



BESTEMMINGSPLAN MOSTHEUVEL NAAST NR. 4 WINTELRE

Toelichting

Gemeente Eersel

Status: Vastgesteld
Projectnr: 23-002-A
Idn: NL.IMRO.0770.BPWMosthbij46012-VAST
Datum: 25 februari 2025

COLOFON

Titel	Bestemmingsplan Mostheuvel naast nr. 4 Wintelre
Onderdeel	Toelichting
Projectnummer	23-002-A
Status	Vastgesteld
Datum	25 februari 2025
Auteur	Ralf Buelens (BUELENS Ruimte)

INHOUD

1	INLEIDING	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging plangebied	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
1.4	Procedure	2
1.5	Leeswijzer	3
2	PLANBESCHRIJVING	4
2.1	Bestaande situatie	4
2.2	Toekomstige situatie	5
3	BELEID	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	10
3.3	Gemeentelijk beleid	13
4	OMGEVINGSASPECTEN	17
4.1	Archeologie en Cultuurhistorie	17
4.2	Bedrijven en milieuzonering	18
4.3	Bodem	20
4.4	Natuur	20
4.5	Externe veiligheid	24
4.6	Wegverkeerslawaaï	24
4.7	Luchtkwaliteit	27
4.8	Verkeer	28
4.9	Water	30
4.10	Geur agrarisch	33
4.11	Spuitzones	35
4.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	36
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	38
5.1	Planbeschrijving	38
5.2	Regels	38

6	UITVOERBAARHEID	41
6.1	Economische uitvoerbaarheid	41
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	41

BIJLAGEN

1. Verkennend bodemonderzoek
2. Berekening stikstofdepositie
3. Onderzoek wegverkeerslawaaï
4. Omgevingsdialoog
5. Nota van zienswijze

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Aan de Mostheuvel te Wintelre worden zes rug-aan-rugwoningen gerealiseerd in een nieuw te bouwen langgevelboerderij. Het initiatief past niet binnen de kaders van het vigerend bestemmingsplan 'Kom Wintelre'. Door middel van een nieuw bestemmingsplan wordt het initiatief juridisch-planologisch mogelijk gemaakt. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hier in.

1.2 Ligging plangebied

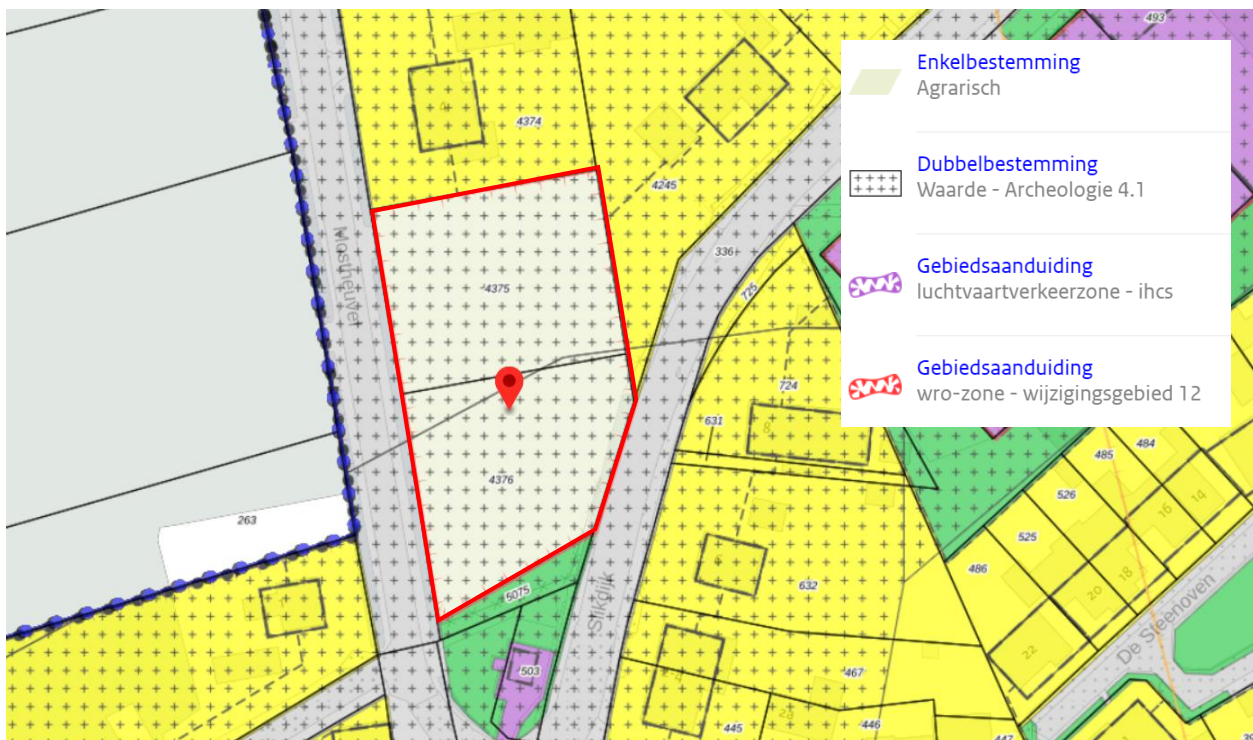
Het plangebied ligt in het noorden van de kern van Wintelre. Op afbeelding 1.1 is een luchtfoto van de kern van Wintelre weergegeven. Met rode cirkel is de ligging van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.1: Ligging van het plangebied

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Wintelre'. Dit bestemmingsplan is op 26 januari 2012 vastgesteld door de gemeenteraad. Op afbeelding 1.2 is een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding vigerende bestemmingsplan

Aan de gronden is de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch' is een agrarisch bedrijf met grondgebonden agrarische bedrijfsvoering toegestaan. Voor het plangebied gelden tevens de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1 en 4.2' ten behoeve van het behoud en de bescherming van de archeologische waarden in de grond. Voorts geldt er een gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – ihcs'. Binnen deze zone gelden restricties aangaande de bouwhoogten. Middels de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 12' is een wijzigingsbevoegdheid (artikel 27 onder j) toegekend om de bestemming 'Agrarisch' te wijzigen naar de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal twee woningen.

Strijdigheid

De nieuwbouw van zes woningen past niet binnen de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast kan de wijzigingsbevoegdheid niet worden toegepast omdat er meer dan twee woningen worden gerealiseerd.

1.4 Procedure

Voordat dit bestemmingsplan rechtskracht verkrijgt dient de procedure te zijn doorlopen, zoals vastgelegd in de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het bestemmingsplan wordt op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) voor advies voorgelegd aan relevante overlegpartners zoals de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Het ontwerpbestemmingsplan wordt zes weken ter inzage gelegd. Tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kan een ieder schriftelijk of mondeling een zienswijze kenbaar maken. De ingediende zienswijzen worden afgewogen bij de vaststelling van het bestemmingsplan.

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt ook ter inzage gelegd. Gedurende deze terinzagelegging kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State.

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de huidige en toekomstige situatie van het plangebied beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een samenvatting van het actuele beleidskader dat relevant is voor het initiatief. Hierbij wordt ingegaan op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Vervolgens wordt het initiatief in hoofdstuk 4 getoetst aan relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 staat de juridische planbeschrijving beschreven. Tot slot volgt in hoofdstuk 6 een beschrijving van de maatschappelijke en economische uitvoerbaarheid.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied ligt in het noorden van de kern van Wintelre. Het heeft een oppervlakte van 2.388 m² en is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie D, nummers 4375 en 4376. Op afbeelding 2.1 is een luchtfoto weergegeven. Met rood is het plangebied aangegeven.



Afbeelding 2.1: Luchtfoto bestaande situatie

Het plangebied ligt op de overgang van het stedelijk naar het landelijk gebied. Het wordt aan de noordzijde begrenst door een woonperceel. Aan de oostzijde wordt het begrenst door de Slikdijk en aan de westzijde door de Mostheuvel. Aan de zuidzijde grenst het plangebied aan openbaar groen. Dit openbaar groen voorziet in voorzieningen voor langzaam verkeer. Daarnaast staat er een rioolgemaal van het Waterschap De Dommel.

Het plangebied is in gebruik voor agrarische doeleinden. Er staan pony's te grazen. In het midden staan drie coniferen en aan de noordzijde staat een schuilmogelijkheid voor de pony's. Aan de Mostheuvel zijn twee uitritten aanwezig. Op afbeelding 2.2 zijn foto's van de bestaande situatie weergegeven.



Afbeelding 2.2: Foto's bestaande situatie (peildatum, Februari 2023)

2.2 Toekomstige situatie

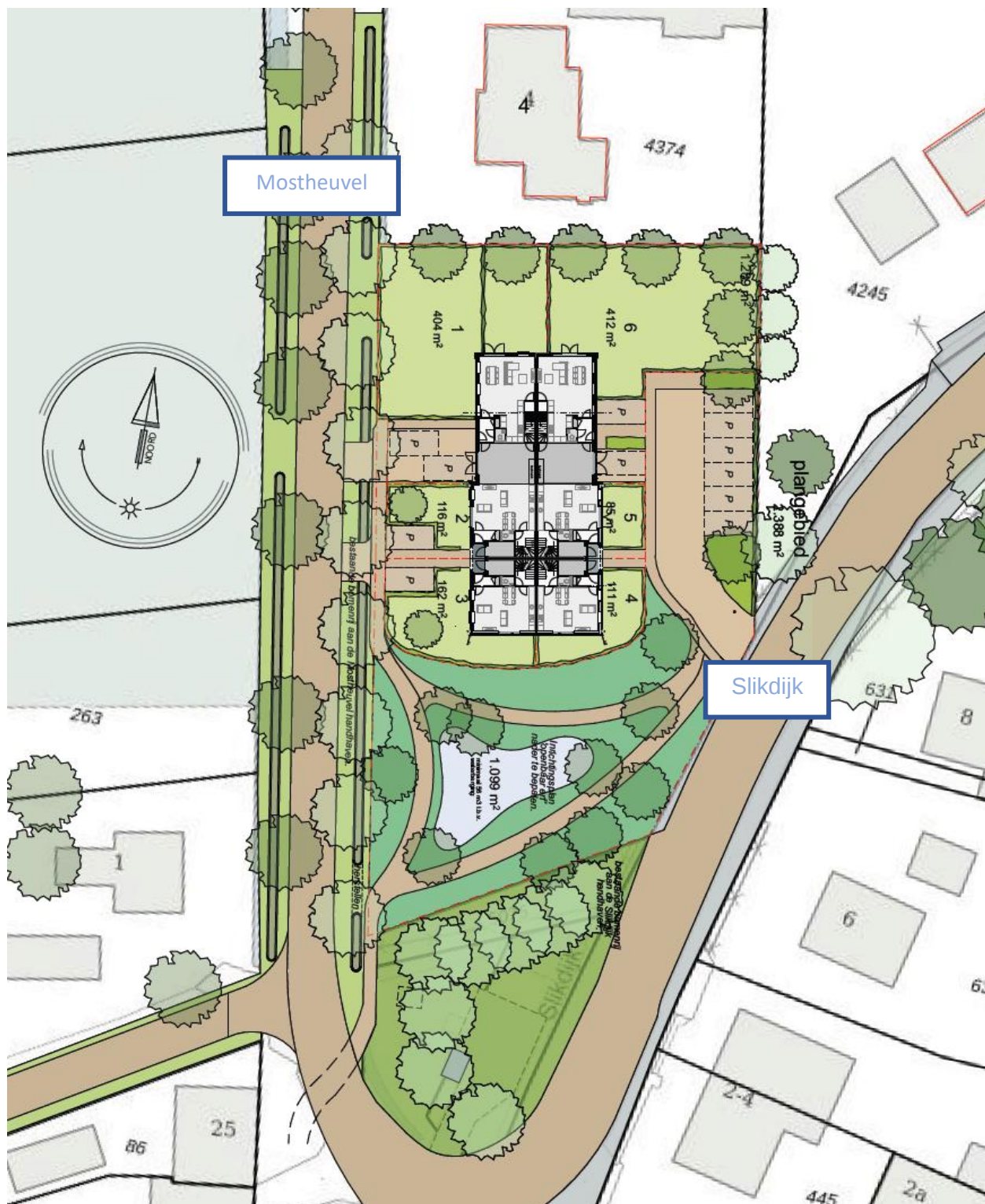
De schuilmogelijkheid voor de pony's wordt gesloopt en de drie coniferen worden gekapt. Hiervoor in de plaats worden zes rug-aan-rugwoningen met tuinen gerealiseerd. Aan de zuidzijde wordt openbaar groen gerealiseerd. Op afbeelding 2.3 is de nieuwe situatie weergegeven.

Wonen

Er wordt een langgevelboerderij van één bouwlaag met een kap gerealiseerd. In deze boerderij worden zes rug-aan-rugwoningen voorzien. Twee starterswoningen in het sociale segment, twee starterswoningen in het middensegment en twee doorstroom woningen.

De langgevelboerderij wordt ingepast in de bestaande bebouwingsstructuur aan de Mostheuvel. Qua massa en typologie wordt aangesloten op de omliggende bebouwing. In de omgeving komen namelijk veel boerderijen voor van één bouwlaag met een kap. Omdat de langgevelboerderij uit zes rug-aan-rugwoningen bestaat kan zowel aan

de Mostheuvel als aan de Slikdijk worden voorzien in een representatieve 'voorgevel'. De zones voor deze gevels blijven dan ook vrij van bebouwing en hoge erfafscheidingen.



