.

Naast het bloemrijke/ kruidenrijke grasland zijn ook bomen van groot belang. Ondanks dat het omliggende landschap een open karakter heeft, is het vanuit ruimtelijk beeld, biodiversiteit en een klimaatadaptief karakter toch belangrijk dat er bomen in het plan komen. Om zo goed mogelijk aan te sluiten op het landschap en het doorzicht niet teveel te beperken, worden er geen lanen en/of boomrijen ingepast. Het basale uitgangspunt is de inzet van solitaire, verspreid staande bomen. Vanuit de biodiversiteit en klimaatadaptief karakter (voorkomen van hitestress) is de toepassing van zo groot mogelijke solitaire bomen het meest aantrekkelijk. Er dient echter wel rekening te worden gehouden met de positie van de bomen. Als de bomen aan de zuidzijde van woningen met een op het zuiden georiënteerd dak staan, dient de afstand ruim te worden

gehouden of de grootte van de bomen beperkter te blijven. Ingestoken vanuit de biodiversiteit en ecologische waarde bestaan de bomen in beginsel voor 100% uit inheemse boomsoorten.



Figuur 7: Referentieruimte buitenruimte: 1e rij: natuur inclusief bouwen (ingemetselde nest gelegenheden, sedum daken op bijgebouwen. 2e rij: erfafscheidingen (gemengde landschapshaag (links), beukenhaag achter- en zij tuin midden) en lage ligusterhaag voortuin (rechts)).

Sociale cohesie is in de hedendaagse tijd ook van belang. Om die reden zijn de groene ruimtes, zeker de centraal gelegen 'brink', zodanig gepositioneerd dat de kans op ontmoeting in beginsel groot is. Het is dan ook wenselijk dat er in deze ruimte een ontmoetingsplek wordt gecreëerd. De plek dient op een goede wijze worden geïntegreerd. Hetzelfde geldt voor speelvoorzieningen. De meest logische plek is ook hiervoor de centrale groene ruimte. Er kunnen echter ook speelvoorzieningen worden geïntegreerd in het wadi-systeem. Het gaat dan om avontuurlijk, natuurlijk spelen.

Naast informele (Brabantse) parkeren en parkeren op eigen terrein, zijn er ook geïntegreerde parkeercoffers ingepast om te voldoen aan de parkeerbehoefte. Ondanks het feit dat de coffers voor een groot deel al onzichtbaar zijn, is het belangrijk dat deze parkeervoorzieningen groen omkaderd worden. Dit gebeurt in de vorm van blokhagen. Deze hagen bestaan uit inheemse soorten, maar ze hebben wel een cultureel, geschoren karakter.



Figuur 8: Referentiebeelden buitenruimte: avontuurlijk spelen (1e rij, boven), ontmoetingsplek met jeu-de-boulesbaan (2e rij links), wadi (2e rij midden) en bloemrijk grasland (2e rij, rechts).

Materiaal gebruik

Zoals hierboven beschreven, is de inrichting van de openbare ruimte zeer beeldbepalend voor het plan. Daarnaast dragen de materialen bij aan de kwaliteit van de duurzame afronding van het onderhavige stukje Steensel. De straatprofielen zijn al gebaseerd op zorgvuldige keuzes, waardoor de breedte beperkter is dan klassieke straten met langsparkeren op het niveau van nieuwbouwwijken uit de jaren 90. De toepassing van het informeel parkeren op de rijbaan (het concept 'Brabants parkeren') zorgt al voor een beperking van de breedte van de woonstraten. Hierdoor gaat de breedte van de verharding in de profielen circa een meter naar beneden. Dit uitgangspunt, vermenigvuldigd met de lengte van de straten, zorgt al voor een significante beperking van het oppervlak aan verharding. In het kader van duurzaamheid in relatie tot de haalbaarheid van het plan is het uitgangspunt in ieder geval de toepassing van gebakken klinkers op de rijbanen.



Figuur 9: Referentiebeelden materialisatie: combinatie gebakken klinkers met flauwe, overrijdbare betonbanden (links), gebakken klinkers (in iedere geval op de rijbaan, midden) en een potentiële optie: gebakken klinkers op de rijbaan en betontegels van formaat 20 x 20 cm op de voetpaden in combinatie met een overrijdbare betonband).

2.4 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersgeneratie en de parkeervraag.

2.4.1 Verkeersgeneratie

Voor de berekening van de verkeersgeneratie is gebruik gemaakt van de gemiddelde verkeersgeneratie in de publicatie "Toekomstbestendig parkeren - Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie" uitgegeven door het CROW (381).

Figuur 4 toont het indicatieve richtprogramma met 47 woningen. Onderstaand in tabel 2 is de toekomstige verkeersgeneratie berekend voor dit indicatieve richtprogramma. Aan de hand van de stedelijkheidsgraad van het CBS is de gemeente Eersel te categoriseren in de stedelijkheidsklasse 4 'weinig stedelijk'. Tevens is de gemeente opgedeeld in deelgebieden, Steensel wordt in het Parkeerbeleid aangeduid als 'rest bebouwde kom'. In tabel 2 wordt daarom gerekend met de gemiddelde verkeersgeneratie van woningen in de rest bebouwde kom – weinig stedelijk, zoals opgenomen in de CROW-publicatie 381. De 15 woningen voor de vrije sector zijn voor een worstcase scenario berekend aan de hand van de hoogste norm 'koop, huis, vrijstaand'.

Tabel 2: Kencijfers verkeersgeneratie 'rest bebouwde kom' CROW

		Verkeersgeneratie	
		Rest bebouwde kom 'weinig stedelijk'	
Type	Aantal woningen	Kengetal	Totaal
Koop, huis, vrijstaand	15	8.2	123
Koop, huis, tussen/hoek	22	7.4	162.8
Huur, huis, sociale huur	10	5.6	56
Totaal	47	Totaal	341,8

In totaal bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie voor het indicatieve richtprogramma met 47 woningen 341,8 motorvoertuigen per etmaal.

De 47 woningen gezamenlijk realiseren een verkeersgeneratie van 341,8 motorvoertuigbewegingen per weekdag. Deze verkeersgeneratie zal gedeeltelijk worden afgewikkeld op de Boterbocht en het Molenpad, wegen van de al bestaande naastgelegen woonwijk. Tevens zal de nieuw te realiseren woonwijk worden ontsloten op de Riethovenseweg. De gemeente Eersel heeft haar parkeerbeleid geregeld middels het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel', vastgesteld op 27 februari 2014. De parkeernormen die zijn opgenomen in het parkeerbeleid zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012.

Ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundig plan en het intekenen van het aantal benodigde parkeerplaatsen is er een parkeerbalans opgesteld. De parkeerbalans is schematisch weergegeven in tabel 3. De bruto parkeerbehoefte bedraagt 101,6 parkeerplaatsen. Er worden 18,1 parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein bij de woningen. Dat betekent dat er nog een parkeerbehoefte is van 83,6 in openbaar gebied. In het stedenbouwkundig plan zijn er 84 parkeerplaatsen ingetekend op openbaar gebied, waarvan 62 in parkeerkoffers en 22 langsparkerplaatsen op de rijbaan (zie figuur 8). Hiermee worden er voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied en is de parkeerbalans sluitend.

Tabel 3: Parkeerbalans te realiseren programma

WONINGTYPE	NORM	PRIVÉ	OPENBAAR	AANTAL	BENODIGD TOTAAL	AANWEZIG PRIVÉ	BENODIGD OR
SOCIALE HUURWONINGEN							
Sociale huurwoningen	1,8						
zonder garage, zonder oprit		0,0	1,8	10	18,0	0,0	18,0
						0,0	18,0
GOEDKOPE KOOP 01	2,2						
zonder garage, enkele opstelplaats		0,8	1,4	0	0,0	0,0	0,0
zonder garage, dubbele opstelplaats		1,8	0,4	0	0,0	0,0	0,0
zonder garage, zonder oprit		0,0	2,2	8	17,6	0,0	17,6
						0,0	17,6
GOEDKOPE KOOP 02	2,2						
zonder garage, enkele opstelplaats		0,8	1,4	0	0,0	0,0	0,0
zonder garage, dubbele opstelplaats		1,8	0,4	0	0,0	0,0	0,0
zonder garage, zonder oprit		0,0	2,2	7	15,4	0,0	15,4
						0,0	15,4
GOEDKOPE KOOP 03	2,2						
zonder garage, enkele opstelplaats		0,8	1,4	0	0,0	0,0	0,0
zonder garage, lange opstelplaats		1,3	0,9	0	0,0	0,0	0,0
zonder garage, dubbele opstelplaats		1,8	0,5	1	2,2	1,8	0,5
zonder garage, zonder oprit		0,0	2,2	6	13,2	0,0	13,2
						1,8	13,7
DURE KOOPWONINGEN							
Tweekapper	2,4						
garage, lange oprit		1,3	1,1	2	4,8	2,6	2,2
garage, dubbele oprit		1,8	0,7	0	0,0	0,0	0
						2,6	2,2
Vrijstaande woning	2,5						
garage, lange oprit		1,3	1,2	1	2,5	1,3	1,2
garage, dubbele oprit		1,8	0,7	5	12,5	9,0	3,5
						10,3	4,7
Hoekwoning	2,2						
zonder garage, lange oprit		1,3	1,2	0	0,0	0,0	0,0
zonder garage, enkele opstelplaats		0,8	1,4	2	4,4	1,6	2,8
zonder garage, dubbele opstelplaats		1,8	0,4	1	2,2	1,8	0,4
zonder garage, zonder oprit		0,0	2,2	4	8,8	0,0	8,8
						3,4	12,0
				47	101,6	18,1	83,6



2,2	bruto parkeernorm: totale bruto parkeerbehoefte: 101,6 pp
1,8	parkeervoorziening privé: totaal aanbod privé: 18,1 pp
3 pp	parkeervoorziening openbaar: totaal 84 pp

Figuur 10 Parkeerbalans Boterbochten III (bron: Buro Hofsteden, d.d. februari 2024)

2.4.3 Conclusie

Vanuit de aspecten verkeer en parkeren zijn geen belemmeringen te verwachten. Er is sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen. Dit zal geen knelpunten in de verkeersafwikkeling en veiligheid met zich mee brengen. Er worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd binnen het plangebied waarmee is aangetoond dat de parkeerbalans sluitend is.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke per 11 september 2020 in werking is getreden. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. In het kader van de nahanprocedure kunnen in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) nog opmerkingen en wensen van de Tweede Kamer worden verwerkt. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet en loopt vooruit op de inwerkingtreding van die wet. Vanwege het uitstel van de inwerkingtreding van de Omgevingswet (staat nu gepland voor 1 januari 2024) komt de NOVI als structuurvisie uit onder de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Zodra de Omgevingswet in werking is getreden, zal deze structuurvisie gelden als de Nationale Omgevingsvisie, zoals in de nieuwe wet bedoeld.

De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

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.

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

1. ruimte voor klimaatadaptie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel;
3. sterke en gezonde steden en regio's;
4. toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheer, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen 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

ationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt. Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename aan woningen daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan er 600.000 woningen betaalbaar moeten zijn.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Omgevingsvisies hebben geen bindende werking voor andere overheden dan de overheid die de visie heeft vastgesteld. De nationale belangen uit de NOVI die juridische borging vragen, zijn geborgd in het Barro. Het Barro is gericht op doorwerking van nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen en zorgt voor sturing en helderheid van deze belangen vooraf. In de NOVI wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied

Zoals al in voorgaande paragraaf bij de NOVI is aangegeven, is er geen sprake van nationale belangen in het plangebied en voor de voorgestane ontwikkelingen. Het Barro bevat daarom ook geen kaderstellende uitspraken voor het plangebied.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Om zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen is per 1 oktober 2012 de ladder voor duurzame verstedelijking in het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 Bro) opgenomen. De ladder ziet op een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht moet worden toegepast bij elk ruimtelijk besluit dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Wat er onder een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt verstaan, is in artikel 1.1.1 Bro bepaald: *"De ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."* Uit de jurisprudentie komt naar voren dat het wel een nieuwe stedelijke ontwikkeling van enige omvang moet zijn.¹

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *"De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke*

¹ O.a. ABRS 1 juni 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1503), ABRS 18 februari 2015 (ECLI:NL:RVS:2015:428) en ABRS 24 augustus 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:2319).

ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.” (Artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Doorwerking plangebied

Uit jurisprudentie blijkt dat er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling wanneer een plan voorziet in meer dan 11 woningen. Het indicatieve richtprogramma van voorliggend plan voorziet in de realisatie van 47 woningen. Hiermee is het mogelijk om wijzigingen in woningtypologie en woningaantallen in beperkte mate aan te brengen indien de marktwerking daarom vraagt. Onderhavig plan voorziet in de realisatie van 47 woningen, de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden doorlopen. Aan de hand van de Ladder voor duurzame verstedelijking moet worden onderzocht of het plan voorziet in een behoefte en of er sprake is van duurzaam ruimtegebruik. De Ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen voor het richtprogramma van 47 woningen, de ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies vermeld.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van 47 woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren zowel in de gemeente Eersel als in het secundaire verzorgingsgebied toe. Er is sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad. In de gemeente Eersel zijn respectievelijk 482 extra woningen nodig en voor het secundaire verzorgingsgebied 23.020 extra woningen nodig.
- Daartegenover staat een harde plancapaciteit van 290 woningen in gemeente Eersel en 12.610 woningen in het secundaire verzorgingsgebied. Dit betekent dat de huidige harde plancapaciteit in de gemeente Eersel en in het secundaire verzorgingsgebied niet voldoet aan de benodigde woningbehoefte. Er is in Eersel sprake van een aanvullende behoefte aan 192 woningen. In het secundaire verzorgingsgebied is die extra behoefte met 10.410 woningen nog groter. Eindhoven en Veldhoven zijn hierin leidend.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om woningen te realiseren in het goedkope koopsegment, middeldure koopsegment, dure koopsegment en sociale huursegment voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio de Kempen en in de gemeente Eersel is er met name behoefte naar eengezins-grondgebonden koopwoningen. Het aandeel eengezinswoningen is al zeer ruim in de gemeente Eersel, toch is er nog voldoende behoefte naar dit soort type woningen. Ongeveer 60% van de woonvraag betreft een eengezins grondgebonden koopwoning.²
- De gemeente Eersel trekt per saldo vooral huishoudens in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar. De combinatie van deze twee leeftijdsgroepen maakt dat het hierbij veelal om gezinnen met kinderen gaat. Deze doelgroep zoekt een ruimere grondgebonden woning. Ruimere rij- en hoekwoningen of losstaande woningen sluiten goed aan bij de behoefte van deze doelgroep.
- Starters hebben het lastig op de woningmarkt, er is weinig aanbod in het goedkope koop en huur segment en als het er is, is het maar kort beschikbaar. Hierdoor neemt de vraag naar goedkope koopwoningen en huurwoningen toe. In Eersel is dit niet anders, er is in Eersel veel vraag naar rij- en hoekwoningen zowel in het segment tot € 210.000 als daarboven.

² Woningmarktanalyse gemeente Eersel, Companen (2021)

- De doorstroming van ouderen is in Eersel zeer beperkt, mocht dit op gang komen, is er voldoende aanbod aan ruimere vrijstaande woningen om in de vraag te kunnen voorzien. Mocht deze doorstroom uitblijven vanwege deze onzekerheid is het wenselijk om nieuwbouw te realiseren van tweekappers en vrijstaande woningen in het duurdere segment.

Buiten bestaand stedelijk gebied

Het initiatief geldt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling **buiten bestaand stedelijk gebied**. Hieronder zal worden toegelicht waarom er niet in het stedelijk gebied van Steensel in deze behoefte kan worden voorzien.

- Het plangebied heeft in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' (vastgesteld op 03-7-2018) de volgende bestemmingen: 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Dit betekent dat het plangebied geen stedelijke functie heeft.
- Het plangebied ligt tegen het bestaand stedelijk gebied aan, namelijk aan een woongebied. Hierdoor is geen sprake van een 'solitaire' ontwikkeling. Met de toevoeging van woningbouw op dit kavel wordt het stedelijk gebied van de kern Steensel iets uitgebreid.
- Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Steensel zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de 47 nieuwe woningen. Het plangebied aan de Riethovenseweg biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Steensel, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie tegen het bestaand stedelijk gebied aan ligt. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.
- De beoogde locatie sluit aan bij het beleid van de gemeente Eersel. De gemeente zet in op het realiseren van woningbouw, zoveel mogelijk aansluitend aan bestaande woongebieden in de dorpen.
- Daarnaast valt het plangebied binnen de door de provincie afgebakende gebiedsaanduiding 'stedelijk afweegbaar'. Dit betekent dat in dit gebied een ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen kan worden gerealiseerd mits het bestemmingsplan het toestaat en er geen andere beschikbare en geschikte ruimte is.

Geen onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van de woningbouw aan de Riethovenseweg onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt 2 procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving³. De gemeente Eersel en de regio de Kempen had in 2021 een woningleegstand van respectievelijk 2% en 2%.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

³ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande gebouwenvoorraad?'

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf.