Afbeelding 2.3: Nieuwe situatie.

Er worden 12 parkeerplaatsen gerealiseerd. De twee bestaande uitritten aan de Mostheuvel worden verplaatst. Aan de Slikdijk wordt een nieuwe uitrit toegevoegd.

Groen

Er wordt openbaar groen gerealiseerd om de doorkijk vanaf de Slikdijk naar het buitengebied achter de Mostheuvel te waarborgen. Er wordt aangesloten op de bestaande groenvoorziening grenzend aan het zuiden van het plangebied. De nieuwe groenvoorziening voorziet in een verbinding voor langzaam verkeer tussen de Kerkstraat/Mostheuvel en de Slikdijk. Deze verbinding is niet aanwezig in de bestaande situatie. Daarnaast wordt er een wadi gecreëerd. Deze wadi zal tevens gebruikt worden voor de opvang van het regenwater dat op het dak van de langgevelboerderij valt. Het openbaar groen wordt overgedragen aan de gemeente Eersel.

3 BELEID

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als rijksstructuurvisie. De NOVI vervangt onder andere de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). De NOVI is de langetermijnvisie voor een duurzame fysieke leefomgeving in Nederland.

Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Nederland heeft een lange traditie van zich aanpassen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de generaties na ons. De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, om samen Nederland mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit.

Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen. De NOVI heeft de maatschappelijke opgaven samengevat in 4 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.

Onder deze prioriteiten hangen 21 nationale belangen die het lokale, regionale en provinciale niveau overstijgen. Deze belangen hebben onder andere betrekking op het realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit, zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op woonbehoeften, het beperken van klimaatverandering, et cetera. De verantwoordelijkheid van het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen, waardoor inhoudelijke keuzes in veel gevallen ook het beste regionaal kunnen worden gemaakt. Met de NOVI wordt het proces in gang gezet waarmee de keuzes voor de leefomgeving sneller en beter gemaakt kunnen worden.

Tot het moment dat de Omgevingswet in werking treedt geldt de omgevingsvisie als structuurvisie en zijn ruimtelijke belangen geborgd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Beoordeling

Voorliggend initiatief betreft een ontwikkeling van beperkte omvang binnen een bestaand stedelijk gebied. Het initiatief is niet strijdig met de rijksbelangen en past binnen de kaders van de NOVI.

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) vormt een vertaling van de planologische rijksbelangen in instructieregels voor provincies en gemeenten. Dat betekent dat het Barro regels geeft over bestemmingen en het gebruik van gronden en bewerkstelligen dat nationale ruimtelijke belangen doorwerken tot op lokaal niveau. Daarnaast kan het Barro aan de gemeente opdragen om in de toelichting bij een bestemmingsplan bepaalde zaken uitdrukkelijk te motiveren.

Op 30 december 2011 is de eerste tranche van het Barro in werking getreden. Deze eerste tranche van het Barro bevat een vertaling van het geldende planologische beleid dat bedoeld was om op lokaal niveau in bestemmingsplannen te worden verwerkt. De vastgestelde onderdelen van het Barro Ruimte hebben betrekking op ondermeer het kustfundament, de grote rivieren, de ecologische hoofdstructuur en het Project Mainportontwikkeling Rotterdam (PMR).

Op 1 oktober 2012 is de tweede tranche van het Barro in werking getreden. Deze tranche vormt een vertaling van nieuw ruimtelijk beleid van het Rijk, dat eerder is vastgelegd in o.a. de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en de MIRT-agenda's. Dit deel van het Barro bevat regels voor onder meer radarverstoringsgebieden, militaire terreinen, bescherming van de Nieuwe Hollandse Waterlinie, reserveringsgebieden voor nieuwe hoofdwegen en spoorlijnen en reserveringsgebieden voor uitbreiding van enkele bestaande hoofdwegen. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Relevante regels

Volgens de kaarten behorende bij het Barro is het plangebied gelegen binnen het radarverstoringsgebied van de radarstations Herwijnen en Woensdrecht. In een gebied rondom radarstations moet rekening worden gehouden met de functionele bruikbaarheid daarvan. Rondom een radarstation mogen geen bestemmingen opgenomen worden die het oprichten van bouwwerken mogelijk maken die door hun hoogte onaanvaardbare gevolgen kunnen hebben voor de werking van de radar. In het radarverstoringsgebied van het radarstation Herwijnen is de maximale hoogte (van windturbines) gesteld op 90 meter ten opzichte van NAP en in het radarverstoringsgebied van het radarstation Woensdrecht op 113 meter ten opzichte van NAP.

Tevens is het plangebied gelegen binnen een obstakelbeheergebied rondom Vliegbasis Eindhoven. Ook voor het obstakelbeheergebied gelden maximale bouwhoogtes ter bescherming van het luchtruim voor de vliegbasis. De maximale toegestane bouwhoogte bedraagt 65 meter ten opzichte van NAP.

Met voorliggend initiatief wordt geen nieuwe bebouwing mogelijk gemaakt boven de ter plaatse geldende maximale hoogtematen. Daarnaast wordt er geen planologisch kader geboden voor het oprichten van windturbines. Geconcludeerd kan worden dat het initiatief passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Barro.

3.1.3 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevat een uitwerking van bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro). In het Bro is onder meer het volgende opgenomen:

- de verplichting om ruimtelijke visies, plannen, besluiten, verordeningen of algemene maatregelen van bestuur digitaal ('electronisch') beschikbaar te stellen. Alle ruimtelijke plannen zijn te vinden op ruimtelijkeplannen.nl. Er is overgangsrecht opgenomen in het Bro;
- de vormgeving en inrichting van ruimtelijke plannen en dergelijke;
- gedetailleerde bepalingen over de inhoud van een bestemmingsplan;
- overgangsrecht voor bestaande gebouwen, bouwwerken of bestaand gebruik;
- de procedure voor het afhandelen van een planschadeverzoek;
- bepalingen over het exploitatieplan en subsidieregelingen.

Relevante regels

In het Bro is de Ladder voor duurzame verstedelijking opgenomen (artikel 3.1.6 lid 2). De Ladder is een instrument voor efficiënt ruimtegebruik. Het doel van de ladder is een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Wanneer een ruimtelijk plan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt dient het initiatief te worden getoetst aan de ladder. De ladder heeft betrekking op ontwikkeling van woningbouw, kantoren, bedrijven, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.

Een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van zes woningen. Gelet op de uitspraak van de Raad van State op 24 december 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:4720) kan worden geconcludeerd dat het initiatief te klein is om te spreken van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. De uitspraak gaat over een bestemmingsplan dat het inpassen van acht woningen mogelijk maakt. Hierbij oordeelde de Raad van State dat een dergelijke kleinschalige ontwikkeling niet gezien kan worden als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro.

Omdat voorliggend initiatief niet wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling hoeft niet te worden getoetst aan de ladder.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie De kwaliteit van Brabant

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant een Omgevingsvisie opgesteld. Deze Omgevingsvisie is op 14 december 2018 vastgesteld. De omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving en bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. De visie benoemt daarbij een aantal hoofdpunten.

De Omgevingsvisie bevat geen sectorale beleidsdoelen. Gesteld wordt dat gemeenten de eerstverantwoordelijken zijn waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd. Gemeenten moeten een eigen invulling geven aan de kwaliteit van de fysieke leefomgeving.

3.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de structuurvisie ruimtelijke ordening in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. De structuurvisie geeft in hoofdlijnen het ruimtelijk beleid voor de provincie weer tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

Meer dan voorheen wil de provincie duurzaam en zorgvuldig met de ruimte omgaan. De provincie streeft naar een complete kennis- en innovatieregio. Daarvoor zijn een aantrekkelijke woon- en leefomgeving, natuur- en landschapsontwikkeling, een robuust verkeer- en vervoersysteem en een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor bedrijven van cruciaal belang. De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend:

1. groenblauwe structuur;
2. infrastructuur;
3. gemengd landelijk gebied;
4. stedelijke structuur.

Beoordeling

Het plangebied is op de structurenkaart aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied'. Op afbeelding 3.1 is een uitsnede van de structurenkaart weergegeven. Met rode pin is de locatie het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.1: Uitsnede structurenkaart (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)

In de kernen in het landelijk gebied geldt het uitgangspunt dat er ten hoogste zoveel woningen mogen worden gerealiseerd als nodig is voor de opvang van de eigen woningbehoefte. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van twee starterswoningen in het sociale segment, twee starterswoningen in het middensegment en twee doorstroom woningen. Uit de 'Kempische visie op wonen 2019 - 2023' blijkt dat er behoefte is aan deze woningen. Zie paragraaf 3.3.2 voor een nadere toelichting hierop.

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de structuurvisie.

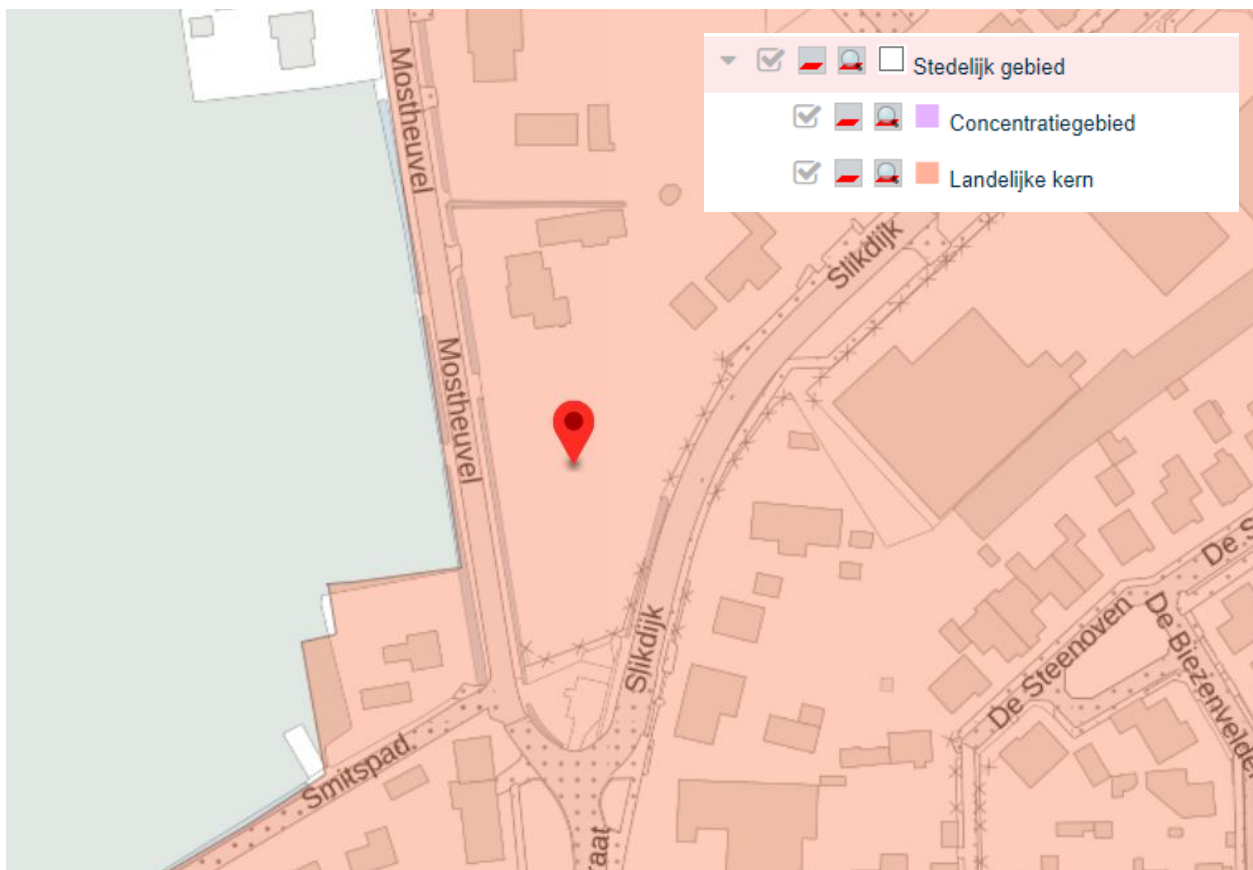
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant is vastgesteld op 25 oktober 2019 en betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving.

De Interim omgevingsverordening bevat geen nieuwe regels, maar voegt bestaande regels uit zes bestaande verordeningen samen, waaronder de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied is in de verordening aangeduid als stedelijk gebied (landelijke kern). Op afbeelding 3.2 is een uitsnede van de kaart van de verordening weergegeven. Binnen stedelijk gebied kan worden voorzien in de ruimte voor wonen, werken en andere voorzieningen om zo de verstedelijking zo veel mogelijk te bundelen. Voor het stedelijke gebied geldt dat het initiatief een duurzame stedelijke ontwikkeling dient te zijn en past binnen de regionale afspraken (artikel 3.42).



Afbeelding 3.2: Uitsnede kaart Interim omgevingsverordening (bron: <https://noord-brabant.tercera-ro.nl/>)

Duurzame stedelijke ontwikkeling (artikel 3.42)

Lid 1. Een bestemmingsplan dat voorziet in de ontwikkeling van een locatie voor wonen, werken of voorzieningen ligt binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken; *het initiatief voorziet in het toevoegen van twee starterswoningen in het sociale segment, twee starterswoningen in het middensegment en twee doorstroom woningen. Uit de 'Brabantse Agenda Wonen' blijkt dat er behoefte is aan deze woningen. Zie paragraaf 3.2.4 voor een nadere toelichting hierop. Hierdoor past het initiatief binnen de kaders van de regionale afspraken.*
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2. Een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen:

- a. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving; *uit hoofdstuk 4 van deze toelichting blijkt dat er sprake is van een gezonde leefomgeving. Daarnaast bevordert de groene omgeving tot bewegen en ontmoeten.*
- b. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden; *het initiatief wordt zorgvuldig ingepast binnen de bestaande stedelijk structuur. Daarnaast wordt er openbaar groen gerealiseerd om de doorkijk vanaf de Slikdijk naar het buitengebied achter de Mostheuveel te waarborgen.*
- c. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie; *er wordt nieuwe, duurzame en gasloze, bebouwing gerealiseerd die voldoet aan de eisen van deze tijd.*
- d. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water; *slechts 15% van het plangebied wordt bebouwd. Daarnaast wordt er openbaar groen gerealiseerd met een wadi. Hierdoor wordt hittestress voorkomen en is voldoende ruimte beschikbaar voor de opvang van water.*
- e. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;

door de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied wordt er aangesloten op de aanwezig openbare infrastructuur.

- f. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

Onderhavig planvoornemen is een particulier initiatief. Hierdoor is realisatie op zeer korte termijn mogelijk. Dit is positief voor het verspreid op de markt komen van woningen in Eersel. Dit draagt bij aan een duurzaam opgebouwde woningmarkt en concurrentiekracht.

Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de uitgangspunten van de verordening.

3.2.4 Brabantse Agenda Wonen

Wonen is een centraal thema in het provinciale beleid. Brabant wil blijven behoren tot de top van Europese kennis- en innovatieregio's. Daarvoor is een aantrekkelijk woon-, leef- en vestigingsklimaat belangrijk, evenals een goed functionerende woningmarkt. Brabant heeft nog een flinke woningbouwopgave, de eerstkomende 10 tot 15 jaar moeten er nog ongeveer 120.000 woningen bij komen. Bovendien verandert de vraag naar woonruimte sterk. De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant.

Beoordeling

Het plangebied ligt in de regio Zuidoost-Brabant en in de subregio de Kempen. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Eersel 280 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 520 woningen tot 2030. De 6 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de "Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio" vastgesteld. Met deze visie toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

Beoordeling

Voor een gebiedsgerichte aanpak zijn er detailkaarten opgesteld. Op deze kaarten zijn per kern de bestaande kwaliteiten en knelpunten weergegeven, evenals koppelkansen en uitdagingen waar in de toekomst mee aan de slag kan worden gegaan. Op afbeelding 3.3 is de detailkaart van de kern van Wintelre weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven. Aan het plangebied is de aanduiding 'Kempisch wonen in levendige kernen' toegekend, ofwel de bebouwde kom van Wintelre.



Afbeelding 3.3: Uitsnede detailkaart kern Wintelre

Er is veel vraag naar woningen in de gemeente. De komende jaren zullen er extra woningen moeten worden gebouwd om te kunnen blijven groeien. Deze groei dient echter wel in verhouding te staan tot de kwaliteit die de gemeente wil bieden. Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Met name starters, senioren, zorgbehoevenden en mensen met een beperking kunnen op dit moment moeilijk een passende woning vinden. Hier wordt met voorliggend initiatief in voorzien. Er worden twee starterswoningen in het sociale segment, twee starterswoningen in het middensegment en twee doorstroom woningen gerealiseerd. Gelet op bovenstaande past het initiatief binnen de kaders van de visie.

3.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende Kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Gemeente Eersel heeft de visie op 12 maart vastgesteld. De visie heeft de individuele woonvisies van de gemeentes vervangen die tot dan het geldend beleidskader vormden.

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

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen.

De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt. Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De Kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners) initiatieven voor vernieuwende woonvormen. De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de Kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

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

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier;
2. Behoud voor betaalbaar wonen;
3. Zorg voor elkaar faciliteren;
4. Wij zijn klaar voor de toekomst;
5. Werken én wonen.

Beoordeling

Uit de visie blijkt dat er een grote behoefte is aan woningen. Voor de gemeente Eersel geldt dat er tot en met het jaar 2028 een behoefte bestaat van 460 woningen. Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van zes woningen. Daarnaast blijkt uit de visie dat er grote behoefte is aan woningen in het sociale segment (huur en koop). Ook hier wordt met voorliggend initiatief in voorzien. Twee van de zes woningen worden namelijk in het sociale segment gerealiseerd. Het initiatief is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 - 2023.

3.3.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel 2022

Gemeente Eersel wil dat iedereen in de gemeente betaalbaar kan wonen. Hiervoor heeft de gemeente de 'Nota Impuls Sociale Woningbouw gemeente Eersel' vastgesteld. Deze nota is gericht aan de initiatiefnemer. Het is van toepassing op zowel particuliere als gemeentelijke initiatieven.

Met de nota wordt inzicht gegeven hoe de gemeente omgaat met woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het geldende bestemmingsplan. Onder voorwaarden kan medewerking worden verleend aan een nieuw ruimtelijk kader voor een initiatief. Hierbij wordt gekeken of en hoe het plan bijdraagt aan de gemeentelijke ambities ten aanzien van sociale woningbouw.

Bij een woningbouwinitiatief dient 37% van de toe te voegen woningen in de sociale sector te worden gerealiseerd. Bij de berekening van het aantal woningen wordt de 37%-eis naar boven afgerond.

In uitzonderlijke gevallen kan het college afwijken van de minimumeis van 37% sociale woningbouw en toestaan dat u de locatie een lager percentage of helemaal geen sociale woningbouw realiseert. In dit geval moet er worden aangetoond dat sociale woningbouw op de locatie niet wenselijk of haalbaar is. Het college kan afwijken van dit beleid, als zij dit vanuit ruimtelijke kwaliteit, volkshuisvestelijke taakstelling en/of economische uitvoerbaarheid noodzakelijk acht.

Beoordeling

Voorliggend initiatief voorziet in het toevoegen van zes wooneenheden. Er worden twee starterswoningen in het sociale segment, twee starterswoningen in het middensegment en twee doorstroom woningen gerealiseerd. Er wordt niet voldaan aan de eis dat bij een woningbouwinitiatief 37% van de toe te voegen woningen in de sociale

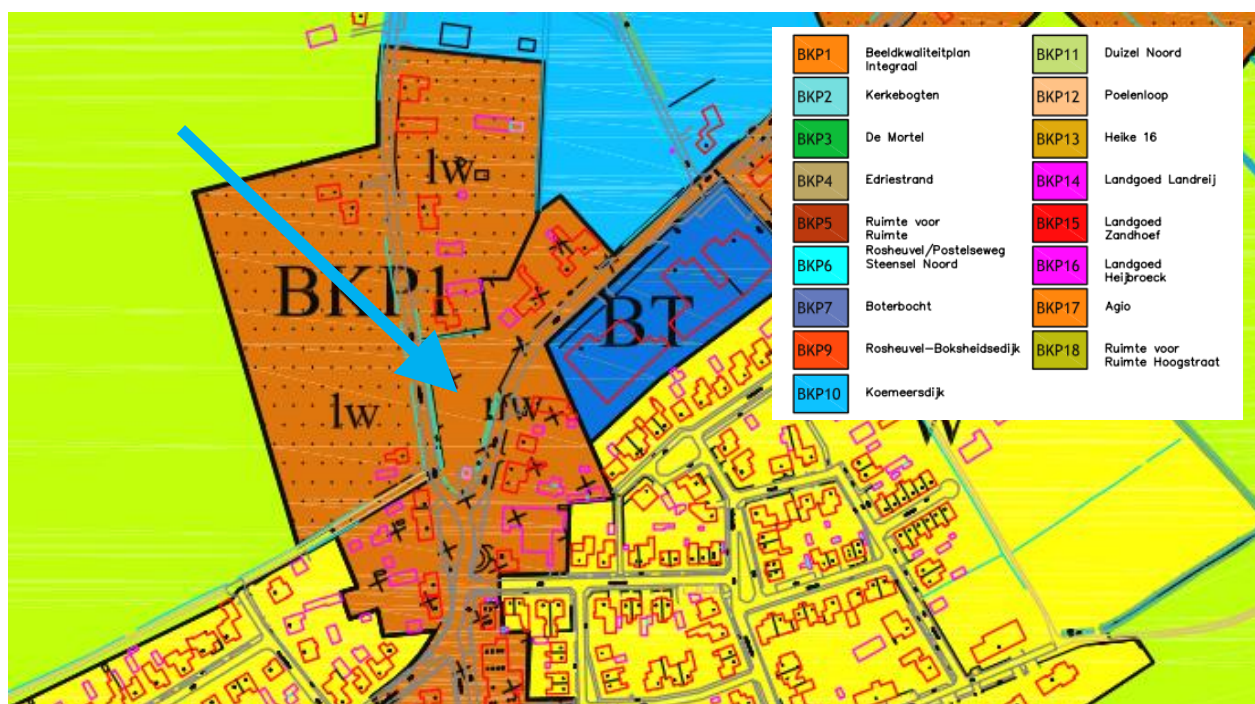
sector wordt gerealiseerd. Het beleid biedt de mogelijkheid om van deze eis af te wijken. Het is dan wel een voorwaarde dat er ter compensatie een financiële bijdrage wordt geleverd aan het vereveningsfonds sociale woningbouw. Hier is sprake van. Dit is geborgd in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer.

3.3.4 Welstandsnota 2013

In de welstandsnota van de gemeente Eersel zijn de regels opgenomen voor de wettelijke beoordeling van bouwwerken aan redelijke eisen van welstand. In het kader van de vermindering van regelgeving en snellere afhandeling van aanvragen om omgevingsvergunning is een welstandsnota opgesteld waarbij het welstandstoezicht is teruggebracht tot het hoogstnoodzakelijke niveau. Een aantal gebieden zijn welstandsvrij. Daarnaast zijn voor veel categorieën bouwwerken, zoals aanbouwen, bijgebouwen, erkers, dakkapellen enz, zogenaamde sneltoetscriteria opgesteld. Dit zijn heldere criteria waarbij eenvoudig vooraf kan worden bepaald wanneer een bouwplan voldoet aan redelijke eisen van welstand.

Beoordeling

Voor het plangebied geldt een beeldkwaliteitsplan. Dit beeldkwaliteitsplan prevaleert boven de gebiedsgerichte criteria uit de welstandsnota. Op afbeelding 3.4 is een uitsnede van de kaart van Wintelre weergegeven. Met blauwe pijl is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 3.4: Uitsnede kaart welstandsnota

In het beeldkwaliteitsplan zijn zeven handvaten voor architectuur opgenomen. Deze punten formuleert de opgave waarmee burgers, gemeentelijke overheid en initiatiefnemers aan de gang kunnen. De formulering is zo gekozen dat het de aanzet vormt tot formuleren, heroverwegen en ontwerpen. De zeven handvatten zijn in een matrix opgenomen en zijn gekoppeld aan de dorpsruimten en bouwtypen.

Bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de langgevelboerderij wordt door de welstandsc commissie getoetst aan de zeven handvaten.

4 OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Archeologie en Cultuurhistorie

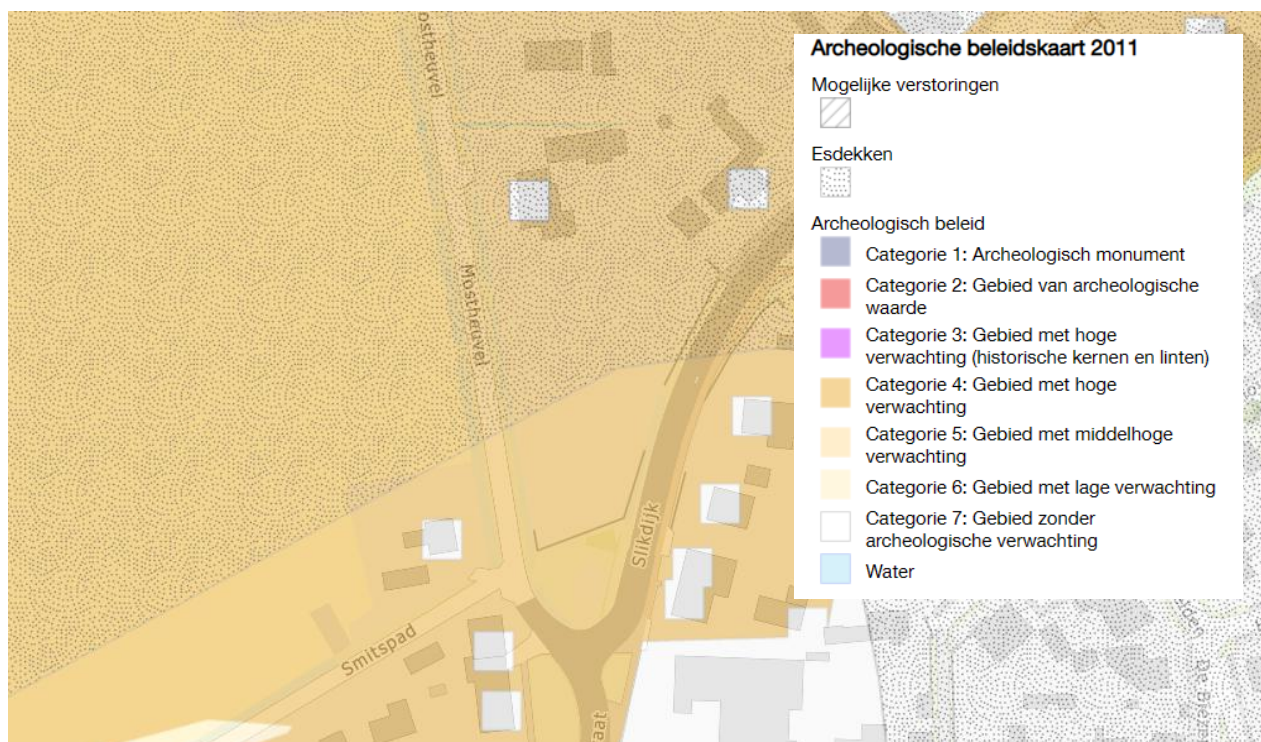
Beleid, wet- en regelgeving

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin de archeologische- en cultuurhistorische waarden en verwachtingen zijn opgenomen.