In de gemeente Eersel en het stedelijk gebied Eindhoven is er een grote behoefte aan woningen. De afgelopen jaren is er in eerste instantie flink ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties. Gebleken is dat hiermee niet in voldoende woningen kan worden voorzien. Om die reden is het noodzakelijk ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te kijken naar potentiële woningbouwlocaties om in de behoefte te voldoen. Boterbochten III is aangewezen als een van de uitbreidingslocaties voor de kern Steensel. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

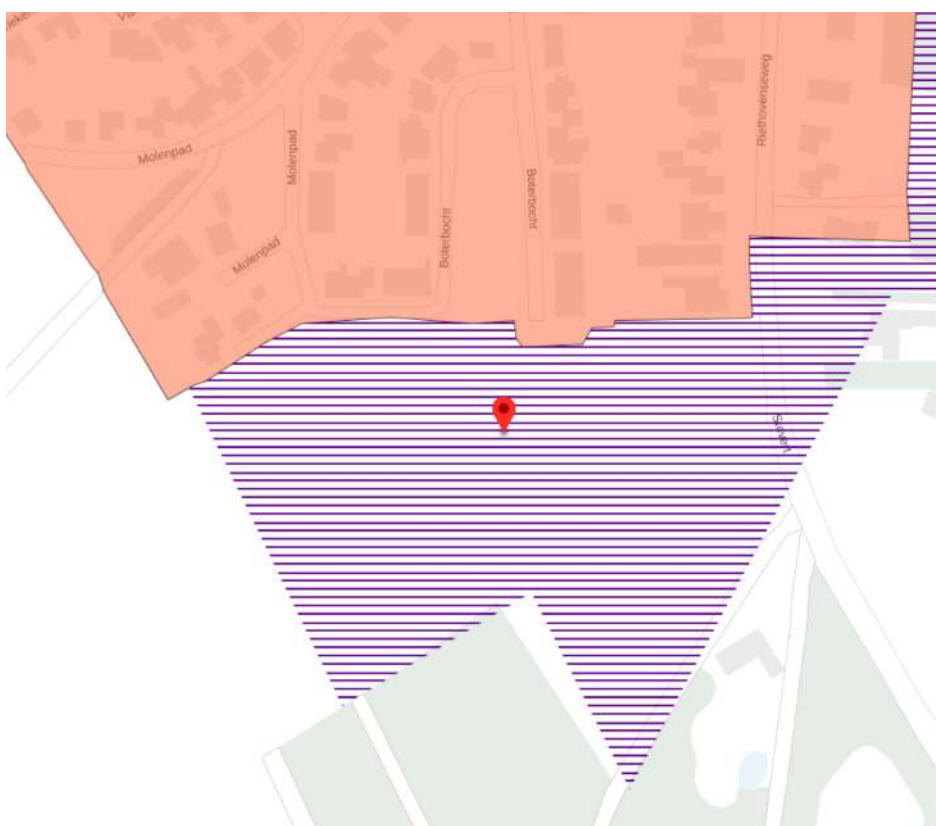
Op 25 oktober 2019 is de Interim omgevingsverordening vastgesteld, deze is in april 2022 geactualiseerd en in augustus 2023 voor de laatste keer geconsolideerd. De Interim Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze van de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is er gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een interim Omgevingsverordening. Het is een 'interim' Omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet. De Interim Omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening nog niet allemaal zijn verwerkt in de Interim Omgevingsverordening. De Interim Omgevingsverordening

vervangt zes provinciale verordeningen, waaronder de Verordening Ruimte 2014. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is volgens de bijbehorende kaart gelegen binnen 'gemengd landelijk gebied' en 'verstedelijking afweegbaar' en 'beperkingen veehouderij'; verbod uitbreiding veehouderij' en 'stalderingsgebied'.

Het planvoornemen betreft geen uitbreiding en/of bouw voor veehouderij, evenals bouw van dierenverblijven voor hokdieren, derhalve hebben de aanduidingen 'verbod uitbreiding veehouderij' – artikel 2.72, 'stalderingsgebied – landbouw' – artikel 3.52 en 'beperkingen veehouderij' – artikel 3.51 geen gevolgen voor voorgenomen ontwikkeling. Het plangebied grenst daarnaast aan NNB, in paragraaf 4.7 wordt nader ingegaan op de effecten op het NNB.



Figuur 9 Uitsnede Interim Omgevingsverordening (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Het realiseren van een nieuwe stedelijke ontwikkeling dient binnen het 'Stedelijk gebied' plaats te vinden (artikel 3.42 duurzame stedelijke ontwikkeling). In afwijking hierop geldt dat op gronden die zijn aangewezen als 'Verstedelijking afweegbaar', voorzien kan worden van de nieuwvesting van een duurzame stedelijke ontwikkeling, mits voldaan wordt aan een aantal voorwaarden (artikel 3.43 afwijkende regels verstedelijking afweegbaar).

Het plangebied is gelegen in het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' artikel 3.43, zie figuur 6. Een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar kan voorzien in de nieuwvesting van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- a) binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

- b) transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c) de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
- d) de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.

Het nieuw te realiseren initiatief zal fungeren als een woongebied. Binnen het stedelijk gebied van Steensel is geen ruimte beschikbaar voor de realisatie van 47 woningen, tevens is er geen mogelijkheid tot transformatie van een cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed. Voornemens initiatief is gelegen in Steensel, dat onderdeel is van de gemeente Eersel. In de regio Zuidoost-Brabant zijn er afspraken gemaakt over het realiseren van woningen. Iedere gemeente draagt eerlijk bij. De gemeente Eersel heeft aangegeven 505 woningen te kunnen bijdragen aan de regionale afspraken. Het toevoegen van 47 woningen draagt bij aan de regionale afspraken. De gemeente Eersel behoort tot de regio Kempengemeenten. De gemeenten behorend tot de Kempengemeenten hebben een regionale visie opgesteld voor het aspect wonen, de 'Kempische visie op wonen 2019 – 2023'. Hierin is aangegeven primair in te zetten op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied, echter mag dit niet ten koste gaan van groen en openbare ruimte binnen de bebouwde kom. Bij woningbouw op een uitbreidingslocatie moet er wel sprake zijn van een aantoonbare woningbehoefte. Deze woningbehoefte is aangetoond in paragraaf 3.1.3.

Bij het ontwerp van het voorgenomen planinitiatief is rekening gehouden met de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van het plangebied. Er is rekening gehouden met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (artikel 3.43, sub d IOV). Het plangebied sluit aan op het bestaand stedelijk gebied van Steensel en draagt bij aan het in stand houden van de landschappelijke kwaliteiten en het groene karakter en een duurzame afronding van het Stedelijk gebied. Binnen het bestaand stedelijk gebied van de kern Steensel zijn geen andere locaties in het stedelijk gebied beschikbaar waar ruimte is voor de 47 nieuwe woningen. Onderhavig plangebied biedt de meest geschikte mogelijkheid om te voldoen aan de woningbehoefte in Steensel, omdat er fysiek ruimte is en deze locatie tegen het bestaand stedelijk gebied aan ligt. Andere locaties waar woningbouw fysiek mogelijk zou zijn, bevinden zich ook buiten het bestaand stedelijk gebied.

Voor een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen Landelijk Gebied mogelijk maakt, geldt ook artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap uit de Interim Omgevingsverordening. Tevens dient sprake te zijn van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook dient toepassing te worden gegeven aan de lagenbenadering (3.7 Toepassing lagenbenadering).

Artikel 3.6 zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a) de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat:
 - 1. nieuwvestiging mogelijk is op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk;
 - 2. er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding, al dan niet gelijktijdig met de vestiging van een functie, op grond van de bepalingen in dit hoofdstuk is toegestaan;
- b) bij stedelijke ontwikkeling toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking);

c) gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel.

Lid 2

Onder bestaand ruimtebeslag voor bebouwing wordt verstaan het werkingsgebied Stedelijk Gebied of een bestaand bouwperceel.

Zorgvuldig ruimtegebruik is dat als basisprincipe is opgenomen vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit, is hierbij uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Ingeval van een stedelijke ontwikkeling dient toepassing te worden gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). In paragraaf 3.1.3 is het plan getoetst aan de ladder van duurzame verstedelijking. Tevens is bovenstaand reeds nader ingegaan op het realiseren van woningbouw buiten Stedelijk Gebied, binnen Verstedelijking afweegbaar. De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft.

Artikel 3.7 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1 De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd.

Lid 2

De lagenbenadering omvat de effecten op:

- a) de ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- b) de netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer.
- c) de bovenste laag zoals cultuurhistorische en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op volksgezondheid, veiligheid en milieu.

Lid 3

Door de factor tijd actief te benutten wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde gelet op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De impact van de planontwikkeling voor de ondergrond/basislaag zijn duidelijk. De gegevens van de bodemopbouw zijn verkregen van DINOloket (uitgifte portaal van TNO, Geologische Dienst Nederland). Vanaf maaiveld tot circa 2,5 m-mv bestaat de bodem uit de formatie van Bortel (hoofdzakelijk bestaande uit midden en fijn zand, met weinig zandige klei en grof zand en een spoor klei, veen en grind). Hieronder is tot circa 25 m-mv de formatie van Sterksel (zand, hoofdzakelijk bestaande uit grof en midden zand, met weinig zandige klei, fijn zand en grind en een spoor klei) aanwezig. Daaronder bevindt zich een kleilaag van circa 2 meter bestaande uit zandige klei, klei en midden zand, met weinig veen, fijn en grof zand en een spoor bruinkool (formatie van Stampert). In paragraaf 4.1 wordt nader ingegaan op het aspect bodem, in paragraaf

4.5 wordt nader ingegaan op het aspect water, in paragraaf 4.11 wordt nader ingegaan op het aspect archeologie.

De infrastructuur van het plangebied wordt aangesloten op de reeds bestaande structuren. Het plangebied zal worden ontsloten via de Boterbocht en het Molenpad, wegen van de al bestaande naastgelegen woonwijk. Tevens zal de nieuw te realiseren woonwijk worden ontsloten op de Riethovenseweg. Afgezien van de ontsluiting van de woningen brengt het bouwplan geen nieuwe grootschalige infrastructuur met zich mee. De gevolgen van de netwerklaag zijn hiermee beperkt.

De derde laag is de occupatie laag. Het plangebied heeft nu een agrarische bestemming en is in gebruik als grasland. In de nieuwe situatie zal het gebruik bestaan uit wonen. Ten noorden van het plangebied bestaat de functie nu al uit wonen. Het agrarische gebruik zal in de nieuwe situatie komen te vervallen.

Bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Steensel heeft een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. De locatie is in het beleid van de gemeente Eersel aangemerkt als ontwikkellocatie.

Zoals hierboven reeds aangegeven is de locatie in het beleid van de gemeente Eersel aangewezen als ontwikkellocatie. Bij de onderhavige planontwikkeling aan de rand van Steensel heeft een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. Het plan draagt bij aan de leefbaarheid van Steensel. Door te zorgen voor nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale en regionale bevolking.

De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft en heeft geformuleerd in artikel 3.7 van de Interim omgevingsverordening.

Artikel 3.8 Meerwaardecreatie

Lid 1

- a) Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:
- de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat;
 - de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in Artikel 3.9 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie bestaat uit een goede benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Binnen de kaders van het bestemmingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van een agrarische perceel waar door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties van Steensel. De voorliggende ontwikkeling voorziet in een versterking van de leefbaarheid in de kern Steensel. Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van artikel 3.8 uit de Interim Omgevingsverordening.

Artikel 3.9 kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied én op welke wijze de uitvoering is geborgd door dat:

- a) dit financieel, juridisch en feitelijk is geborgd in het plan; of
- b) de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken, worden nagekomen.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede de volgende aspecten omvatten:

- a) de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b) het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c) het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- d) het wegnemen van verharding;
- e) het slopen van bebouwing;
- f) de realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- g) het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Ingeval er toepassing wordt gegeven aan het tweede lid onder b geldt dat een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd én over de besteding van dat fonds periodiek verslag wordt gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken.

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 3.9 IOV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft. Omdat het stedenbouwkundig plan voor de ontwikkeling Boterbochten III nog niet definitief is en nog nader uitgewerkt kan worden, acht de gemeente het in dit stadium nog niet mogelijk een volledige landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Daarom kiest de gemeente voor een financiële bijdrage (1% van de

uitgifteprijs). Deze bijdrage zal in een fonds worden gestort en aangewend worden voor de landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels.

Om inzicht te geven in de bedragen die worden besteed aan de landschappelijke inpassing is een eerste berekening opgesteld, zie onderstaande tabel.

Tabel 4 Berekening financiële bijdrage

Boterbochten III	Oppervlakte m2	Prijs	Opbrengend vermogen
10 Sociale Kavels	1.079 m2	€ 24.000,- per kavel	€ 240.000,-
Uitgeefbare grond	8.191 m2	€ 400,- per m2	€ 3.276.400,-
Totaal opbrengend vermogen			€ 3.516.400,-
1% bijdrage landschappelijke inpassing			€ 35.164,-



Figuur 11: Overzicht uitgeefbaar terrein, beoogde ontwikkeling (Bron: Buro Hofsteden, d.d. februari 2024)

De totale te verwachte grondopbrengsten van de ontwikkeling bedragen € 3.276.400,-. Van de opbrengsten wordt 1% besteed aan landschappelijke inpassing, wat neer komt op een bedrag van € 35.164,-. De landschappelijke inpassing wordt later opgenomen en uitgewerkt in het stedenbouwkundig plan. Het opstellen

van een landschappelijk inpassing is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. In het regionaal overleg wordt verslag gedaan van de financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De ontwikkeling is in lijn met de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Naast de financiële bedrage voor de kwaliteitsverbetering van het landschap dient een aanvullende compensatie voor het NNB gebied te worden gedaan. Het beoogde planvoornemen heeft verstoringseffecten op het nabijgelegen NNB, hiervoor is een effectenanalyse opgesteld door BRO, opgenomen in bijlage 12 van deze plantoelichting. Tevens is door onderzoeksbureau De Roever een memo opgesteld met toespitsing op het aspect geluid ter plaatse van de omliggende NNB gebieden, zie bijlage 13. Hier wordt tevens verder op ingegaan in paragraaf 4.7.3. Het betreft een toename van verstoring op totaal 109 m² NNB gebied, vanwege de beoogde ontwikkeling. De provincie Noord-Brabant rekent hiervoor een financiële compensatie van 11.31 m², in het geval van voorliggend planvoornemen betreft dit een financiële compensatie van € 1.232,79. De financiële compensatie dient uiterlijk 6 weken na de vaststelling van het bestemmingsplan gestort te worden in de provinciale compensatievoorziening (artikel 3.24 lid 2 IOV).

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Kempische visie op wonen 2019-2023

Gemeente Eersel is onderdeel van de Kempengemeenten gezamenlijk met de gemeenten Bergeijk, Bladel, Reusel-De Mierden en Oirschot. Binnen de samenwerking werken de gemeenten samen op de vakgebieden zoals maatschappelijke dienstverlening, vergunningen, toezicht, handhaving en ICT. Gezamenlijk is de Kempische visie op wonen 2019-2023 opgesteld. Gepubliceerd in maart 2019.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. 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. 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. Het is daarom belangrijk dat de Kempengemeenten zoeken naar mogelijkheden 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.

De provincie Brabant vraagt in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) van iedere subregio een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met de Kempische visie op wonen geeft de regio dat perspectief. De Kempengemeenten geven aan de hand van vijf speerpunten een visie op wonen:

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 we zorgvuldig omgaan met ons groene, dorpse woonmilieu. Daarom zetten we primair in op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied.
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 we de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen.
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 we sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad.

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 we als gemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moeten we de komende jaren een stapje extra zetten. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen.
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. We willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen.

De economie groeit sterk en daarmee ook de behoefte aan extra woonruimte in de Kempen. In de basis is het zaak dat er voldoende woningen zijn voor onze eigen inwoners. Maar we zien dat -net als elders in de Metropoolregio Eindhoven- de woningvraag verder wordt opgestuwd door mensen die hier in de buurt komen werken (en dus ook willen wonen). Willen we in voldoende woonruimte voorzien, dan is bouwen voor enkel de lokale vraag onvoldoende.

Er is een behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode van 2018-2028. Waar binnen de gemeente Eersel een woningbehoefte stijging geldt van circa 6%, in de periode 2018-2028 is er voor de gemeente Eersel een behoefte aan 460 nieuwe woningen. Waar de behoefte vooral is gefocust op eengezins koopwoningen (61%). Dit wordt gevolgd door eengezins huur (16%), meergezins huur (14%) en meergezins koop (10%). Waar de vraag naar goedkope en middeldure koopwoningen ongeveer gelijk is. En er binnen het huur segment vooral vraag is naar goedkope huur (<€710 p/mnd.)

Doorwerking plangebied

Voorgenomen plangebied is gelegen in Steensel behorend tot de gemeente Eersel. De gemeente is onderdeel van de Kempengemeenten, die zich gezamenlijk inzetten op diverse thema's. Een van de thema's is Wonen. Uit de visie is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan woonruimte in de Kempen, binnen de Kempengemeenten is er een behoefte aan 2.440 extra woningen voor de periode tot 2028. De behoefte is verdeeld over diverse segmenten. Het richtprogramma van onderhavig planvoornemen voorziet in de realisatie van 47 nieuwe woningen, en draagt hierbij mee aan het voorzien in woningvoorraad binnen de Kempen. Het richtprogramma voorziet in een divers aanbod bestaande uit 10 sociale huurwoningen, 8 koopwoningen in een prijscategorie onder de €220.000, 7 koopwoningen binnen een prijscategorie van €220.000 - €305.000, 7 koopwoningen in een prijscategorie van €305.000 - € 370.000 en 15 koopwoningen in het duurdere segment €370.000 (allen prijspeil 2023). Hiermee wordt er voorzien in woningen over alle segmenten en is voorgenomen ontwikkeling in lijn met de Kempische visie op wonen.