Situatie

Archeologie

Op de archeologische beleidskaart zijn de archeologische verwachtingswaarden in beeld gebracht. Op afbeelding 4.1 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Aan het plangebied is een hoge verwachting (categorie 4) toegekend. Met een arcering is de aanduiding 'esdekken' toegevoegd. Deze aanduiding ligt op het noordelijke deel van het plangebied.



Afbeelding 4.1: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

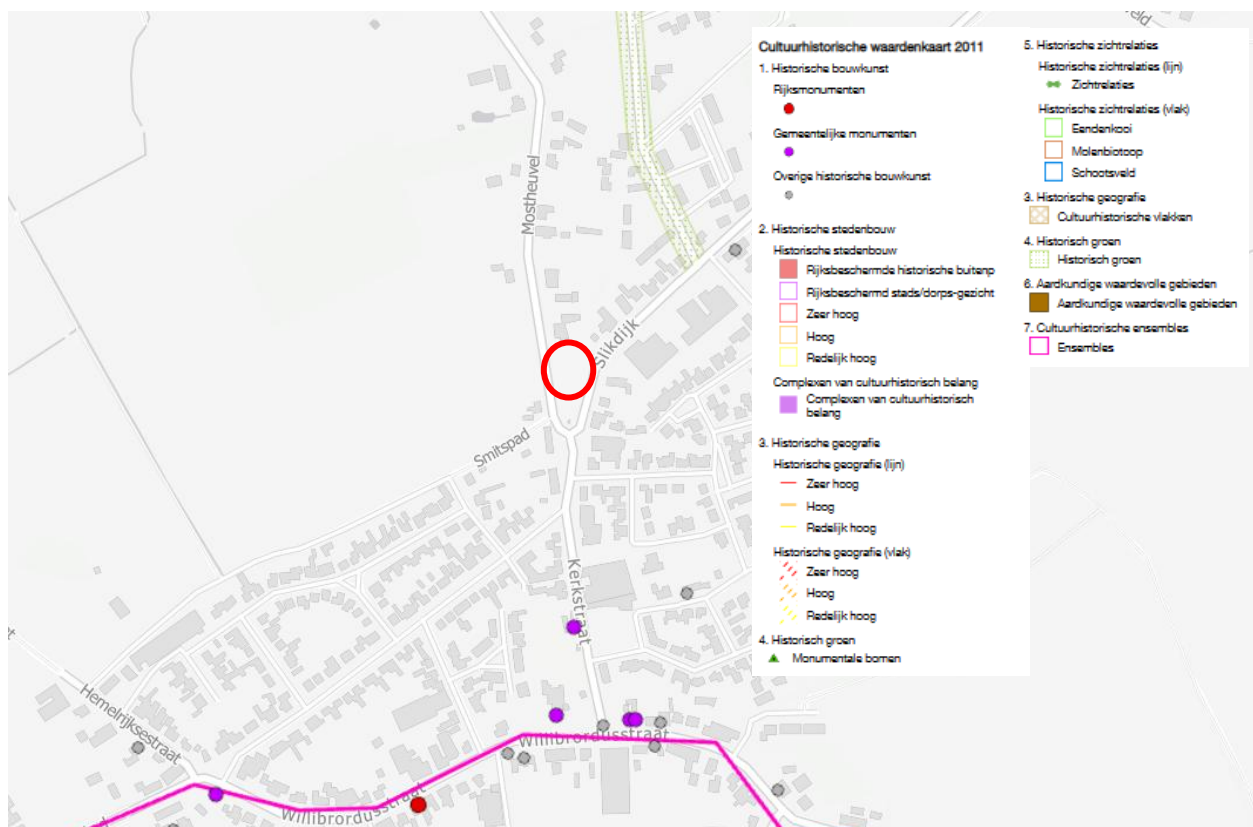
Voor een hoge verwachting zonder de aanduiding 'esdekken' geldt dat bij ingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 30 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd. Bij een hoge verwachting met de aanduiding 'esdekken' geldt dat bij ingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 50 cm beneden het maaiveld een archeologisch onderzoek dient te worden uitgevoerd.

De archeologische verwachtingswaarde heeft geleid tot het opnemen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4.1' (zonder 'esdekken') en 'Waarde – Archeologie 4.2' (met 'esdekken') in het bestemmingsplan 'Kom Wintelre'. Deze dubbelbestemmingen worden overgenomen op de verbeelding en in de regels van voorliggend bestemmingsplan, waardoor de (mogelijk aanwezige) archeologische waarden binnen het plangebied bij toekomstige werkzaamheden worden beschermd.

Op dit moment wordt er voor het gehele plangebied een archeologisch bureau- en booronderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is in december 2023 gereed. Dit onderzoek zal worden toegevoegd aan de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor het bouwen van de woningen.

Cultuurhistorie

Uit de cultuurhistorische waardenkaart blijkt dat aan het plangebied geen cultuurhistorische waarde is toegekend. Op afbeelding 4.2 is een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.2: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect archeologie en cultuurhistorie de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient te worden beoordeeld of er voldoende afstand wordt gehouden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen).

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een Handreiking Bedrijven en milieuzonering opgesteld. In deze handreiking wordt aangegeven hoe door middel van milieuzonering de afstand tussen bedrijfsactiviteiten en milieugevoelige functies voldoende blijft. Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand. Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn

indicatief en kunnen per gebiedstype, waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden, verschillen. Hierbij is het uitgangspunt dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Tabel richtafstanden per milieucategorie.

Milieucategorie	Richtafstanden in 'rustige woonwijk'	Richtafstanden in 'gemengd gebied'
1	10 meter	0 meter
2	30 meter	10 meter
3.1	50 meter	30 meter
3.2	100 meter	50 meter
4.1	200 meter	100 meter
4.2	300 meter	200 meter

Situatie

Invloed omliggende inrichtingen op het initiatief

Mostheuvel 11

Aan de Mostheuvel 11 is een hoveniersbedrijf gevestigd. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een milieucategorie 3.1. Activiteiten met een milieucategorie 3.1 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 50 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De nieuwe woningen worden op meer dan 150 meter van de inrichtingsgrens van het bedrijf gerealiseerd. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Kerkstraat 46 en 46a

Aan het perceel Kerkstraat 46 en 46a is een bedrijfsbestemming toegekend. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De nieuwe woningen worden op ca. 50 meter van de inrichtingsgrens van het bedrijfsp perceel gerealiseerd. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

In het verleden heeft op deze locatie een timmerwerfabriek gezeten. Hierdoor is aan het bedrijfsp perceel een aanduiding 'timmerwerfabriek' toegekend. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een milieucategorie 3.2. Activiteiten met een milieucategorie 3.2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 100 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. Omdat de bedrijfslocatie midden in een woonwijk ligt is het nieuw vestigen van een timmerfabriek niet wenselijk.

Slikdijk 10, 12 en 14

Aan de percelen Slikdijk 10, 12 en 14 is een bedrijfsbestemming toegekend. Hier zijn bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De nieuwe woningen worden op ca. 50 meter van de inrichtingsgrens van het dichtstbijzijnde bedrijfsp perceel Slikdijk 10 gerealiseerd. Er wordt aan de richtafstand voldaan.

Rioolgemaal (perceel H-503)

Ten zuiden van het plangebied staat een rioolgemaal van het waterschap De Dommel. Op basis van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering geldt hiervoor een milieucategorie 2. Activiteiten met een milieucategorie 2 hebben, in een rustige woonwijk, een richtafstand van 30 meter tot aan een gevoelige functie zoals wonen. De dichtstbijzijnde woning wordt op minimaal 35 meter van het gemaal gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de richtafstand.

Invloed initiatief op de omgeving

Met voorliggend initiatief worden zes woningen gerealiseerd in een stedelijk gebied/ woonwijk. Er is hierdoor geen sprake van milieutechnische uitstraling op de omgeving.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.3 Bodem

Beleid, wet- en regelgeving

Artikel 3.1.6 van het Besluit Ruimtelijke Ordening geeft aan dat in het kader van de uitvoerbaarheid van een ruimtelijk plan onderzoek verricht dient te worden naar de (te verwachten) bodemkwaliteit in het plangebied door het raadplegen van beschikbare bodemgegevens. Een nieuwe functie mag pas worden toegekend als is aangetoond dat de bodem geschikt is (of geschikt te maken is) voor de nieuwe functie.

Situatie

Om inzicht te krijgen in de bodemkwaliteit is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 1 bij deze toelichting opgenomen. Uit dit onderzoek blijkt dat:

- In de bovengrond een lichte verontreiniging met cadmium is geconstateerd. Zintuiglijk zijn geen afwijkingen waargenomen in de bovengrond;
- In de ondergrond zowel zintuiglijk als analytisch geen verontreinigingen zijn geconstateerd;
- In het grondwater een licht verhoogde concentratie barium is gemeten, welke vermoedelijk kan worden beschouwd als een verhoogde achtergrondwaarde.

Op basis van de verkregen onderzoeksresultaten bestaat, conform de richtlijnen van de Wet Bodembescherming, geen aanleiding tot nader onderzoek. De verkregen resultaten geven geen milieutechnische bezwaren voor het vaststellen van het bestemmingsplan.

Conclusie

De bodem is in voldoende mate onderzocht. Het aspect bodem staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.4 Natuur

Beleid, wet- en regelgeving

Per 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. Deze wet heeft de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet vervangen.

Situatie

Natura 2000

Op circa 1,7 kilometer van het plangebied ligt het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Kempenland-West'. Op afbeelding 4.3 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van dit gebied (geel) weergegeven.

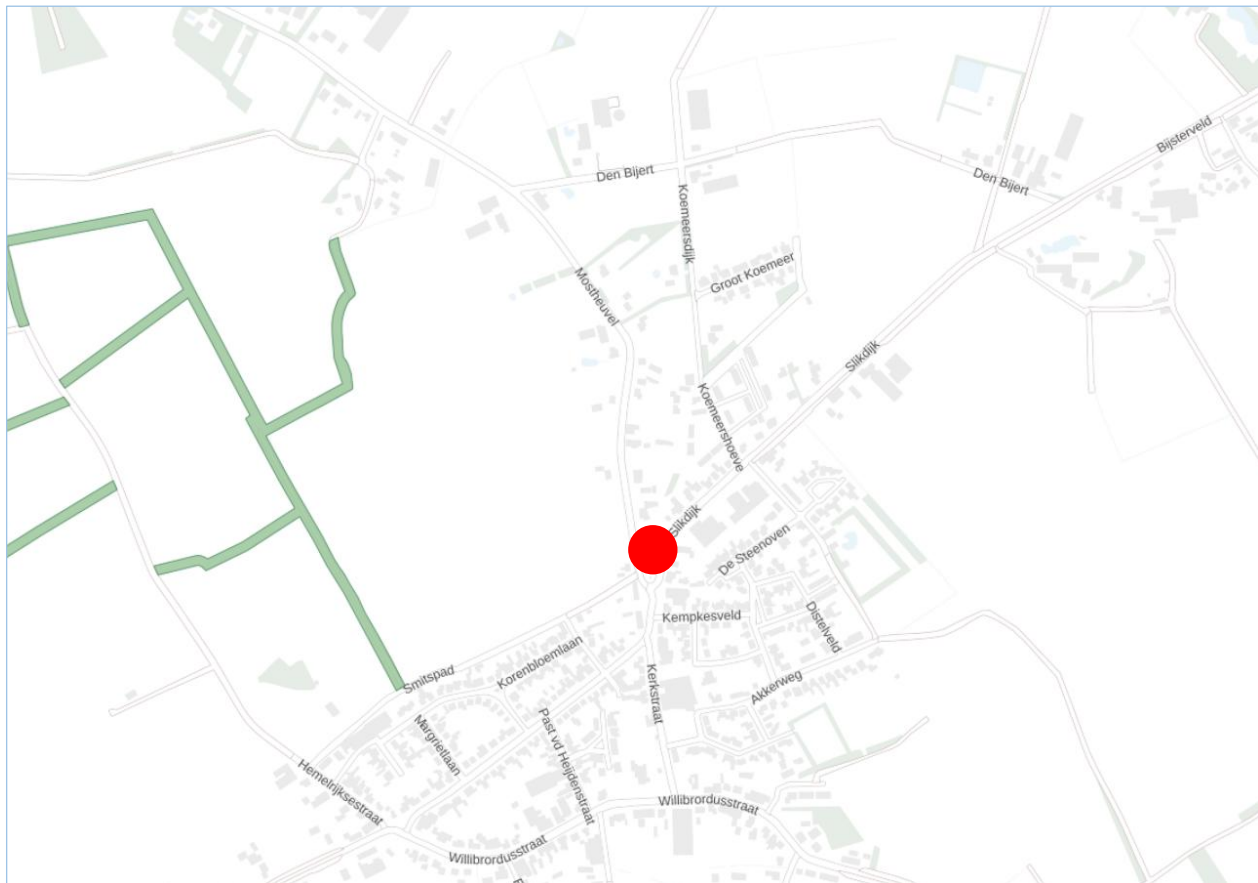


Afbeelding 4.3: Natura 2000 (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Verstorende factoren zoals oppervlakteverlies, versnippering, verdroging en verstoring door trilling, licht en geluid zijn met voorliggende initiatief niet aan de orde. Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 2 bij deze toelichting opgenomen. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Natuurnetwerk Nederland (NNN)

Het NNN werd voorheen Ecologische Hoofdstructuur (EHS) genoemd. Het NNN is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het ruimtelijk beleid is gericht op het behoud, herstel en de ontwikkeling van de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied. Het Natuurnetwerk Brabant (NNB) is onderdeel van het NNN. Het is een netwerk van deels bestaande en deels nieuwe natuurgebieden die door ecologische verbindingzones met elkaar verbonden zijn. Hierdoor kunnen dieren zich makkelijker verplaatsen tussen verschillende natuurgebieden. Op afbeelding 4.4 is de ligging van het plangebied (rood) ten opzichte van deze gebieden (groen) weergegeven.



Afbeelding 4.4: Natuurnetwerk Nederland (NNN) (bron: <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten>)

Er is geen sprake van directe vernietiging van het NNN. Aangezien het initiatief geen directe relatie heeft met een gebied dat is aangewezen als NNN en geen verbindende functie vervult zijn negatieve effecten uit te sluiten. Van negatieve uitstralingseffecten door geluid, licht en verdroging op het Nationaal Natuurnetwerk is met voorgenomen initiatief geen sprake.

Flora- en fauna

Amfibieën, vissen en reptielen

Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken in het plangebied. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebied als voortplantingsgebied. De sloot die aan de westzijde aan het plangebied grenst wordt met voorliggend initiatief niet aangetast.

In theorie is het mogelijk dat er in een plangebied enkele algemene amfibieënsoorten, zoals bruine kikker of gewone pad in landfase voorkomen. Hoewel deze soorten beschermd zijn (artikel 3.10), worden zij niet bedreigd in hun voorkomen en staan vermeld als vrijgestelde soorten. Voor het opzettelijk doden of vangen en voor het opzettelijk beschadigen of vernielen van vaste voortplantingsplaatsen of rustplaatsen wordt vrijstelling verleend als de handeling verband houdt met ruimtelijke inrichting of ontwikkeling van gebieden (hier van toepassing).

Vogels

Alle vogels zijn beschermd. Broedende vogels in en direct rond het perceel mogen niet verstoord worden. Gezien de impact van het initiatief en de aanwezige natuur/landbouwgronden in de bredere omgeving zijn negatieve effecten voor roofvogels op populatieniveau niet te verwachten. Ter voorkoming van het verstoren van broedende

vogels wordt aangeraden de kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten.

Vlinders

Er zijn geen geschikte (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties voor middels de wet Natuurbescherming beschermde vlindersoorten aanwezig in het plangebied.

Libellen

Er zijn geen geschikte wateren of groenstructuren voor middels de Wet Natuurbescherming beschermde libellen soorten aanwezig in het plangebied.

Bomen en planten

Het plangebied is in gebruik als weide. Er vindt actief maaibeheer plaats. Hierdoor zijn beschermde planten uitgesloten. In het midden van het plangebied staan drie coniferen die worden gekapt. Op afbeelding 4.5 zijn foto's van deze coniferen weergegeven.



Afbeelding 4.5: Te kappen coniferen

De coniferen zijn niet aangemerkt als monumentale of beschermwaardige bomen. De bomen kunnen worden gekapt zonder vergunning. De coniferen bevatten geen holtes. Het gebruik door vleermuizen is hierdoor uitgesloten. In het broedseizoen kan een broedende vogel gebruik maken van de boom. Daarom dient de boom buiten het broedseizoen te worden gekapt. De beschermwaardige bomen langs het plangebied blijven behouden. Deze worden met voorliggend initiatief niet aangetast. Indien er nieuwe bomen worden aangeplant dient rekening te worden gehouden met een diversiteit aan inheemse soorten.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een beschermde soort, zoals de eekhoorn, egel, haas, rossen woelmuis, op de locaties kan worden aangetroffen. Doordat er voldoende leefgebied in de omgeving aanwezig is, is er geen sprake van afname van essentieel foerageergebied voor deze soorten. Voor deze soorten geldt een provinciale vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling. In het kader van de zorgplicht is het noodzakelijk om tijdens de werkzaamheden

voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen, met name een relatief trage soort als de egel die onder dichte beplanting verscholen kan zitten. Dieren moeten de gelegenheid krijgen om zelfstandig en veilig het plangebied te kunnen verlaten.

Daarnaast komen er in de omgeving vleermuizen voor. Vleermuizen maken veelal gebruik van lijnvormige (donkere) landschapselementen als houtsingels, beken en lanen om zich te verplaatsen tussen verblijfplaatsen en foerageergebieden. Met voorgenomen initiatief worden geen vliegroutes verstoord. Daarnaast wordt een eventuele verblijfplaats van de vleermuis binnen het plangebied niet aangetast aangezien er geen bebouwing wordt gesloopt of bomen met holtes worden gekapt.

Zorgplicht

De algemene zorgplicht is van toepassing, die inhoudt dat een ieder voldoende zorg in acht neemt voor alle inheemse dieren en planten en hun directe leefomgeving (artikel 1.11 van de Wnb). Concreet betekent dit dat bij het initiatief gezorgd moet worden dat dieren niet gedood worden. Ook dient gelet te worden op bijvoorbeeld de zoogperiode van zoogdieren. Daarnaast dienen de werkzaamheden buiten het broedseizoen van vogels plaats te vinden.

Conclusie

Vanuit de natuurbeleidskaders zijn geen belemmeringen voor het voorgenomen initiatief.

4.5 Externe veiligheid

Beleid, wet- en regelgeving

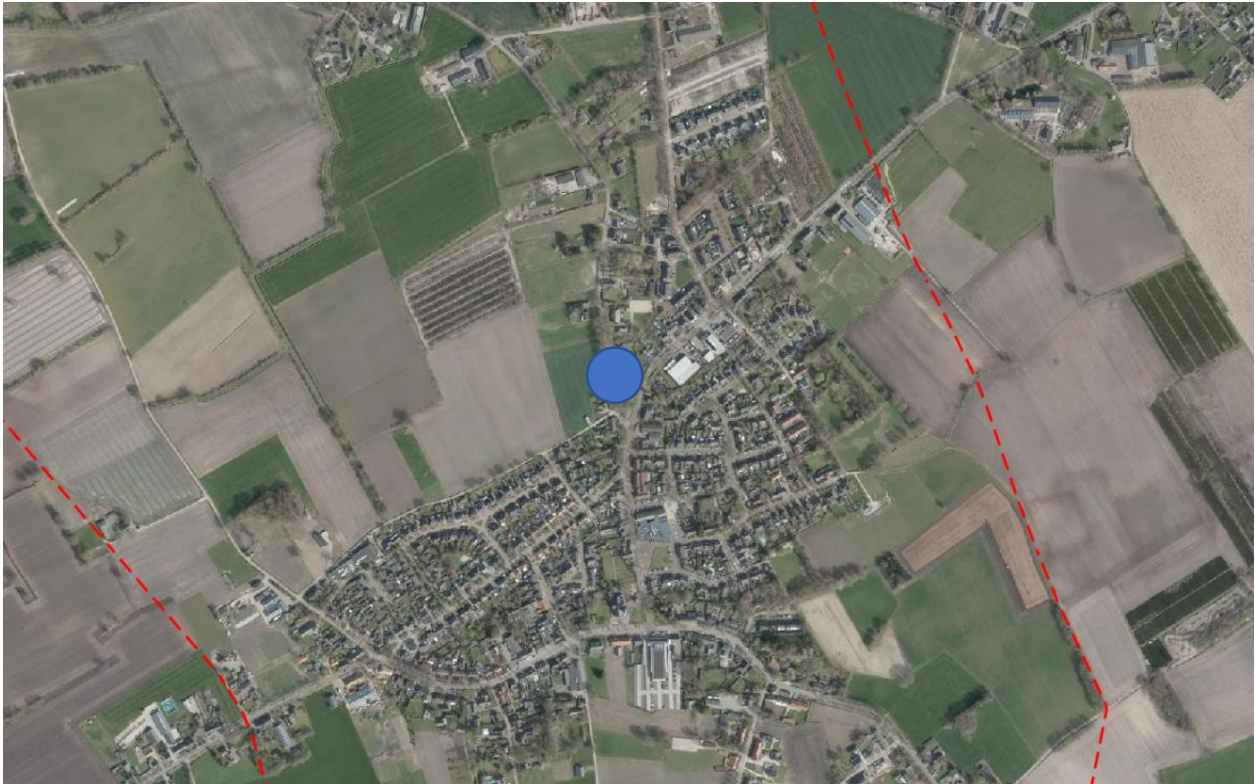
Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen voor derden. Het gaat daarbij zowel om het vervoer van gevaarlijke stoffen (weg, water, spoor en buisleidingen) als om inrichtingen met opslag, productie en/of gebruik van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) zijn risicomaten met bijbehorende risiconormen opgenomen voor respectievelijk inrichtingen en voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Plaatsgebonden risico en groepsrisico

Het externe veiligheidsbeleid kent twee risicomaten, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico. Het plaatsgebonden risico is de overlijdenskans per jaar als gevolg van het vrijkomen van gevaarlijke stoffen bij een ongeval. Dit kan op een kaart worden weergegeven met behulp van contouren. Het groepsrisico betreft de kans per jaar dat in één keer een groep mensen komt te overlijden bij een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico wordt met behulp van een diagram weergegeven. Bovendien geldt voor het groepsrisico een verantwoordingsplicht, waarbij het bevoegd gezag verplicht wordt gesteld om advies in te winnen bij hulpverleningsdiensten omtrent aspecten als hulpverlening en zelfredzaamheid.

Situatie

Met behulp van de kaart 'veilige leefomgeving' uit de Atlas leefomgeving is op 31 januari 2023 gekeken of in de directe omgeving van het plangebied risicovolle activiteiten plaatsvinden of risicovolle inrichtingen aanwezig zijn. Op afbeelding 4.6 is een uitsnede van deze kaart weergegeven. Met blauwe stip is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.6: Uitsnede risicokaart

Op een afstand van ca. 480 meter ten oosten van het plangebied ligt een brandstofbuisleiding, met kenmerk 4414, van Defensie. De leiding is met rode stippellijn aangegeven op afbeelding 4.6. De leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 0 meter. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt enkele meters. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Ten westen, op een afstand van ca. 770 meter van het plangebied, ligt een K1-leiding. Deze leiding is met rode stippellijn aangegeven op afbeelding 4.6. De leiding heeft een plaatsgebonden risicocontour van 12 meter. Het invloedsgebied van deze buisleiding bedraagt 12 meter + enkele meters. Het plangebied ligt hier ruim buiten.

Verder zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen aanwezig en worden er geen gevaarlijke stoffen vervoerd over de weg, het spoor of over het water.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect externe veiligheid de uitvoerbaarheid van het voorgenomen initiatief niet in de weg staat.

4.6 Geluid

Beleid, wet- en regelgeving

De Wet geluidhinder (Wgh) biedt een toetsingskader voor de toelaatbare geluidbelasting. De geluidseisen zijn alleen van toepassing op geluidgevoelige bestemmingen die gelegen zijn binnen de geluidzone van een geluidsbron. Een geluidzone is een gebied aan weerszijden van het spoor, van een weg of rond een bedrijven/ industrieterrein. Geluidgevoelige bestemmingen zijn woningen, basisscholen, scholen voor voortgezet onderwijs, instellingen voor hoger beroepsonderwijs, ziekenhuizen, verpleeghuizen en andere gezondheidszorggebouwen.

Situatie

Industrielawaai

Op ca. 1.4 kilometer van het plangebied ligt Eindhoven Airport. Het terrein van Eindhoven Airport betreft op grond van de Wgh een gezoneerd industrieterrein. Hierdoor is er een geluidszone vastgesteld. Het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de zone behoort tot deze geluidszone. Buiten deze geluidzone mag de geluidbelasting die wordt geproduceerd niet hoger zijn dan 50 dB(A).

Het plangebied ligt buiten de geluidszone. Aanvullend onderzoek naar industrielawaai is niet noodzakelijk.

Luchtvaartverkeerlawaai

Vanuit de Wet luchtvaart is voor Eindhoven Airport een luchthavenbesluit vastgesteld. Vanuit deze wet zijn grenswaarden vastgesteld voor de maximaal toegelaten geluidbelasting door landende en opstijgende luchtvaartuigen. Deze geluidsbelasting wordt uitgedrukt in Kosteneenheden (Ke). De grenswaarde voor de maximaal toelaatbare geluidsbelasting voor het burgerluchtverkeer en voor het militaire luchtverkeer is in beginsel 35 Ke. Deze grenswaarde geldt voor woningen en andere geluidsgevoelige gebouwen alsmede voor standplaatsen en ligplaatsen.

Het plangebied ligt buiten de 35 Ke-contour. Aanvullend onderzoek naar luchtvaartverkeerlawaai is niet noodzakelijk.