3.3.2 Regionale woondeal Zuidoost Brabant

De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is op 9 maart 2023 ondertekend door de 21 gemeenten in Zuidoost-Brabant waaronder gemeente Eersel, de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant de provincie Noord-Brabant en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De gemeenten hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Brabant. In de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 hebben de provincie Noord-Brabant en het Rijk hier afspraken over gemaakt. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de

periode 2022 tot en met 2030.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Daarom worden afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente (zie bijlage 2 bij de Woondeal Zuidoost-Brabant). Voor gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 bedraagt een netto toevoeging van 505 woningen. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Doorwerking plangebied

Me de beoogde ontwikkeling worden er 47 woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen en in verschillende woning typologieën. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gezamenlijke woningbouwopgave van Zuidoost-Brabant. De locatie is regionaal afgestemd en vormt een logische afronding van de kern Steensel.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 2.0

De Omgevingsvisie 2.0 'kempisch wonen in een wereldregio' is vastgesteld op 21 december 2021 door de gemeente Eersel. In de Omgevingsvisie 2.0 heeft de regio al het bestaande beleid compleet in beeld gebracht. Met deze Omgevingsvisie 2.0 wilt de gemeente nadrukkelijk de discussie met de omgeving aangaan. In de versie 2.0 zijn op hoofdlijnen de koers van de gemeente Eersel bepaald. Echter, zijn er een aantal (gebiedsgerichte) keuzes die nog gemaakt moeten worden. De gemeente doet in deze versie een aanzet tot de discussie om koppelkansen en/of knelpunten te benoemen. Met als einddoel het opstellen van de Omgevingsvisie 3.0. In de Omgevingsvisie 3.0 speelt participatie nadrukkelijk een rol en zullen de inwoners van Eersel gevraagd worden om hun ideeën te delen over een toekomstig Eersel.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de Omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030: 'Kempisch wonen in een wereldregio'. Diverse keuzes die (in 2013) zijn vastgesteld zijn nog steeds actueel. De Toekomstvisie is de afgelopen jaren de basis geweest voor de diverse sectorale beleidsdocumenten. In de tussentijd zijn ook verschillende beleidsdocumenten toegevoegd en geüpdatet.

De gemeente Eersel vindt het belangrijk om in de Omgevingsvisie niet puur de focus te hebben op de fysieke leefomgeving, maar ook de koppeling te maken met het sociale domein en de sociale effecten van ruimtelijke ingrepen. Er wordt gesteven naar een inclusieve gemeente, waarin alle inwoners, jong en oud, hoog- en laagopgeleid, met en zonder beperking, dezelfde kansen hebben op scholing, werk, wonen, zorg, cultuur en sport.

Er zijn drie kernambities opgesteld die centraal staan:

- hoogwaardig kempisch wonen;
- aangesloten op een wereldregio;
- in een 21^e-eeuw cultuur.

De kernambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn vertaald naar drie thema's:

1. Het landschap als onderlegger;
2. Kansrijke economische netwerken als sleutel;
3. Toekomstbestendigheid als hefboom.

1. *Landschap als onderlegger*

De gemeente Eersel is opgebouwd uit een aantal historische kernen met daartussen een uniek en gevarieerd landschap. Aan deze hoogwaardige, groene leefomgeving ontleent de gemeente Eersel haar identiteit. Het doel is dan ook: *“De gemeente Eersel staat in 2030 bekend als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio.”*

De komende jaren staat de gemeente voor een flinke woningbouwopgave. De druk op alle segmenten is onverminderd groot, er zullen de komende jaren extra woningen worden gebouwd om te kunnen blijven groeien als gemeente. Deze groei moet echter wel in verhouding staan tot de kwaliteit die we willen bieden. We kiezen namelijk voor de ambitie ‘hoogwaardig Kempisch wonen’; er wordt waar mogelijk conform de wensen van de bewoners van de gemeente Eersel gebouwd. Om de ambitie waar te maken staan de groene, landschappelijke kwaliteiten die Eersel kenmerkt centraal.

2. *Kansrijke economische netwerken als sleutel*

Wonen en werkgelegenheid staan in wisselwerking met elkaar. Door ontwikkelingen in de woningbouw trekt Eersel werkgelegenheid aan en vice versa trekt groeiende werkgelegenheid nieuwe inwoners naar de gemeente. Werkgelegenheid in de regio is daarmee een van de sleutels naar leefbaarheid en diversiteit in de dorpen. Het is de taak van de gemeente om een juiste balans te waarborgen tussen economische groei en de draagkracht van het landschap. Er moet daarom niet alleen aandacht zijn voor de economische groei, maar ook investeren in de woon- en leefomgeving, milieu, natuur en het landschap.

3. *Toekomstbestendigheid als hefboom*

De Kempische identiteit met het kleinschalige landschap als groene buffer van de stedelijke omgeving, de aanwezige landbouw en de regionale economische netwerken zullen op sommige vlakken een spanningsveld vormen. De gemeente wilt werken aan een ‘duurzame ontwikkeling’ van het buitengebied en samen met agrariërs toewerken naar een toekomstbestendige landbouwsector. Een toekomstbestendige samenleving zal ten alle tijde moeten voldoen aan een veilige, schone en gezonde leefomgeving. De gemeente streeft naar: *“...een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur, waarvoor we met belanghebbenden een gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen.”*

Wonen

Om ook in de toekomst goed te kunnen wonen in onze gemeente, willen we de aankomende jaren 1.000 plus woningen bouwen. Eersel heeft hiermee een hogere ambitie dan de provincie gelet op de trendprognose. De gemeente opereert hierin niet alleen, er worden regionale afspraken gemaakt om te zorgen voor een juiste balans. Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wilt de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Tevens streeft de gemeente er naar om pilots op te starten waar vernieuwde woningtypen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Doorwerking plangebied

De gemeente Eersel zet onder andere in op de ambitie ‘hoogwaardig kempisch wonen’, deze is vervolgens verweven in de opgestelde thema’s. Herkend wordt dat de gemeente kampt met een flinke woningbouwopgave, er wordt druk ervaren op alle segmenten. De komende jaren zullen er extra woningen gebouwd moeten worden om als gemeente te kunnen blijven groeien. Dit draagt tevens bij aan de economische ambities van de gemeente, waar wonen en werken nauw aan elkaar verbonden zijn. Door de realisatie van nieuwbouwwoningen draagt het planvoornemen bij aan de gestelde ambities. Dit zorgt voor vestiging en draagt

hierbij mee aan de economische groei ambities. Door woningbouw te realiseren in diverse segmenten, sociale huur, goedkope koopwoningen en dure koopwoningen wordt ingezet op de diverse doelgroepen en inkomensgroepen. Het planvoornemen sluit aan op de gestelde ambities en doelen van de Omgevingsvisie 2.0.

3.4.2 Visie buitengebied 2.0

Op 2 november 2021 is de Visie Buitengebied 2.0 van de gemeente Eersel vastgesteld. Met de Visie buitengebied 2.0 zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. Voor een deel doen ze dit op een traditionele manier door kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. De Visie Buitengebied 2.0 is een eerste stap om de veranderingen in het buitengebied in goede banen te leiden.

Gezien de geconstateerde woningbouwopgave zoekt de gemeente naar mogelijke locaties om dit te realiseren, de gemeente iet in dat dit ruimte zal vergen. Een deel van deze opgave zal worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Echter is het niet mogelijk om de totale opgave binnen de bebouwde kom te realiseren, daarvoor is de opgave te groot. Het is bovendien ook niet wenselijk om alle oen ruimten te verstenen of om de hoogte in te gaan. Daarom wordt door de gemeente ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

Het doel van de Visie buitengebied is tweeledig:

- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting de gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien? Op basis van deze visie kunnen derden gerichter hun ideeën en plannen ontwikkelen.

Wonen

Verspreid over het buitengebied zijn zowel burgerwoningen als bedrijfswoningen aanwezig. Voor een deel zijn deze geclusterd in de bebouwingsconcentraties. Om te voorkomen dat het buitengebied in rap tempo versteend, is het niet zonder meer mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. In 2019 is hiervoor de Kempische visie op wonen vastgesteld. Deze is behandeld in paragraaf 3.3.1. Het uitgangspunt van deze visie is inbreiding voor uitbreiding. Herontwikkelingslocaties binnen de kernen moeten voorzien in de woningbehoefte. Woningbouw in het buitengebied is aan banden gelegd, dit is in lijn met het provinciale beleid die ook de ontwikkeling van nieuwe woningen in het buitengebied aan banden legt. Echter is de woningbouwopgave van dusdanige omvang dat het niet mogelijk is om de totale opgave binnen de bebouwde kom op te vangen. Daarom wordt er onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied (zie paragraaf 3.4.3).

Er zijn een aantal uitzonderingen waarbij woningbouw in het buitengebied mogelijk is:

- Ruimte voor ruimte: Het is een door de provincie opgezette regeling waarbij als tegenprestatie voor het slopen van agrarische stallen en het inleveren van fosfaatrechten het recht verkregen wordt om een woning te bouwen in het buitengebied. Het is een van de weinige regelingen die nieuwbouw van woningen in het buitengebied mogelijk maakt.
- Meerwaardetraject: het is mogelijk om op basis van een meerwaardetraject een nieuwe woning te realiseren. Om dit mogelijk te maken moet sprake zijn van een fysieke kwaliteitsverbetering ter waarde van een Ruimte voor Ruimtetitel (dit staat gelijk aan een bedrag van € 125.000,00 (peiljaar 2021)). Fysieke kwaliteitsverbetering kan in de vorm van het saneren van (agrarische) bedrijfsbebouwing of de aanleg

van natuur. Voor de realisatie van nieuwe woningen op basis van het meerwaardetraject geldt dat deze in of aansluitend op een bebouwingsconcentratie of in een kernrandzone moeten liggen.

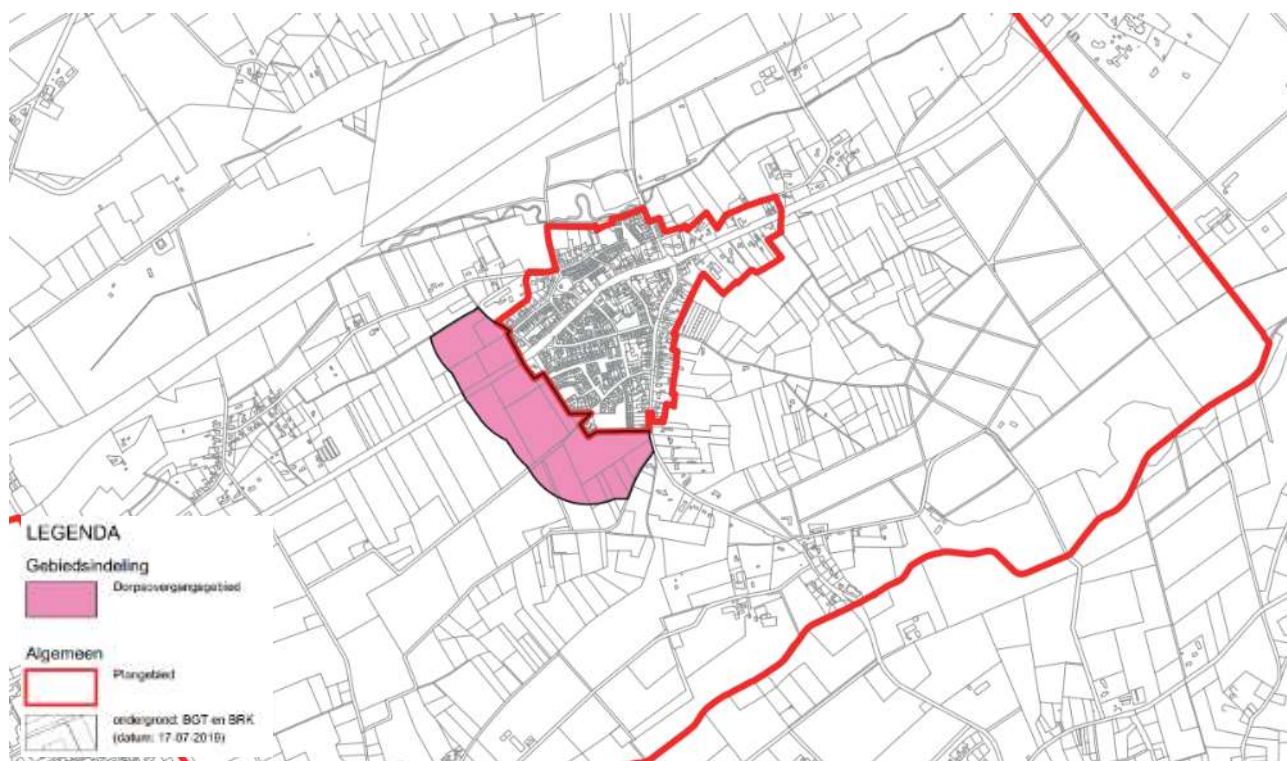
- Landgoedontwikkeling: in gebieden die de aanduiding groenblauwe mantel hebben is het mogelijk om een landgoed te ontwikkelen. Op een landgoed mogen nieuwe woningen gerealiseerd worden waarbij ook natuur ontwikkeld wordt. Een landgoed heeft een minimale omvang van 10 hectare.
- Splitsing van cultuurhistorische waardevolle panden. Eisen voor deze regeling zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2017, eerste herziening.
- Tijdelijke huisvesting: hier kan gedacht worden aan huisvesten van seizoenarbeiders of kenniswerkers.
- Nieuwe vormen van wonen: de gemeente staat open voor nieuwe vormen van wonen, gedacht kan worden aan ecologisch wonen, collectieve woonvormen en dergelijke.
- Tiny houses: Bij de ontwikkeling van tiny houses is het van belang dat de ontwikkeling de bestaande gebiedskwaliteiten versterkt, bijvoorbeeld door een overgang te maken tussen bebouwde omgeving en het landschap. In bossen of gronden die onderdeel uitmaken van het Natuurnetwerk Brabant kunnen geen tiny houses gerealiseerd worden.
- Het omzetten van een (agrarische) bedrijfswoning naar een burgerwoning. In het bestemmingsplan Buitengebied 2017 zijn de eisen hiervoor aangegeven.

Gebiedsgerichte keuzes

Het buitengebied is niet overal hetzelfde. Verschillende gebieden hebben andere kenmerken en eigenschappen. Het buitengebied is daarom in een aantal deelgebieden ingedeeld, functiezones genomen. Voorgenomen planlocatie is gelegen binnen het gebied dat is aangegeven als 'dorpsovergangsgebied'. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het gebied biedt kansen voor functiemenging. Het is van belang dat sprake is van een logische invulling van een locatie waarbij functies bij elkaar passen en elkaar waar mogelijk versterken.

Dorpsovergangsgebied

Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging (zie figuur 10). De nadruk ligt hier op een kwalitatief hoge woonomgeving. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het is niet de bedoeling om het volledig gebied dat is aangeduid als dorpsovergangsgebied te verstenen. Wel is het zo dat de uitbreidingslocaties voor woningbouw onderdeel uitmaken van dit gebied.



Figuur 10: Uitsnede kaart - Dorpsovergangsbied (Bron: Visie Buitengebied 2.0)

Doorwerking plangebied

Voorgenomen ontwikkeling is gelegen in het Buitengebied van de gemeente Eersel. De Visie is opgesteld om sturing te geven aan de ontwikkelingen in het Buitengebied. De gemeente is voor inbreiding voor uitbreiding, echter is de woningbouwopgave van dusdanig formaat dat dit niet meer binnen de bestaande kernen kan worden gerealiseerd. Voor woningbouw wordt nu geweken naar de dorpsranden, Voorgenomen ontwikkeling voorziet in de realisatie van 47 woningen. De nieuwe woningen zullen aansluiten op de al bestaande structuur van de naastgelegen woonwijk. De planlocatie is gelegen in de gebiedsindeling 'dorpsovergangsbied' (zie figuur 7). Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Gezien de nieuw te realiseren woningen worden gesitueerd naast de al bestaande woonvoorzieningen, sluit dit goed op elkaar aan. Tevens wordt er een groencorridor gerealiseerd om volledige verharding tegen te gaan en zichtlijnen op het Buitengebied te behouden. Voorgenomen planinitiatief is dan ook in lijn met de Visie Buitengebied 2.0.

3.4.3 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

De ruimtelijke visie woonuitbreidingen is vastgesteld door de gemeente Eersel op 25 oktober 2022. In Gemeente Eersel is er een grote lokale woonbehoefte voor de eigen inwoners. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en 1 à 2 -persoonshuishoudens.

Door de gemeente is de afgelopen jaren flink ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties om te voldoen aan de woonvraag. Echter is dit niet voldoende gebleken, om die reden is het noodzakelijk ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te kijken naar potentiële woningbouwlocaties.

Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden herbergen dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. Om die reden is er per kern een uit-

gebiede gebiedsanalyse uitgevoerd en zijn de mogelijkheden voor woningbouw in relatie tot de landschapelijke waarden, bestaand beleid en overige opgaven in beeld gebracht. De gebiedsanalyses vormt de basis voor deze ruimtelijke visie op mogelijke woonuitbreidingen per kern. Ze zijn getoetst aan de volgende afwegingscriteria:

1. afbreuk bestaande omgevingskwaliteiten

Doet een nieuwe woningbouwlocatie afbreuk aan: fraai landschap-dorpse karakteristiek, biodiversiteit, cultuurhistorie of (grond-)watersysteem.

2. aansluiting aan bestaande kern en omgeving

Is er een logische ligging ten aanzien van bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto.

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschapelijke kwaliteiten, transformatie bedrijfsserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie.

Gezamenlijk moeten zij de gestelde ambitie waarborgen. De gestelde ambitie luidt: *‘de woonopgave gaat samen met versterking van leefomgeving en landschap en voegt zich naar de Kempische karakteristiek’*.

Steensel

Steensel is gelegen in drie landschapstypes: het beekdal van de Gender, de bossen en het groot open akkercomplex. Ieder landschapstype karakteriseert een eigen dorpsrand. In de analyse is de locatie voor voorliggend planinitiatief niet meegenomen gezien in de tijd van publicatie dit plan zich al in de voorbereidende fase vigeerde.

Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouwontwikkeling voorziet in de realisatie van 47 nieuwbouwwoningen. Er worden woningen gerealiseerd in diverse woontypologieën. De ontwikkeling kan worden geschaard onder de ‘grotere woonontwikkelingen’ gezien het planvoornemen meer dan 20 woningen realiseert. Echter is voorgenomen ontwikkellocatie niet meegenomen in de ‘Ruimtelijke visie woonuitbreidingen’ gezien het planvoornemen zich al in de voorbereidende fase bevond.

3.4.4 Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022

De Nota Impuls Sociale Woningbouw is in werking getreden op 1 januari 2022 en heeft betrekking op alle nieuwe woningbouwinitiatieven. De Nota is opgesteld omdat de gemeente Eersel wilt dat iedereen betaalbaar kan wonen. De Nota biedt inzicht in de wijze waarop de gemeente omgaat met nieuwe woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan. De gemeente kijkt of het plan bijdraagt aan de gestelde ambities ten aanzien van sociale woningbouw.

De gemeente hanteert bij de toetsing de volgende spelregels:

1. Het initiatief draagt bij aan de gemeentelijke ambities en realiseert ten minste 37% sociale woningbouw. Het doel is om betaalbaar wonen in de gemeente Eersel te behouden en stimuleren. Er wordt gemeente breed gestreefd naar 37% sociale woningbouw.

Het streven gaat verder dan wat de woningstichting kan realiseren. Daarom vraagt de gemeente aan alle initiatieven om mee te werken aan de beleidsambities. Bij de berekening van het aantal woningen ronden ze de 37%-eis af naar boven. Concreet betekent dat ten minste 37% van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit:

- Sociale huurwoningen, met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€763,47 in 2022) en een instandhoudingsverplichting van ten minste 25 jaar) en/of;
- Sociale koopwoningen, met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €215.000,-, met een instandhoudingsverplichting van ten minste 10 jaar. De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen hebben we vastgelegd in de gemeentelijke Doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geven wij de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.
- Als uw initiatief minder dan 37% sociale woningbouw bevat, bekijken we of u de resterende opgave elders kunt realiseren. In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. U moet in dat geval zelf aantonen dat u op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkeld en daar de resterende opgave realiseert. Dit leggen we vast in een overeenkomst.
- Als uitzondering op de regel kan het college u ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

De prijzen gehanteerd in deze verordening zijn conform prijspeil 2022.

Nieuwe woningbouwinitiatieven met lager percentage of zonder sociaal programma doen een afdracht aan het fonds Verevening Sociale Woningbouw, als het college hier mee instemt.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen planinitiatief voorziet in de realisatie van 47 woningen. Het te realiseren programma voorziet in de realisatie van 10 sociale huurwoningen, dit bedraagt 21% van het woningbouwprogramma. Het planvoornemen voorziet naast 10 sociale huurwoningen ook in 8 betaalbare koopwoningen onder de < 220.000 euro (prijspeil 2023), welke kunnen worden gezien als sociale koopwoningen. De Nota heeft prijsplafonds opgesteld voor wanneer een woning geschaard kan worden onder de categorie sociale woningbouw. Voor sociale huurwoningen bedraagt dit max. €763,47 en voor sociale koopwoningen €215.000, deze prijzen zijn opgesteld conform prijspeil 2022. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. In 2023 bedraagt de prijs van sociale huurwoningen maximaal €808,06.

Het planinitiatief voorziet in 10 sociale huurwoningen onder de 806,6 euro en 8 sociale koopwoningen onder de 220.00 euro, deze prijzen zijn conform prijspeil 2023. Beide categorieën samen genomen, worden er 18 woningen gerealiseerd voor de sociale woningbouw, dit komt neer op 38%. Hiermee volstaat het planinitiatief aan de gestelde eis van 37% gehanteerd in de Nota.

3.4.5 Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022 is in werking getreden op 1 oktober 2022. De Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt gemeenten de mogelijkheid om bij bestemmingsplannen te eisen dat een bepaald percentage van categorieën woningen wordt gerealiseerd in nieuwbouwplannen. Dit kan voor de categorieën sociale huur, middeldure huur, sociale koop en particulier opdrachtgeverschap. De doelgroepenverordening vormt een wettelijke basis voor het doorvoeren van gemeentelijk woonbeleid in bestemmingsplannen. De doelgroepenverordening heeft alleen betrekking op nieuwbouw. De woningbouwplannen en de volkshuisvestelijke doelen van de gemeente Eersel vormen de uitgangspunten voor deze

doelgroepenverordening. Om de doelgroepenverordening toe te passen moet dit in het betreffende bestemmingsplan en/of het bijbehorende exploitatieplan vastgelegd worden. De doelgroepenverordening kan niet losstaand worden toegepast. De verordening is alleen van kracht voor nieuw vast te stellen bestemmingsplannen en geldt niet met terugwerkende kracht voor al eerder vastgestelde bestemmingsplannen.

Een doelgroepenverordening is hét instrument om te borgen dat er (1) voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden, en (2) dat deze vervolgens langdurig beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Met het opnemen van woningcategorieën in bestemmingsplannen ligt er een sterke juridisch basis voor het maken van anterieure afspraken. Bij doorverkoop worden de geldende criteria geborgen doordat afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte.

In deze Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel is vastgelegd:

1. Wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen;
2. Wat de maximale koopsom is voor sociale koopwoningen;
3. Hoe deze (aanvangs)huren en aanvangskoopprijzen jaarlijks worden geïndexeerd;
4. Voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar dienen te zijn;
5. Hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen);
6. Met welk prijs-kwaliteit verhouding sociale huur-, middenhuur- en koopwoningen opgeleverd dienen te worden;
7. Onder welke voorwaarde het college bevoegd is om van deze verordening af te wijken.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening geeft vervolgens bepalingen over de woonruimteverdeling.

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen is wettelijk vastgelegd (zie o.a. artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag) en bedraagt maximaal de liberalisatiegrens (€ 763,47, prijspeil 2022). De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Sociale huurwoningen worden bij voorkeur geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Voor 2023 bedraagt dit bedrag €808,06⁴.

Artikel 4 prijsgrenzen initiële koopprijzen sociale koopwoningen

In artikel 4 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in een drietal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij op naam-prijzen na oplevering van de nieuwbouwwoningen (de initiële koopprijs). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale koopwoningen opgenomen met een maximale koopsom van €200.000. De gemeente Eersel neemt deel aan een experiment in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw). Hiermee is het voor de gemeente toegestaan om in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs te hanteren. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van €200.000 naar € 355.000 (prijspeil 2022). De gemeente Eersel kiest er voor om die prijsgrens te hanteren als grens voor het hoogste prijssegment binnen de sociale koop. Woningen die rond die prijs worden ontwikkeld zijn echter voor veel (lage) middeninkomens en koopstarters niet bereikbaar (te lage leencapaciteit). Daarom is gekozen voor een tweetal lagere prijssegmenten.

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning#:~:text=In%202022%20is%20%2E2%82%AC%20763.Dat%20heet%20liberalisatiegrens.>

De prijsgrenzen van sociale koopwoningen in het lage segment (€ 215.000) en het middensegment (€295.000) sluiten aan bij de grenzen van de Regionale Begrippenlijst Wonen 2022. Deze grenzen maken kopen voor lage middeninkomens die net niet behoren tot de doelgroep van woningcorporaties mogelijk.

Artikel 6 Instandhouding

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor sociale- en middeldure huurwoningen en één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Eersel om de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op 15 jaar en voor sociale koopwoningen op 10 jaar gesteld na de eerste ingebruikname. Voor sociale huurwoningen geldt een langere instandhoudingstermijn van 25 jaar.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitverhouding

Om bij de woningbouw gewenste woningbouwproducten te kunnen realiseren die passen bij de prijssegmenten en beoogde doelgroepen kiest gemeente Eersel er voor om te werken met een gedifferentieerd kwaliteitskader. De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak. Hierbij gelden andere normen voor appartementen en grondgebonden woningen gelet op de beoogde doelgroep (huishoudenssamenstelling). De kwalitatieve eisen voor sociale huurwoningen zijn getoetst bij Woningstichting De Zaligheden.

Tabel 5 Kwaliteitskaders

	Oppervlakte (GBO)	Indicatieprijs per m2	Indicatie huidige markt prijs
Rij-hoekwoning	50 m ²	€ 3.150 tot € 3.800	€ 157.500 tot € 190.000
	60 m ²		€ 189.000 tot € 228.000
	70 m ²		€ 220.500 tot € 266.000
Twee-onder-een-kap woning	70 m ²	€ 3.300 tot € 3.900	€ 231.000 tot € 273.000
	80 m ²		€ 264.000 tot € 312.000
	90 m ²		€ 297.000 tot € 351.000
Appartement	50 m ²	€ 4.450 tot € 5.350	€ 222.500 tot € 267.500
	60 m ²		€ 267.000 tot € 321.000
	70 m ²		€ 311.500 tot € 374.500

Gelet op de huidige ontwikkelkosten en marktprijzen, zorgen de minimum oppervlakten voor betaalbare producten die aansluiten de prijsgrenzen uit Artikel 4.

Om te borgen dat toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeven te maken om de woning te betrekken stellen we de eis dat een sociale koopwoning ‘woonklaar’ opgeleverd moet worden – dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting. Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Doorwerking plangebied

Met de woningbouwontwikkeling worden er 10 sociale huurwoningen en 8 sociale koopwoningen in het lage segment gerealiseerd. De prijs voor de sociale huurwoningen bedragen maximaal €808,06 (prijspeil 2023), cf. de per 1 januari geïndexeerde liberalisatiegrens. De gemeente heeft in Artikel 4 prijsgrenzen opgesteld voor sociale koopwoningen. De gemeente Eersel hanteert hierbij de prijsgrens voor sociale koopwoningen in het lage segment €215.000 (prijspeil 2022) en voor het middensegment €295.000 (prijspeil 2022). Voorgenomen ontwikkeling realiseert 8 woningen voor het lage segment en 7 woningen voor het middensegment (prijspeil 2023). Het planvoornemen sluit aan bij de prijsgrenzen gesteld in Artikel 4. De gemeente Eersel vindt het daarnaast belangrijk dat sociale huurwoningen en sociale koopwoningen voor langere tijd in stand moeten worden gehouden. De gemeente stelt dan ook voor sociale huurwoningen een termijn van 25 jaar, voor sociale koopwoningen 10 jaar. Deze eisen zullen moeten worden gehandhaafd door initiatiefnemer en de woningbouwcorporatie in beheer van de sociale huur/koopwoningen. Er wordt bij de planuitwerking invulling gegeven aan de minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak bij de verschillende woningen. Sociale huurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste: 60 m² in geval van een grondgebonden woning en 50 m² in geval van een appartement. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 50 m².

4 Omgevingsaspecten

4.1 Bodem

4.1.1 Toetsingskader

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder d) is bepaald dat voor de uitvoerbaarheid van een plan rekening gehouden moet worden met de bodemgesteldheid. Bij functiewijzigingen en nieuwbouw dient te worden bepaald of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde functie en moet worden bepaald of nader onderzoek en eventueel saneringen noodzakelijk zijn. In de Wet bodembescherming is bepaald dat indien de desbetreffende bodemkwaliteit niet voldoet aan de norm voor de beoogde functie, de grond zodanig dient te worden gesaneerd dat zij kan worden gebruikt door de desbetreffende functie (functiegericht saneren). Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone grond te worden gerealiseerd.

4.1.2 Onderzoek

Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. in opdracht van de gemeente Eersel ten behoeve van de te realiseren woningbouw. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen grondtransactie 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 onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). Het bodemonderzoek is uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN5740. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld.

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 6,3 m-mv overwegend uit matig fijn ziltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In de grondmengmonsters (bovengrond) zijn geen verhoogde gehalten met de reguliere parameters, OCB's en PFAS aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 worden beschouwd. Met betrekking tot PFAS kan de bovengrond als klasse landbouw/natuur worden beschouwd.

In de grondmengmonsters (ondergrond) zijn analytisch geen verhoogde gehalten met de onderzochte stoffen aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 worden beschouwd.

Grondwater

In het grondwater uit de peilbuizen PB01, PB02 en PB03 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met enkele zware metalen aangetoond. De gehalten overschrijden de streefwaarden, doch niet de interventiewaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

4.1.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van het bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat de ondergrond ter plaatse van het voorgenomen plangebied vanuit milieukundig oogpunt geschikt is woningbouw. Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

4.2.1 Toetsingskader

Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening te worden gehouden met milieuzonering om de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Richtafstanden

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'⁵. In de publicatie is een lijst opgenomen met bedrijfstypen. Voor de bedrijfstypen zijn indicatieve (richt)afstanden bepaald voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden vormen een indicatie van de aanvaardbaarheid in de situatie dat gevoelige functies in de nabijheid van milieubelastende functies worden gesitueerd. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Omgevingstype

Er zijn twee omgevingstypes, namelijk een rustige woonwijk en gemengd gebied. Volgens de VNG-brochure is een rustige woonwijk, een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven en kantoren) voor. De VNG-publicatie omschrijft een gemengd gebied, als een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen ook andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren eveneens tot het omgevingstypen gemengd gebied. In de VNG-brochure is vermeld dat de richtafstanden uit bijlage 1 met één afstandsstap kunnen worden verlaagd indien sprake is van een gemengd gebied.

4.2.2 Onderzoek

Er is een QuickScan bedrijven en milieuzonering uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies benoemd.

In de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid, er is dus sprake van een 'rustig gebied'.

⁵ 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009.

Voor alle typen bedrijven zijn in bijlage 1 van de handreiking Bedrijven en milieuzonering richtafstanden opgenomen. Het betreft de richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Op basis van de vigerende bestemmingsplannen zijn de milieubelastende functies in de omgeving van het plangebied bepaald. Het betreft de richtafstanden tot een rustig gebied behorend bij de maximale planologische mogelijkheden per locatie. De richtafstanden behorende bij de milieubelastende functies zijn toegelicht in tabel 6.

Tabel 6 richtafstanden milieubelastende functies omgeving plangebied

Inrichting, bestemming	Categorie milieuzonering toegestaan	SBI SBI Omschrijving	Rustig Gebied			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Hoogeind 4 BP: Basisschool	2	8532, 854, 855 <i>Scholen voor basis- en algemeen voortgezet onderwijs</i>	10	0	30	10
Zandstraat 5 BP: Scouting	2	94991 A <i>Buurt- en clubhuizen</i>	0	0	30	0
Van Kriekenbeeckhof 19 BP: Huisartsenpraktijk	1	8621, 8622, 8623 <i>Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven</i>	0	0	10	0
Van Kriekenbeeckhof 17 BP: Liquor en zzp'er zorg	1	47 A <i>Detailhandel voor zover n.e.g.</i>	0	0	10	0
Frans van Nunenstraat 1 BP: Restaurant	2	561 <i>Restaurants, cafetaria's, snackbars, ijssalons met eigen ijsbereiding, viskramen e.d.</i>	10	0	10	10
Tasbroekwegje 4 BP: Paardenbedrijf	3.1	143 <i>paardenfokkerijen</i>	50	30	30	0
Stevart 15 BP: Wasserij	2	45205 <i>Autowasserijen</i>	10	0	30	10

De richtafstanden voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar van de milieubelastende functies benoemd in tabel 5 reiken niet tot het plangebied en vormen daarom geen belemmering.

4.2.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van bedrijven of andere activiteiten die kunnen leiden tot onaantoonbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Bedrijven in en rond het plangebied worden door de uitvoering van het plan niet in de bedrijfsvoering beperkt. Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.3 Veehouderijen en volksgezondheid

4.3.1 Volksgezondheid i.r.t. veehouderijen

Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) bevat een praktisch stappenplan om te beoordelen of nadere advisering vanuit de GGD wenselijk is. De stappen kunnen worden doorlopen om na te gaan of er knelpunten worden gevonden. Of daadwerkelijk advies wordt ingewonnen bij de GGD is een afweging van het bevoegd gezag.