Wegverkeerslawaai

Het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van de het gedeelte van de Mostheuvel buiten de bebouwde kom. Het plangebied is tevens gelegen in de nabijheid van de 30 km/uur wegen Slikdijk, Kerkstraat en het gedeelte van de Mostheuvel binnen de bebouwde kom. Er is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting opgenomen.

Uit het onderzoek blijkt dat voor de 30 km/uur wegen Kerkstraat en Mostheuvel de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de richtwaarde van 48 dB op geen enkele gevel overschrijdt. Voor de 30 km/uur weg Slikdijk geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de richtwaarde van 48 dB met maximaal 1 dB overschrijdt. Voor 30 km/uur wegen kan echter geen hogere waarde worden verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn.

Voor het gedeelte van de Mostheuvel met een snelheidsregime van 60 km/uur geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel overschrijdt. Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

De cumulatieve geluidbelasting op de gevels bedraagt maximaal 54 dB, exclusief aftrek conform artikel 110g Wgh. Ondanks de cumulatieve geluidbelasting van 54 dB, wordt een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. De verhoogde cumulatieve geluidbelasting is bepaald ter plaatse van de eerste verdieping van het hoekappartement aan de Slikdijk. Indien bij de detaillering van het hellend dak rekening wordt gehouden met een verhoogde geluidwering (bijvoorbeeld toepassing van isolatie van minerale wol of de toevoeging van extra massa onder het hellend dak) kan een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

Conclusie

Uit bovenstaande blijkt dat het aspect geluid de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg staat.

4.7 Luchtkwaliteit

Beleid, wet- en regelgeving

Wet milieubeheer (5.2 Luchtkwaliteitseisen)

Het doel van Wet milieubeheer, hoofdstuk 5.2 luchtkwaliteitseisen is het beschermen van mensen tegen de negatieve gevolgen van luchtverontreiniging op de gezondheid. De wet bevat grenswaarden voor diverse stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀ en PM_{2,5}). De normen gelden overal in de buitenlucht en niet alleen ter plekke van gevoelige bestemmingen.

Niet in betekende mate bijdragen (NIBM)

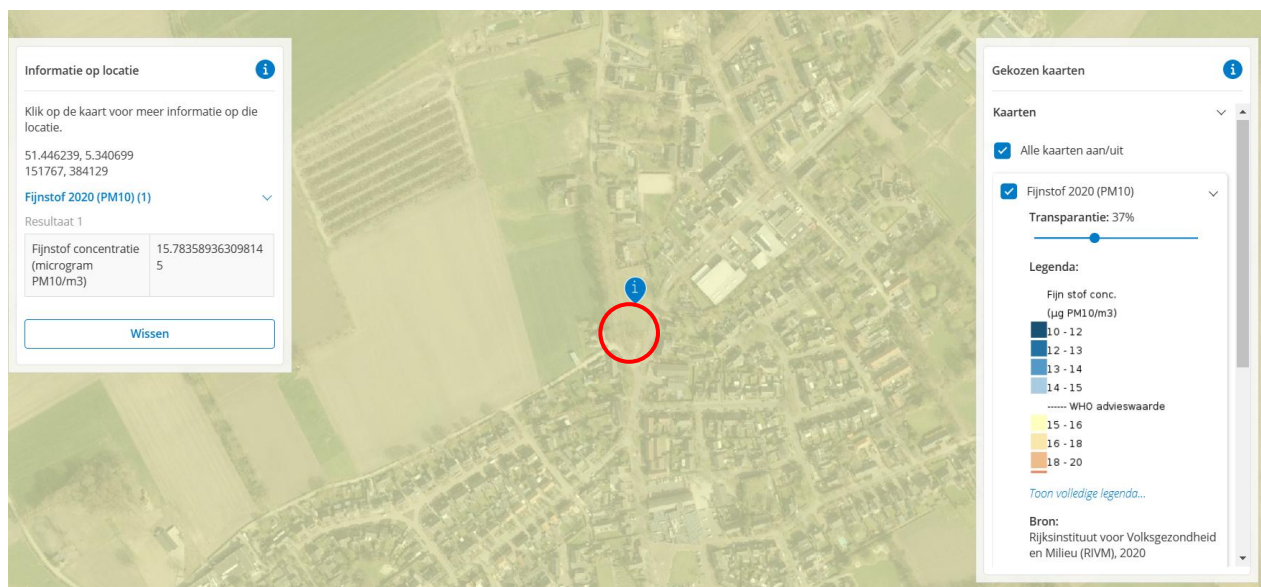
Het begrip NIBM speelt een belangrijke rol in de regelgeving voor luchtkwaliteit en is uitgewerkt in het Besluit 'Niet in betekende mate bijdragen' en de Regeling 'Niet in betekende mate bijdragen'. Projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreinigingen, hoeven niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen (in de vorm van grenswaarden). In de regeling NIBM is een aantal activiteiten, zoals projecten tot 1.500 woningen met één ontsluitingsweg (3.000 met twee ontsluitingswegen), tot 100.000 m² kantooroppervlakte met één ontsluitingsweg (200.000 m² met twee ontsluitingswegen) en intensieve veehouderijen (afhankelijk van het aantal dieren), bij voorbaat aangemerkt als niet in betekende mate.

Situatie

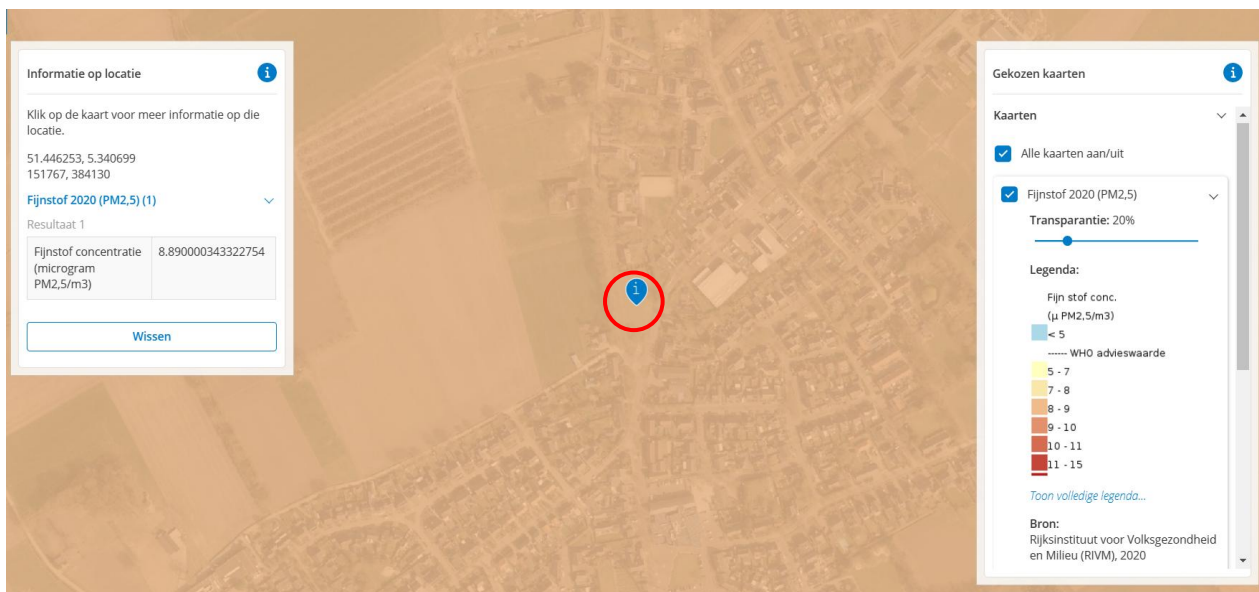
Met voorliggend initiatief worden zes woningen toegevoegd. Gelet op het aantal draagt het project 'Niet in betekende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging waardoor het niet hoeft te worden getoetst aan de wettelijke luchtkwaliteitsnormen. Wel dient er worden aangetoond dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Vanuit de wet Milieubeheer worden de volgende grenswaarden gesteld:

- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM₁₀ is 40 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van PM_{2,5} is 25 µg/m³;
- de grenswaarde jaargemiddelde concentratie van NO₂ is 40 µg/m³ en een uurgemiddelde concentratie van 200 µg/m³. De uurgemiddelde grenswaarde mag niet vaker dan 18 keer per jaar worden overschreden.

Het RIVM heeft Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten van Nederland waarop de concentratie van fijn stof en stikstofdioxide geraadpleegd kan worden. Op afbeelding 4.7, 4.8 en 4.9 zijn de concentraties weergegeven. Met rode cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.7: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM₁₀ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.8: Uitsnede kaart fijnstof 2020, PM_{2,5} (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)



Afbeelding 4.9: Uitsnede kaart stikstofdioxide, NO₂ (Bron: Kaarten Atlas Leefomgeving)

De jaargemiddelde concentraties ter plaatse van het plangebied zijn conform de GCN-kaart voor fijnstof PM₁₀ 15,78 µg/m³, voor PM_{2,5} 8,89 µg/m³ en voor stikstofdioxide NO₂ 10,63 µg/m³. De concentraties blijven ruim onder de grenswaarden uit de wet Milieubeheer. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit staat de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in de weg.

4.8 Verkeer

Beleid

Voor een goede ruimtelijke ordening is een goede verkeersafwikkeling en een veilige verkeersontsluiting van alle modaliteiten van belang. Bij ruimtelijke planning dienen verkeerskundige aspecten afgewogen te worden, omdat deze van grote invloed zijn op de het doelmatig functioneren van verschillende functies. Wanneer nieuwe

ontwikkelingen worden gepland, is het van belang te onderzoeken welke effecten dit heeft op de verkeerskundige situatie om zo nodig passende maatregelen te kunnen nemen.

Situatie

Verkeer

Het initiatief brengt extra verkeer met zich mee. Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 bedraagt de toename 38 motorvoertuigen per etmaal. Het plangebied ligt binnen een weinig stedelijke omgeving (bron: CBS) in de rest van de bebouwde kom. In onderstaande tabel is de verkeersgeneratie van de toekomstige situatie weergegeven.

Tabel verkeersgeneratie

Functie		Verkeersgeneratie (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Mvt/etmaal		
Type	Aantal/ opp	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.	Gemiddeld
Hoekwoning, koop	2	7,0	7,8	Per woning	14	15,6	14,8
Woning, midden	2	5,6	6,4	Per woning	11,2	12,8	12
Woning, sociaal	2	5,2	6,0	Per woning	10,4	12	11,2
Totaal							38

De toename zal niet leiden tot een verslechtering van de verkeersafwikkeling. De capaciteit van de omliggende wegen is groot genoeg om het extra verkeer op te vangen. De Slikdijk betreft een doorgaande weg. Hier zal het toekomstige verkeer veelal gebruik van maken. Er worden drie uitritten gerealiseerd. Twee aan de Mostheuvel en één aan de Slikdijk. In de huidige situatie zijn al twee uitritten aan de Mostheuvel aanwezig. Deze worden verplaatst.

Parkeren

De gemeente Eersel heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel'. Dit plan is vastgesteld op 27 februari 2014. De parkeernormen die hierin zijn opgenomen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW.

Op grond van de CROW-publicatie 'Toekomstbestendig parkeren' uit december 2018 wordt voor hoekwoningen uitgegaan van een parkeernorm van 1,6 tot 2,4 parkeerplaatsen per woning (weinig stedelijke omgeving/ rest bebouwde kom). Voor woningen in het middensegment wordt uitgegaan van 1,5 tot 2,3 parkeerplaatsen per woning en voor sociale woningen wordt uitgegaan van 1,2 tot 2 parkeerplaatsen per woning. De parkeernormen hebben een bepaalde bandbreedte (minimaal en maximaal). Een gemiddelde norm zorgt voor een goede parkeerbalans. In onderstaande tabel zijn de benodigde parkeerplaatsen weergegeven.

Tabel parkeren

Functie		Parkeercijfers (CROW Toekomstbestendig parkeren)			Aantal parkeerplaatsen		
Type	Aantal/ opp	Min.	Max.	Eenheid	Min.	Max.	Gemiddelde
Hoekwoning, koop	2	1,6	2,4	Per woning	3,2	4,8	4
Woning, midden	2	1,5	2,3	Per woning	3	4,6	3,8
Woning, sociaal	2	1,2	2,0	Per woning	2,4	4	3,2
Totaal							11

Er geldt een parkeernorm van 11 parkeerplaatsen. Met voorliggend initiatief worden er 12 gerealiseerd. Er wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Conclusie

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

4.9 Water

Beleid, wet- en regelgeving

In Nederland heeft water een eigen plaats gekregen in de ruimtelijke besluitvorming via de watertoets. De watertoets houdt in dat bij het maken van ruimtelijke plannen al in een vroeg stadium bekeken moet worden wat de gevolgen zijn voor water en de ruimtelijke ordening. De watertoets is tevens een proces waarbij overleg wordt gevoerd met de waterbeheerder. De waterbeheerder stelt in dit proces de kaders vast en geeft een wateradvies voor verschillende waterhuishoudkundige aspecten. De watertoets resulteert uiteindelijk in een waterparagraaf, die in de toelichting van het ruimtelijke plan wordt opgenomen.

Waterschap De Dommel

Het plangebied ligt in het beheersgebied van het Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 24 november 2021 het 'Waterbeheerprogramma 2022-2027' vastgesteld. Binnen het programma zijn drie principes geformuleerd die inhoudelijk sturing geven aan de watertransitie.