Toetsing aan het stappenplan wijst uit dat, de planlocatie buiten de endotoxine richtafstanden ligt die aangehouden moeten worden rondom varkens- en pluimveehouderijen (stap 1). De planlocatie is niet gelegen binnen de straal van 2 km van geitenhouderijen (stap 5a). De locatie is gelegen binnen een afstand van 1 km

van een pluimveebedrijf: Hees 64 (stap 5b), namelijk op 900 meter afstand. Met betrekking tot stap 5b wordt door de GGD het volgende opgemerkt:

Uit het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) bleek dat in de jaren 2009-2013 er sprake was van een verhoogd voorkomen van longontstekingen onder omwonenden die binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij woonden. In de jaren daaropvolgend (2014-2016) werd dat verband niet meer gevonden. Ook in het aanvullende, recente onderzoek in de regio Utrecht/Gelderland/Overijssel werd een dergelijk verband niet meer gevonden. Dit in tegenstelling tot het verband tussen het verhoogd voorkomen van longontsteking bij omwonenden nabij een geitenhouderij (2 km). In de handreiking veehouderij en volksgezondheid, opgesteld door het Ondersteuningsteam, wordt aangegeven dat het wonen nabij een pluimveehouderij (binnen een straal van 1 km) leidt tot het advies om een advies bij de GGD op te vragen. In het ondersteuningsteam zijn de laatste onderzoeksresultaten recent besproken en is besloten dat er geen advies meer wordt gegeven om een GGD advies op te vragen op grond van het criterium “wonen binnen een straal van 1 kilometer van een pluimveehouderij”.

De ontwikkeling leidt niet tot een toename in emissie voor geur en/of fijnstof en/of ammoniak (stap 2). De planlocatie is gelegen in een gebied met een acceptabele geurbelasting, zie ook paragraaf 4.13 (stap 3). De afstand tussen de inrichtingsgrenzen van een varkensbedrijf en een pluimveebedrijf bedraagt meer dan 100 meter (stap 4). Er is geen sprake van een mestbewerking of mestverwerking als nevenactiviteit of zelfstandige activiteit (stap 6) en er is bij toekomstige bewoners of omwonenden geen ongerustheid over de volksgezondheid (stap 7).

Het stappenplan uit de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 (versie mei 2018) is doorlopen. Een advisering van de GGD hoeft niet te worden gevraagd voor dit plan. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico op deze locatie. Dit onderdeel zorgt dan ook niet voor belemmeringen.

Geitenhouderijen

Uit het VGO-2 onderzoek is gebleken dat zich in een straal van circa 2 km rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Binnen 2 km van het plangebied liggen geen geitenhouderijen. Er is geen sprake van een verhoogd volksgezondheidsrisico

Varkens- en pluimveehouderijen

Op basis van het ‘Endotoxine toetsingskader 1.0’ kan worden beoordeeld of sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico ten aanzien van varkenshouderijen en pluimveehouderijen. Het plangebied ligt buiten de richtafstanden voor endotoxine die aangehouden moeten worden rondom de varkens- en pluimveehouderijen in de omgeving. Het plangebied is namelijk gelegen op een afstand van circa 900 meter van de pluimveehouderij. Door de Gezondheidsraad is een advieswaarde van 30 EU/m³ voorgesteld, welke door de GGD en het Ondersteuningsteam is overgenomen. Uit het onderzoek van Ogink et al. (2016) blijkt dat tot 500 meter rondom individuele pluimveebedrijven een overschrijding mogelijk is van deze advieswaarde. Dit betekent dat wanneer omwonenden buiten een straal van 500 meter van een pluimveehouderij wonen, zij door de huidige geur- en fijnstofnormen voldoende beschermd worden tegen een verhoogd risico door endotoxinen. Voor de locatie geldt dat er geen sprake is van een verhoogd volksgezondheidsrisico.

4.3.2 Hoogspanningslijnen

De meest dichtstbijzijnde hoogspanningslijn ligt op minstens 930 meter afstand van het plangebied. Gelet op deze afstand vormt dit aspect geen belemmering. Volgens de Netkaart van het RIVM geldt langs deze hoogspanningslijn van 150 kV een indicatieve zone van 60 meter. Het plangebied ligt hierbuiten. Hoogspanningslijnen vormen geen belemmering voor het plan.

4.3.3 Spuitzones

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen percelen aanwezig met een spuitzone gewasbescherming. Er zijn hiermee geen woningen gepland binnen de hinderzones van spuitzones. Spuitzones vormen geen belemmering voor het plan.

4.4 Wegverkeerslawaaai

4.4.1 Toetsingskader

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaai, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

4.4.2 Onderzoek

In het plangebied worden nieuwe woningen gerealiseerd. Woningen zijn volgens de Wet geluidhinder geluidgevoelige objecten. De Stevert heeft een maximumsnelheid van 60 km/u, het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van deze weg.

Er is een onderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd, de volledige rapportage is opgenomen als bijlage 4 bij deze plantoelichting. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies vermeld. Hierbij wordt opgemerkt dat het akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai is uitgevoerd met een oudere conceptindeling van het plangebied. De daarna doorgevoerde aanpassingen van het stedenbouwkundig plan hebben geen significante impact op het onderzoek.

In het onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaaai berekend voor de realisatie van de nieuwe wijk aan Boterbochten III in Steensel. Het plangebied is gelegen binnen de gezoneerde weg De Stevert.

De Stevert

De geluidbelasting als gevolg van De Stevert bedraagt op zijn hoogst 41 dB ter plaatse meest oostelijke woning voor de oostgevel. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt niet overschreden. Een hogere waarde is niet nodig omdat alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen.

Bouwbesluit en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering (wegverkeerslawaaai)

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 53 dB ter plaatse de oostgevel van de meest oostelijke woning. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan ten hoogste $53-33 = 20$ dB (standaardeis uit het bouwbesluit). Een onderzoek naar de gevelwering is niet nodig.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt bij het gebouw wordt geclassificeerd als 'Zeer Goed' tot 'Redelijk'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van het gebouw wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in het onderzoek in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting (wegverkeer) een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

4.4.3 Conclusie

Het aspect wegverkeerslawaaai vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Waterparagraaf

4.5.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6 lid 1 onder b van het Bro) dient inzicht te worden gegeven in de gevolgen voor de waterhuishouding die samenhangen met de ruimtelijke ontwikkeling die mogelijk wordt gemaakt.

Het waterbeleid in Nederland wordt van Europees niveau vertaald via rijks-, provinciaal en waterschaps-beleid, naar gemeentelijk beleid om samen de waterproblematiek in Nederland aan te pakken. Dit resulteert in de verplichting een watertoets uit (te) laten voeren. De voorschriften zijn vastgelegd in onder andere de Europese Kaderrichtlijn Water (22 december 2004) en zijn verder geïmplementeerd in het Rijksbeleid om te komen door samenwerking met de verschillende bevoegdheden te komen tot een duurzaam watersysteem. Naast dit beleidskader is in het Provinciaal Milieu- en Waterplan Noord-Brabant ook het toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water opgenomen. Deze is recent vervangen door de Interim Omgevingsverordening in verband met de Omgevingswet die in werking gaat treden. De definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken.

Voor het grotere oppervlaktewater zijn er in Nederland diverse waterschappen actief die zich richten op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde, duurzame watersystemen. De waterbeheerders werken daarom integraal samen met gemeenten, die het beheer over de ruimtelijke ordening en openbare ruimte hebben, om deze doelstellingen te halen.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022-2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma en zijn gericht op een veilig en bewoonbaar beheergebied, voldoende, schoon, natuurlijk en recreatief water. Bij ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het waterschap een aantal uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt bij het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Bij planontwikkelingen wordt tevens de gemeente betrokken omdat deze meestal het beheer over het lokale (opper)vlaktewater hebben.

Keur

De drie Brabantse waterschappen De Dommel, Aa en Maas en Brabantse Delta hebben hiervoor een gezamenlijke Keur opgesteld. De regels in de Keur hebben betrekking op het lozen, afvoeren, onttrekken of aanvoeren van grondwater en water uit sloten en andere watergangen. Iedereen die werkzaamheden uitvoert of activiteiten plant in en om waterlopen of dijken, heeft met de Keur te maken en moet een vergunning aanvragen. In sommige gevallen volstaat een melding. De uitzonderingen staan beschreven in de Algemene regels. Afhankelijk van de werkzaamheden in het oppervlaktewater kan een vergunning benodigd zijn. Inrichtingen van waterhuishoudingen voor nieuw- (her/ver) bouwplannen worden door het bevoegd gezag getoetst en gekeurd. De 'watertoets' is een instrument dat waterhuishoudkundige belangen op een evenwichtige wijze laat meewegen bij het opstellen van ruimtelijke plannen en besluiten.

Legger

Het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel heeft op 30 november 2021 de legger waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Ook heeft het dagelijks bestuur besloten de leggers oppervlaktewaterlichamen 2018, waterberging 2019 en waterkeringen 2020 in te trekken. De Keur verwijst in de gebods- en verbodsbepalingen

volop naar de legger. De legger legt de status en afmetingen behorende bij de regels van de Keur vast in een overzichtskaart van het waterbeheersgebied. Op deze kaart zijn onder andere dijken, waterlopen en bijbehorende beschermingszones aangegeven.

Gemeentelijk beleid

De gemeente Eersel heeft haar speerpunten m.b.t. de waterhuishouding beschreven in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan. Algemeen uitgangspunt bij de doelstellingen voor de planperiode is dat de verbeteringen en optimalisaties die de afgelopen jaren in de rioleringszorg zijn ingezet, worden doorgezet. De gemeente Eersel wil daarbij op de meest doelmatige manier invulling geven aan het beheer en onderhoud.

De algemene doelstellingen zijn als volgt:

- Zorgen voor inzameling stedelijk afvalwater;
- Zorgen voor transport van stedelijk afvalwater;
- Zorgen voor inzameling van hemelwater (voor zover niet verzorgd door particulieren);
- Zorgen voor de verwerking van ingezameld hemelwater;
- Zorgen dat (voor zover mogelijk) het grondwater de bestemming van een gebied niet structureel belemmert;
- Doelmatig beheer en een goed gebruik van de riolering.

Samenwerken is geen doel op zich, maar heeft wel duidelijke doelstellingen. Vanuit het Bestuursakkoord Water (BAW) wordt gestuurd op regionale samenwerkingsverbanden voor de waterketen. De partijen daarbij zijn naast gemeenten en het waterschap, vaak ook het drinkwaterbedrijf en de provincie. De samenwerking moet een doelmatigheidswinst behalen (minder meer kosten) en moet kennis vergroten en kwetsbaarheid van de afzonderlijke organisaties verkleinen.

Gemeente Eersel neemt actief deel in het samenwerkingsverband 'Waterportaal Zuidoost Brabant'. Binnen de samenwerking kan planafstemming plaats vinden, in dat geval worden de beleidslijnen van de verschillende partijen vergeleken en mogelijk aangepast. Ook andere ontwikkelingen kunnen invloed hebben op het aanpassen van de gemeentelijke beleidslijnen. Daarnaast maakt de gemeente onderdeel uit van 'Samenwerking Beheer Kempengemeenten'. In deze samenwerking worden met name de beheertaken gezamenlijk opgepakt en/of uitbesteed.

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde:

1. Hergebruik;
2. Vasthouden / infiltreren;
3. Bergen en afvoeren;
4. Afvoeren naar oppervlaktewater;
5. Afvoeren naar de riolering.

4.5.2 Onderzoek

Naar aanleiding van de voorgenomen ontwikkeling is er een watertoets uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 5 bij deze plantoelichting. Onderstaand staan de belangrijkste conclusies. De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen en besluiten, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Grondwater

Op de kaarten van de provincie Noord-Brabant is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) weergegeven op 1,4.-1,8 m-mv. De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) bevindt zich dieper dan 2,5 m-mv.

Naar opgave van de provincie Noord-Brabant ligt het onderzoeksgebied niet in een grondwaterbeschermingsgebied. Op de onderzoekslocatie wordt voor zover bekend geen grondwater onttrokken. Het aanwezig zijn van ongeregistreerde onttrekkingen in de directe omgeving is niet bekend en wordt derhalve niet uitgesloten.

In de Digitale Wateratlas van de provincie Noord-Brabant is te herleiden dat de locatie is gelegen in een infiltratiegebied.

Oppervlaktewater

Uit de vastgestelde legger van waterschap Dommel is te zien dat er nabij de onderzoekslocatie geen primaire of secundaire watergangen zijn gelegen die beheerd worden door het waterschap.

Afvalwater

Met de ontwikkeling zal het afvalwater toenemen. Voor de nieuwbouwwoningen zal nieuwe riolering aangelegd moeten worden. Afvalwater zal worden afgevoerd via Boterbochten I en II.

Hemelwater

In de toekomstige situatie zal de verhardingssituatie veranderen. De hemelwatervoorziening dient dan ook aangepast te worden aan de nieuwe inrichting. In de hemelwatervoorziening wordt het hemelwater afkomstig van het terrein geborgen.

Tabel 7 Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Oppervlak m ²	Verhard m ²	Onverhard m ²
Rijtjeswoningen + hoekwoningen (39)	5.490	4.118 (75 %)	1.372 (25%)
Vrijstaande woningen (6)	3.135	1.724 (55 %)	1.411 (45%)
Totaal uitgeefbare grond	8.625	5.842	2.783

	Toekomstig m ² (circa)
voetpaden / achterpaden	1.300
rijbanen	3.210
Parkeerplaatsen	690
Totaal verhard openbaar gebied	5.200
Totaal plangebied	16.000

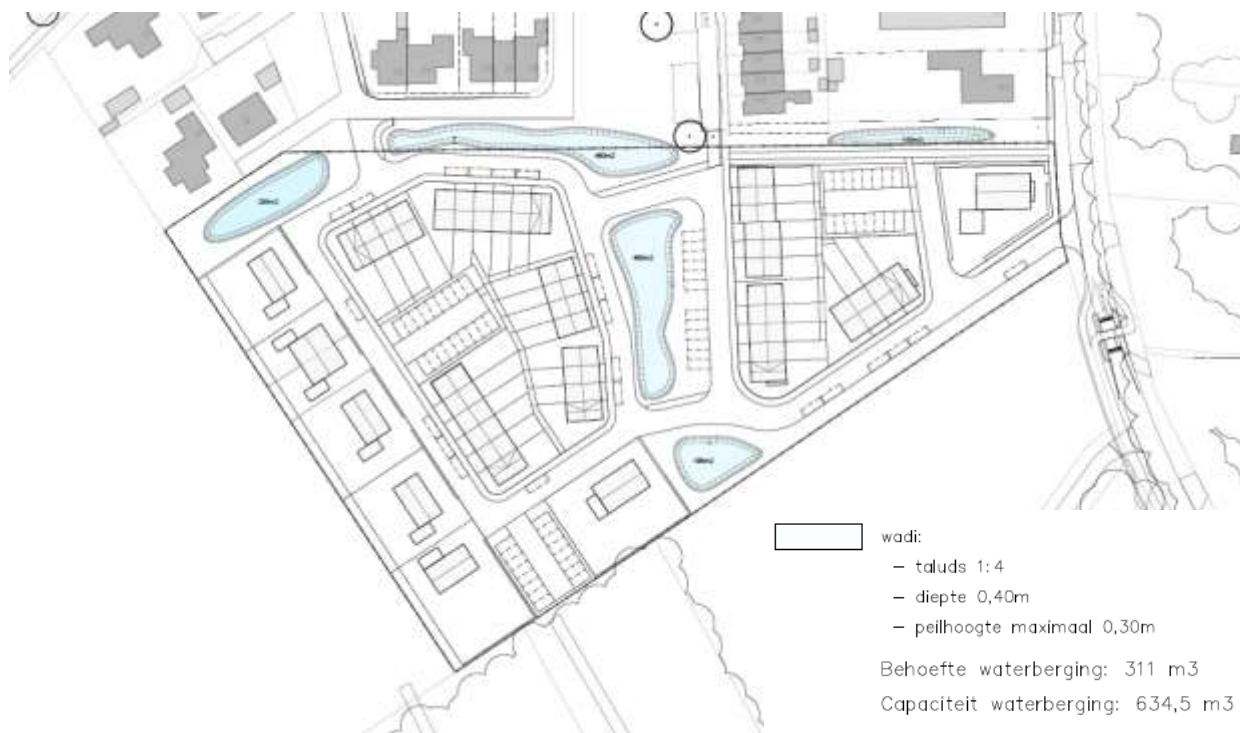
Op basis van een concept stedenbouwkundig plan is de toename van het verhard oppervlak berekend. De definitieve berekening van de toename verhard oppervlak wordt gedaan bij de vergunningsaanvraag. De ontwikkeling op de locatie heeft, zoals blijkt uit tabel 7, tot gevolg dat het verhard oppervlak toeneemt met circa 11.042 m² (5.842 + 5.200). Gezien er nieuwbouw gerealiseerd gaat worden stelt het bevoegd gezag dat dit op hydrologisch neutrale manier ontwikkeld dient te worden en er eveneens compenserende voorzieningen dienen te worden gerealiseerd.

De gemeente heeft aangegeven dat in de wadi's alleen wordt voorzien in de benodigde waterberging voor de verharding in openbaar gebied, conform het beleid van de gemeente Eersel. Toekomstige perceeleigenaren worden zelf verantwoordelijk gesteld om naar eigen inzicht en voorkeur een bergingsvoorziening te realiseren, bijvoorbeeld door infiltratiekratten aan te leggen of door het verlagen van de tuin.

Voor het toekomstige verhard oppervlak in het openbaar gebied, wat op basis van een conceptplan berekend is op 5.200 m² (zie tabel 7) wordt de vereiste compensatie berekend door het toekomstige verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m) en met de plaatselijke gevoeligheidsfactor (1). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De benodigde compensatie bedraagt 312 m³ (5.200 m² x 0,06 x 1).

Aan de bergingseis wordt voldaan door in het plangebied meerdere wadi's aan te leggen tot een maximale diepte van 0,4 m-mv. In figuur 11 is weergegeven waar de wadi's worden gegraven. In totaal wordt er voorzien in 1.560 m² aan wadi's met een diepte van 0,40 meter. De wadi's voorzien gezamenlijk voldoende bergingscapaciteit om te voldoen aan de bergingseis voor de verhardingstoename in het openbaar gebied. De te realiseren wadi's worden aan elkaar gekoppeld, er wordt hierbij gebruik gemaakt van een specifieke techniek om overstort te voorkomen.

Als er een te grote hoeveelheid water in een wadi stroomt, kan het overtollige water weglopen via een afvoer. Een afvoer kan bijvoorbeeld leiden naar een nabijgelegen vijver of poel. Als er geen natuurlijk water in de omgeving aanwezig is, kan de afvoer ook aangesloten worden op de riolering. Bij de nadere uitwerking wordt de afvoer van overtollig water uit de wadi's meegenomen.



Figuur 11 Toekomstige waterberging openbaargebied (bron: Buro Hofsteden, d.d. februari 2024)

Voor de toekomstige perceeleigenaren geldt dat zij op eigen terrein een bergingsvoorziening dienen te realiseren van 60 mm / m² verharding.

Ten aanzien van het voorzien in voldoende waterberging is in artikel 8.4 een voorwaardelijke verplichting opgenomen. De gemeente heeft verder de volgende uitgangspunten:

- De woningen moeten het overtollige regenwater op straat lozen.
- Opritte van woningen mogen niet naar de straat afwateren, zodat het regenwater hiervan in de eigen voorziening komt.
- Het vloerpeil van de woningen moet 30 cm boven de kruin van de weg liggen.

- Het ontwerp van de hemelwatervoorziening dient voorgelegd te worden aan de gemeente ter goedkeuring, voordat een omgevingsvergunning aangevraagd wordt.
- De hemelwatervoorzieningen dienen in stand gehouden worden.
- De hemelwatervoorziening dient na minimaal 24 uur en maximaal 72 uur weer volledig beschikbaar te zijn.

4.5.3 Conclusie

Het aspect water zorgt niet voor belemmeringen.

4.6 Luchtkwaliteit

4.6.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Een nieuw initiatief is niet relevant als aannemelijk kan worden gemaakt dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Om te bepalen of een project "niet in betekenende mate" bijdraagt aan de luchtkwaliteit is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels zijn vastgelegd. Een project kan in twee situaties NIBM bijdragen aan de luchtkwaliteit:

- Het project behoort tot de lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) die is opgenomen in de Regeling NIBM.
- Het project heeft een toename van minder dan 3% van de jaargemiddelde concentratie NO₂ en PM₁₀ (1,2µg/m³).

Op 22 september 2022 heeft de World Health Organization (WHO) nieuwe advieswaarden voor de luchtkwaliteit uitgebracht. De advieswaarden zijn flink naar beneden bijgesteld ten opzichte van de advieswaarden uit 2005. De advieswaarden zijn gezondheidkundige grenzen voor de concentratie van verontreinigende stoffen in de buitenlucht. Deze waarden staan los van de EU-richtlijn Luchtkwaliteit.

4.6.2 Onderzoek

Met onderhavig planvoornemen worden er 47 woningen gerealiseerd in diverse woningtypologieën. Met de NIBM-tool is een berekening gemaakt om te bepalen of het plan 'niet in bekende mate bijdraagt' aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. In paragraaf 4.1.2 is de toekomstige verkeersgeneratie berekend voor het richtprogramma van 47 woningen. Voor het richtprogramma bedraagt de toekomstige verkeersgeneratie 341,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. In de NIBM-tool is een waarde van 400 motorvoertuigen ingevoerd, wat dus hoger is dan de berekende verkeersgeneratie. Hiermee wordt er uitgegaan van een worst-

case scenario. Verder is ingevoerd planrealisatie 2025 en aandeel vrachtverkeer 1% (denk aan pakketbezor- gers en afvalophaaldiensten). De NIBM-tool in figuur 12 toont aan dat de bijdrage van het extra verkeer niet- in-betekende-mate is, een nader onderzoek is niet noodzakelijk.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2025
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	400
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,23
PM ₁₀ in µg/m ³	0,06
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 12: NIBM-tool

Aanvaardbaar woon- en leefklimaat

Om aan te tonen of sprake is van een goed woon- en leefklimaat is gekeken naar de achtergrondwaarden ter plaatse van het projectgebied. Hierover kunnen uitspraken worden gedaan aan de hand van achtergrond- waarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5}. Die konden tot voorkort worden bepaald aan de hand van de NSL-mo- nitoringstool. Vanaf 1 januari 2023 is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) echter het te gebruiken instrument voor de monitoring van luchtkwaliteit. De achtergrondwaarden voor NO₂, PM₁₀ en PM_{2.5} van de dichtstbijzijnde meetpunten zijn in onderstaande tabel weergegeven. De meetpunten zijn gesi- tueerd aan de A67 / E34, gelegen op circa 1 km van het voorgenomen plangebied.

Tabel 8: Meetpunten achtergrondwaarden - Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Meetpunt	NO ₂ µg/m ³	PM ₁₀ µg/m ³	PM ₁₀ overschrij- dingsdagen	PM _{2.5} µg/m ³	Jaar
X:152151 Y:376971	24,37	18,47	6,53	10,55	2022
X:152074 Y:376905	22,82	18,28	6,43	10,48	2022
X:151985.2 Y:376858.7	25,66	17,92	6,28	10,33	2022
X:151992 Y:376849	22,84	17,56	6,16	10,20	2022
Norm EU-richtlijnen	40	40	35	25	

Geconcludeerd wordt dat de achtergrondwaarden aan stikstof en fijnstof ruim onder de norm liggen. Er is dan ook sprake van een goed leef- en verblijfsklimaat in het kader van de luchtkwaliteit

4.6.3 Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

4.7.1 Toetsingskader

De bescherming van de natuur is per 1 januari 2017 in Nederland vastgelegd in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet vormt voor wat betreft soortenbescherming en gebiedsbescherming een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Omtrent houtopstanden is de voormalige nationale Boswet eveneens in de Wet natuurbescherming opgenomen. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN), de voormalige Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 15 juni 2023 een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied en de directe omgeving hiervan. De volledige QuickScan flora en fauna is opgenomen als bijlage 6 bij deze plantoelichting.

4.7.2 Toetsing Wettelijke Gebiedsbescherming

De Wet natuurbescherming, heeft voor wat betreft gebiedsbescherming, betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig.

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux", bevindt zich op circa 900 meter afstand ten oosten van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een nieuwe woonwijk met 47 woningen betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek in de vorm van een AERIUS-berekening voor zowel de aanlegfase als de gebruiksfase is uitgevoerd om negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten. Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwfase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen als bijlage 7 bij deze plantoelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

4.7.3 Toetsing Gebiedsbescherming vanuit provinciaal beleid

Conform artikel 1.12 van de Wet natuurbescherming dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN, voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS)) is een samenhangend net-

werk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk loopt via het traject van de provinciale ruimtelijke structuurvisies en verordeningen. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. De zuidoostgrens van het plangebied grenst aan het NNB. Gezien er hier woningen zijn voorzien direct grenzend aan de het NNB kunnen negatieve effecten p het NNB, in de vorm van licht- of geluidverstoring, niet worden uitgesloten. De omvang van de verstoring dient te worden bepaald middels een effectenanalyse.

Er is een Effectenanalyse NNB opgesteld. Deze is opgenomen als bijlage 12 bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld. Met de ontwikkeling neemt het areaal NNB niet af. Directe effecten zijn daarmee redelijkerwijs op voorhand uitgesloten. Wel dienen omtrent verstoring de volgende stappen te worden genomen:

Geluid:

- Middels een akoestisch onderzoek wordt de geluidssituatie in de huidige en toekomstige situatie berekend. Oppervlakte NNB welke door de wijziging boven de drempelwaarde komt, raakt bij de werkzaamheden verstoord. Voor deze oppervlakte is een compensatie-opgave aan de orde van 1/6 van de verstoorde oppervlakte. Het akoestisch onderzoek wordt momenteel uitgevoerd. Wanneer er sprake is van verstoring en een compensatie-opgave kan deze financieel of fysiek worden uitgevoerd. Financieel compenseren kost circa € 10,- per m², dit wordt door de provincie gebruikt voor aankoop en inrichting van NNB. Fysieke compensatie kan niet overal. Dit kan enkel door gronden welke in het natuurbeheerplan zijn aangegeven als "N00.01 Nog om te vormen landbouwgrond naar natuur (inrichting)" in te richten. Voor vaststelling van het bestemmingsplan zal er uitsluitel zijn over de eventuele compensatie-opgave en uitvoering.

Verlichting:

- Het verlichtingsplan dient in overleg met en ter goedkeuring door een ter zaken kundige ecooloog te worden gerealiseerd. Uitgangspunt is dat verlichting gericht en uitschijnend op NNB niet toeneemt.
- Verlichting van koplampen door verkeer dient te worden afgevangen waar dit recht op het NNB gericht wordt. Dit kan bijvoorbeeld middels een zandwal van 70cm hoog.

4.7.4 Toetsing Houtopstanden en Soortenbescherming

De bescherming van houtopstanden, conform de Wet natuurbescherming, heeft betrekking op alle zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers of struiken van een oppervlakte van minimaal tien are of een rijbeplanting die meer dan twintig bomen omvat, gelegen buiten de bebouwde kom.

De Wet natuurbescherming heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlin-
ders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 3.1 Wet natuurbescherming);
- Europees beschermde soorten (artikel 3.5 Wet natuurbescherming);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 3.10 Wet natuurbescherming).

Houtopstanden

Aangezien het plangebied zich (volgens de Wnb) binnen de bebouwde kom bevindt en er geen (onderdelen van) houtopstanden aanwezig zijn is toetsing aan het onderdeel houtopstanden conform de Wet natuurbescherming bij dit plan niet aan de orde.

Vogels

Op het terrein is geen bebouwing aanwezig. Bij uitvoering van de plannen gaan geen nestlocaties van soorten met een jaarrond beschermde status verloren. Bij de werkzaamheden kunnen wel nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

Het plangebied bevat geen potentiële rust- of verblijfplaatsen van een vleermuissoort. Bij uitvoering van de voorgenomen ontwikkeling zal er geen sprake zijn van (potentiële) overtreding met betrekking tot vaste rust- of verblijfplaatsen, vliegroutes of foerageergebied voor vleermuizen.

Grondgebonden zoogdieren

Het plangebied vormt matig geschikt habitat voor grondgebonden zoogdieren. Door de aanwezigheid van voldoende alternatief foerageergebied betreft de ontwikkeling geen afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Met de ontwikkeling binnen het plangebied gaan geen verblijfplaatsen van niet-vrijgestelde soorten verloren. Ook gaat er geen (essentieel) leefgebied van een grondgebonden zoogdiersoort verloren. Inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is niet aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

Het plangebied bevat echter geen oppervlaktewater of schuilgelegenheid, waardoor de aanwezigheid van de meeste van deze soorten binnen het plangebied redelijkerwijs is uitgesloten. De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

Binnen het plangebied en in de omgeving is hiervoor geen geschikt habitat aanwezig. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

Gezien het aanwezige biotoop van het plangebied is de aanwezigheid van dergelijk beschermde vaatplanten redelijkerwijs uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Er zal in ieder geval gehandeld worden volgens de zogenaamde ‘algemene zorgplicht’ (art. 1.11 Wnb). In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen. Met inachtneming van deze zorgplicht, wordt geconcludeerd dat het aspect flora en fauna geen belemmering vormt voor het planvoornemen.

4.7.5 Conclusie

Gelet op de potentiële ecologische waarden kan het voorgenomen plan alleen in overeenstemming met de nationale natuurwetgeving en het provinciale natuurbeleid worden uitgevoerd, mits voorafgaand en tijdens het uitvoeren van de werkzaamheden het bepaalde in de Wet natuurbescherming in acht wordt genomen:

- Ten aanzien van broedvogels dient, om overtreding op voorhand redelijkerwijs te voorkomen, het verwijderen van nestgelegenheid buiten het broedseizoen te worden uitgevoerd, of een controle moet de aanwezigheid van een broedgeval kunnen uitsluiten;
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

Het aspect flora en fauna vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

4.8.1 Toetsingskader

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het plangebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.).

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁶.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Overige wet- en regelgeving

Tot slot moet in het kader van een 'goede ruimtelijke ordening' (art. 3.1 Wro) ook getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit bijvoorbeeld het Activiteitenbesluit, effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations', etc.

4.8.2 Onderzoek

Er is een quickscan externe veiligheid uitgevoerd. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 8 bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies benoemd.

Op basis van gegevens van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) en de vigerende bestemmingsplannen zijn de risicobronnen geïnventariseerd. De risicobronnen zijn weergegeven in figuur 13.

Inrichtingen

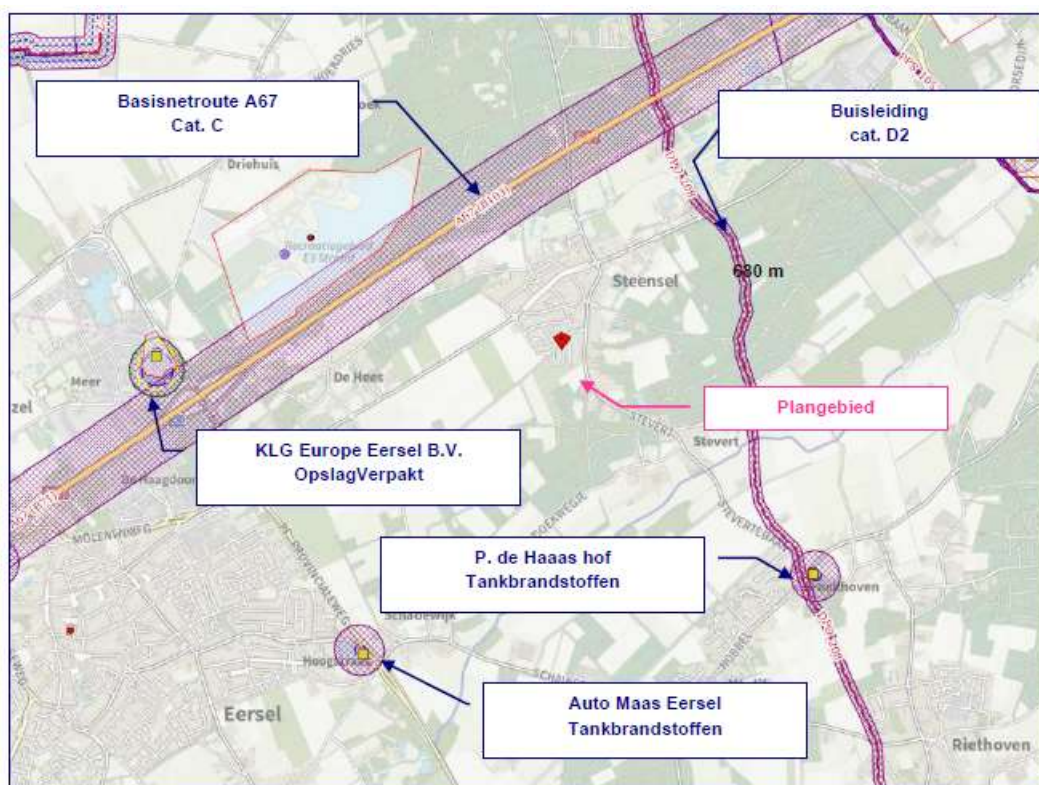
Er zijn geen inrichten binnen afstand van het plangebied die mogelijk een knelpunt kunnen veroorzaken wat betreft het plaatsgebonden risico of het groepsrisico door inrichtingen waarbij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Transport

In de omgeving van het plangebied liggen geen wegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen. De Stevert, de weg aanliggend aan het plangebied ligt niet op een doorgaande route. Het zal dus ook zeer onwaarschijnlijk zijn dat deze weg gebruikt wordt voor regelmatig transport van gevaarlijke stoffen.

⁶ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

In de omgeving van het plangebied liggen geen spoor- of waterwegen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 13: Inventarisatie risicobronnen omgeving plangebied

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied liggen geen buisleidingen die relevant zijn ten aanzien van het vervoer van gevaarlijke stoffen.

4.8.3 Conclusie

Ten aanzien van geen enkele risicobron is sprake van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de gewenste ruimtelijke ontwikkeling.

4.9 Kabels en leidingen

In de ondergrond zijn geen kabels en leidingen aanwezig, waarvoor een planologisch beschermingsregime van toepassing is. Vanuit het aspect kabels en leidingen in de ondergrond is er geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling. Ten behoeve van de ontwikkeling wordt er nieuwe ondergrondse infrastructuur aangelegd, het is niet nodig om hiervoor zones op te nemen in het bestemmingsplan.