1. Elke druppel telt:
Op allerlei manieren wordt er ingezet om zoveel mogelijk water te laten infiltreren, zowel in de stad als op het platteland.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan:
Alle functies in ons gebied moeten uiteindelijk in overeenstemming zijn met de mogelijkheden en natuurlijke condities van het water- en bodemsysteem.
3. Wat schoon is moet schoon blijven:
Alle gebruikers zijn verantwoordelijk. Ze geven het water minstens zo schoon af als ze het hebben ontvangen.

Aanvullend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Hierdoor hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten.

Het Waterschap maakt onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² tot 10.000 m² en meer dan 10.000 m². Wanneer de toename van het verhard oppervlak minder is dan 2.000 m² is er vanuit het waterschap geen compensatieverplichting. In 2021 is een partiele herziening van de keur vastgesteld. Met deze herziening is het verhard oppervlakte aangescherpt van 2.000 m² naar 500 m².

Gemeentelijk beleid

In het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023 - 2027 is, voor een periode van vijf jaar, het beleid ten aanzien van riolering en stedelijk water van de gemeente Eersel vastgelegd. Binnen de gemeentelijke voorzieningen speelt de riolering een prominente rol. Niet alleen draagt het systeem bij aan de bescherming van de volksgezondheid, maar ook aan het voorkomen van wateroverlast, het verminderen van effecten van klimaatveranderingen en het aantrekkelijk maken van woon-, bedrijfs- en recreatieomgeving.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die het waterschap in de beleidsperiode gaat invullen. Speerpunten voor de periode 2023-2027 zijn het inzichtelijk maken van de aanwezige voorzieningen en de staat van de riolering, het opstellen van strategische (vervangings-) planningen, het verkrijgen van inzicht in het hydraulisch functioneren van

de riolering en samenwerking met de partners in de afvalwaterketen. De maatregelen hierbij betreffen onder andere het invullen van afkoppelmogelijkheden, het opstellen van een hemelwaterbeleid, het actueel houden van de beheergegevens, het opstellen van een beheervisie en verder onderzoek naar klimaatbestendigheid van de riolering.

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. In het plan staat voor nieuw te bouwen woningen het volgende aangegeven over de verwerking van hemelwater:

Met nieuwbouw worden zowel uitbreidings- als inbreidingslocaties, en aanbouw aan bestaande bouw bedoeld. Voor nieuwbouw geldt een volledige gescheiden inzameling en verwerking van het afval en hemelwater. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk. Vanuit klimaatbestendigheid wordt bij nieuwbouw een berging van 60 mm geadviseerd. Dit ligt vast in een hemelwater- en grondwaterverordening. Bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet gaat deze vanwege rechtswege over in het omgevingsplan. Daarnaast wordt bij nieuwbouw een bouwpeilhoogte van 30 cm boven het hoogste straatniveau aangehouden. Bij inbreidingslocaties zal dit niet altijd mogelijk zijn. In deze situaties kan hier gemotiveerd van afgeweken worden.

Situatie

Waterberging

In onderstaande tabel is het verhard oppervlakte weergegeven voor de bestaande en de toekomstige situatie. In de bestaande situatie bestaat het verhard oppervlak uit de schuilgelegenheden voor de dieren. In de nieuwe situatie bestaat het verhard oppervlak uit de woningen, verharding in de tuinen, de opritten en de paden.

Tabel toename verharding

	<i>Bestaande situatie</i>	<i>Toekomstige situatie</i>
<i>Bebouwing</i>	25 m ²	375 m ²
<i>Verharding</i>	0 m ²	600 m ²
<i>Totale verharding</i>	25 m ²	975 m ²
<i>Onverhard</i>	2.363 m ²	1.413 m ²
<i>Oppervlakte plangebied</i>	2.388 m ²	2.388 m ²

Uit bovenstaande tabel blijkt dat de toename van de verharding 950 m² ten opzichte van de bestaande situatie bedraagt. Omdat er sprake is van een toename van meer dan 500 m² is er vanuit de beleidsregels voor compenserende waterberging zowel vanuit het waterschap als vanuit de gemeente een compenserende waterbergingsvoorziening noodzakelijk. Ingevolge het beleid van de gemeente Eersel, zoals vervat in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2023-2027) moet er voor nieuwprojecten voorzien worden in een waterberging op eigen terrein van 60 mm.

Het regenwater dat valt op de daken van de woningen wordt via dakgoten en regenpijpen afgevoerd naar de infiltratievoorziening in het plangebied. Ten behoeve van de infiltratievoorziening wordt een wadi gerealiseerd in het openbaar groen. Ook het water dat op de nieuwe openbare verharding valt wordt hierop afgevoerd.

Bij de aanleg van de wadi is het van belang dat het water boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) kan worden geborgen. Bij het uitvoeren van het verkennend bodemonderzoek is een grondwaterstand van ca. 3,4 meter beneden het maaiveld gemeten. Gezien deze grondwaterstand en het feit dat de bodemsoort ter plaatse bestaat uit zand, kan worden geconcludeerd dat de omstandigheden ideaal zijn voor lokale infiltratie van hemelwater.

Compenserende maatregelen ten aanzien van de verwerking van het hemelwater dienen te worden getroffen conform de rekenregel: Benodigde compensatie (in m³) = verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

Op basis van het berekende totale verhard oppervlak bedraagt de wateropgave: 975 m² (verhard oppervlak) x 1 (gevoeligheidsfactor) x 0,06 m = 58,5 m³ (bergingsseis). Er wordt een wadi aangelegd. De oppervlakte van de wadi bedraagt 120 m² met een diepte van 0,5 meter. Na regenval dient de volledige inhoud van de wadi in 24 uur tot 72 uur weer beschikbaar te zijn. Hiermee wordt aan de bergingsseis voldaan.

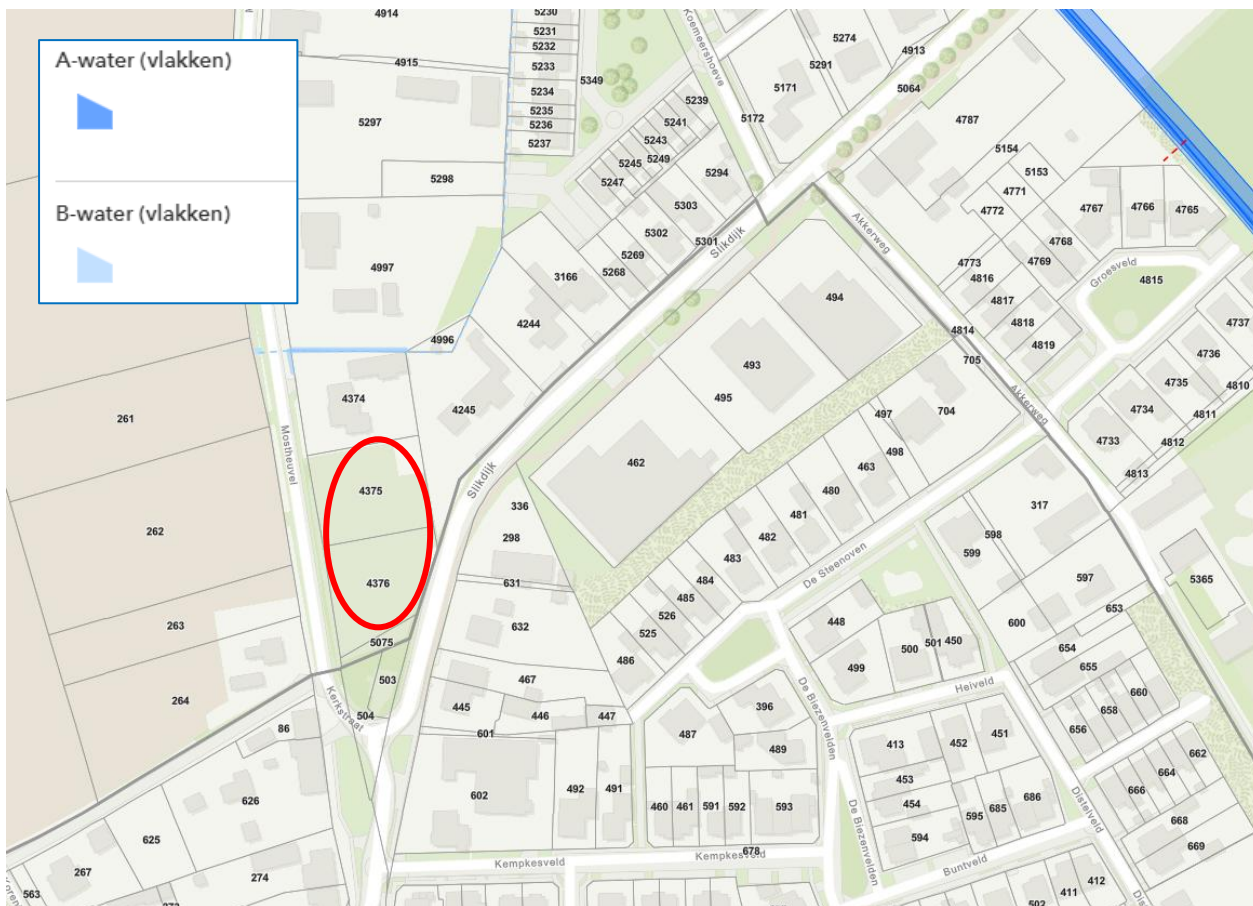
Het plan zoals dat nu voorligt houdt voldoende rekening met de noodzaak om voldoende waterberging te realiseren. Om zeker te zijn dat er voldoende waterberging gerealiseerd wordt is in de regels van dit bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning bouwen moet aangegeven worden hoe voorzien wordt in voldoende waterberging. Ook dient bij de aanvraag rekening te worden gehouden met het uitgangspunt dat de peilhoogte van de woningen 30 cm boven het hoogste straatniveau wordt gerealiseerd. De openbare ruimte (waar de wadi onderdeel van is) wordt overgedragen aan de gemeente Eersel. Overtollige regenwater mag daardoor worden afgevoerd op de gemeentelijk (regenwater) riolering.

Riolering

Het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater worden gescheiden ingezameld. Het hemelwater, dat op de daken valt, wordt afgekoppeld op de wadi en geïnfiltreerd in de bodem. Het vuilwater wordt aangesloten op de bestaande riolering. Ten behoeve van de waterkwaliteit worden zoveel mogelijk duurzame bouwmaterialen toegepast.

Beschermingszone

Op 30 november 2021 heeft het Waterschap de Legger Waterstaatswerken 2021 vastgesteld. Op afbeelding 4.10 is een uitsnede van deze legger weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.10: Uitsnede legger Waterstaatswerken 2021 Waterschap De Dommel (bron: <https://wddommel.maps.arcgis.com>)

Ten noorden en ten oosten van het plangebied liggen watergangen die zijn aangemerkt als A-water of B-water. Voor B-water geldt geen beschermingszone. Voor A-water geldt een maximale beschermingszone van 5 meter. Het plangebied ligt hier ruim buiten. Verder liggen in de nabijheid van het plangebied geen waterkeringen.

Conclusie

De kwalitatieve en kwantitatieve waterbelangen komen met de uitvoerbaarheid van het initiatief niet in het gedrang.

4.10 Geur agrarisch

Beleid, wet- en regelgeving

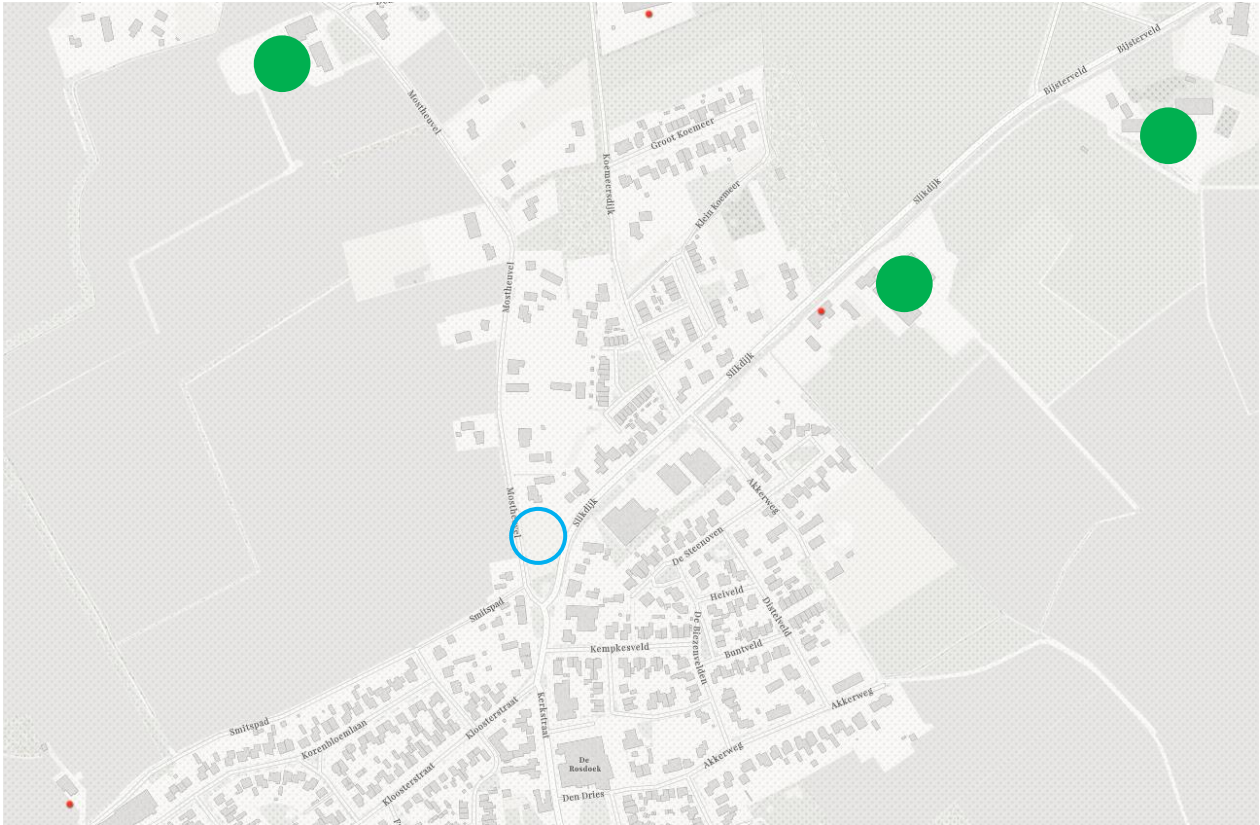
Wet geurhinder en veehouderij

Voor veehouderijen is de regelgeving ten aanzien van het specifieke aspect geur vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. De reden hiervoor is duidelijk: een geurnorm is bedoeld om mensen te beschermen tegen overmatige geurhinder, omgekeerd moet een bevoegd gezag dan ook niet toestaan dat mensen zichzelf blootstellen aan die overmatige hinder.