Initiatiefnemer draagt zorg voor aansluiting via kabels en leidingen waarbij rekening wordt gehouden met bestaande kabels en leidingen. Indien noodzakelijk wordt een Klic-melding gedaan. Tevens is de initiatiefnemer zelf verantwoordelijk voor eventuele aansluiting op nutsvoorzieningen door de daarvoor verantwoordelijke nutsbedrijven.

4.10 Cultuurhistorie

4.10.1 Toetsingskader

Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a Bro) dient in het plan rekening gehouden te worden met cultuurhistorie. Cultuurhistorie heeft onder andere betrekking op de historische stedenbouwkundige en historisch geografische waarden in het gebied. In het plan moet beschreven worden hoe met de in het gebied aanwezige waarden en de aanwezige of te verwachten monumenten wordt omgegaan.

De Erfgoedwet bevat de wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Het is op basis hiervan verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (destijds nog de SRE Milieudienst) voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant (Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Valkenswaard, Geldrop-Mierlo en Laarbeek) een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. In 2011-2012 zijn de erfgoedkaarten en beleidsplannen door de diverse gemeenten vervolgens ook vastgesteld.

In 2020-2021 hebben de gemeenten Reusel-De Mierden, Laarbeek, Oirschot en Eersel hun erfgoedkaart laten actualiseren. Hierdoor zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten verder verfijnd. Voor een helder overzicht zijn de kaarten per gemeente op afzonderlijke tabbladen inzichtelijk gemaakt.

Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het bestemmingsplan en/of erfgoedverordening, zoals in de Erfgoedwet staat omschreven. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

4.10.2 Onderzoek

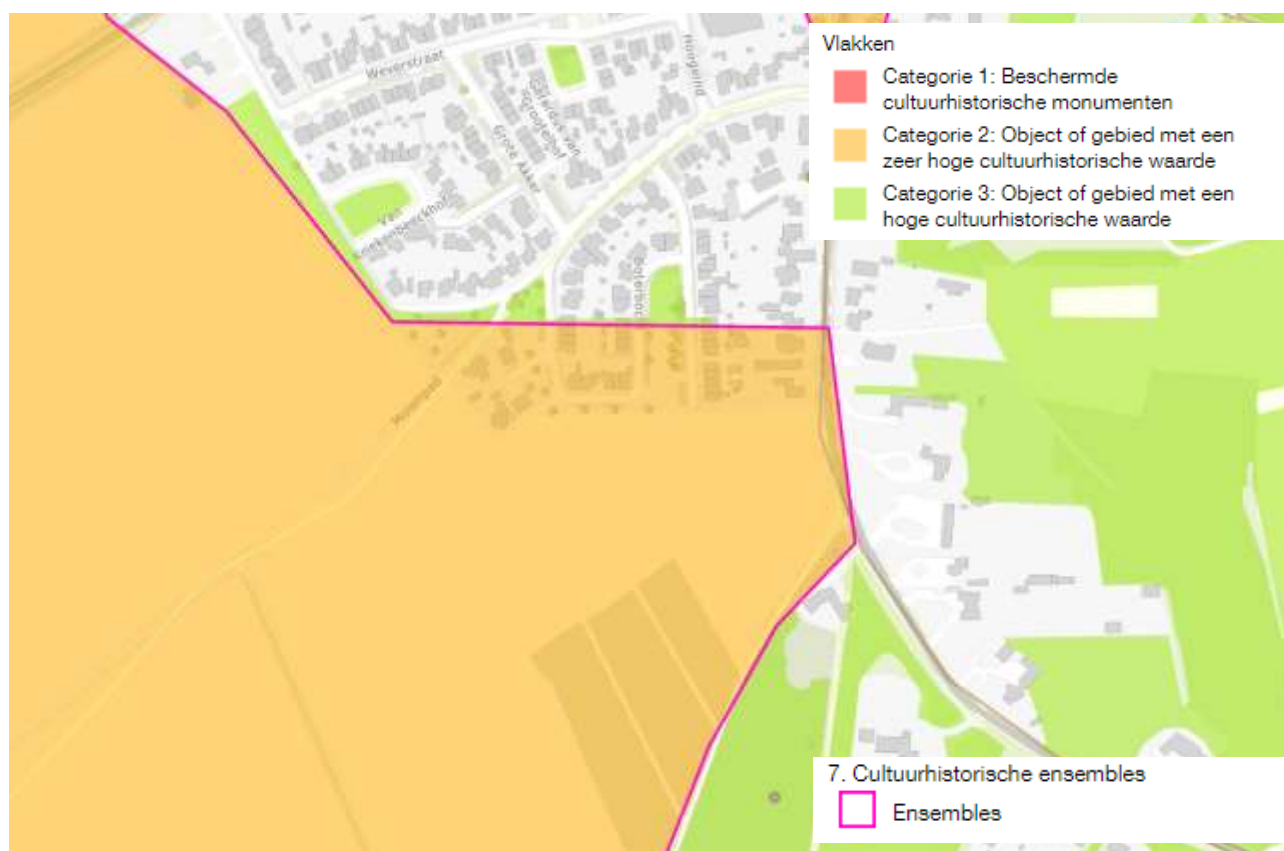
De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening gezamenlijk een regionale erfgoedkaart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

Aan de hand van de Cultuurhistorische Beleidskaart is het plangebied gelegen in 'Categorie 2'. Dit betreft een object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarde. Zie figuur 11 voor een uitsnede van de kaart.

De toelichting van 'Categorie 2' betreft; *"Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden."*

Het plangebied is aan de hand van de Cultuurhistorische Waardenkaart gelegen binnen de aanduiding 'Cultuurhistorische ensembles'. Het gebied betreft Akkercomplex Molenakkers – Grote Akker Steensel, en beschikt over de status hoge cultuurhistorische waarde. Dit betreft de roze omlijning te zien in figuur 14.

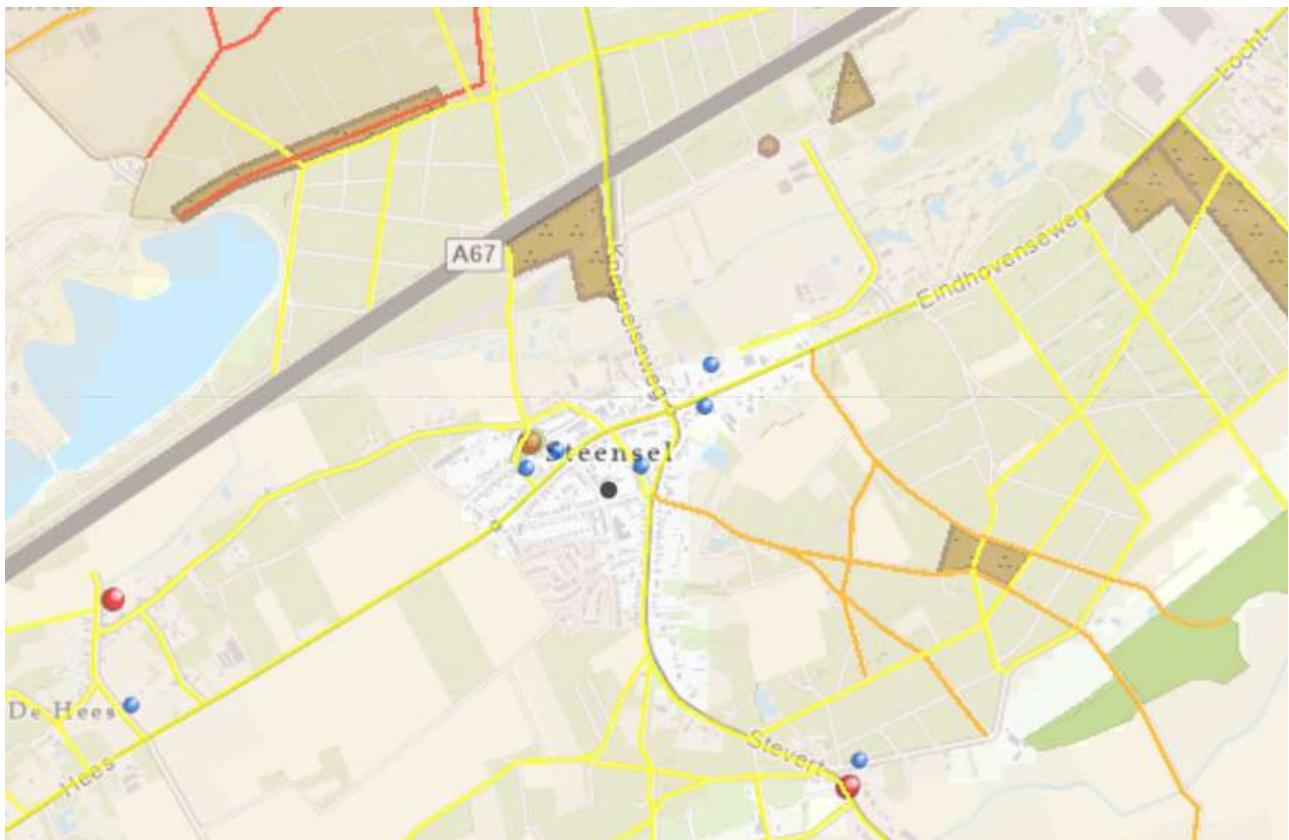
Voorgenomen planinitiatief voorziet in de ontwikkeling van 47 woningen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen niet worden verstoord of vernietigd. Bij de planuitwerking wordt rekening gehouden met de cultuurhistorische waarden en worden deze als inspiratiebron gebruikt. Er dient nog een landschappelijk inpassingsplan te worden opgesteld. Hierbij wordt tevens gekeken hoe het plan de aanwezige cultuurhistorische waarden kan versterken.



Figuur 14: Uitsnede Erfgoedkaart gemeente Eersel - Zuidoost-Brabant.

De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal. De provincie heeft haar ruimtelijk erfgoed opgenomen op Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW), zie figuur 15.

Het plangebied is niet gelegen binnen historisch groen, historische stedenbouw dan wel cultuurhistorische landschappen. Het plangebied is enkel gelegen in de nabijheid van historische geografie, waarbij het gaat om historische geografie met een waarde 'redelijk hoog'. Het voorgenomen planinitiatief komt niet in aanraking met deze historische geografie en levert dan ook geen belemmeringen voor het planinitiatief.



Figuur 15: Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart provincie Noord-Brabant. Plangebied aangeduid middels rode cirkel. (Bron: Provincie Noord-Brabant).

4.10.3 Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor voorgenomen planinitiatief.

4.11 Archeologie

4.11.1 Toetsingskader

De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien zijn aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In de toelichting van het bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Het is met deze wet verplicht om de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie mee te nemen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren. Het beleid van de provincie Noord-Brabant sluit aan op het nationale beleid voor de archeologische monumentenzorg. De provincie richt zich op de bescherming van objecten en de bescherming, benutting en ontwikkeling van structuren en ensembles van een grotere schaal.

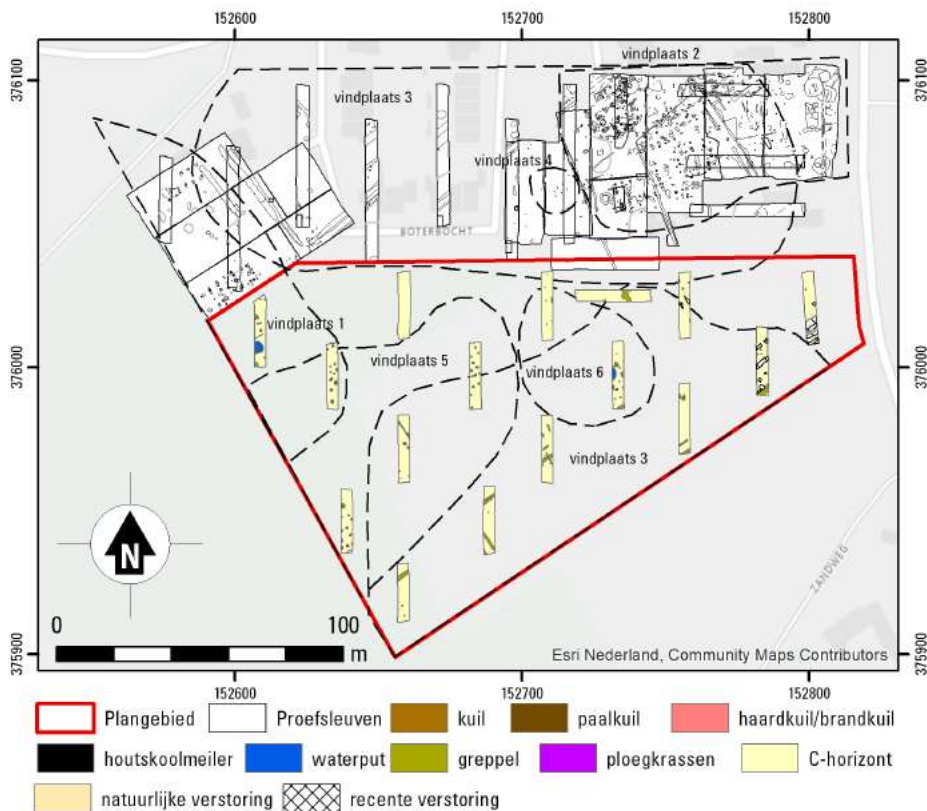
Het gemeentelijk erfgoedbeleid is vastgelegd in de Erfgoedverordening gemeente Eersel 2017. In werking getreden op 19 mei 2017 door de gemeenteraad Eersel.

4.11.2 Onderzoek

Er is een inventariserend archeologisch veldonderzoek uitgevoerd door middel van proefsleuven ter plaatse van het plangebied. Het onderzoek is uitgevoerd op 9 en 10 mei 2023 in opdracht van de gemeente Eersel. De belangrijkste conclusies worden hieronder weergegeven, het volledige onderzoeksrapport is opgenomen als bijlage 9 bij deze plantoelichting.

Volgens de gemeentelijke erfgoedkaart heeft het terrein de waarde Archeologie 4.2. Dit betekent dat bij bodemingrepen dieper dan 50 cm -mv rekening moet worden gehouden met archeologische waarden, mits de omvang van de verstoring de vrijstellingsgrens overschrijdt. Deze vrijstellingsgrens is 500 m². Het plangebied heeft een omvang van 18.500 m² en bij de ontwikkeling zal dieper dan 30 cm worden gegraven. Er is sprake van een onderzoeksplicht.

Tijdens het proefsleuven onderzoek zijn naast het vervolg van de al eerder deels opgegraven *vindplaats 1* een tweetal nieuwe vindplaatsen aangetroffen, dit betreft de *vindplaatsen 5 en 6*. De vindplaatsen bevinden zich in het (noord)westelijke deel van het onderzoeksgebied. Tevens is er een *vindplaats 3*, deze is in het onderzoek als niet behoudens waardig gewaardeerd. Figuur 16 toont de ligging van de vindplaatsen in het onderzoeksgebied.



Figuur 16: Begrenzing vindplaatsen archeologisch proefsleuvenonderzoek te Steensel-Boterbochten Zuid (Bron: archeologisch onderzoek)

Vindplaats 6 betreft een erf uit de Volle Middeleeuwen, de sporen hiervan bevinden zich centraal in het plangebied (rondom proefsleuf 5). Deze vindplaats maakt deel uit van de grotere middeleeuwse nederzetting die al eerder deels is opgegraven ten noorden van het huidige plangebied. Op het gebied van inhoudelijke kwaliteit geldt dat nederzettingen uit de Volle Middeleeuwen in de gemeente Eersel wel vaker zijn aangetroffen en onderzocht. Dit maakt dat de nederzetting een gemiddelde zeldzaamheid heeft. De ensemblewaarde hangt samen met de andere middeleeuwse vindplaatsen in Steensel-Boterbochten. Dit maakt dat de vindplaats een hoge ensemblewaarde heeft.

Vindplaats 5 omvat sporenclusters in de proefsleuven 9, 13 en 14 en een klein aantal sporen in proefsleuf 11. Het gevonden aardwerk dateert in ieder geval in de Karolingische periode, maar er lijkt ook ouder (Merovingisch) aardwerk in het complex aanwezig. De Riethovenseweg/Stevert, waaraan het plangebied is gelegen is een zeer oude weg. Deze gaat vermoedelijk al terug tot de Merovingische periode. Zo is ook te Riethoven, langs dezelfde route, onlangs een nederzetting uit de Merovingische periode aangetroffen. Op het gebied van inhoudelijke kwaliteit geldt dat nederzettingen uit de Vroege Middeleeuwen in Eersel nog nauwelijks onderzocht zijn. Dit maakt dat de nederzetting een grote zeldzaamheid heeft. De informatiewaarde van de sporen is dan ook groot te noemen. De ensemblewaarde hangt samen met de andere vindplaatsen in het plangebied Boterbochten. Dit maakt dat de vindplaats een hoge ensemblewaarde heeft.

Zowel *vindplaats 1* als *vindplaatsen 5 en 6* kunnen op basis van deze waardering als behoudenswaardig worden gewaardeerd. Het advies op basis van het proefsleuvenonderzoek luidt dan ook dat de vindplaatsen behouden dienen te worden. Dit behoud kan *in situ* plaats vinden of *ex situ*. Bij *in situ* behoud blijven de vindplaatsen behouden voor later onderzoek. Daarbij wordt de locatie planologisch beschermd. *Ex situ* behoud houdt in dat de vindplaats(en) opgegraven worden. *Vindplaats 3* is niet als behoudenswaardig gewaardeerd.

Alleen voor zover de sporen van deze vindplaats overlappen met de wel behoudenswaardige vindplaatsen zal deze vindplaats worden onderzocht.

De gemeente heeft het archeologisch onderzoek beoordeeld. Ten behoeve van het mogelijk maken van de voorgenomen woningbouwontwikkeling dienen de vindplaatsen opgegraven te worden. Daarmee is er dus sprake van ex situ behoud. De gemeente is voornemens om het opgraven van de vindplaatsen parallel te laten lopen aan de procedure van het bestemmingsplan. Daarom worden de huidige dubbelbestemming gehandhaafd. Aanvullend hierop is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee geborgd wordt dat een omgevingsvergunning voor het bouwen van bouwwerken, of bouwwerken geen gebouwen zijnde, met een diepte van meer dan 30 cm onder maaiveld enkel kan worden verleend mits door het bevoegd gezag is vastgesteld dat er geen archeologische waarden in de grond aanwezig zijn.

4.11.3 Conclusie

Met inachtneming van bovenstaande vormt het aspect archeologie geen belemmering voor vaststelling van het bestemmingsplan. Met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' en de aanvullende voorwaardelijke verplichting zijn de archeologische waarden in het plangebied voldoende beschermd.

4.12 M.e.r.-beoordeling

4.12.1 Toetsingskader

De ontwikkeling van Boterbochten III in Steensel omvat in totaal 47 woningen in diverse segmenten. Een ruimtelijke ontwikkeling kan leiden tot een m.e.r.(beoordelings)-plicht. Of een m.e.r.-procedure of m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, hangt af van het feit of de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.). Per 7 juli 2017 is een wijziging van het Besluit m.e.r. in werking getreden. Wanneer de voorgenomen de ontwikkeling (activiteit) is opgenomen in lijst C en D van het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) moet getoetst worden of er sprake is van nadelige milieugevolgen en moet wanneer hier sprake van is een vormvrij m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen worden.

4.12.2 Conclusie

Onderhavige woningbouwontwikkeling is aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.. Met betrekking tot de ontwikkeling is in onderdeel D 11.2 van de bijlage van het Besluit m.e.r. het volgende opgenomen: "De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijke ontwikkeling (met inbegrip van de bouw van een winkelcentra of parkeerterreinen)." De voorgenomen ontwikkeling ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2. Er is sprake van een vormvrije m.e.r.-beoordelingsplicht. Dit betekent dat voordat het ontwerpbestemmingsplan in procedure gaat, het college van burgemeester en wethouders aan de hand van een aanmeldingsnotitie moet beoordelen en besluiten of een milieueffectrapport moet worden opgesteld e.e.a. conform paragraaf 7.6 Wet milieubeheer. De aanmeldingsnotitie is als bijlage 10 bij deze plantoelichting toegevoegd. Hierin wordt de aanbeveling gedaan dat voor de verdere planvorming van het bestemmingsplan geen milieueffectrapportage is vereist.

4.13 Geur agrarisch

4.13.1 Toetsingskader

De Wet geurhinder en veehouderij (Wvg) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaalt de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen

de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening (Wro), is aangegeven dat sprake dient te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat. Het is daarom noodzakelijk om tweeledig naar dit aspect te kijken. Enerzijds mag de ontwikkeling niet leiden tot een belemmering van veehouderijbedrijven, en anderzijds dient sprake te zijn van een acceptabel woon- en leefklimaat.

Verordening gemeente Eersel

De gemeente Eersel beschikt over de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015', in werking getreden op 9 oktober 2015. De gemeente maakt in de verordening onderscheid tussen twee soorten gebieden; (A) plangebieden voor woningbouw en industrieterrein en (B) buitengebied.

A. Plangebieden voor woningbouw en industrieterrein;

- Het gebied dat de plangebieden voor woningbouw en industrieterrein omsluit en dat nader aangegeven is op de bij de verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart.

B. Buitengebied;

- Het gebied met uitzondering van de plangebieden en de kernen en dat nader aangegeven is op de bij de verordening behorende en als zodanig gewaarmerkte kaart.

In gebied A als omschreven in artikel 2 van deze verordening, geldt de volgende andere waarde.

- Op grond van artikel 6, lid 1 van de Wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur- gevoelige objecten: 3 ouE/m³.

In gebied B als omschreven in artikel 2 van deze verordening, geldt de volgende andere waarde.

- Op grond van artikel 6, lid 1 van de Wet en in afwijking van artikel 3, lid 1 van de Wet bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur- gevoelige objecten: 10 ouE/m³.

In de verordening zijn andere waarden van kracht voor de bebouwde kommen van de gemeente Eersel. Hier geldt op grond van artikel 6, lid 3 van de Wet en in afwijking van artikel 4, lid 1 van de Wet een minimale afstand van 50 meter tussen gevoelige objecten en een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriele regeling een geuremissie is vastgesteld, voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

4.13.2 Onderzoek

Voorgenomen plangebied is gelegen binnen het buitengebied van de gemeente Eersel, hiermee valt het plangebied onder de gebiedszonering B (buitengebied) van de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015. De te realiseren woningen worden geschaard onder een geurgevoelig object. Onderzocht is of erop redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van luchtfoto's en de kaarten 'Veehouderijen in Noord-Brabant' en 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst 'Zuidoost-Brabant'.

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd. Bij de vergunningverlening wordt dan ook getoetst of de geur voldoet aan de gestelde normen. De uitstoot van alle veehouderijen bij elkaar opgeteld wordt uitgedrukt als de 'achtergrondbelasting'. De kaart (figuur 17) toont de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m³).



Figuur 17: Achtergrond geurbelasting Noord-Brabant, planlocatie rood omlijnd (Bron: atlas.odzob.nl)

Ter plaatse van de planlocatie is de kwaliteit leefomgeving aangeduid als 'zeer goed'. Hier geldt een achtergrond belasting van 0 tot 3 ouE/m³. De geurverordening van de gemeente Eersel hanteert een maximale geurbelasting van 10 ouE/m³ in het buitengebied. Hier wordt ruimschoots aan voldaan, er kan geconstateerd worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat betreft het aspect geur.

Uit de geraadpleegde bronnen is tevens aangetoond dat de meest nabijgelegen veehouderijen zich bevinden op een afstand van minimaal 600 meter. Ten noordwesten van de planlocatie is op circa 600 meter afstand een pluimveebedrijf waar leghennen worden gehouden. Aan de hand van de opgestelde publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt houden van leghennen onder de milieucategorie 4.1 waar een richtafstand geldt van 200 meter voor 'rustig buitengebied'. Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Ten noordoosten van de planlocatie is op circa 650 meter afstand bevindt zich een melkveehouderij. Aan de hand van de opgestelde publicatie 'bedrijven en milieuzonering' valt houden van rundvee onder de milieucategorisering 3.2 waar een richtafstand geldt van 100 meter voor 'rustig buitengebied' (zie paragraaf 4.2). Hier wordt ruimschoots aan voldaan.

Tabel 9: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Adres	Soort veehouderij	Afstand tot planlocatie
Koppelen 9, 5524 AB Steensel	Leghennen	Ca. 600 meter
Eindhovenseweg 55, 5524 AP Steensel	Melkrundvee	Ca. 650 meter

Derhalve kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Het initiatief maakt zelf geen geurbronnen mogelijk.

4.13.3 Conclusie

Het aspect geur agrarisch vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

5 Juridische planopzet

5.1 Inleiding

Het bestemmingsplan is een juridisch bindend plan dat bestaat uit een verbeelding (plankaart) en regels en gaat vergezeld van een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan, waarbij de regels de gebruiks- en bouwmogelijkheden van de gronden regelen en de verbeelding de rol heeft van visualisering van de bestemmingen. De toelichting heeft geen bindende werking, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave, verantwoording en onderbouwing van het bestemmingsplan en als uitleg bij de verbeelding en regels.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat het bestemmingsplan langs elektronische weg beschikbaar wordt gesteld. Dit brengt met zich mee dat het bestemmingsplan digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze moet worden gepresenteerd. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan het bestemmingsplan moet voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP 2012 kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en het renvoi. Dit bestemmingsplan is opgesteld in overeenstemming met de SVBP 2012 en wordt op de voorgeschreven wijze digitaal beschikbaar gesteld.

5.2 Plansystematiek

In deze paragraaf wordt de systematiek van de regels en de wijze waarop de regels gehanteerd dienen te worden, uiteengezet. Er is gekozen voor een flexibel bestemmingsplan, waarbij het beoogde gebruik rechtstreeks mogelijk is binnen de opgenomen bestemmingen. Voor wat betreft de systematiek en inhoud van de bestemmingen en overige regels is aangesloten bij het bestemmingsplan 'Duizel-Noord, tweede fase' en het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, tweede fase'.

De regels van het plan bestaan conform de SVBP2012 uit vier hoofdstukken, waarin achtereenvolgens de inleidende regels, de bestemmingsregels, de algemene regels en de overgangs- en slotregels aan de orde komen. Hieronder worden de regels in de onderscheiden hoofdstukken kort toegelicht.

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Dit hoofdstuk bevat alle bepalingen die nodig zijn om de overige regels goed te kunnen hanteren:

Begrippen (Artikel 1):

In deze bepaling zijn omschrijvingen gegeven van de in het plan gebruikte begrippen. Deze worden opgenomen om interpretatieverschillen te voorkomen.

Begripsbepalingen zijn alleen nodig voor begrippen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn.

Wijze van meten (Artikel 2):

Om op een eenduidige manier afstanden, oppervlakten en inhoud van gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen wordt in de wijze van meten uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de verschillende bestemmingen aan de orde. Alle zelfstandige regelingen, die gevolgen hebben voor de bouw- of gebruiksmogelijkheden van de gronden, zijn als een bestemming vormgegeven. In de volgende paragraaf worden de bestemmingen inhoudelijk toegelicht. De bestemmingen kunnen uit de volgende onderdelen (leden) bestaan, waarbij niet alle onderdelen in elke bestemming opgenomen behoeven te zijn.

Bestemmingsomschrijving:

Een omschrijving van de doeleinden van de bestemming. Het gaat hierbij om de functies die zijn toegestaan binnen de bestemming.

Bouwregels:

In de bouwregels worden voor alle hoofdgebouwen, bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, de van toepassing zijnde bouwregels gesteld. Waar en met welke maatvoering mag worden gebouwd, wordt hier vastgelegd.

Afwijken van de bouwregels:

Door het opnemen van een afwijkingsregeling bestaat de mogelijkheid om onder voorwaarden af te wijken van de bouwregels.

Specifieke gebruiksregels:

In dit onderdeel is een regeling opgenomen voor aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid.

Afwijken van de gebruiksregels:

In dit onderdeel zijn regelingen opgenomen voor een praktijkruimte en lichte bedrijvigheid.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling is opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een plan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Algemene gebruiksregels

In dit artikel is opgenomen welke gebruiksvormen in ieder geval als strijdig gebruik met het bestemmingsplan worden beschouwd.

Algemene afwijkingsregels

In dit artikel wordt een opsomming gegeven van de regels in het plan waarvan het bevoegd gezag middels een omgevingsvergunning kan afwijken. De voorwaarden, die bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn aangegeven.

Overige regels

Dit artikel bevat de bepalingen omtrent parkeren en laden/lossen. Hierbij is bepaald dat in het plangebied voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid, conform het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel', als vastgesteld op 27 februari 2014, dan wel de latere rechtsopvolgers van dit beleid. Gerealiseerde parkeergelegenheid om te voldoen aan deze normering, dient vervolgens in stand te worden gehouden. Indien

het gebruik van een gebouw en/of gronden daar aanleiding toe geeft, dient bovendien te worden voorzien in voldoende ruimte voor laden en lossen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk bevat het voor elk bestemmingsplan verplichte overgangsrecht voor bouwen en gebruik en de slotregel met daarin de citeertitel van de planregels.

5.3 Bestemmingen

Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor onder andere groenvoorzieningen, in- en uitritten, paden, speelvoorzieningen en water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Binnen de bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Wonen -1

De woningen aan de westelijke en zuidelijke randen van het plangebied hebben de bestemming Wonen – 1. Hiermee wordt de gemeentelijke systematiek voor de kernen gevolgd. In de bestemming zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen.

Woongebied

De bestemming 'Woongebied' is bedoeld voor een nog uit te werken woongebied, waarbij maximale flexibiliteit is gewenst in de toegestane invulling en uitvoering. Hier worden flexibel de diverse bebouwingstypologieën toegestaan. Daarnaast dient deze bestemming ook voor de ondersteunende voorzieningen, zoals parkeer- en verkeersvoorzieningen.

Waarde – Archeologie 4.2

Deze dubbelbestemming is bedoeld voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Deze archeologische bescherming is ongewijzigd overgenomen uit de vigerende bestemmingsplan.

Waarde – Archeologie

De voor 'Waarde - Archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de archeologische waarden van de gronden. Deze archeologische bescherming is overgenomen uit het vigerend bestemmingsplan 'Boterbocht II, Steensel Zuid'.

6 Uitvoerbaarheid

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat een bestemmingsplan vergezeld gaat van een toelichting waarin de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan zijn neergelegd. Dit hoofdstuk gaat in op de uitvoerbaarheid, waarbij eerst de economische uitvoerbaarheid aan bod komt en vervolgens de maatschappelijke uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van artikel 6.2.1 van de Wet ruimtelijke ordening is het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten. De gemeenteraad is verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De gemeente Eersel heeft de gronden van het plangebied voor een groot deel in haar eigendom. Door als gemeente de gronden in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren, wordt ook voldaan aan het vereiste van kostenverhaal. Er hoeft dan geen separaat exploitatieplan te worden opgesteld. Gemaakte kosten ten behoeve van de grondexploitatie zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs van de bouw kavels.

De grondexploitatie van de gemeente toont aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. De gemeente kan dus via gronduitgifte al haar kosten verhalen. Daarmee is tevens de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Voor de gronden in eigendom van derden worden de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden gedragen door de desbetreffende initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers worden anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin wordt opgenomen dat de eventuele planschade en de kosten van grondexploitatie voor rekening komt van de initiatiefnemers. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Eersel. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges.

Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van anderszins vast te leggen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de maatschappelijke uitvoerbaarheid gaat het erom dat er maatschappelijk draagvlak is voor een planvoornemen. In dat kader wordt de gelegenheid tot inspraak geboden conform de wettelijk voorgeschreven procedure. Bovendien heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties. En heeft er een omgevingsdialoog plaatsgevonden. In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen.

6.2.1 Vooroverleg

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg plegen met de besturen van betrokken gemeenten en 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.

Het (voor)ontwerpbestemmingsplan is in het kader van het vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en aan Waterschap De Dommel. De provincie heeft in een vooroverlegreactie aangegeven dat er een onderbouwing en toepassing van kwaliteitsverbetering van het landschap moet worden opgesteld. En dat een onderbouwing met betrekking tot het NNB ontbreekt. In paragraaf 3.2.2 is daarom ingegaan op de kwaliteitsverbetering en NNB. Het Waterschap de Dommel heeft aangegeven dat de benodigde waterberging van 60 mm op eigen terrein benoemd dient te worden, dit is verwerkt in paragraaf 4.5.

6.2.2 Omgevingsdialoog

De gemeente heeft grond gekocht voor de uitbreiding van het dorp Steensel, op deze grond zal de gebiedsontwikkeling van voorliggend document plaatsvinden. Op 13 juni van 19:00-22:00 en 20 juni van 19:00-22:00 heeft het omgevingsdialoog plaatsgevonden op het gemeenschapshuis de Höllekes te Steensel, ten behoeve van voorstaande ontwikkeling. In zijn totaliteit hebben 84 inwoners deelgenomen aan de omgevingsdialoogavonden. De gemeente heeft de avonden als constructief ervaren, beaamde dat de sfeer positief was, dit ondanks sommige aanwonenden van voorgenomen ontwikkelgebied duidelijk hebben aangegeven niet blij te zijn met de woningbouwontwikkelingen. Zij ervaren de ontwikkeling als een inbreuk op hun privacy. De inwoners waren het wel eens over het feit dat het bouwen van nieuwe woningen in Steensel hard nodig is. De aanwezigen hebben kritische kanttekeningen geplaatst bij keuzes en hebben feedback gegeven op het gebiedsconcept. Het volledige verslag is opgenomen als bijlage 11 van deze plantoelichting.

6.2.3 Formele procedure

De formele vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Hierbij wordt o.a. afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard, met een aantal aanvullende procedurevereisten.

Het (ontwerp)plan is gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Op het plan zijn 2 zienswijzen ingediend, 1 door de Provincie Noord-Brabant en 1 door een omwonende particulier. Na overleg met de particulier en doorvoeren van aanpassingen aan het plan is deze zienswijze ingetrokken. De gemeente heeft de zienswijze van de provincie voorzien met beantwoording, de Nota van Beantwoording Zienswijzen is opgenomen als bijlage 14.

Tijdens het vaststellen van voorliggend bestemmingsplan, is in de raadsvergadering van d.d. 28 mei 2024 een amendement aangenomen. Dit betreft het niet vaststellen van het beeldkwaliteitsplan als bindend en strikt op te volgen beleid, maar als richtinggevend. Dit is aangepast in de plantoelichting.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Rhijnspoorplein 38
1018 TX Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

Boxtel

Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
+31 (0)411 850 400

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info@bro.nl
www.bro.nl