Situatie

Invloed plan op agrarische bedrijfsvoering

Om te beoordelen of voorliggend initiatief een belemmering vormt voor de agrarische bedrijfsvoering moet worden nagegaan of er reeds woningen dicht bij de betreffende agrarische bedrijven staan. In dat geval zijn de bestaande woningen maatgevend en vormt het initiatief geen nadere belemmering. Op afbeelding 4.11 zijn de omliggende agrarische bedrijven weergegeven. Met groene stippen zijn de bestaande bedrijven in de omgeving aangegeven. Met blauwe cirkel is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.11: Uitsnede kaart veehouderijen in Noord-Brabant (bron: <https://atlas.odzob.nl/>)

Het dichtstbijzijnde agrarisch bedrijf ligt op een afstand van minimaal 350 meter van het plangebied. Het plangebied ligt op een veel grotere afstand dan de bestaande woningen in de omgeving van de bedrijven. Het initiatief vormt hierdoor geen belemmering voor de agrarische bedrijfsvoering.

Beoordeling woon- en leefklimaat

Op basis van artikel 14 van de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) geldt dat de afstand tussen geurgevoelige objecten (zoals een woning) en veehouderijen buiten de bebouwde kom minimaal 50 meter dient te bedragen en binnen de bebouwde kom 100 meter. De afstand van het plangebied tot de dichtstbijzijnde agrarische bouwvakken bedraagt minimaal 350 meter. Er wordt ruim voldaan aan de richtafstand.

Daarnaast dient er te worden beoordeeld of er ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een goed woon- en verblijfklimaat. Op afbeelding 4.12 is de achtergrondbelasting van geur van veehouderijen in de omgeving weergegeven. Met rood is de locatie van het plangebied aangegeven.



Afbeelding 4.12: Uitsnede kaart achtergrondbelasting geur (bron: atlas.odzob.nl/portal/apps/webappviewer)

Uit afbeelding 4.12 blijkt dat achtergrondbelasting van geur tussen de 0 en 3 ouE/m³ bedraagt. De locatie wordt als zeer goed beschouwd. Er is sprake van een goed woon- en verblijfsklimaat vanwege geur. Hierdoor zijn er wat betreft het aspect geur geen beperkingen.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van voorliggend initiatief.

4.11 Spuitzones

Beleid, wet- en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Wanneer er sprake is van het spuiten van gewassen dient, in het kader van spuitzones, in beginsel een afstand van 50 meter te worden gehanteerd om een goed woon- en leefklimaat te garanderen.

Situatie

De locatie ligt in het stedelijk gebied. In een bebouwingslint met woningen. Het spuiten van gewassen vindt niet plaats op naastgelegen agrarische gronden. Verder zijn op korte afstand van het plangebied geen activiteiten met fruitboomgaarden en bollenteelt aanwezig. De verwachting is ook niet dat in de omgeving deze teelten uitgevoerd gaan worden.

Conclusie

Spuitzones vormen geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

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

Beleid, wet- en regelgeving

Per 7 juli 2017 is het gewijzigde Besluit milieueffectrapportage in werking getreden. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (mer), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed. Als uitgangspunt geldt voor plannen, waaronder partiële herzieningen, onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

- Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige mer- (beoordelings)plichtige besluiten;
- Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden;
- Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig mer- (beoordelings)plichtig besluit indien er sprake is van een overschrijding van de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit MER. Onder de grenzen uit de C- en D-lijst van het Besluit MER geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije mer-beoordeling' uit voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten er toch een MER moet worden opgesteld.

Situatie

Voorliggend plan voorziet in het toevoegen van zes woningen. Deze activiteit wordt in de D-lijst van het Besluit MER aangemerkt als: 'aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterrein'. Er dient een m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd in gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer,
2. een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat, of
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer.

Voorliggend plan blijft ver onder de drempelwaarden. Er geldt geen verplichting tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling, waardoor enkel een vormvrije m.e.r.-beoordeling resteert. De 'belangrijke nadelige gevolgen' moeten worden beoordeeld op basis van het toetsingskader van bijlage III van de Europese Richtlijn Milieueffectbeoordeling. Hierbij dient rekening gehouden te worden met de criteria zoals die zijn opgenomen in bijlage III van de EU richtlijn milieubeoordeling projecten:

1. de kenmerken van het project
2. de plaats van het project (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu);
3. de kenmerken van het potentiële effecten

Kenmerken van het project

Er worden zes woningen gerealiseerd. De ontwikkeling blijft ruim onder de drempelwaarde van 2.000 woningen. De locatie ligt binnen het stedelijk gebied. Met de situering van de woningen is rekening gehouden met de belendende percelen. Hierdoor past het initiatief binnen de bestaande ruimtelijke structuur. Er wordt één ontsluiting toegevoegd. Twee bestaande ontsluitingen blijven behouden. Parkeren wordt voorzien op eigen terrein. Er wordt voldaan aan de gestelde parkeernorm.

De plaats van de activiteit (in relatie tot de kwetsbaarheid van het milieu)

Het effect van een activiteit op het milieu wordt bepaald door de activiteit zelf en door de kwetsbaarheid van het gebied en haar omgeving. Het plangebied is niet gelegen binnen een grondwaterbeschermingsgebied, waterwingebied en Natura-2000 gebied. Ook is er geen sprake van directe vernietiging van het NNN.

Om te beoordelen of voorliggend initiatief leidt tot een toename van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden is een berekening naar stikstofdepositie uitgevoerd. Uit de rekenresultaten blijkt dat het initiatief niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura-2000 gebieden.

Kenmerken van het potentiële effect

Voor het initiatief zijn, in deze toelichting, de relevante milieuaspecten beoordeeld en/of nader onderzocht. Hieruit zijn geen nadelige milieugevolgen gebleken.

Conclusie

Geconcludeerd wordt geen verplichting geldt tot het uitvoeren van een formele m.e.r.-beoordeling. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling blijkt dat nadelige milieugevolgen voor de omgeving uitgesloten zijn.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

5.1 Planbeschrijving

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden. De SVBP kent (onder meer) hoofdgroepen van bestemmingen, een lijst met functie- en bouwaanduidingen, gebiedsaanduidingen en een verplichte opbouw van de planregels en de legenda.

Het bestemmingsplan bestaat uit drie onderdelen, namelijk:

1. de verbeelding, met zoveel mogelijk relevante informatie wat betreft de (dubbel)bestemmingen, aanduidingen, afmetingen en verklaringen van de betreffende gronden;
2. de regels, hierin wordt per bestemming een zo eenduidig mogelijke omschrijving van het gebruik en bouw mogelijkheden van de betreffende bestemming gegeven;
3. de toelichting, hierin worden de beweegredenen weergegeven die hebben geleid tot het geven van een bepaalde bestemming aan een stuk grond, als mede een interpretatie en uitleg van de gebruikte bestemmingen.

De verbeelding en de bijbehorende regels vormen de enige juridisch bindende onderdelen van het bestemmingsplan.

5.2 Regels

Inleidende regels

Artikel 1: Begrippen

In dit artikel is een aantal begrippen verklaard die genoemd worden in de planregels. Dit artikel voorkomt dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen.

Artikel 2: Wijze van meten

In dit artikel is bepaald hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden. Evenals de begripsbepalingen voorkomen de bepalingen inzake de wijze van meten interpretatieverschillen bij de toepassing van de planregels.

Bestemmingsregels

Artikel 3: Groen

De gronden met de bestemming 'Groen' zijn onder andere bestemd voor groenvoorzieningen, paden, speelvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen voor langzaam verkeer. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 4: Tuin

De gronden met de bestemming 'Tuin' zijn bestemd voor tuinen, erven en verhardingen en uit- en opritten. Binnen deze bestemming mogen geen gebouwen worden gebouwd. In de regels zijn nadere bebouwingsregels gegeven voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Artikel 5: Wonen

Ter plaatse van de rug-aan-rugwoningen is de bestemming 'Wonen' toegekend. Op de verbeelding is door middel van een bouwvlak aangegeven waar de woningen mogen worden gebouwd. Met een bouwaanduiding is de typologie van de woningen aangegeven. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen het bouwvlak en de aanduiding bijgebouwen. Met maatvoeringsaanduidingen is het aantal woningen en de maximale hoogten aangegeven.

Artikel 6: Waarde – Archeologie 4.1

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en met een diepte van meer dan 0,3 meter onder het maaiveld.

Artikel 7: Waarde – Archeologie 4.2

Ter plaatse van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.2' zijn gronden gelegen bestemd voor de instandhouding en bescherming van de in de grond te verwachten archeologische waarden. Onderzoek is noodzakelijk bij bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en met een diepte van meer dan 0,5 meter onder het maaiveld.

Algemene regels

Artikel 8: Anti-dubbelregel

De anti-dubbelregel voorkomt dat dezelfde gronden meerdere keren in aanmerking mogen worden genomen bij het verlenen van (verschillende) bouwvergunningen, waardoor bebouwingsmogelijkheden onbedoeld kunnen worden verruimd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening

Artikel 9: Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is een regeling opgenomen voor ondergrondse bouwwerken.

Artikel 10: Algemene gebruiksregels

De algemene gebruiksregels leggen een aantal vormen van gebruik vast die, ongeacht de bestemmingslegging, in ieder geval zijn uitgesloten. Daarnaast is een regeling voor waterberging en landschappelijke inpassing opgenomen.

Artikel 11: Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn regels opgenomen die gelden ter plaatse van een aantal gebiedsaanduidingen.

Artikel 12: Algemene afwijkingsregels

Behalve de specifieke afwijkingsregels, opgenomen binnen de bestemmingsregels, kent het plan ook een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden. Deze bevoegdheden hebben als doel om flexibel te kunnen inspelen op afwijkingen en overschrijdingen van beperkte aard of omvang.

Artikel 13: Overige regels

In de overige regels is een parkeerregeling opgenomen, waarmee wordt verzekerd dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.

Overgangs- en slotregels

Artikel 14: Overgangsrecht

Het overgangsrecht is van toepassing op bebouwing en gebruik dat al bestond bij het opstellen van het plan, maar dat strijdig is met de opgenomen regeling. Onder bepaalde voorwaarden mag deze strijdige bebouwing en/of

strijdig gebruik worden voortgezet of gewijzigd. Het opnemen van deze regel is verplicht op grond van de Wet ruimtelijke ordening.

Artikel 15: Slotregel

De slotregel geeft aan hoe de regels van het plan worden aangehaald.

6 UITVOERBAARHEID

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Wanneer met een juridisch-planologisch plan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De ontwikkeling wordt geheel op risico van de initiatiefnemer aangegaan en is daarmee een volledig particulier initiatief. Het plangebied is volledig in eigendom van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten waarmee het kostenverhaal is verzekerd.

Geconcludeerd kan worden dat de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate is verzekerd.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsdialoog

Op 20 april 2023 heeft een omgevingsdialoog plaatsgevonden bij de Rosdoek te Wintelre. Aan de bewoners, grenzend aan het plangebied, is het initiatief toegelicht. De samenvatting van het omgevingsdialoog is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Het dialoog heeft niet geleid tot het aanpassen van het plan.

Vooroverleg artikel 3.1.1 Bro

In artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is bepaald dat het bestuursorgaan dat is belast met de voorbereiding van een bestemmingsplan daarbij overleg pleegt met relevante overlegpartners. Het concept ontwerpbestemmingsplan is toegestuurd naar de Provincie Noord-Brabant, Waterschap De Dommel, en Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost.

Zienswijzen

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wro juncto afdeling Awb. Het plan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in een zienswijzennota. Hierin zullen tevens de eventuele wijzigingen ten opzichte van het ontwerp worden verwoord. Eventuele zienswijzen zullen worden meegenomen in de besluitvorming omtrent onderhavig plan.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van 29 december 2023 tot 9 februari 2024 ter visie gelegen. Tijdens deze periode zijn twee zienswijzen ingediend. Aan één zienswijze wordt tegemoet gekomen. De zone voor bijgebouwen (bijbehorende bouwwerken) is verkleind door een minimale afstand van 3 meter tussen het bijgebouw en het hoofdgebouw te hanteren en door een maximale oppervlakte van 75 m² per bijgebouw per woning toe te passen.

De zienswijzen zijn samengevat in een Nota van zienswijze. Deze nota is als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen.