



Bestemmingsplan

‘Koemeersdijk, tweede fase’

Toelichting



LS Plan & Advies

Adres : Berktweg 3
5076 PA Haaren

KvK-nr. : 67701051
Tel. : 06 31 58 00 26
E-mail : linda@lsplanadvies.nl
Website : www.lsplanadvies.nl



Bestemmingsplan

‘Koemeersdijk, tweede fase’

Plangegevens

Plannaam	:	Koemeersdijk, tweede fase
Gemeente	:	Eersel
IMRO-code	:	NL.IMRO.0770.BPWkmd2ef6009-VAST
Status	:	Vastgesteld
Opgesteld door	:	ing. L.M.M. Soetens
Projectnr.	:	1903-1
Datum	:	28 september 2021



INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding en doel	4
1.2 Ligging en begrenzing plangebied.....	4
1.3 Leeswijzer	6
2. PLANBESCHRIJVING	7
2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving	7
2.2 Nadere beschrijving planvoornemen	9
2.3 Plangeschiedenis en geldend bestemmingsplan	13
2.4 Behoeftewoningbouwontwikkeling.....	18
2.5 Verkeer en parkeren	20
3. BELEIDSKADER	23
3.1 Rijksbeleid.....	23
3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).....	23
3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro).....	23
3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking	24
3.2 Provinciaal beleid.....	25
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.....	25
3.2.2 Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’	26
3.2.3 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	27
3.3 Gemeentelijk beleid	33
3.3.1 Structuurvisie Eersel 2011	33
3.3.2 Visie buitengebied Eersel	34
3.3.3 Omgevingsvisie 1.0.....	35
4. OMGEVINGSASPECTEN	36
4.1 Bodem.....	36
4.2 Bedrijven en milieuzonering.....	38
4.3 Veehouderijen en volksgezondheid.....	46
4.4 Industrielawaai Eindhoven Airport	48
4.5 Wegverkeerslawaaï	49
4.6 Waterhuishouding	52
4.7 Luchtkwaliteit	54
4.8 Natuurgebieden	55
4.9 Flora en fauna.....	56
4.10 Externe veiligheid	59
4.11 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen	61
4.12 Cultuurhistorie.....	62
4.13 Archeologie	65
4.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	67
5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING.....	69
5.1 Opbouw bestemmingsplan	69
5.2 Toelichting verbeelding	69
5.3 Toelichting regels.....	70
6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE	73
6.1 Financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatie	73
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure	73
6.2.1 Procedure algemeen.....	73
6.2.2 Vooroverleg	74
6.2.3 Zienswijzen	74
6.2.4 Ambtshalve wijziging en hernieuwde vaststelling	74
BIJLAGEN.....	76

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel

De gemeente Eersel is in voorbereiding op een voorgenomen woningbouwontwikkeling ten noorden van de kern Wintelre. De uitbreidingslocatie aan de Koemeersdijk te Wintelre is bedoeld om de lokale woningbehoefte van de kern Wintelre op te vangen en voorziet hiervoor in een gevarieerd woningbouwprogramma. Met de planvaststelling van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' op 5 oktober 2010 is reeds voorzien in de eerste fase van deze woningbouwontwikkeling. Na deze periode hebben nog een aantal partiële herzieningen plaatsgevonden om dit woningbouwplan op onderdelen en in de uitvoering te wijzigen. De eerste fase van dit woningbouwplan is inmiddels nagenoeg volledig gerealiseerd. Gelet op de behoefte aan woningbouw en de leefbaarheid van de kern Wintelre is de doelstelling nu om een tweede fase van de woningbouwontwikkeling aan de Koemeersdijk te Wintelre te faciliteren.

Het onderhavige woningbouwplan, 'Koemeersdijk, tweede fase', biedt verspreid over een tweetal deelgebieden de mogelijkheid tot het oprichten van in totaal 39 woningen. De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in passende bepalingen om het planvoornemen te faciliteren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de kern Wintelre juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Onderdeel van dit plan wordt tevens gevormd door de locatie Koemeersdijk 4 te Wintelre. Deze locatie is direct aangrenzend aan de noordrand van de voorgenomen woningbouwontwikkeling gelegen. In het vigerende bestemmingsplan is hier een agrarisch bouwvlak toegekend (ten behoeve van een vollegrondsteeltbedrijf / boomkwekerij), met als nevenfunctie een hoveniersbedrijf en statische opslag tot een vloeroppervlakte van 630 m². De agrarische bedrijfsvoering is ter plaatse gestaakt, evenals het hoveniersbedrijf. De statische opslag is op locatie nog wel in gebruik. Het bestaande gebruik is die van een burgerwoning, met als nevenfunctie statische opslag. In dit plan wordt deze locatie herbestemd, zodat het planologische regime in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik. Op deze locatie zijn geen ontwikkelingen voorzien.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de noordzijde van de kern Wintelre. Op Afbeelding 1 en Afbeelding 2 is het plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. Het totale plangebied staat uit een 3-tal deelgebieden en heeft een totale oppervlakte van circa 2,94 hectare. Indien er in onderhavige toelichting gesproken zal worden over de 3 deelgebieden afzonderlijk, dan wordt hierbij onderscheid gemaakt tussen de plandelen 'Koemeersdijk Noord', 'Koemeersdijk West' en 'Koemeersdijk 4' (als op Afbeelding 1 aangeduid).

'Koemeersdijk Noord' betreft het grootste plandeel van de woningbouwontwikkeling. Deze gronden zijn kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie O, perceelnummers 853 (deels) en 314. Tevens behoort het perceel gemeente Vessem, sectie D, perceelnummer 5354 gedeeltelijk aan dit plandeel toe. De totale omvang van dit deelgebied is circa 1,3 hectare.

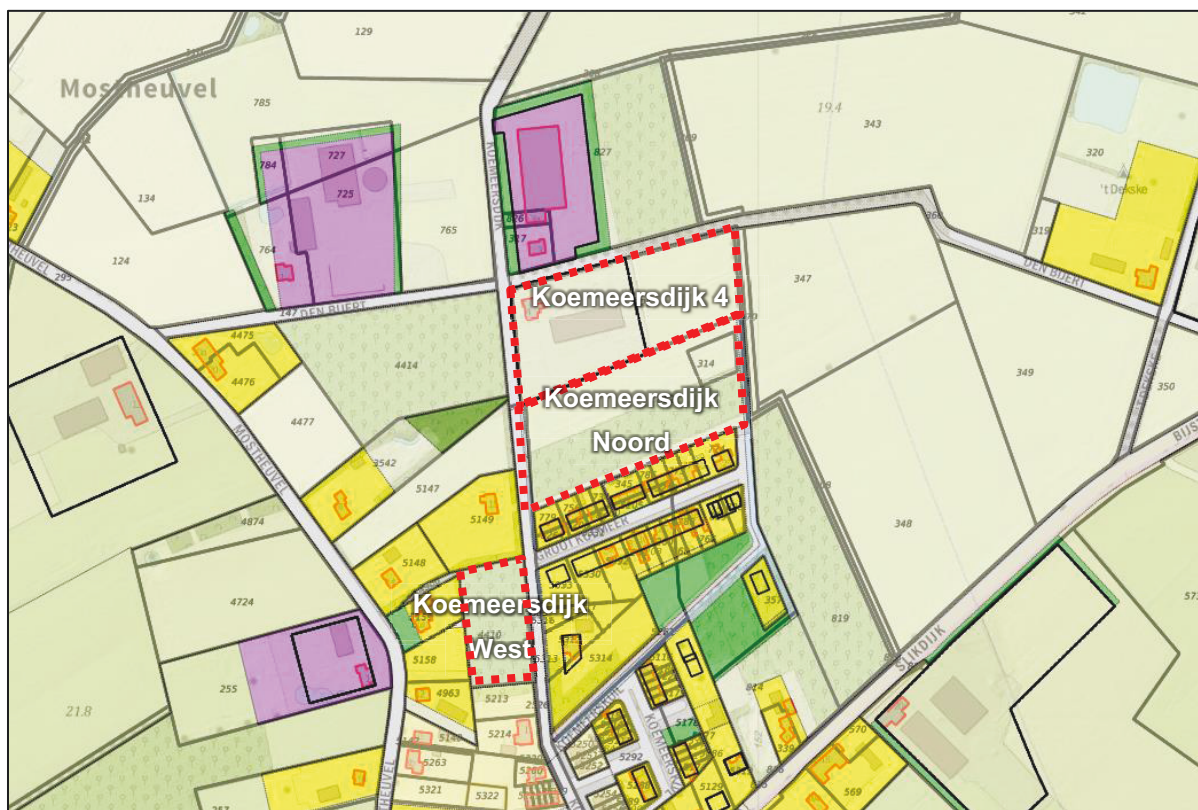
'Koemeersdijk West' bestaat uit de percelen, kadastraal aangeduid gemeente Vessem, sectie D, perceelnummers 4410 en 2526 (deels). Dit plandeel is circa 0,42 hectare groot.

Beide plandelen liggen in het buitengebied van de kern Wintelre, direct aansluitend aan bestaande woningbouw. Koemeersdijk Noord betreft hierbij de (stedenbouwkundige) afronding van de reeds ingezette woningbouwontwikkeling ter plaatse. Hiermee wordt een logische afronding van de kern Wintelre bewerkstelligd. Ten noorden van het plangebied zijn diverse, zowel agrarische als niet-agrarische bedrijfslocaties aanwezig.

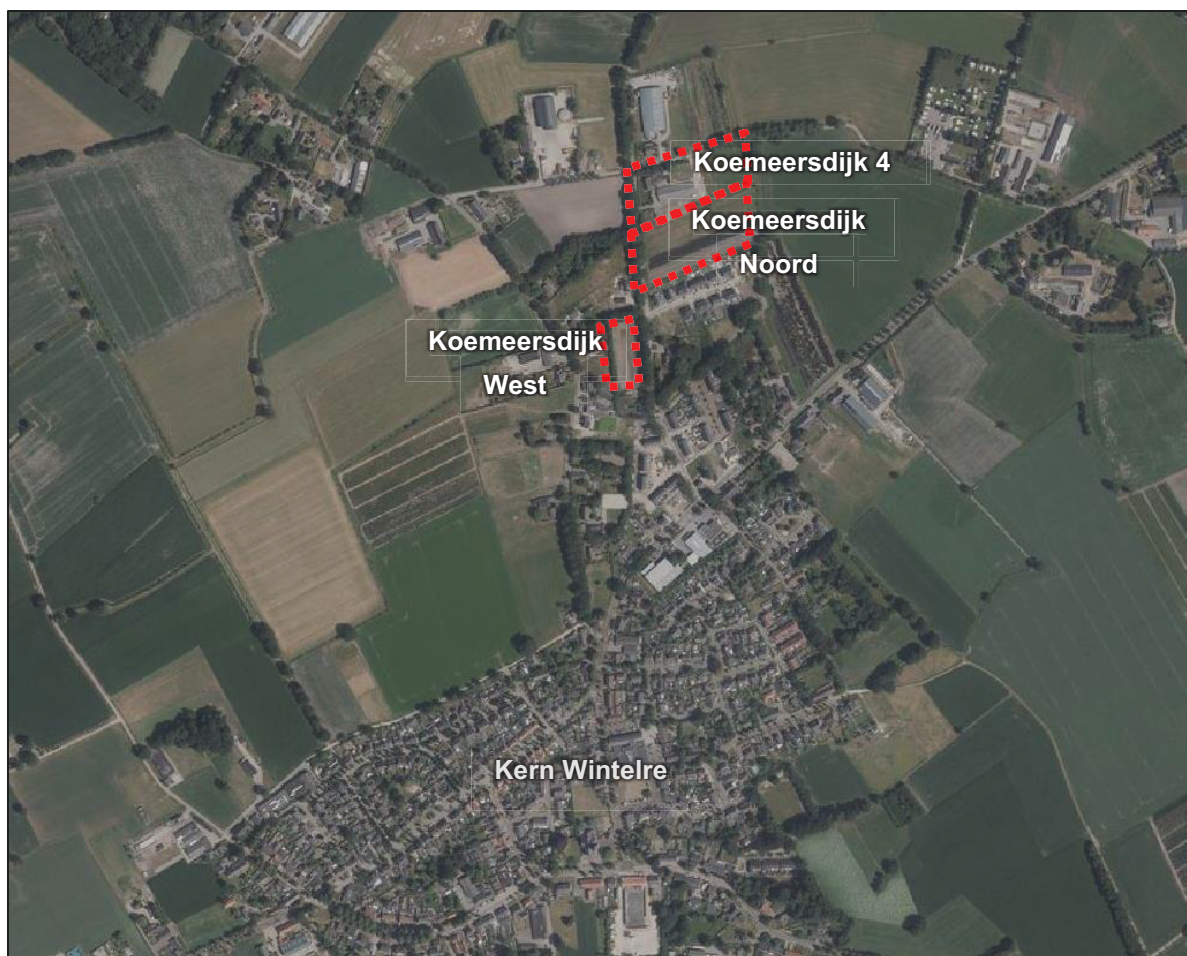
Het plangebied aan Koemeersdijk West ligt ingesloten tussen diverse ruimere kavels voor vrijstaande woningen. De hier aanwezige woningbouw is veelal van vrij recente aard.

Beide plandelen zijn momenteel in gebruik als landbouwgronden. Aan de wegzijde van Koemeersdijk is een bomenrij aanwezig. Op de perceelsranden van Koemeersdijk West is bovendien sprake van een afschermende houtwal tussen de gronden en de achterliggende woonpercelen.

Koemeersdijk 4 betreft het kadastrale perceel, gemeente Eersel, sectie O, perceelnummer 321 met een omvang van 12.195 m². Dit betreft in de huidige situatie een agrarisch bouwperceel, gelegen in het buitengebied, in de kernrandzone van Wintelre.



Afbeelding 1: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) op kadastrale kaart i.c.m. bestemmingen. (Bron: PDOK Viewer)



Afbeelding 2: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) op luchtfoto. (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Leeswijzer

In dit eerste hoofdstuk is het planvoornemen ingeleid, waarbij de aanleiding, het doel en de ligging en begrenzing van het plangebied kort zijn behandeld. Het tweede hoofdstuk bevat een meer uitgebreide toelichting op het planvoornemen en de omgeving. Hoofdstuk 3 behelst een toetsing van het planvoornemen aan respectievelijk het Rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid. Het daarop volgende hoofdstuk bevat een weergave van en een toetsing aan de relevante omgevingsaspecten. In hoofdstuk 5 is de juridische plantoelichting opgenomen en in het laatste hoofdstuk worden de uitvoerbaarheid en procedure besproken.

2. PLANBESCHRIJVING

2.1 Beschrijving huidige situatie plangebied en omgeving

Wintelre is een van de kleine kernen van de gemeente Eersel. Het dorp is gelegen in het noordelijk deel van de gemeente en grenzend aan grondgebied van de gemeentes Oirschot, Eindhoven en Veldhoven. In noordelijke richting is op Oirschots grondgebied de Oirschotse Heide, een militair oefenterrein en een bedrijventerrein aanwezig. In oostelijke richting is op ongeveer 1 kilometer afstand Eindhoven Airport aanwezig. In oostelijke richting bevinden zich verder de stadskernen van Eindhoven en Veldhoven. In zuidwestelijke richting is het bosgebied Buikheide aanwezig, met o.a. het daarin gelegen Groot- en Kleinmeer (onderdeel van Natura 2000-gebied Kempenland-West).

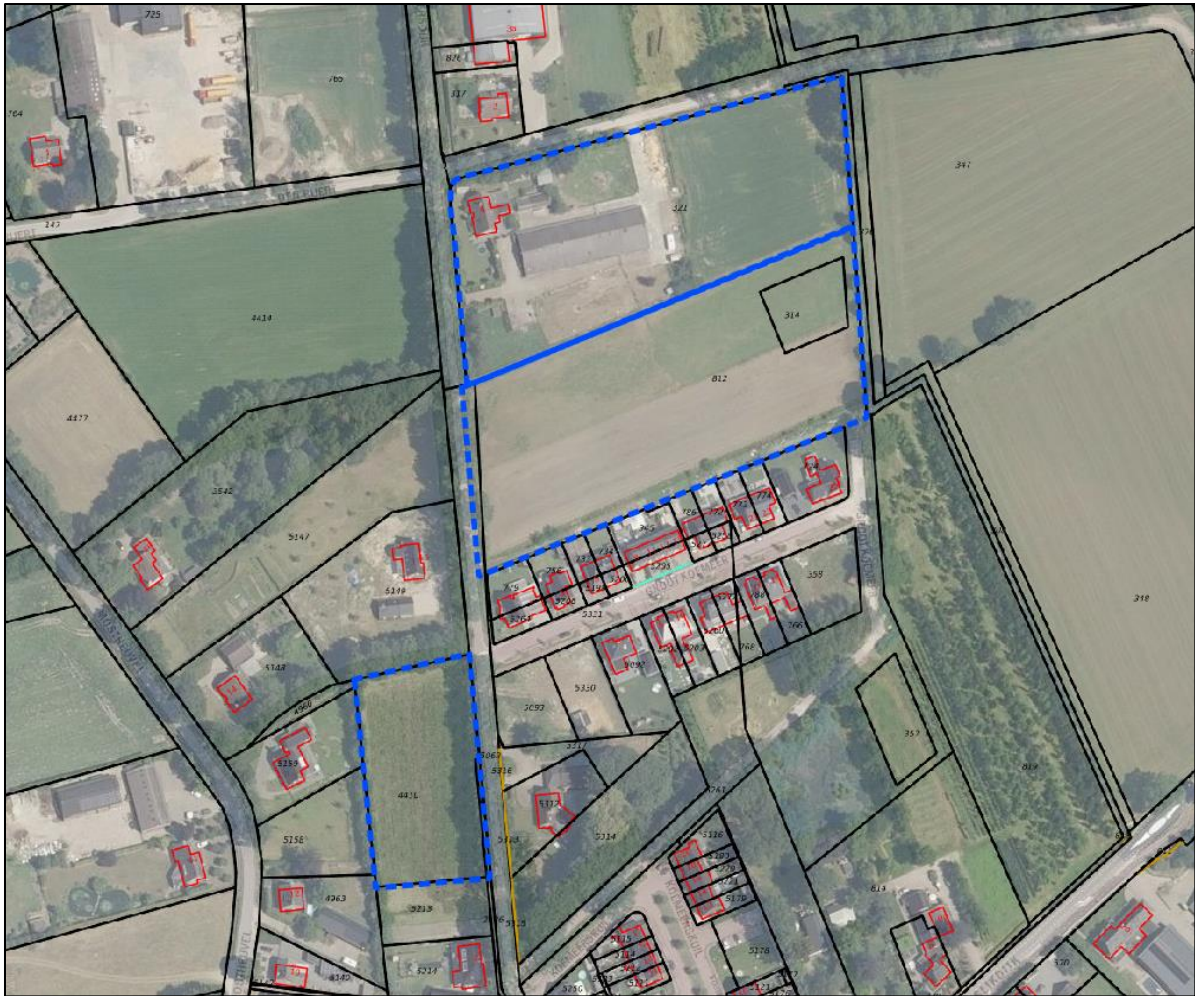
De kleine dorpskern van Wintelre is omgeven door een bij deze kern behorend uitgebreid buitengebied. In dit buitengebied is sprake van een menging van functies met o.a. agrarische bedrijvigheid, niet-agrarische bedrijvigheid en verspreidliggende burgerwoningen.

Op Afbeelding 3 is het plangebied weergegeven op een luchtfoto en met kadastrale ondergrond. Hieruit valt het huidige gebruik af te leiden. Afbeelding 4 toont de ligging van het plangebied ten opzichte van een ruimere weergave van de omgeving. Hieruit volgt dat de plandelen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West momenteel in gebruik zijn als landbouwgronden. Ter plaatse is geen bebouwing aanwezig.

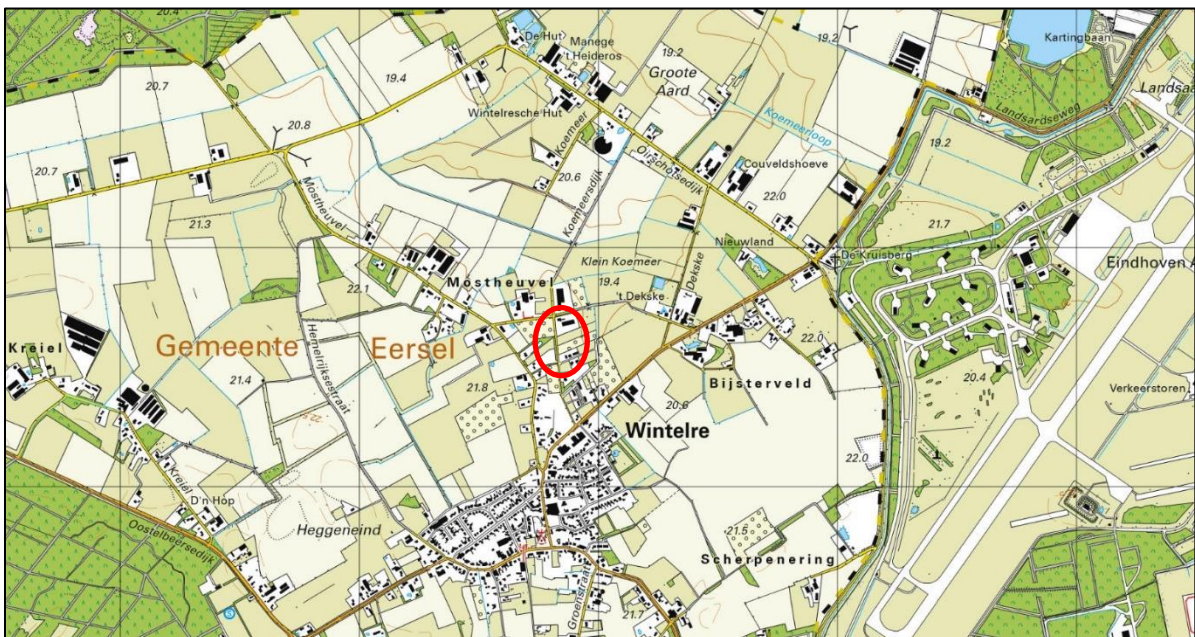
Het plandeel Koemeersdijk Noord grenst ten noorden aan de locatie Koemeersdijk 4. Ten zuiden is de woningbouw van fase 1 aanwezig. In oostelijke richting grenst de locatie aan het buitengebied (landbouwgronden).

Het plandeel Koemeersdijk West is gelegen aan de weg Koemeersdijk. De planlocatie wordt volledig omgeven door bestaande burgerwoningen. Deze woningen zijn veelal van recente aard.

De mogelijkheid tot woningbouw op een deel van het plangebied, Koemeersdijk Noord, was reeds voorzien in het bestemmingsplan 'Koemeersdijk', als vastgesteld op 5 oktober 2010. Uiteindelijk is, mede naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State omtrent dit plan, besloten om de woningbouwontwikkeling te faseren. Fase 1 is inmiddels nagenoeg gerealiseerd. Bij de stedenbouwkundige structuur is echter wel reeds rekening gehouden met een toekomstige ontwikkeling van fase 2. Deze tweede fase zorgt derhalve voor een logische stedenbouwkundige afronding van woningbouw in het noordelijk deel van de kern Wintelre.



Afbeelding 3: Weergave plangebied (globaal blauw omkaderd) op een satellietfoto en met kadastrale ondergrond. (Bron: PDOK Viewer)



Afbeelding 4: Ligging plangebied (globaal rood omkaderd) ten opzichte van een ruimere omgeving. (Bron: Topo Tijdreis)

Aan Koemeersdijk 4 te Wintelre zijn in de huidige situatie de opstallen aanwezig van het voormalige agrarische bedrijf ter plaatse. Naast de bestaande woning met privé-bijgebouwen is een grote loods aanwezig. In deze loods wordt de bestaande nevenfunctie statische opslag geëxploiteerd. Tevens is op locatie een bestaande rijbak voor paardrijden aanwezig, met de bijbehorende voorzieningen. De locatie is feitelijk volledig in gebruik ten behoeve van (burger)wonen, in combinatie met het hobbymatig houden van dieren en de nevenfunctie statische opslag. Op navolgende afbeelding is een fotoweergave van de huidige situatie opgenomen.



Afbeelding 5: Streetview-weergave Koemeersdijk 4, Wintelre. (Bron: Google Streetview)

2.2 Nadere beschrijving planvoornemen

Onderhavig bestemmingsplan bestaat zoals benoemd uit een tweetal planvoornemens. Enerzijds is er sprake van een woningbouwontwikkeling op de plandelen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West (Koemeersdijk, tweede fase). Dit bouwplan zal navolgend nader worden toegelicht. Daarnaast maakt de herbestemming van Koemeersdijk 4 te Wintelre onderdeel uit van het plan.

Koemeersdijk, tweede fase

De voorgenomen woningbouwontwikkeling is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan, opgesteld door Buro Hofsteden. Het stedenbouwkundig plan is volledig bijgevoegd in Bijlage 1 en op navolgende afbeelding is een uitsnede hiervan opgenomen. Deze stedenbouwkundige invulling geeft een indicatief beeld en zal richtinggevend zijn bij de feitelijke uitvoering. De uitvoering kan echter geschieden met de mogelijke flexibiliteit, waarbij de bouwplannen passend dienen te zijn binnen de in onderhavig bestemmingsplan meegegeven ruimtelijke kaders en bouwregels.

Het stedenbouwkundig plan dient in totaliteit gezien te worden, tezamen met de eerste (reeds gerealiseerde) fase van de woningbouwontwikkeling in Koemeersdijk te Wintelre. Het totale plan biedt ruimte aan een dorpse stedenbouwkundige invulling met een gedifferentieerd woningbouwprogramma. Daarbij is in deze tweede fase extra aandacht voor betaalbare woningbouw.



Afbeelding 6: Stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling Koemeersdijk, tweede fase. Plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: Buro Hofsteden.)

Voor het gehele woningbouwplan aan de noordzijde van Wintelre (Koemeersdijk, fase 1 en fase 2) is een ruimtelijk concept opgesteld. Hierbij hebben landschappelijke structuren een leidende rol gespeeld. Doordat de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het landschap rondom de Koemeersdijk nog duidelijk leesbaar is, is er voor gekozen deze een belangrijke rol te laten spelen bij het opstellen van het ruimtelijk concept voor het stedenbouwkundig ontwerp. Het totale plangebied wordt gekenschetst als het gebied tussen de linten, betreffende de Slikdijk en de Mostheuvel. De Koemeersdijk is hierbij de groene hoofdader tussen deze linten.



Door het toepassen van 'landschappelijke stedenbouw' (landelijk karakter, dorps wonen) blijven, vaak eeuwenoude, landschappelijke structuren leesbaar en beleefbaar. De woningbouw aan het noordelijk deel van de Koemeersdijk is in de eerste fase al uitgevoerd in stroken, welke in oostwest-richting georiënteerd zijn. Door in woningbouwtype te variëren (vrijstaand, tweekappers en rijwoningen) ontstaat een gevarieerd straatbeeld. De straten, in casu de weg Groot Koemeer, is op het aangrenzende open landschap gericht. Bij de woningen op de hoeken is hierdoor sprake van een tweezijdige oriëntatie. Om die reden is het stedenbouwkundig het meest passend om de uiteinden te beëindigen door middel van vrijstaande woningen (aangezien dit woningtype zich het best leent voor een zekere mate van tweezijdigheid en dubbele oriëntatie).

Om de rechtlijnigheid van het oorspronkelijke landschap te benadrukken zijn de woningen in het stedenbouwkundige plan nagenoeg in een continue rooilijn geplaatst. De rode linten, zijnde de stroken van woningen, worden daarbij bij voorkeur begeleid door tussengelegen groene linten. Dit groen kan worden ingebracht in de woonstraten, middels bermen en beplanting. Ook de groenstrook tussen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk 4 draagt bij aan deze afwisseling tussen rode en groene linten, zoals ook in het oorspronkelijk stedenbouwkundig plan was beoogd.

Ten zuiden van de stroken met woningbouw is eveneens aan de weg Groot Koemeer een groene zone gerealiseerd, met ruimte voor o.a. waterberging, openbaar groen en spelen. Deze zone is in het kader van de eerste fase reeds gerealiseerd. Het nu voorliggende woningbouwplan zal tevens van dit openbare groen gebruik maken.

Het voorgenomen woningbouwplan bestaat uit een 2-tal plandelen. Het eerste plandeel betreft het woningbouwplan aan de noordzijde van het plangebied (Koemeersdijk Noord). Vergelijkbaar als in de eerste fase, wordt ter plaatse voorzien in een groene woonstraat (Groot Koemeer), met aansluitend twee bouwstroken voor woningbouw in een gevarieerd woonprogramma. Meer nog dan in de eerste fase wordt hierbij de nadruk gelegd op betaalbare woningbouw (minimaal 40% sociale koop- en/of huurwoningen), dus meer rijwoningen en tweekappers. Dit echter met behoud van de stedenbouwkundige kwaliteit. Op de hoeken is, wegens de openheid richting het nabijgelegen landschap en de hierdoor gewenste tweezijdige oriëntatie voorzien in kavels voor vrijstaande woningen. Dit behoudt luchtigheid in de bebouwingsdichtheid. In de noordelijke bouwstrook wordt voorzien in een maximum van 20 toegestane nieuwbouwwoningen. In de zuidelijke bouwstrook betreft dit 15 toegestane nieuwbouwwoningen. Van deze woningen mogen er per strook maximaal 3 in de bebouwingstypologie vrijstaand worden uitgevoerd, zodat er meer ruimte is voor betaalbare woningbouw. De woonstroken worden, conform de eerste fase, oost-west georiënteerd en met een nagenoeg continue rooilijn. De woonstraat wordt ruim opgezet, met ruimte voor groen en parkeren. Hierdoor blijft de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet met 'rode' en 'groene' linten behouden. In dit plandeel worden dus in totaal 35 woningen voorzien, waarvan maximaal 6 vrijstaand. De overige 29 woningen zullen worden uitgevoerd als twee-aaneen gebouwde woningen, of rijwoningen.

Bij het plandeel Koemeersdijk West worden 4 kavels gerealiseerd voor vrijstaande woningen. Dit enerzijds wegens de diepte van het perceel en de bestaande omliggende woningbouw. Rondom dit perceel is reeds sprake van kavels voor vrijstaande woningen. Door hier op vergelijkbare wijze invulling aan te geven wordt ook hier gekomen tot een logische stedenbouwkundige afronding van dit plandeel.

Met de voorgenomen invulling wordt met het gevarieerde programma voorzien in de woningbouwbehoefte van de kern Wintelre. Hierbij wordt met behoud van stedenbouwkundige en groene kwaliteiten gekomen tot een logische stedenbouwkundige afronding van de kern Wintelre in noordelijke richting.



Afbeelding 7: Sfeerbeeld, fotoweergave woningbouwontwikkeling Koemeersdijk, eerste fase

Koemeersdijk 4, Wintelre

Aan Koemeersdijk 4 te Wintelre zijn de opstallen aanwezig van een voormalig agrarisch bedrijf. Voorheen werd ter plaatse een varkenshouderij geëxploiteerd, maar deze bedrijfstak is in juli 2013 (middels een intrekking van de omgevingsvergunning) volledig beëindigd. Daarna resteerde de bedrijfsvoering van een vollegrondsteeltbedrijf / boomkwekerij, met als nevenactiviteiten een hoveniersbedrijf en inpandige statische opslag. Deze nevenactiviteiten zijn gemaximeerd tot een vloeroppervlakte van 630 m². Het huidige agrarische bouwvlak heeft een omvang van circa 0,7 hectare. Op locatie is naast de woning, circa 1.076 m² aan gebouwen aanwezig en een bestaande buitenrijbak. De overige gronden zijn in gebruik als tuin, erfverharding en voor het hobbymatig houden van dieren.

Inmiddels zijn ook de agrarische bedrijfsvoering en het hoveniersbedrijf beëindigd. Hierdoor resteert het feitelijke gebruik van de locatie als burgerwoning, met de nevenfunctie statische opslag. Deze statische opslag wordt verricht op 630 m² van de bestaande bebouwing, te weten in de aanwezige bedrijfsloods. De overige gebouwen zijn kleinschalige verspreidliggende bijgebouwen en zijn privé in gebruik en ten behoeve van het hobbymatig houden van dieren. Ook de bestaande rijbak wordt hobbymatig gebruikt.

Doelstelling van onderhavig plan is om het planologische regime in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik. Het agrarische bouwvlak wordt hierbij verwijderd en rondom de woonbebouwing wordt een bestemmingsvlak 'Wonen – 2' gerealiseerd van 3.200 m². De overige gronden worden bestemd als 'Tuin' en 'Agrarisch'. In het bestemmingsplan zal de bestaande nevenfunctie statische opslag blijvend worden toegestaan. Ook de bestaande rijbak en de bestaande omvang aan aanwezige bebouwing wordt in de planregeling opgenomen.

Met het bestemmingsplan wordt voor deze locatie dus in een planregeling voorzien die recht doet aan de bestaande situatie. De locatie is feitelijk volledig in gebruik ten behoeve van (burger)wonen, in combinatie met het hobbymatig houden van dieren en de nevenfunctie statische opslag. Het

planologische regime wordt in overeenstemming gebracht met dit huidige gebruik. In dit plandeel zijn dus geen veranderingen of ontwikkelingen voorzien, ten opzichte van de huidige situatie.



Afbeelding 8: Luchtfoto plandeel Koemeersdijk 4, Wintelre (globaal rood omkaderd weergegeven). (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

2.3 Plangeschiedenis en geldend bestemmingsplan

Onderhavig bestemmingsplan heeft betrekking een tweetal ontwikkelingen, betreffende de woningbouwontwikkeling en de herbestemming van Koemeersdijk 4. Navolgend zal voor deze ontwikkelingen afzonderlijk het geldende bestemmingsplan worden toegelicht.

Koemeersdijk, tweede fase (Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West)

Plangeschiedenis fase 1 en fase 2

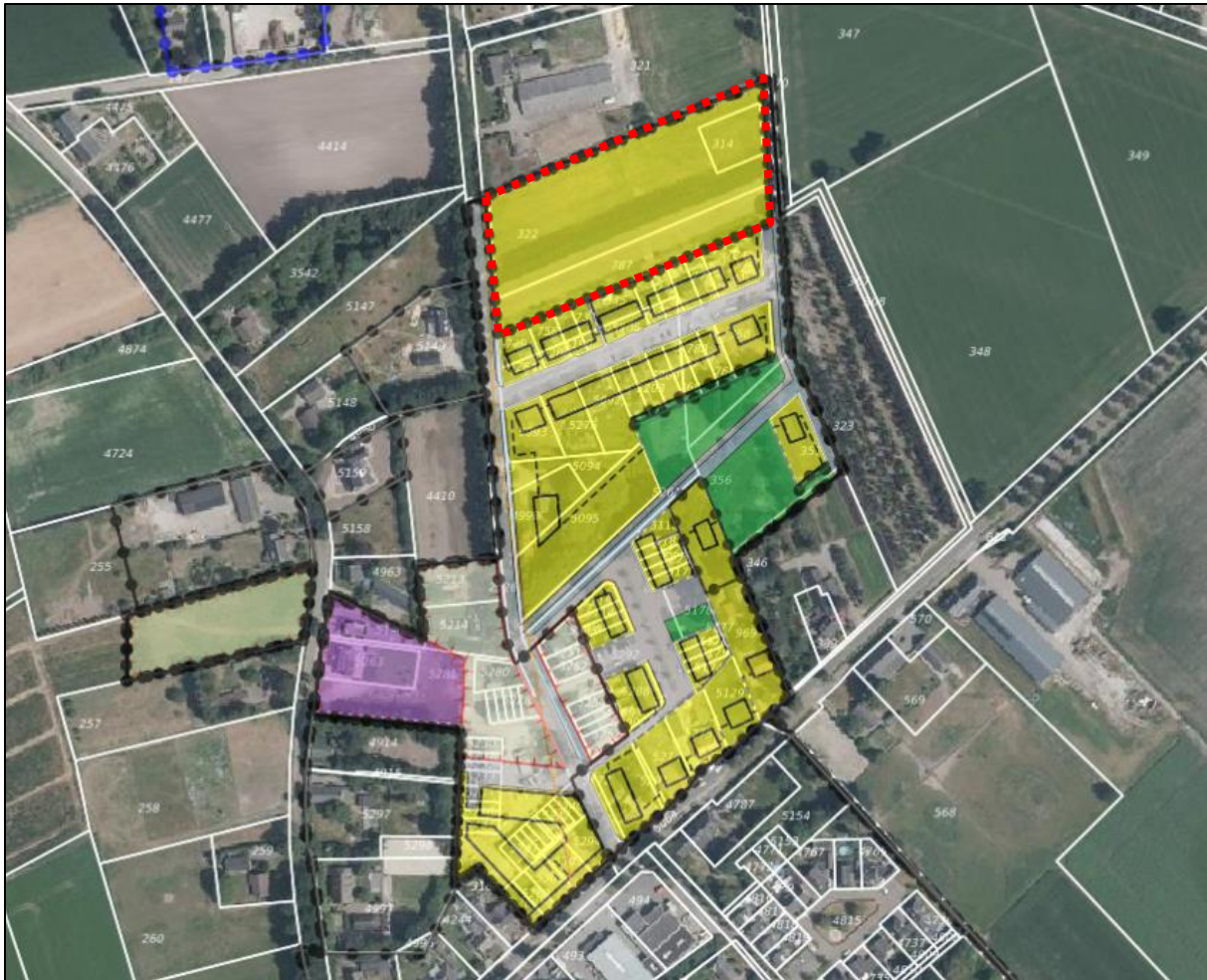
Het noordelijk deel van het plangebied (plandeel Koemeersdijk Noord) heeft reeds onderdeel uitgemaakt van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' als vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel op 5 oktober 2010. Op Afbeelding 9 is een sfeerimpressie opgenomen van het stedenbouwkundige plan voor fase 1 en 2 van destijds. Aan dit plandeel was de bestemming 'Wonen – Uit te werken' toegekend. Met de regels waren deze gronden bestemd voor wonen en bijbehorende voorzieningen als ontsluitingswegen, parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen, nutsvoorzieningen, tuinen, erven e.d. Hierbij was sprake van een opdracht voor het college van burgemeester en wethouders om deze bestemming nader uit te werken, waarbij binnen het plangebied maximaal 24 woningen konden worden toegestaan. Bij een deel van de diverse onderzoeken ten behoeve van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' uit 2010 is dus reeds rekening gehouden met woningbouw op dit plandeel.

Tegen dit bestemmingsplan zijn diverse beroepen ingesteld, waarna de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State op 25 april 2012 uitspraak heeft gedaan (kenmerk ECLI:NL:RVS:2012:BW3848). In de uitspraak van de ABRvS heeft dit uit te werken plandeel echter geen stand gehouden, waardoor gekozen is voor een fasering in de uitvoering van deze woningbouwontwikkeling. Reden van de vernietiging was dat ten tijde van het beroep voor Koemeersdijk 4 nog sprake was van een geldende omgevingsvergunning milieu voor het houden van varkens. De woningbouw zou gepland zijn binnen

de geurcontour van de nog geldende omgevingsvergunning, activiteit milieu. Er waren tussen de gemeente en Koeweerdijk 4 afspraken gemaakt over de mogelijke intrekking van deze vergunning en onderdeel van deze afspraken zou zijn dat de bestemming van Koeweerdijk 4 zou worden aangepast. Ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Koeweerdijk' was echter nog geen sprake van een dergelijke planherziening en ook de vergunning was nog niet ingetrokken. De uit te werken woonbestemming was daarmee, aldus de ABRvS, niet uitvoerbaar. Gelet op het voorgaande heeft de ABRvS geoordeeld dat het besluit, voor zover het betreft het plandeel 'Wonen – Uit te werken' ter plaatse van de woningbouw aan Koeweerdijk Noord, in strijd is genomen met de vereiste zorgvuldigheid. Het plandeel is derhalve vernietigd. De omgevingsvergunning, activiteit milieu, van locatie Koeweerdijk 4 is inmiddels volledig ingetrokken per 1 juli 2013. Bovendien is de agrarische bedrijfsvoering van deze locatie nu reeds volledig beëindigd. Feitelijk resteert het gebruik van een burgerwoning. De herbestemming van deze locatie wordt bovendien nu meegenomen in onderhavig plan.



Afbeelding 9: Voormalig stedenbouwkundig plan Koeweerdijk fase 1 en 2 uit 2010. (Bron: Toelichting bestemmingsplan 'Koeweerdijk' 2010.) Plandeel Koeweerdijk Noord globaal rood omkaderd weergegeven.



Afbeelding 10: Verbeelding bestemmingsplan 'Koeweerdijk' voor uitspraak ABRvS 25 april 2012. Plandeel Koeweerdijk Noord uit onderhavige woningbouwontwikkeling rood omkaderd weergegeven

Geldend bestemmingsplan

Na vernietiging van het plandeel 'Wonen – Uit te werken' aan Koeweerdijk Noord in het bestemmingsplan 'Koeweerdijk' uit 2010, zijn deze gronden weer opgenomen in het bestemmingsplan voor het buitengebied. Het vigerende bestemmingsplan voor de plandelen Koeweerdijk Noord en Koeweerdijk West te Wintelre betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', als vastgesteld d.d. 3 juli 2018, in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', als vastgesteld d.d. 29 januari 2019. De volgende bestemmingen en aanduidingen zijn op het plangebied van toepassing.

Koeweerdijk Noord:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – vogelbeheersgebied';
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – luchtvaart grondgeluid' (deels).

Koeweerdijk West:

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6';
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – vogelbeheersgebied';
- Gebiedsaanduiding 'beperkingen veehouderij'.



Blijkens de regels zijn de gronden door de enkelbestemming 'Agrarisch' o.a. bestemd voor agrarisch grondgebruik (agrarische bodemexploitatie). Doordat er geen sprake is van een bouwvlak zijn geen agrarische bedrijven met bijbehorende bebouwing toegestaan. De regels van het bestemmingsplan bieden geen binnenplanse mogelijkheden voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling. De woningbouwontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan op grond van het geldende bestemmingsplan. Doelstelling is derhalve om de plannen te formaliseren met een herziening van het geldende bestemmingsplan, ex artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening.

Ter plaatse van de 'geluidzone – luchtvaart grondgeluid' geldt dat het (in het geldende bestemmingsplan) niet toegestaan is om nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen, in te richten of te gebruiken. Dit betreft immers de geluidzone behorende bij het grondgeluid van het vliegveld te Eindhoven. Ten behoeve van het nieuwe bestemmingsplan dient daarom onderzoek plaats te vinden naar het grondgeluid van het vliegveld. Dit onderwerp is nader uiteengezet in paragraaf 4.4 van onderhavige toelichting.

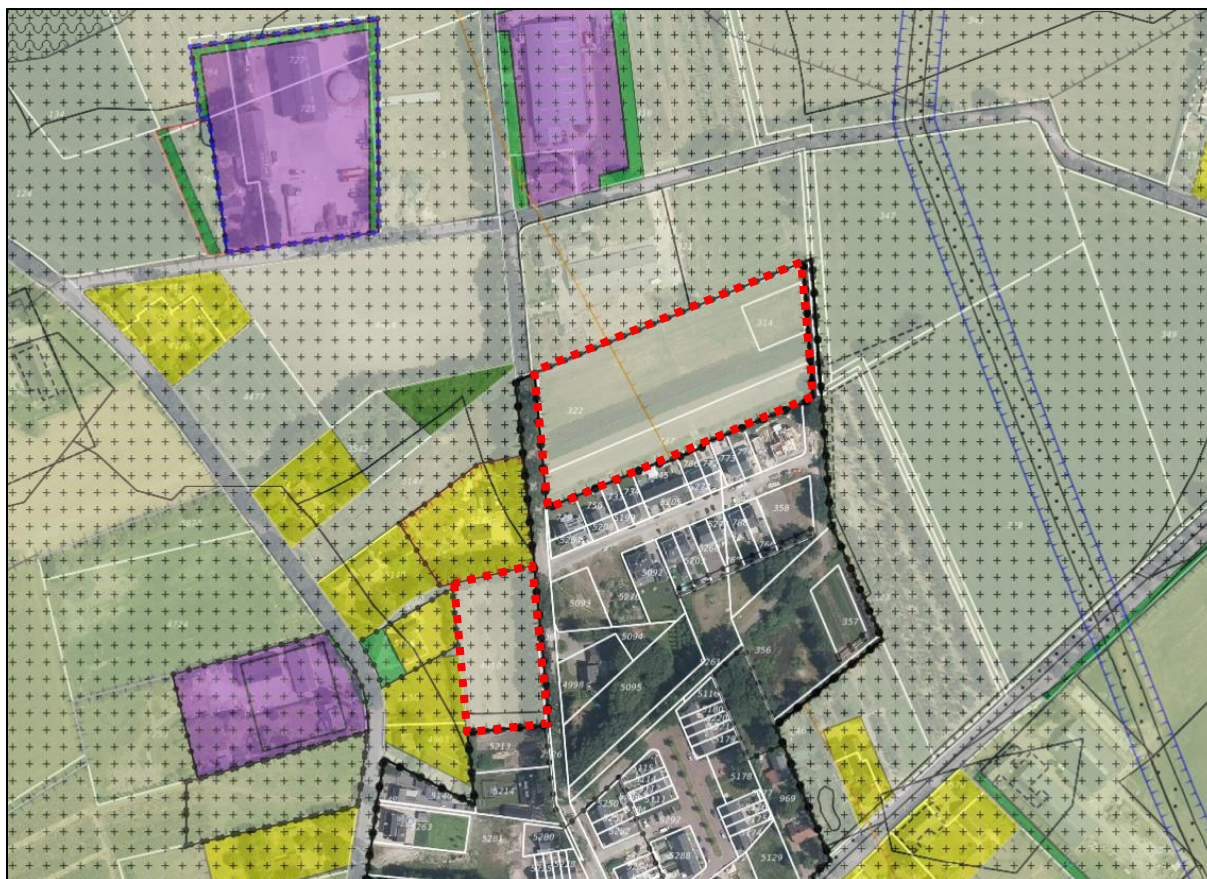
Ter plaatse van de aanduiding 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden' gelden restricties aangaande de bouwhoogten (uitgedrukt in meters boven NAP) in verband met de vliegfunnel, IHCS en ILS van de vliegbasis. Deze maximale bouwhoogten zijn weergegeven op het kaartmateriaal toebehorende aan het Luchthavenbesluit Eindhoven. Indien hogere bouwhoogten gewenst zijn, dan toegestaan op basis van een aangeduide kaart, dan is dat uitsluitend toegestaan indien voorafgaand aan de vergunningverlening schriftelijk advies wordt gevraagd bij het Rijksvastgoedbedrijf van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Uit het advies dient te blijken dat de bouwhoogte geen gevaar vormt voor het vliegverkeer op en rondom de luchthaven. Bij onderhavige planontwikkeling is enkel sprake van reguliere bouwhoogtes ten behoeve van burgerwoningen. Bouwhoogtes waarmee de vliegfunnel, IHCS en ILS in het geding komen, zijn bij onderhavig plan met zekerheid niet aan de orde.

De aanduiding 'milieuzone - vogelbeheersgebied' zorgt ervoor dat in beginsel geen oppervlaktewateren met een oppervlakte van meer dan 3 hectare, natuurbeschermingsgebieden, vogelbeschermingsgebieden, vishouderijen met extramurale bassins, extramurale opslag of verwerking van organisch materiaal en afvalwaterzuiveringsinstallaties zijn toegestaan. Dit kan uitsluitend worden toegestaan indien dit in overeenstemming is met een verklaring van geen bezwaar van de Minister van Defensie. Dergelijke ontwikkelingen zijn bij onderhavig plan echter niet aan de orde.

Het plandeel aan Koemeersdijk West heeft tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend gekregen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld, waarbij de omvang van de bodemingreep groter is dan 25.000 m². Het plandeel met deze dubbelbestemming heeft slechts een totale oppervlakte van 4.200 m². Gelet op deze geringe oppervlakte en de lage archeologische verwachtingswaarde is geen archeologisch onderzoek vereist. Dit onderwerp wordt bovendien nader toegelicht in paragraaf 4.13 van onderhavige toelichting.

Tot slot is de aanduiding 'overige zone – beperkingen veehouderij' gedeeltelijk van toepassing. Hierdoor gelden restricties voor de uitbreidingsmogelijkheden voor de veehouderijsector. Daar onderhavige planontwikkeling niet voorziet in een veehouderij, is deze aanduiding voor het overige niet relevant voor het planvoornemen.

Het onderhavige woningbouwplan, Koemeersdijk, tweede fase, biedt verspreid over de genoemde percelen ten noorden van de kern Wintelre de mogelijkheid tot het oprichten van in totaal 39 woningen. De vigerende bestemmingsplannen voorzien niet in passende bepalingen om het planvoornemen te faciliteren. Derhalve is een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk. Onderhavig plan heeft als doelstelling om de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de kern Wintelre juridisch-planologisch mogelijk te maken.



Afbeelding 11: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl).

Koemeersdijk 4, Wintelre

Het geldende bestemmingsplan voor locatie Koemeersdijk 4 te Wintelre betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' als vastgesteld d.d. 3 juli 2018, in combinatie met het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', als vastgesteld d.d. 29 januari 2019.

Blijkens de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen aan het perceel toegekend.

- Enkelbestemming 'Agrarisch';
- Dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – hoveniersbedrijf en opslag';
- Maatvoeringsaanduiding 'maximum vloeroppervlakte: 630 m²';
- Gebiedsaanduiding 'geluidzone – luchtvaart grondgeluid' (deels);
- Gebiedsaanduiding 'luchtvaartverkeerzone – obstakelbeheergebieden';
- Gebiedsaanduiding 'milieuzone – vogelbeheersgebied'.

Het geldende agrarisch bouwvlak is circa 0,7 hectare groot. Blijkens de planregels is ter plaatse een agrarisch bedrijf ((vollegronds)teeltbedrijf) toegestaan. Door de toegekende aanduidingen is als nevenactiviteit bij het agrarische bedrijf een hoveniersbedrijf en statische opslag toegestaan. Hierbij is voor deze nevenactiviteit de toegestane vloeroppervlakte gemaximeerd op 630 m².

Het gebruik van de locatie voor een burgerwoning is ter plaatse niet rechtstreeks toegestaan. Doordat de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd, is de bestemming niet meer in overeenstemming met het huidige gebruik. Tevens kan niet meer worden gesproken over nevenactiviteiten van het agrarische bedrijf, voor wat betreft de statische opslag.

Met onderhavige planherziening wordt voor deze locatie het planologische regime in overeenstemming gebracht met het bestaande gebruik.



Afbeelding 12: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', plandeel Koemeersdijk 4 globaal rood omkaderd weergegeven.

2.4 Behoeftewoningbouwontwikkeling

In onderhavig bestemmingsplan wordt ruimte geboden voor de nieuwbouw van maximaal 39 woningen. In deze paragraaf wordt aangetoond dat er sprake is van een behoefte aan deze ontwikkeling.

Bevolking- en woningbehoefteprognose

Op 30 april 2019 heeft de raad van de gemeente Eersel de regionale visie 'Kempische visie op wonen 2019-2023' vastgesteld. Deze visie gaat uit van vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

1. De bouwproductie versnellen, op een zorgvuldige manier;
2. Behoud van betaalbaar wonen;
3. Zorg voor elkaar faciliteren;
4. Klaar voor de toekomst;
5. Wonen én werken.

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 de inwoners van de gemeente Eersel. Net als elders in de Metropoolregio Eindhoven wordt de woningvraag verder opgestuwd door mensen die in de gemeente Eersel komen werken (en dus ook willen wonen). Om in voldoende woonruimte te kunnen voorzien is bouwen enkel voor de lokale vraag onvoldoende.

De provincie Noord-Brabant heeft de kwantitatieve woningbehoefte voor de Kempengemeenten in beeld gebracht. Op basis daarvan is er behoefte aan 2.440 extra woningen in de regio voor de periode 2018-2028. Tot voor kort werd er sterk gestuurd op deze kwantitatieve behoefte. Door de huidige druk op de woningmarkt is het nu zaak om ruimte te geven aan het invullen van de sterke vraag naar woningen. De kwantitatieve behoefte is richtinggevend, maar geen keurslijf. Belangrijk is dat er rekening gehouden wordt met een zekere 'ruimte' in de plancapaciteit (dus niet direct de volledige behoefte voorzien met harde bestemmingsplanplanaciteit) om zo adaptief in te kunnen spelen op de

veranderende vraag en daarmee te garanderen dat er voldoende tempo wordt behouden om in de behoefte aan woningen te kunnen voorzien. De Kempengemeenten vervullen een belangrijke rol in het bieden van een aantrekkelijk, landelijk woonmilieu voor mensen die in Eindhoven Brainport werken. De gemeente Eersel wil dit ook de komende jaren voortzetten om daarmee de sterke economische ontwikkeling te faciliteren.

Het aantal woningen van 2.440 is door de provincie Noord-Brabant in 2017 vastgesteld op basis van de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose. Bij het toetsen van bestemmingsplannen in het kader van de provinciale ruimtelijke verordening gaat de provincie uit van deze woningbouw aantallen. De prognose voor Eersel voor het aantal te bouwen woningen is 460 woningen.

Brabantse Agenda Wonen

De provincie Noord-Brabant heeft actielijnen en richtinggevende principes vastgesteld in de Brabantse Agenda Wonen. De belangrijkste speerpunten hieruit zijn:

- Accent op duurzame verstedelijking;
- Meer nadruk op bestaande woningvoorraad;
- Inzetten op een vraaggericht, flexibel planaanbod met ruimte voor nieuwe woonvormen;
- Versterken van de regionale samenwerking en vernieuwen van regionale woningbouwafspraken;
- Visie transformatielocaties bestaand stedelijk gebied.

Zoals aangegeven is een van de richtinggevende principes uit de Brabantse Agenda Wonen het accent op duurzame verstedelijking. Dit betekent dat de gemeente Eersel voor wat het betreft haar woningbouwprogramma optimaal wil inzetten op (toekomstige) binnenstedelijke locaties – inbreiden, herstructureren en transformeren. Daarnaast wordt er ingezet op het herbestemmen van leegstaand en leegkomend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. Dit beide wel met als uitgangspunt dat zorgvuldig ruimtegebruik voor zuinig ruimtegebruik gaat. Binnen de gemeentelijke kernen zijn verschillende locaties aanwezig die mogelijk kunnen transformeren. Eind 2018 is de gemeente Eersel gestart met het in beeld brengen van alle mogelijke herstructurerings-, transformatie-, en inbreidingslocaties. Het uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen altijd voorop staat en niet het aantal te bouwen woningen. Als blijkt dat er binnen de kernen niet voldoende woningbouw mogelijkheden zijn, en er is nog behoefte, dan wordt gezocht naar logische en aanvaardbare locaties voor uitbreiding en treedt de gemeente hierover in overleg met de provincie Noord-Brabant.

Dit interne gemeentelijke onderzoek is inmiddels afgerond. In totaal zijn er binnen de gemeente Eersel ongeveer 50 locaties in beeld gebracht waarbij gekeken is naar o.a. ruimtelijke kwaliteit, aantal en typologie woningen, grondeigendom en economische uitvoerbaarheid. Daarnaast is op al deze locaties een multicriteria-analyse toegepast met wegingsfactoren om te bepalen of en in welke volgorde deze locaties herontwikkeld worden. In Wintelre zijn slechts zeer beperkt transformatie- of inbreidingslocaties in beeld gekomen. Het betreft hierbij dan bovendien locaties waar slechts een gering aantal woningen kan worden gerealiseerd en waarbij de feitelijke realisatiemogelijkheid van meerdere factoren afhankelijk is (o.a. grondeigendom derden, grondexploitatie, omliggende functies). Omdat er voor Wintelre een grote behoefte is aan nieuwbouwwoningen wordt daarom ingezet op de afronding van het plan Koemeersdijk te Wintelre. Een dergelijke ontwikkeling draagt bovendien positief bij aan de leefbaarheid in de kern Wintelre.

Op grond van de woonvisie wil de gemeente Eersel de volgende woningen bouwen:

- voldoende sociale huurwoningen;
- middeldure koopwoningen;
- huurappartementen;
- streven naar 40% sociale nieuwbouwwoningen (goedkope koop/sociale huur);
- daarnaast is in de woonvisie opgenomen dat de gemeente er voor wil zorgen dat ouderen en mensen met beperkingen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

Door de woningbouwbehoefte in de kern Wintelre te faciliteren in onderhavig plangebied, kan worden voorzien in een gedifferentieerd woningbouwprogramma met een groot deel van bovengenoemde woningbouwtypologieën. Hierbij is bovendien nadrukkelijk aandacht geweest voor zoveel mogelijk betaalbare woningbouw. De typologieën per plandeel zijn daarbij aanvullend bepaald in samenhang met een logische situering en stedenbouwkundige kwaliteit. De voorgenomen invulling van het plangebied is weergegeven op het bijgevoegde stedenbouwkundige plan (Bijlage 1).

Op het plandeel Koemeersdijk West wordt daarom, wegens de ligging in relatie tot omliggende bestaande kavels, gekozen voor ruimere kavels voor vrijstaande woningen (4 vrijstaande woningen). In het plandeel Koemeersdijk Noord is gekozen voor een gedifferentieerd programma met zoveel mogelijk betaalbare woningbouw (rijwoningen en tweekappers). Het betreft in totaal 35 toe te voegen woningen. Hierbij wordt gemaximeerd dat van deze 35 woningen er maximaal 6 in de typologie vrijstaand mogen worden gerealiseerd. Door de toevoeging in dit plandeel van maximaal 6 kavels voor vrijstaande woningen aan de randen kan de stedenbouwkundige kwaliteit worden behouden en versterkt dit de ruimtelijke uitstraling richting het buitengebied. Hierdoor wordt meer openheid in de invulling gebracht, richting de randen van het bouwplan.

Alle sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en middeldure woningen in de eerste fase van Koemeersdijk te Wintelre waren zeer spoedig verkocht. In Wintelre blijft de vraag naar deze type woningen groot. Bij de woningstichting staan nog veel mensen ingeschreven die op zoek zijn naar een huurwoning in Wintelre. Er is dus sprake van een aantoonbare woningbouwbehoefte voor de kern Wintelre.

De totale toevoeging van maximaal 39 woningen is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg en opgenomen in de matrix welke dient voor de onderbouwing van de 460 nog te realiseren woningen in de gemeente Eersel.

2.5 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op het aantal verkeersbewegingen of de parkeerbehoefte. Het is daarom van belang om te beschouwen welke veranderingen optreden en welk effect dit heeft op verkeer en parkeren.

Verkeer

Ten behoeve van de eerste fase van de woningbouwontwikkeling aan Koemeersdijk te Wintelre heeft onderzoek plaatsgevonden naar de verkeersaantrekkende werking vanwege het nieuwe woongebied. De bouwplannen hebben hierbij tot gevolg dat de ontsluitingswegen een beperkt aantal extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgen te verwerken. Alle nieuwe woningen worden ontsloten via de weg Koemeersdijk. Om het plandeel Koemeersdijk Noord aan te sluiten op de weg Koemeersdijk wordt de bestaande woonstraat Groot Koemeer doorgetrokken.

Aangezien de Koemeersdijk in noordelijke richting geen belangrijke ontsluitingsweg is, is de verwachting dat vrijwel alle verkeersbewegingen uiteindelijk ook op de Slikdijk terecht komen. De Slikdijk leidt immers in oostelijke richting naar de A2 en A58 en in zuidwestelijke richting leidt deze weg tot het centrum van Wintelre, vanwaar de doorgaande wegen naar Oostelbeers (noorden), Vessem (westen) en Veldhoven/A67 (zuiden) kunnen worden gevolgd.

Zowel in de eerste fase, als nu met de tweede fase, kan geconcludeerd worden dat de bestaande wegen over voldoende capaciteit beschikken voor de ontsluiting van de beoogde maximaal 39 toe te voegen woningen. Deze ontsluitingswegen zijn geschikt voor deze toevoeging aan verkeersbewegingen en voor geen van de wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Parkeren

De gemeente Eersel heeft haar parkeerbeleid, met de bijbehorende normen, vastgelegd in het 'Parkeerbeleidsplan gemeente Eersel', als vastgesteld d.d. 27 februari 2014. De parkeernormen als opgenomen in dit beleidsplan zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische parkeer-vraagstukken in Nederland.

De gemeente Eersel kan hierbij ingedeeld worden in stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk. De kern van Wintelre wordt wat betreft normering aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. In onderhavige situatie is sprake van een woningbouwontwikkeling. Voor woningbouw wordt in het beleidsplan gewerkt met een vaste parkeernorm per woningtype, waarbij tevens het bezoekersaandeel is opgenomen. Tevens is vastgelegd op welke wijze parkeervoorzieningen meegeteld mogen worden om te voldoen aan de normering. Bijvoorbeeld een garage met dubbele oprit biedt theoretisch een parkeergelegenheid van 3 parkeerplaatsen, echter particuliere garages zijn niet altijd als zodanig in gebruik. Derhalve wordt in de normering hierin een voorzichtigheidsmarge gehanteerd.

In het stedenbouwkundig plan is richtinggevend inzichtelijk gemaakt op welke wijze invulling wordt gegeven aan parkeren in het plangebied. Navolgend, in Tabel 1 en Afbeelding 13, is op basis van de parkeernormering uit het Parkeerbeleidsplan de parkeerbalans uitgewerkt voor het plandeel Koemeersdijk Noord. Doordat het hier gaat om diverse typologieën, met een hogere mate van verdichting is parkeren hier een aandachtspunt. Uit de tabel volgt echter dat het parkeren zal worden opgelost middels parkeren op eigen terrein, centrale parkeerkooffers en 'Brabants' langsparkeren. In dit plandeel kan dus voorzien worden in de parkeerbehoefte.

In het plandeel Koemeersdijk West zijn uitsluitend kavels voor vrijstaande woningen voorzien. Uitgangspunt is dat op deze royale vrijstaande kavels tenminste voorzien wordt in 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Voor het overige kan gebruik worden gemaakt van langsparkeren.

Zoals volgt uit het stedenbouwkundige plan en navolgende parkeerbalans is in het plangebied ruimschoots voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In de regels van het bestemmingsplan wordt bovendien geborgd dat binnen het plangebied voorzien dient te worden in voldoende parkeergelegenheid.

Voor Koemeersdijk 4 te Wintelre resteert na herbestemming de parkeerbehoefte ten behoeve van één burgerwoning en de bestaande nevenactiviteit statische opslag. De locatie beschikt echter over een ruim eigen verhard erf, waardoor de parkeerbehoefte volledig op eigen terrein kan worden opgelost.

Tabel 1: Parkeerbalans plandeel Koeweerdijk Noord op basis van stedenbouwkundig plan

Woningtype	P norm	Aantal woningen	Totaal P
Koeweerdijk Noord			
Vraag parkeren			
Rij	2,2	24	52,8
Tweekapper	2,4	6	14,4
Vrijstaand	2,5	5	12,5
		35	79,7

Aanbod parkeren	Aantal P
Parkeren op eigen terrein	14,3
Openbaar parkeercoffers	50
Langsparkeren	18
	82,3



Afbeelding 13: Weergave uitwerking parkeerbehoefte Koeweerdijk Noord. Bron: Buro Hofsteden.

3. BELEIDSKADER

De voorgenomen ontwikkeling dient te passen binnen het ruimtelijke beleid van de diverse overheidslagen, te weten het Rijk, de provincie en de gemeente. Navolgend zullen de beleidskaders van deze overheidslagen worden besproken. Daarnaast wordt getoetst of onderhavige ontwikkeling passend is binnen dit beleid.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)*

Op nationaal niveau is op 13 maart 2012 de 'Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)' vastgesteld. Gesteld streven is om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden. Belangrijk uitgangspunt is daarbij om enkel nog ten aanzien van rijksbelangen te interveniëren en voor overige zaken ruimte te laten aan regionaal maatwerk. Dit houdt in dat de ruimtelijke ordening waar mogelijk zo dichtbij degene die het aangaat wordt gebracht, en er dus meer wordt overgelaten aan de decentrale overheden (provincies, waterschappen en gemeenten).

Er zijn hierbij dertien nationale doelstellingen en belangen geformuleerd die concreet als rijkstaak worden gezien en het regionale niveau overstijgen. Uitsluitend ten aanzien van deze belangen schrijft het rijk de voorgenomen aanpak en doelstellingen voor. Overkoepelend wordt daarnaast een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming nagestreefd bij alle ruimtelijke besluiten. Hiertoe zijn diverse procesvereisten en wettelijke afwegingskaders (zoals de 'ladder voor duurzame verstedelijking') vastgelegd in o.a. het Besluit ruimtelijke ordening.

De genoemde dertien nationale belangen leiden met name tot het reserveren van ruimte voor functies. Het betreft bijvoorbeeld een goede infrastructuur van (spoor- en vaar-)wegen, ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening, stoffen, buisleidingen en dergelijke. Daarnaast is het een nationaal belang om de milieukwaliteit (lucht, bodem, water, geluid, externe veiligheid) te verbeteren. Tevens wordt ruimte gereserveerd voor zaken als waterveiligheid, cultuurhistorie, een nationaal netwerk van natuur en ruimte voor militaire terreinen en activiteiten. Deze ruimtereserveringen worden geconcretiseerd in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Onderhavige ontwikkeling kent niet het schaalniveau waarop het SVIR van toepassing is. Navolgend (Barro en Rarro) wordt getoetst of er in het plangebied sprake is van relevante ruimtereserveringen van nationaal niveau. Tevens vindt separaat een toetsing plaats aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

3.1.2 *Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)*

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de bijbehorende ministeriële regeling (Rarro) bieden de juridische kaders die nodig zijn om het ruimtelijk rijksbeleid als benoemd in de SVIR te borgen. De onderwerpen uit deze wettelijke regelingen dienen beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op decentraal niveau.

Volgens de kaarten behorende bij het Barro en het Rarro is het plangebied niet gelegen binnen een gebied met een relevante ruimtereservering op rijksniveau. Uit de kaarten volgt dat de locatie is gelegen binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Herwijnen, waardoor een maximale bouwhoogte van 90 meter geldt t.o.v. NAP (voor windturbines) en binnen het radarverstoringgebied van het radarstation Woensdrecht met een maximale bouwhoogte van 113 meter t.o.v. 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. Deze maximale toegestane bouwhoogtes zijn opgenomen op kaartmateriaal behorende bij het Luchthavenbesluit Eindhoven.

Het plan voorziet in woningbouw met reguliere bouwhoogtes. Dergelijke bouwhoogtes waarvoor het Barro en het Rarro een bescherming kennen zijn bij het voorgenomen plan dus niet aan de orde, waardoor genoemde hoogtes met zekerheid niet in het geding komen.

Als laatste is het oostelijk deel van het plangebied gedeeltelijk gelegen binnen de geluidzone van het grondgeluid rondom Vliegbasis Eindhoven. Dit betreft een geluidzone rondom een militair luchtvaartterrein. Om ter plaatse geluidsgevoelige functies, zoals woningen, te kunnen toestaan dient een hogere grenswaarde te worden verleend. Deze procedure wordt gelijktijdig met onderhavig plan gevolgd. Dit wordt bovendien nader toegelicht in paragraaf 4.4 van onderhavige toelichting. Door de ontheffing wordt de grondgebonden bedrijfsvoering van Eindhoven Airport niet beperkt. Gelijktijdig kan een akoestisch aanvaardbaar woon- en leefklimaat worden gegarandeerd.

De bescherming van de beperkingenzones rondom Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport worden conform het vigerende bestemmingsplan overgenomen middels gebiedsaanduidingen met de bijbehorende regels.

Met het voornemen zijn geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden gemoeid, dan wel worden deze met de voorgenomen planregeling adequaat beschermd. Het Barro en Rarro worden dus gerespecteerd bij de planuitvoering.

3.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 3.1.6, tweede lid van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. De vernieuwde vorm van dit toetsingsinstrument voor zorgvuldig ruimtegebruik bij stedelijke ontwikkelingen is op 1 juli 2017 in werking getreden. Dit motiveringsvereiste houdt in dat de toelichting bij een plan dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het plan de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling is in het Bro gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

Om te toetsen aan de ladder is ten eerste relevant of er sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op 28 juni 2017 is door de Afdeling Bestuursrechtspraak Raad van State de 'overzichtsuitspraak' (ECLI:NL:RVS:2017:1724) met betrekking tot de ladder voor duurzame verstedelijking uitgebracht. In deze uitspraak wordt o.a. gesteld dat een ontwikkeling voldoende substantieel dient te zijn om aangemerkt te kunnen worden als nieuwe stedelijke ontwikkeling. Als relevant uitgangspunt is hierbij benoemd dat indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan 11 woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie kunnen worden aangemerkt, deze ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling van Koemeersdijk, tweede fase, voorziet in ruimschoots meer dan 11 woningen en betreft dus een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Bovendien wordt deze nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt buiten het bestaand stedelijk gebied. Het bestemmingsplan dient daarom te bevatten:

- Een beschrijving van de behoefte aan onderhavige stedelijke ontwikkeling;
- Een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Beide zaken zijn reeds uitgebreid uiteengezet in paragraaf 2.4. Geconcludeerd kan worden dat er sprake is van een aantoonbare behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling. Bovendien draagt de ontwikkeling met deze woningbouw bij aan de leefbaarheid in de kern Wintelre. Aan de eerste voorwaarde wordt derhalve voldaan.

Zoals in paragraaf 2.4 verder is toegelicht, is door de gemeente Eersel tevens een locatiestudie verricht naar geschikte locaties (inbreidings- en herstructureringslocaties) binnen de kern Wintelre. Hierbij is gebruik gemaakt van een multicriteria-analyse met wegingsfactoren om de geschiktheid van

planlocaties te onderzoeken en om te bepalen in welke volgorde deze locaties herontwikkeld kunnen worden. Hieruit zijn echter in de kern Wintelre geen geschikte locaties gebleken die op de voorgenomen schaal kunnen voorzien in een woningbouwontwikkeling en de hiermee gepaard gaande behoefte. De voorgenomen uitbreiding buiten het bestaande stedelijk gebied kan daarmee worden gerechtvaardigd. Hiermee wordt voldaan aan de toetsingscriteria van de ladder voor duurzame verstedelijking.

De herbestemming van Koemeersdijk 4 te Wintelre betreft een planologische functiewijziging van bestaande bebouwing en voorzieningen. Het bestemmingsplan wordt hierbij in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Dit betreft derhalve geen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Op deze ontwikkeling is de ladder voor duurzame verstedelijking niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

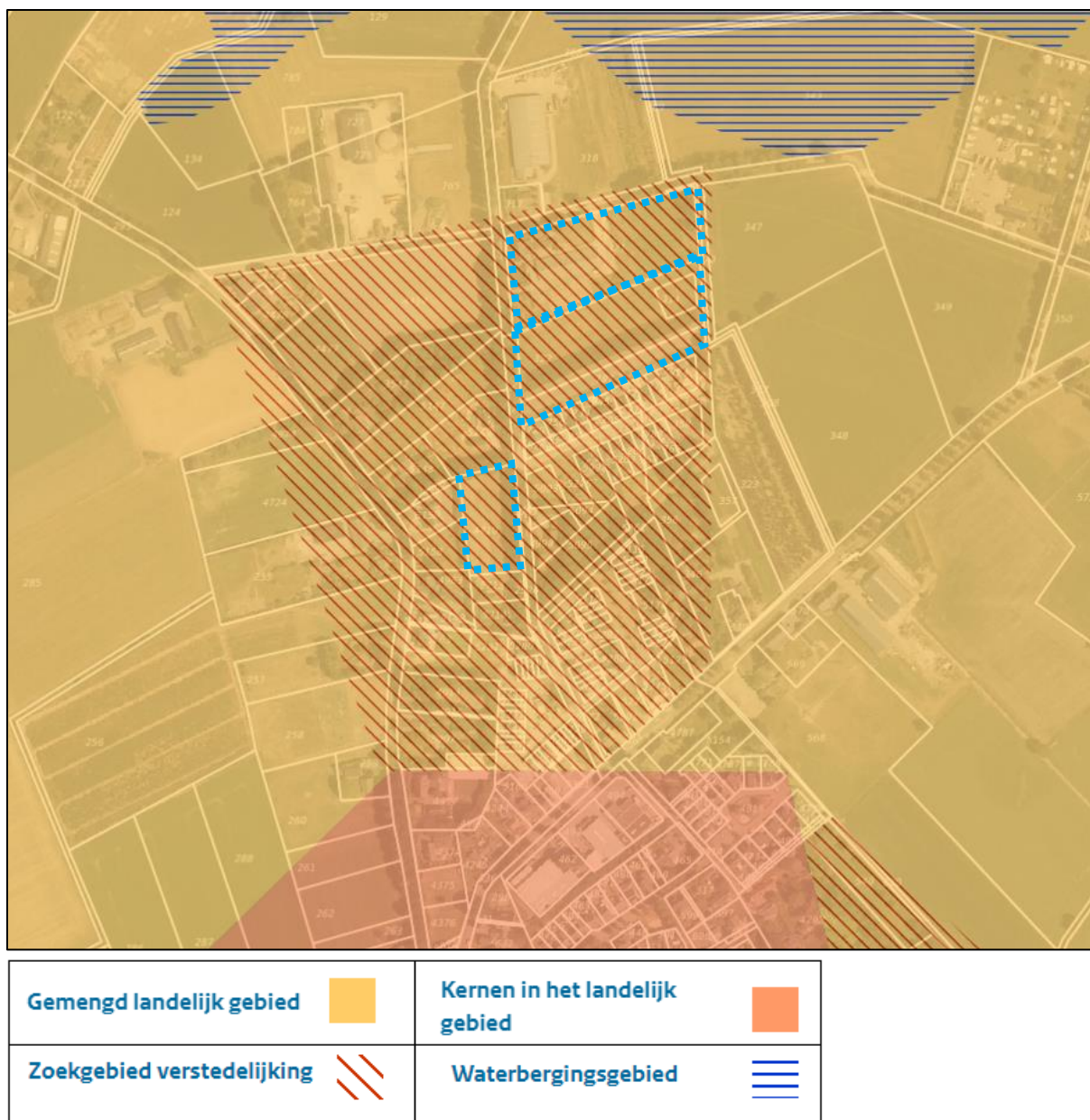
3.2.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (SVRO 2014) is vastgesteld op 7 februari 2014 en betreft een herziening van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010. De structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie is geconcretiseerd tot een kaderstellende set regels in de Verordening ruimte Noord-Brabant en vervolgens overgenomen in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

De Structurenkaart is ingetekend op globaal niveau en ondersteunt de provinciale structuurvisie. Op meer gedetailleerd niveau is de Structurenkaart uitgewerkt in de kaarten behorende bij de Verordening ruimte Noord-Brabant, thans Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Uit de Structurenkaart volgt dat het plangebied is gelegen binnen het 'gemengd landelijk gebied' en binnen een 'zoekgebied verstedelijking'. Deze aanduiding geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

De gemeente Eersel heeft deze afweging voor het voorgenomen woningbouwplan uitgevoerd en de resultaten hiervan o.a. per aspect gerapporteerd in onderhavige toelichting. De voorgenomen ontwikkeling is daarmee passend binnen de SVRO 2014.

Het bieden van een passende herbestemming na agrarische bedrijfsbeëindiging, wat het geval is voor Koemeersdijk 4, is tevens passend binnen de SVRO 2014.



Afbeelding 14: Uitsnede Structurenkaart SVRO 2014, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

3.2.2 Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant'

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie heeft een wettelijke basis in het omgevingsrecht (komende Omgevingswet) en vervangt uiteindelijk de strategische elementen van huidige provinciale plannen, zoals de structuurvisie, het verkeers- en vervoersplan, het milieu- en waterplan en de natuurvisie.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. Niet wordt vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. Met een open blik is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere

uitwerking van de ambities betreft de navolgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma's.

Om de ambities (het Panorama) te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatproof te laten zijn, worden er vier hoofdogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatproof Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

Onderhavige ontwikkeling, de woningbouwontwikkeling van Koemeersdijk, tweede fase, is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities voor de provincie Noord-Brabant richting 2050. Het betreft bovendien een planvoornemen, mede uitgevoerd op initiatief van de gemeente Eersel, en vindt haar belang in een maatschappelijke behoefte. Wegens het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdogaven uit de Omgevingsvisie.

De herbestemming van Koemeersdijk 4 te Wintelre raakt wegens het schaalniveau eveneens niet de basis- en hoofdogaven uit de Omgevingsvisie.

3.2.3 *Interim omgevingsverordening Noord-Brabant*

Naast één omgevingsvisie wordt voor de provincie vanuit de Omgevingswet ook voorgeschreven dat één omgevingsverordening vastgesteld dient te worden voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Dat kan vragen om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen, een (beleids)programma, of regels om de ambities te realiseren en belangrijke waarden te beschermen. Op het moment dat regels nodig zijn, dan dienen deze opgenomen te worden in een omgevingsverordening. De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een omgevingsplan.

De Omgevingswet is nog niet in werking getreden (voorziene planning 2022). Om echter naar deze wettelijke transitie toe te werken, maakt de provincie eerst een Interim omgevingsverordening. Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is in hoofdzaak beleidsneutraal.

De omgevingsverordening vervangt onder andere de:

- Provinciale milieuverordening;
- Verordening natuurbescherming;
- Verordening ontgrondingen;
- Verordening ruimte;
- Verordening water;
- Verordening wegen.

De Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) is op 25 oktober 2019 vastgesteld door Provinciale Staten. Op 4 november is dit beleidsdocument gepubliceerd, waarmee deze per 5 november 2019 in werking is getreden. De Interim omgevingsverordening is hoofdzakelijk beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat de huidige regels zijn gehandhaafd en met het huidige beschermingsniveau zijn samengevoegd in de gebundelde omgevingsverordening.

Voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt nog een definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Daarin worden zowel benodigde aanpassingen wegens de Omgevingswet meegenomen, als ook beleidswijzigingen gebaseerd op programma's. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2022 vastgesteld.

Voor ruimtelijke plannen is met name relevant dat de Verordening ruimte Noord-Brabant is opgenomen in de IOV. In de Verordening ruimte Noord-Brabant waren de provinciale ambities uit de SVRO 2014 doorvertaald naar een kaderstellende set regels die door gemeentes moesten worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Tevens bevatte deze verordening ook rechtstreeks werkende regels, hoofdzakelijk ten aanzien van veehouderijen en mestbewerkingsinitiatieven, die ook in de reguliere vergunningverlening moesten worden toegepast. Deze regels zijn echter nagenoeg beleidsneutraal overgenomen in de IOV.

De IOV bevat zowel rechtstreeks werkende regels, als instructieregels aan andere bevoegde gezagen. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

Op het kaartmateriaal van de Interim omgevingsverordening, bestaande uit een 8-tal kaarten, volgt dat de planlocatie o.a. is gelegen ter plaatse van:

- 'Landelijk gebied';
- 'Gemengd landelijk gebied';
- 'Verstedelijking afweegbaar';
- 'Stalderingsgebied';
- 'Beperkingen veehouderij' (deels);
- 'Sanerings- en verplaatsingslocatie RBV' (alleen Koemeersdijk 4).

Voor onderhavige ontwikkeling is met name de ligging op 'Kaart 3: instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed' relevant. Een uitsnede hiervan is opgenomen in Afbeelding 15.

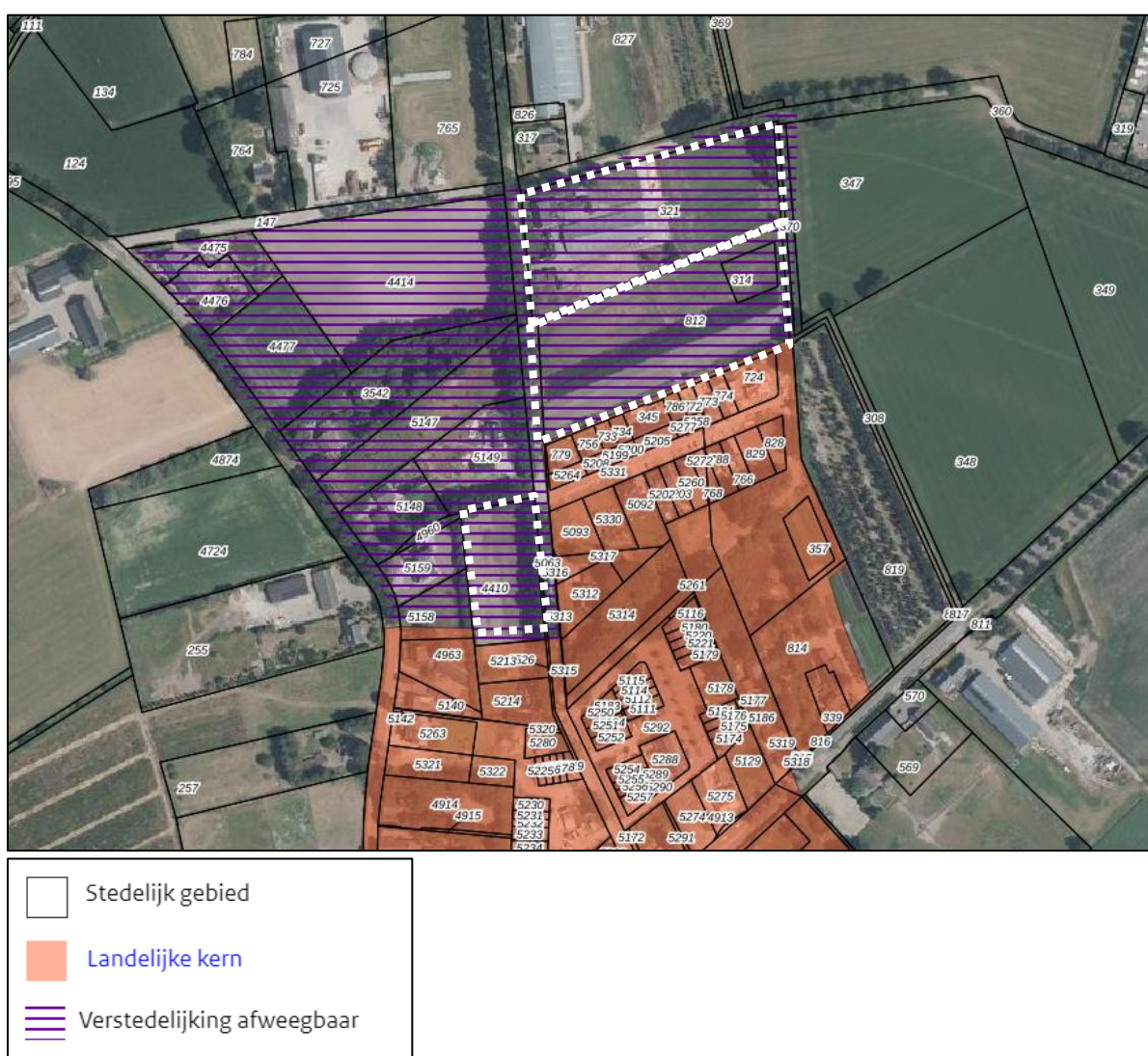
De aanduidingen 'Stalderingsgebied' en 'Beperkingen veehouderij' zijn relevant indien het ontwikkelingen betreft met betrekking tot de veehouderijsector. Aangezien een veehouderij niet van toepassing is bij onderhavige planontwikkeling, worden deze aanduidingen voor het overige onbesproken gelaten.

Aan Koemeersdijk 4 te Wintelre is de aanduiding 'sanerings- en verplaatsingslocatie RBV' toegekend. RBV staat daarbij voor Regeling Beëindiging Veehouderijtakken. Dit betekent dat het bedrijf aan een (subsidie)regeling heeft deelgenomen om de veehouderijtak te beëindigen. Onderdeel van deze regelingen is een voorwaarde dat op de locatie een passende bestemming wordt gelegd die voorkomt dat de gesaneerde functie terugkomt. Op grond van de Interim omgevingsverordening geldt, op basis van artikel 2.76, ter plaatse van deze aanduiding een rechtstreeks werkend verbod op het oprichten van bebouwing ten behoeve van een veehouderij of glastuinbouwbedrijf. Artikel 3.67 van de IOV regelt verder dat een bestemmingsplan ter plaatse van een aangeduide locatie voorziet in een passende herbestemming. Koemeersdijk 4 te Wintelre is herbestemd tot vollegrondsteeltbedrijf, met nevenfunctie statische opslag en hoveniersbedrijf. Inmiddels is ook de agrarische bedrijfsvoering en het hoveniersbedrijf gestaakt. Met onderhavig plan wordt voorzien in een passende herbestemming,

namelijk een (burger)woonfunctie, met de bestaande nevenactiviteit statische opslag. Voor het overige heeft deze aanduiding geen invloed op de planontwikkeling.

Het voornemen, de woningbouwontwikkeling en de herbestemming van Koemeersdijk 4, heeft geen betrekking op activiteiten als gereguleerd onder 'Rechtstreeks werkende regels voor activiteiten' (Hoofdstuk 2). Dit betreft o.a. zaken als waterwinning, ontgronden, activiteiten in stiltegebieden, veehouderijen en mestverwerking. Het vaststellen van een omgevingsplan, nu nog bestemmingsplan, valt onder de reikwijdte van 'Instructieregels aan gemeenten' (Hoofdstuk 3 van de IOV). Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies. Daarnaast moet worden getoetst aan de geldende regels voor de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.

Navolgend worden ten eerste de algemene regels inzake de bevordering van ruimtelijke kwaliteit getoetst. Daarna volgt een toetsing aan de van toepassing zijnde structuren en aanduidingen.



Afbeelding 15: Uitsnede Kaart 3: Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed, plangebied wit omkaderd weergegeven.

In paragraaf 3.1.2 van de IOV zijn de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies opgenomen. De basisprincipes hebben betrekking op een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit en een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit, met een veilige, gezonde leefomgeving. Hierbij wordt rekening gehouden met:

- *Zorgvuldig ruimtegebruik.*

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel.

Bij een stedelijke ontwikkeling dient hierbij toepassing te worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiertoe paragraaf 3.1.3 van onderhavige toelichting).

- *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering.*

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. De lagenbenadering omvat de effecten op:

- De ondergrond, zoals de bodem, het grondwater en archeologische waarden;
- De netwerklaag, zoals infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen waaronder een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer;
- 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.

Met het actief benutten van de factor tijd wordt bedoeld het rekening houden met de herkomstwaarde, vanuit het verleden, de (on)omkeerbaarheid van optredende effecten en de toekomstwaarde geleid op duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

- *Meerwaardecreatie.*

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.

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Bij onderhavige ontwikkeling is er (in de plandelen Koeweerdijk Noord en Koeweerdijk West) sprake van een woningbouwontwikkeling voor maximaal 39 woningen. Het betreft een uitbreiding van de kern Wintelre, gelegen in een werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar'. Zoals voorgaand reeds toegelicht zijn er geen mogelijkheden om te voorzien in deze woningbouwbehoefte binnen het bestaand stedelijk gebied. De woningbouwontwikkeling voorziet in een behoefte en draagt bij aan de leefbaarheid van de kern. Bovendien betreft het een afronding van een eerdere fase van woningbouwontwikkeling ter plaatse, waarbij gekomen wordt tot een logische stedenbouwkundige afronding en stedenbouwkundige kwaliteit voor de kern Wintelre. De voorgenomen woningen sluiten wat betreft positionering, maatvoering en typologieën aan op de aangrenzende woningen. Middels de stedenbouwkundige opzet wordt het plan aangesloten op de bestaande structuur van de kern Wintelre. Onderhavige ontwikkeling draagt dus bij aan de ruimtelijke kwaliteit van de betrokken gronden en de omgeving. Het plan respecteert het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.



De lagenbenadering benodigd een verantwoording waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de diverse lagen. De toetsing van de effecten van het voornemen op de lagen is per onderwerp uitgebreid uiteengezet in voorliggende toelichting. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is.

De meerwaardecreatie blijkt o.a. uit de bijdrage van het initiatief aan de lokale woningbouwbehoefte, de bijdrage aan de leefbaarheid van de kern Wintelre en de stedenbouwkundige kwaliteit van de planinvulling.

Gelet op het bovenstaande wordt voldaan aan de provinciale zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.

Kwaliteitsverbetering landschap

In artikel 3.9 van de IOV zijn de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap opgenomen. Dit houdt in dat ruimtelijke ontwikkelingen in het landelijk gebied gepaard dienen te gaan met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Het bestemmingsplan motiveert dat de verbetering past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied en op welke wijze de uitvoering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd. Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan mede omvatten:

- Landschappelijke inpassing;
- Het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen;
- Het behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- Het wegnemen van verharding;
- Het slopen van bebouwing;
- De realisering van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones;
- Het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Indien de kwaliteitsverbetering niet op locatie kan worden bewerkstelligd is het ook mogelijk een passende financiële bijdrage te doen in een (gemeentelijk) landschapsfonds.

Voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is door de gemeente Eersel aangesloten bij de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' uit 2012. De voorgenomen planontwikkeling kwalificeert als een planmatige stedelijke ontwikkeling, toebehorende aan categorie 3. Hiervoor hanteert gemeente Eersel een compensatie van 2% van de gronduitgifteprijs welke retour wordt geïnvesteerd in het landschap. Dit bedrag zal, voor de woningbouwontwikkeling Koemeersdijk, tweede fase, door de gemeente worden ingebracht in het gemeentelijk landschapsfonds, om te investeren in het landschap.

Voor Koemeersdijk 4 wordt deze benodigde landschappelijke investering op eigen terrein ingevuld. Een nadere uitwerking hiervan is opgenomen in Bijlage 2. Deze landschappelijke inpassing wordt met een voorwaardelijke verplichting in het plan geborgd.

Gelet op het bovenstaande wordt financieel, juridisch en feitelijk verzekerd dat de ontwikkeling gepaard gaat met een evenredige kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierdoor wordt voldaan aan artikel 3.9.

Structuren en aanduidingen

Woningbouwontwikkeling in 'Landelijk gebied', 'Gemengd landelijk gebied' en 'Verstedelijking afweegbaar'

In artikel 3.43 zijn de Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar opgenomen. In dit artikel is opgenomen dat ter plaatse van 'Verstedelijking afweegbaar' voorzien kan worden in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- Binnen stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is.

- Transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort.
- De ontwikkeling past binnen de regionale afspraken.
- 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.

Een duurzame stedelijke ontwikkeling beschikt daarbij over de volgende eigenschappen:

- Bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
- Bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- Houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- Geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
- Draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling Koemeersdijk, fase 2, voldoet aan de gestelde voorwaarden, zoals blijkt uit onderhavige toelichting. Het voorliggende woningbouwplan sluit aan bij de bestaande woningen in de kern van Wintelre. Gezamenlijk zorgt de ontwikkeling bovendien voor een logische en kwalitatieve stedenbouwkundige afronding van de kern in noordelijke richting. 'Lege plekken', als ware het een inbreiding, worden opgevuld met passende woningbouw in een programma gebaseerd op de behoefte en aansluitend bij de aangrenzend aanwezige woningbouwtypologieën.

Voor de Kempenregio zijn de woningbouwaantallen vastgesteld op basis van de meest recente bevolkings- en woningbehoefteprognose. De prognose voor Eersel voor het aantal te bouwen woningen is 460. De totale toevoeging van maximaal 39 woningen voor Wintelre is afgestemd in het regionaal ruimtelijk overleg en opgenomen in de matrix welke dient voor de onderbouwing van de 460 nog te realiseren woningen in de gemeente Eersel.

Zoals in paragraaf 2.4 nader toegelicht is de gemeente Eersel eind 2018 gestart met het in beeld brengen van alle mogelijke herstructurerings-, transformatie-, en inbreidingslocaties. Het uitgangspunt hierbij is dat de ruimtelijke kwaliteit van de dorpen altijd voorop staat en niet het aantal te bouwen woningen. Als blijkt dat er binnen de kernen niet voldoende woningbouwmogelijkheden zijn, en er is nog behoefte, dan wordt gezocht naar logische en aanvaardbare locaties voor uitbreiding en treedt de gemeente hierover in overleg met de provincie Noord-Brabant. Dit interne gemeentelijke onderzoek is inmiddels afgerond. In totaal zijn er binnen de gemeente Eersel ongeveer 50 locaties in beeld gebracht waarbij gekeken is naar o.a. ruimtelijke kwaliteit, aantal en typologie woningen, grondeigendom en economische uitvoerbaarheid. Daarnaast is op al deze locaties een multicriteria-analyse toegepast met wegingsfactoren om te bepalen of en in welke volgorde deze locaties herontwikkeld worden. In Wintelre zijn geen transformatielocaties in beeld gekomen, welke kunnen voorzien in de beoogde woningbouwaantallen. Binnen het stedelijk gebied is dus onvoldoende ruimte beschikbaar om te benutten voor de woningbouwbehoefte. Omdat er voor Wintelre een grote behoefte is aan nieuwbouwwoningen wordt daarom ingezet op de afronding van het plan Koemeersdijk. Een dergelijke ontwikkeling draagt bovendien positief bij aan de leefbaarheid in de kern Wintelre en de stedenbouwkundige kwaliteit wegens de afronding van de eerder ter plaatse ingezette ruimtelijke ontwikkeling. Door de woningbouwbehoefte in de kern Wintelre te faciliteren in onderhavig plangebied, kan worden voorzien in een gedifferentieerd woningbouwprogramma met stedenbouwkundige kwaliteit.

Uit onderhavige toelichting blijkt tevens dat het plangebied beschikt over een goede omgevingskwaliteit en een veilige en gezonde leefomgeving. De gemeente Eersel steunt en moedigt de toepassing van duurzame energie en duurzame mobiliteit, waar mogelijk, zoveel mogelijk aan ('Duurzaamheidsbeleid Eersel 2017-2025').

Bij de uitwerking van het totale stedenbouwkundige plan (zowel fase 1, als fase 2) is bovendien nadrukkelijk aandacht geweest voor een groene geleding, met o.a. centraal groen (speeltuin en waterberging) en een groene afronding van de dorpsranden. Door de groenblauwe stedenbouwkundige invulling wordt een belangrijke bijdrage geleverd aan klimaatadaptatie, het voorkomen van hittestress en de opvang en berging van hemelwater.

Met de invulling van een woningbouwontwikkeling in de kernen van Eersel wordt bovendien een positieve bijdrage geleverd aan wonen en werken in de Metropool- en Brainportregio Eindhoven en daarmee aan een duurzame, concurrerende economie.

Uit voorgaande toetsing volgt dat de voorgenomen woningbouwontwikkeling in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

Herbestemming Koemeersdijk 4

Ook de herbestemming van Koemeersdijk 4 te Wintelre is passend binnen de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Op locatie is sprake van een voormalig agrarisch bedrijf, met nevenfuncties hoveniersbedrijf en statische opslag. De agrarische bedrijfsvoering en het hoveniersbedrijf zijn inmiddels beëindigd. Hierdoor resteert op locatie het gebruik als burgerwoning, met de bestaande nevenfunctie inpandige statische opslag. De bestaande bebouwing is volledig in gebruik ten behoeve van de woonfunctie en de bestaande nevenfunctie.

In artikel 3.69 van de IOV is bepaald dat een bestemmingsplan kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning, als is verzekerd dat er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Het plan voorziet niet in een woningsplitsing. De aanwezige bebouwing is bovendien volledig in gebruik, waaronder ten behoeve van de aanwezige nevenfunctie. Er is dus geen sprake van overtollige bebouwing.

Uit voorgaande toetsing volgt dat de herbestemming van Koemeersdijk 4 in overeenstemming is met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

In onderhavige situatie is sprake van een herziening van het geldende bestemmingsplan. Naast het geldende bestemmingsplan, zie paragraaf 2.3, wordt het gemeentelijke ruimtelijke beleid vastgelegd in een (of meerdere) structuurvisies. Een gemeentelijke structuurvisie is een strategisch beleidsdocument over de ruimtelijke en functionele ontwikkelingen in de gemeente. In deze visie gaat het met name om de keuze op hoofdlijnen van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen en het te voeren ruimtelijk beleid. Een structuurvisie is daarbij enkel juridisch bindend voor de gemeente zelf. Het ruimtelijk beleid uit de structuurvisie dient doorvertaald te worden, bijvoorbeeld in bestemmingsplannen, alvorens zij juridische binding geven voor derden. De geldende structuurvisies voor Eersel worden in navolgende paragraaf besproken.

3.3.1 Structuurvisie Eersel 2011

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Structuurvisie Eersel 2011' vastgesteld. Het doel van deze structuurvisie is om de sectorale visies met elkaar te verbinden en om ze in onderlinge samenhang tot uitvoering te brengen. Hierbij is de structuurvisie met name gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

Deze integrale visie komt voort uit bestaand beleid en is met uitzondering van de opgenomen 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' geen nieuwe visie. De Structuurvisie Eersel 2011 kan dan ook met name gezien worden als een koppeling tussen de diverse beleidsdocumenten, waarbij een aantal zaken verder zijn uitgewerkt en onderbouwd (o.a. met een uitvoeringsparagraaf en een exploitatieparagraaf). De meeste beleidsdocumenten zijn bovendien voort gevloeid uit de StructuurvisiePlus van de gemeente Eersel uit 2002. Deze StructuurvisiePlus maakt bovendien nadrukkelijk integraal nog onderdeel uit van de Structuurvisie Eersel 2011.

In de StructuurvisiePlus uit 2002 is de noordoostelijke richting van de kern Wintelre aangegeven als zoeklocatie voor de uitbreidingsmogelijkheden voor wonen. Wintelre ligt als enige kern van de gemeente Eersel in het grootschalige landschap. Naast het behoud van openheid zijn er verschillende specifieke waarden uit de onderste lagen aanwezig die het zoekgebied beperken. Het noordoosten van Wintelre, bestaande uit de wig tussen de Mostheuvel en de Slikdijk, onderscheidt zich ten opzichte van het omliggende landschap. Dit gebied kan beschouwd worden als een half gesloten landschap zonder specifieke waarden uit de onderste lagen. Deze plek is dan ook aangewezen als 'zoeklocatie uitbreidingsmogelijkheden wonen'. De zoeklocaties vormen hierbij het startpunt voor het aanwijzen van de meest geschikte uitbreidingslocaties.

Binnen de bestaande kern van Wintelre kan niet voorzien worden in het beoogde woningbouwprogramma. Het plangebied bevindt zich echter in deze genoemde zoeklocatie voor de uitbreidingsmogelijkheden voor wonen en is daarmee passend binnen de gemeentelijke structuurvisie. Onderhavige planontwikkeling is bovendien op initiatief van de gemeente Eersel.

Voor Koemeersdijk 4 geldt dat er sprake is van een voormalig agrarisch bedrijf. De agrarische bedrijfsvoering en het hoveniersbedrijf zijn beëindigd. Hierdoor resteert op locatie het gebruik als burgerwoning, met de bestaande nevenfunctie inpandige statische opslag. De bestemming wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijk aanwezige gebruik. De herbestemming van een voormalige agrarische bedrijfslocatie tot burgerwonen, met daarbij een borging van een landschappelijke investering en kwaliteitsverbetering van het landschap, is passend binnen de gemeentelijke structuurvisies.

3.3.2 Visie buitengebied Eersel

Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Visie buitengebied Eersel' vastgesteld. De plandelen van onderhavig bestemmingsplan zijn grotendeels binnen het plangebied van deze structuurvisie gelegen, daar er nu nog sprake is van buitengebied. Onderhavig voornemen betreft hierbij een logische stedenbouwkundige afronding van de kern Wintelre in noordelijke richting.

De Visie buitengebied Eersel borduurt voort op de StructuurvisiePlus (2002) en de Structuurvisie Eersel 2011. In deze eerdere structuurvisies is de stip op de horizon bepaald voor het hele gemeentelijke grondgebied en is ingezet op een kwaliteitsverbetering voor het buitengebied. In de Visie buitengebied Eersel zijn de bestaande structuurvisies verder aangescherpt en geactualiseerd naar de huidige situatie, verwachte ontwikkelingen en gemeentelijke ambities. De visie is een ruimtelijke visie over het buitengebied, het gaat er om hoe dit gebied er in de toekomst uit moet zien. De visie bestaat daarbij o.a. uit beleidskaders waaraan ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied worden getoetst.

Zoals de naam van het beleidskader aangeeft heeft deze visie enkel betrekking op het buitengebied. De kernen en de bedrijventerreinen maken geen onderdeel uit van de visie. In deze visie wordt bovendien benoemd dat de gronden van de woningbouwontwikkeling Koemeersdijk geen onderdeel zijn van het buitengebied, waarvoor de beleidskaders in de Visie buitengebied Eersel zijn ontwikkeld. Hier wordt namelijk voorzien in een woningbouwontwikkeling, reeds voortvloeiende als zoeklocatie voor woningbouw in de StructuurvisiePlus uit 2002.

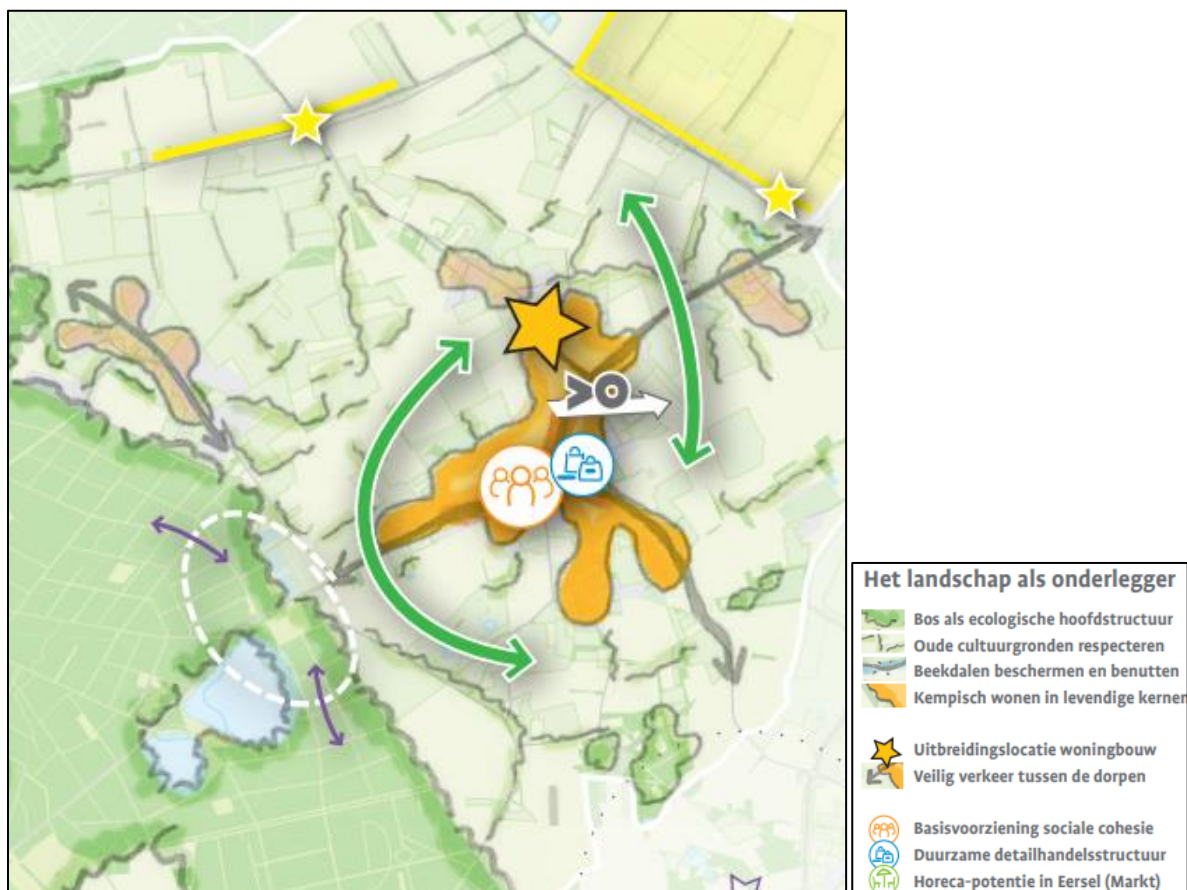
Het plangebied is op de kaarten behorende bij deze visie gelegen binnen het 'lokaal dorpsovergangsgebied'. In de visie wordt benoemd dat de gemeente Eersel hier o.a. bezig is met de uitbreidingslocatie voor woningbouw in Wintelre. Onderhavig plan betreft de concretisering van dit genoemde woningbouwplan.

De Visie buitengebied Eersel heeft een andere doelstelling en biedt met name de kaders voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. De visie is niet bedoeld voor de (uitbreiding van) kernen en bedrijventerreinen. De visie is voor het overige derhalve niet van toepassing op onderhavige ontwikkeling.

3.3.3 Omgevingsvisie 1.0

Op 28 januari 2020 heeft de gemeenteraad van Eersel tevens de 'Omgevingsvisie 1.0' vastgesteld. De gemeente Eersel wil aan de slag met de toekomstige Omgevingswet, welke volgens de huidige planning vanaf 2021 in werking treedt. Met deze wet wil de rijksoverheid een integrale benadering van de gehele fysieke leefomgeving stimuleren. De wet beslaat verschillende beleidsinstrumenten, waarvan de omgevingsvisie er één van is. Een omgevingsvisie is één integraal beleidsstuk, als basis voor alle onderwerpen die te maken hebben met de fysieke leefomgeving, zoals natuur, milieu, ruimtelijke ordening, verkeer etc. De gemeente Eersel heeft reeds op vele onderdelen beleid. De Omgevingsvisie 1.0 brengt deze (op hoofdlijnen) samen, maakt hiervan een overzicht en legt verbanden tussen de diverse beleidsterreinen. De visie biedt een ontwikkelperspectief, zonder daarvoor een exacte blauwdruk vast te leggen. In dit document wordt het reeds bestaande beleid gebundeld, er worden geen nieuwe keuzes gemaakt of een andere koers ingezet.

Conform de bestaande gemeentelijke visies is het plangebied rondom Koemeersdijk te Wintelre op de kaart behorende bij de Omgevingsvisie 1.0 als uitbreidingslocatie voor woningbouw aangeduid. Onderhavig plan heeft als doelstelling om deze woningbouwontwikkeling juridisch-planologisch te faciliteren en is dus passend binnen de omgevingsvisie.



Afbeelding 16: Uitsnede kaart bij Omgevingsvisie 1.0, onderhavig plangebied aangeduid als uitbreidingslocatie woningbouw voor Wintelre.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Een bestuursorgaan dient bij de voorbereiding van een besluit, zoals bij het vaststellen van een bestemmings- of wijzigingsplan, de nodige kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen, zo wordt beschreven in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht. Ten behoeve van onderhavig plan zijn de relevante omgevingsaspecten uitgewerkt. Deze aspecten komen in navolgende paragrafen aan bod.

4.1 Bodem

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt dus ook de gewenste bodemkwaliteit. Op alle locaties waar een ingrijpende functiewijziging of wijziging van het bodemgebruik wordt voorzien, dient een bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolgmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een bodemsanering.

Onderhavig bestemmingsplan bestaat uit een drietal plandelen. Voor Koemeersdijk 4 geldt dat hier geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de feitelijke situatie. Het planologische regime wordt in overeenstemming gebracht met de bestaande situatie en het feitelijke gebruik. Het aspect bodem is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling en de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor de woningbouwplannen ter plaatse van de plandelen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West is een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd door MILON B.V. In Bijlage 3 is dit bodemonderzoek bijgevoegd. Navolgend zijn de onderzoeksresultaten van deze onderzoeken samengevat weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlagen.

Verkenkend en nader bodemonderzoek Koemeersdijk, fase 2

Vooronderzoek

Op basis van de verkregen informatie uit het vooronderzoek blijkt dat beide percelen altijd agrarisch in gebruik zijn geweest. Voor zover bekend hebben geen bodembedreigende activiteiten of calamiteiten op een van de percelen plaats gevonden. Gelet op het gebruik van de locatie en de afwezigheid van bodembedreigende activiteiten op de locatie en in de directe omgeving zijn beide locaties onverdacht op de aanwezigheid van een bodemverontreiniging. Binnen de onderzoekslocatie worden geen andere stoffen verwacht dan de parameters uit het standaardpakket grond en het standaardpakket grondwater. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocaties geen bodemverontreiniging verwacht. Derhalve is conform NEN 5740 de locatie onderzocht met de onderzoeksstrategie voor een (grootschalig) onverdachte locatie.

Verkenkend bodemonderzoek

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op beide locaties in de boven- en ondergrond geen bodemvreemde bijmengingen die duiden op een mogelijke bodemverontreiniging. Asbestverdacht materiaal is niet aangetroffen. In navolgende tabel zijn de analyseresultaten samengevat weergegeven.

Tabel 2: Onderzoeksresultaten grond en grondwater

Bodemlaag	Parameter*	Toetsing
Noordelijk perceel 1		
bovengrond	Koper	Sterk verhoogd
ondergrond	-	Niet verhoogd
grondwater	barium	Licht verhoogd
Westelijk perceel 2		
bovengrond	-	Niet verhoogd
ondergrond	-	Niet verhoogd
grondwater	-	Niet verhoogd

*: uitsluitend de verhoogde parameters zijn weergegeven

Nader onderzoek

Op basis van de bovenstaande resultaten is op 'Noordelijk perceel 1' (plandeel Koemeersdijk Noord) een nader onderzoek conform de NTA 5755 uitgevoerd. Hierbij is de mate en de omvang van de verontreiniging bepaald. Op basis van de resultaten blijkt dat de bodem tot maximaal 0,4 m-mv is verontreinigd. De totale omvang van de sterk verontreinigde grond komt op circa 3.300 m³. Daarnaast is naar verwachting nog circa 360 m³ grond welke voldoet aan de maximale klasse 'industrie' en niet aan de maximale waarde 'wonen'.

De verontreiniging is vermoedelijk voor 1987 ontstaan. Hiermee betreft het een historisch geval van bodemverontreiniging. Aangezien meer dan 25 m³ sterk verontreinigd is met koper is er sprake van een ernstig geval van bodemverontreiniging. Op basis van de risicobeoordeling is er sprake van een ecologisch risico, zowel in de huidige als in de toekomstige situatie.

Conclusies en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van het westelijk perceel 2 (Koemeersdijk West). Ter plaatse zijn geen verhoogde gehalten of concentraties aangetoond. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Ter plaatse van noordelijk perceel 1 (Koemeersdijk Noord) is sprake van een spoedeisend geval van ernstige bodemverontreiniging. In totaal is 3.300 m³ grond sterk verontreinigd met koper. Om op de locatie woningbouw te realiseren zijn sanerende maatregelen nodig. Geadviseerd wordt om samen met de gemeente Eersel te zoeken naar een pragmatische aanpak van de sanering en saneringsdoelstelling. Waarbij het uitgangspunt is dat bij het toekomstig gebruik er geen risico's mogen zijn voor de mens, het ecosysteem of mogelijke verspreiding van de verontreiniging.

Uit het onderzoek en de uitgevoerde risicobeoordeling blijkt dat er, wat betreft de bodemverontreiniging, er geen onaanvaardbare risico's zijn voor de gezondheid van de mens en de kans op verspreiding. Wel zijn er risico's voor het ecosysteem. Om ter plaatse van het plandeel Koemeersdijk Noord woningbouw te realiseren dient een sanering plaats te vinden. Tevens is in het onderzoek hierbij reeds een inschatting gemaakt van de saneringskosten. Deze saneringskosten passen binnen het door de gemeente gereserveerde budget voor de uitvoeringskosten van het plan. Deze kosten zijn meegenomen in de begroting. Het realiseren van woningbouw is bovendien in het maatschappelijk belang en voorziet in een behoefte. De bodemkwaliteit staat daarmee de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan niet in de weg.

De bodemkwaliteit zal in het plandeel Koemeersdijk Noord geschikt worden gemaakt voor de beoogde functie door sanering. De gemeente Eersel zal als bevoegd gezag zorg dragen voor deze bodemsanering. Deze sanering zal bovendien plaatsvinden voorafgaand aan de realisatie van de woningbouw. De procedure hieromtrent verloopt separaat ten opzichte van de bestemmingsplanprocedure.

4.2 Bedrijven en milieuzonering

Het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied wordt bepaald door de milieubelastende activiteiten in de directe omgeving. Een goede ruimtelijke ordening voorziet in het voorkomen van voorzienbare hinder en gevaar door milieubelastende activiteiten. Door bij nieuwe ontwikkelingen voldoende afstand in acht te nemen tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven of veehouderijen) en gevoelige functies (zoals woningen of verblijfsrecreatieve eenheden) wordt hinder en gevaar voorkomen en wordt het bedrijven mogelijk gemaakt zich binnen aanvaardbare voorwaarden te vestigen. Deze systematiek wordt 'milieuzonering' genoemd.

De VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 bevat een richtafstandenlijst, waarmee milieuzonering kan worden toegepast. Deze richtafstandenlijst bevat richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. Deze richtafstanden geven een indicatieve afstand, waarmee hinder ter plaatse van gevoelige functies wordt voorkomen bij een gemiddeld nieuw bedrijf binnen het betreffende type bedrijvigheid. De richtafstanden bieden bovendien in beginsel ruimte voor normale groei van de bedrijfsactiviteiten. Deze toepassing geeft derhalve een zeer goede indicatie inzake het woon- en leefklimaat ter plaatse van gevoelige functies en de eventuele gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijvigheid. Als de richtafstanden niet worden behaald is nader onderzoek vereist om de aanvaardbaarheid van een ontwikkeling aan te tonen.

De richtafstandenlijsten vermelden de richtafstanden die bij voorkeur worden aangehouden tussen bedrijven en de omgevingstypen 'rustige woonwijk' en 'rustig buitengebied'. Bij het omgevingstype 'gemengd gebied', kunnen gemotiveerd kleinere richtafstanden worden aangehouden, daar deze gebieden gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kennen. Navolgend zijn de definities van beide omgevingstypen uit de VNG-handreiking opgenomen.

Tabel 3: Omgevingstypen (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Een vergelijkbaar omgevingstype qua aanvaardbare milieubelasting is een rustig buitengebied (eventueel inclusief verblijfsrecreatie), een stiltegebied of een natuurgebied.
Omgevingstype gemengd gebied Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend.

Tabel 4: Richtafstanden en omgevingstype (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

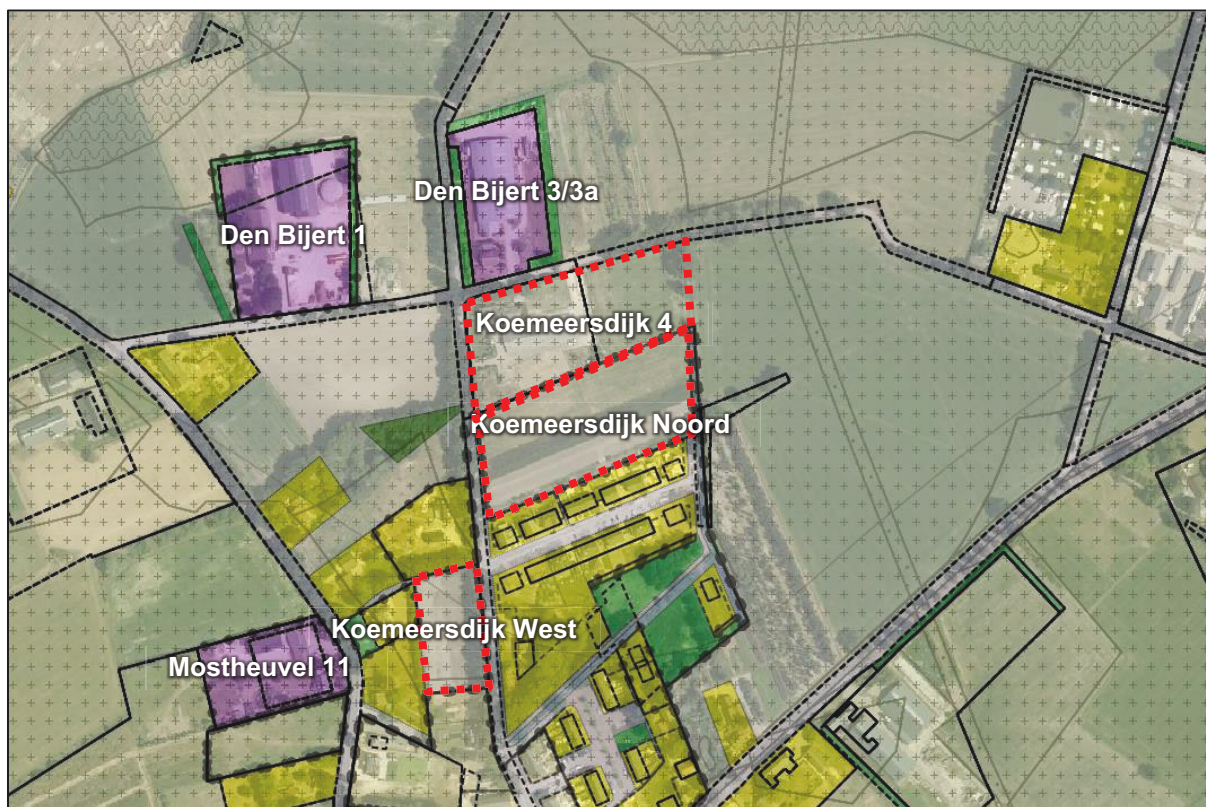
Het gehele plangebied kan worden aangemerkt als gelegen in gemengd gebied. De planlocaties grenzen aan het buitengebied, waarin een belangrijke functiemenging aanwezig is. Bovendien is een groot deel van het plangebied gelegen in de geluidszone van het grondgebonden geluid van Eindhoven Airport. Hierdoor is sprake van een verstoring en kan het gebied dus niet getypeerd worden als een rustige woonwijk.

Onderhavig plan voorziet in twee ontwikkelingen. Enerzijds de voorgenomen woningbouwontwikkeling op de plandelen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West. Anderzijds voorziet het plan in de herbestemming van Koemeersdijk 4. Navolgend zullen deze beide ontwikkelingen afzonderlijk voor het aspect bedrijven en milieuzonering worden besproken.

Woningbouwontwikkeling Koemeersdijk, tweede fase

Een woningbouwontwikkeling zelf betreft geen milieubelastende functie. Derhalve dient bezien te worden of de vestiging van woonfuncties ter plaatse aanvaardbaar is. Dit enerzijds vanuit dat er sprake dient te zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Anderzijds mag de voorgenomen ontwikkeling niet belemmerend zijn voor de bestaande bedrijfsvoering en de bijbehorende ontwikkelingsmogelijkheden.

In Tabel 5 is de bedrijvigheid in directe omgeving opgesomd, met de van toepassing zijnde richtafstanden. Hierbij zijn de richtafstanden genoteerd, behorende bij een rustige woonwijk / rustig buitengebied. In gemengd gebied kunnen deze afstanden met één afstandsstap naar beneden worden bijgesteld. Ook de grootste richtafstand in gemengd gebied is derhalve in de tabel aangegeven. Op Afbeelding 17 is de ligging van deze bedrijven ten opzichte van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 17: Uitsnede luchtfoto met bestemmingen, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: PDOK Viewer)

Tabel 5: Bedrijvigheid in directe omgeving, met toe te passen richtafstanden (Bron: VNG-Handreiking 'Bedrijven en milieuzonering')

Adres en omschrijving	Richtafstanden in meters (bij rustige woonwijk / rustig buitengebied)					Categorie	Grootste afstand in gemengd gebied	Afstand tot plangebied woningbouw (m)
	Geur	Stof	Geluid	Gevaar	Grootste afstand			
Den Bijert 1: Agrarisch loonbedrijf Mestbewerkingsinstallatie, capaciteit maximaal 100.000 m ³ /jaar	30 500	10 10	50 100	10 10	50 500	3.1 5.1	30 300	125
Den Bijert 3/3a: Agrarisch loonbedrijf	30	10	50	10	50	3.1	30	85
Mostheuvel 11: Hoveniersbedrijf Boomkwekerij	30 10	10 10	50 30	10 10	50 30	3.1 2	30 10	55
Koemeersdijk 4: Nevenactiviteit statische opslag	0	0	30	10	30	2	10	30 / 35

Aan Koemeersdijk 4 is in de huidige situatie planologisch een agrarisch bedrijf gevestigd (vollegroondsteeltbedrijf / boomkwekerij), met nevenfuncties statische opslag en hoveniersbedrijf. Deze bedrijfsvoering is echter reeds beëindigd. Feitelijk is enkel nog het gebruik als burgerwoning aanwezig, met een nevenfunctie inpandige statische opslag. Onderdeel van dit plan wordt derhalve gevormd door de herbestemming van deze locatie naar een burgerwoning, met de bestaande nevenfunctie statische opslag. In de VNG-handreiking is voor statische opslag een maximale richtafstand opgenomen van 30 meter voor het aspect geluid. In gemengd gebied kan deze richtafstand zelfs naar beneden worden bijgesteld tot 10 meter. De afstand tussen de bestaande loods van Koemeersdijk 4 waarin de statische opslag plaatsvindt en het bouwvlak voor woningbouw in het plandeel Koemeersdijk Noord bedraagt circa 45 meter. Tussen de bestaande bebouwing en de grens van het bestemmingsvlak 'Wonen – 1' is de kortste afstand circa 35 meter. Er wordt dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd om hinder ten gevolge van deze nevenactiviteit te voorkomen. Hierdoor is in het plangebied sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Deze conclusie wordt bovendien onderschreven in het akoestisch onderzoek, als opgenomen in Bijlage 5.

Uit Tabel 5 volgt verder dat enkel ten aanzien van de bedrijvigheid aan Den Bijert 1 niet volledig voldaan wordt aan de gestelde richtafstanden. Het betreft hier enkel de richtafstand voor het aspect geur ten gevolge van de mestbewerkingsinstallatie. Voor dit bedrijf is derhalve een aanvullende beschouwing noodzakelijk, deze is uitgevoerd in Bijlage 10. Voor de overige bedrijven, waaronder Den Bijert 3/3a en Mostheuvel 11 kan gesteld worden dat wegens de ruim voldoende afstand er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat deze bedrijven niet worden beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Bij deze beide bedrijven geldt bovendien dat bestaande woningen dichtbij zijn gelegen dan het voorgenomen plangebied.

Den Bijert 1, Wintelre

Aan Den Bijert 1 te Wintelre wordt een agrarisch loonbedrijf met mestbewerkingsinstallatie geëxploiteerd. Ten gevolge van het loonbedrijf worden de voorgeschreven richtafstanden behaald, maar niet ten gevolge van de mestbewerkingsinstallatie. Hierbij wordt bovendien enkel de richtafstand voor het aspect geur niet behaald. Aan de overige richtafstanden wordt wel ruimschoots voldaan.

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' is vastgelegd dat voor het bedrijf een maximale mestverwerkingscapaciteit is toegestaan van 100.000 m³/jaar. In het bestemmingsplan is bovendien een maximum gesteld aan de bebouwde oppervlakte voor bedrijfsbebouwing van 2.043 m².

In de provinciale Interim omgevingsverordening Noord-Brabant zijn bovendien rechtstreeks werkende regels opgenomen voor mestbewerkingsinstallaties. Hierbij is bepaald dat buiten de bedrijventerreinen er in beginsel geen toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking is toegestaan. Als referentie wordt hiervoor gehanteerd de op 13 juni 2017 legaal aanwezig, in uitvoering, dan wel vergunde bebouwing voor mestbewerking.

Gelet op het bovenstaande zijn de uitbreidingsmogelijkheden voor het bedrijf aan Den Bijert 1 te Wintelre dus al strikt gereguleerd vanuit de provincie Noord-Brabant. De provincie hanteert bovendien diverse beleidsregels ter bescherming van de volksgezondheid (het 'potdicht'-principe, of wel het zoveel mogelijk inpandig en luchtdicht uitvoeren van bedrijfsprocessen) en beleidsregels aangaande de maximaal toegestane geurbelasting. Enkel indien een inrichting aan deze regels kan voldoen, worden nog omgevingsvergunningen verleend. Hierbij wordt geacht dat indien hieraan wordt voldaan, gelet op de onderbouwing die ten grondslag ligt aan de diverse beleidsregels, er dus ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Uit de ligging van het plangebied voor woningbouw aan de Koemeersdijk (plandeel Koemeersdijk Noord) tot de inrichting aan Den Bijert 1 te Wintelre, volgt dat andere woningen reeds dichterbij zijn gelegen en dus meer beperkend zijn. Het betreft o.a. de bedrijfswoningen aan Den Bijert 3, Koemeersdijk 4 en de burgerwoningen aan Mostheuvel 20-20a. In de uitspraak van de ABRvS d.d. 25 april 2012 over het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' uit 2010 is eveneens geoordeeld en akkoord bevonden dat het bedrijf niet verder beperkt zal worden, wegens de (dichterbij) aanwezige woningen in de nabije omgeving van het bedrijf.

De geldende omgevingsvergunning voor het bedrijf dateert van 2 december 2013 (zaaknummer EER-2013-0397). Deze vergunning zag op het verruimen van de mestverwerkingscapaciteit van 25.000 m³ naar 100.000 m³. Onderdeel van deze vergunning betrof o.a. een projectafwijakingsbesluit, waarmee een ruimtelijke afweging diende te worden gemaakt. Blijkens het raadsbesluit en vaststellingsbesluit is in deze vergunningaanvraag concreet getoetst of de ontwikkeling van het bedrijf niet beperkend is voor de uitbreidingswijk aan Koemeersdijk. Dit was een harde voorwaarde vanuit het bevoegd gezag om medewerking te kunnen verlenen aan de planologische afwijking. In de documenten toebehorende aan deze omgevingsvergunning is derhalve naast de bestaande woning Koemeersdijk 4, tevens getoetst op de randen van het onderhavige plangebied voor woningbouw aan Koemeersdijk te Wintelre. Hierbij is geoordeeld dat de diverse emissies, waaronder geur en geluid, voldoen aan de wettelijke kaders en dat er sprake is van een acceptabel hinderniveau. Tevens is in de documenten meermaals benoemd dat op Koemeersdijk 4 is getoetst en dat de woningbouwontwikkeling aan Koemeersdijk te Wintelre op ruimere afstand is gelegen. Voor eventuele toekomstige uitbreidingen van het bedrijf aan Den Bijert 1 zal de bestaande woning Koemeersdijk 4 dus eerder beperkend zijn, dan het voorgenomen woningbouwplan.

De vereisten aangaande emissies e.d. zijn bovendien vastgelegd in de voorschriften van deze omgevingsvergunning. Hieruit kan geconcludeerd worden dat er met de geldende vergunning sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de voorgenomen woningbouw aan Koemeersdijk. Mede door de aanwezigheid van de bestaande dichterbij gelegen woningen wordt dit bedrijf door de ontwikkeling bovendien niet beperkt in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

In Bijlage 10 is een nader onderzoek bijgevoegd aangaande het aspect geur afkomstig van de mestbewerkingsinstallatie aan Den Bijert 1, in relatie tot de geplande woningbouw. Het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, tweede fase' was d.d. 20 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 november 2020, gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 6 januari 2021). Gedurende deze inzagetermijn is door Den Bijert 1 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Per brief d.d. 28 april 2021 is alsnog een reactie ingediend op het (ontwerp)bestemmingsplan. Ten tijde van deze correspondentie was het bestemmingsplan echter reeds door de gemeenteraad vastgesteld en kon dus niet meer op de inhoud

hiervan worden geanticipeerd. Naar aanleiding van de toegezonden correspondentie hebben betrokken partijen, gemeente Eersel en Den Bijert 1, besloten om gezamenlijk het overleg aan te gaan. Om deze reden is bovendien vooralsnog besloten tot een uitgestelde publicatie en inzage van het d.d. 20 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan.

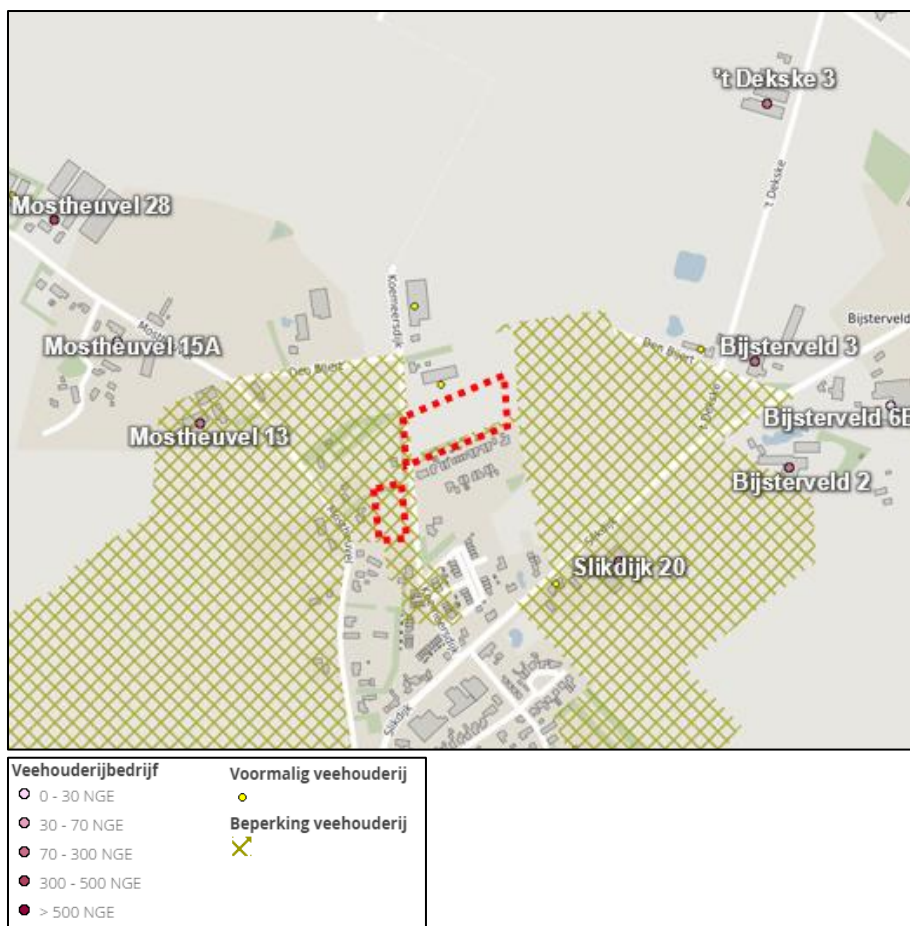
In het overleg zijn door Den Bijert 1 zorgen geuit aangaande het aspect geur afkomstig van de mestbewerkingsinstallatie in relatie tot de geplande woningbouw. Het bedrijf heeft hierbij, samengevat, verzocht om geactualiseerd te onderbouwen waarom (ten aanzien van het aspect geur) enerzijds het bedrijf door de ontwikkeling niet onevenredig wordt beperkt in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden en anderzijds dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woningbouw.

In het onderzoek in Bijlage 10 heeft deze beoordeling plaatsgevonden en zijn door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geactualiseerde geurberekeningen uitgevoerd. Voor de volledige onderbouwing en rekenresultaten wordt naar deze bijlage verwezen. Uit deze rapportage volgt dat er sprake is van een aantoonbaar aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied voor woningbouw. Het bedrijf Den Bijert 1, Wintelre wordt bovendien niet onevenredig beperkt in de bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden.

Veehouderijen en achtergrondbelasting geur

Zoals blijkt uit bovenstaande toetsing wordt voldaan aan de richtafstanden uit de VNG-handreiking ten gevolge van de omliggende bedrijven. Het woningbouwplan betreft een uitbreiding van de kern, waardoor het plangebied gedeeltelijk grenst aan het buitengebied. Het plangebied is daardoor mogelijk binnen de invloedssfeer van bestaande veehouderijbedrijven gelegen en dan met name wat betreft het aspect geur (achtergrondbelasting ten gevolge van de veelheid aan aanwezige veehouderijen). Hierdoor is volledigheidshalve een nadere beschouwing gemaakt om te beoordelen of er ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, met name gezien vanuit het aspect geurhinder ten gevolge van veehouderijen. Dit is nader inzichtelijk gemaakt in de bijgevoegde onderzoeksrapportage in Bijlage 4. Navolgend worden de belangrijkste conclusies samengevat weergegeven. Voor de volledige inhoud en de berekeningen wordt verwezen naar de genoemde bijlage.

Op Afbeelding 18 is de ligging van het plangebied aangeduid in relatie tot de aanwezige veehouderijen. In Tabel 6 zijn de veehouderijen benoemd, met de van toepassing zijnde richtafstanden. Hierbij zijn de 'worst case' richtafstanden genoteerd, dus behorende bij het omgevingstype van een rustige woonwijk / rustig buitengebied. In onderhavige situatie is echter verdedigbaar dat het gebied kan worden aangemerkt als omgevingstype gemengd gebied. Dit o.a. vanwege de gedeeltelijke ligging in de geluidszone van Vliegbasis Eindhoven en de aangrenzende ligging met het buitengebied (met de daarin aanwezige gemengde functies).



Afbeelding 18: Uitsnede veehouderijbedrijvenkaart WebBVB, plangebied globaal rood omkaderd weergegeven.

Tabel 6: Gegevens veehouderijen in directe omgeving plangebied o.b.v. WebBVB

Adres	Bedrijfstype	Datum vergunning / melding	Geuremissie (OU _E /s)	Grootste richtafstand VNG (bij rustige woonwijk) (m)	Globale afstand tot aan plangebied (m)
't Dekske 3	Vleesvarkenshouderij	2010	70.453,6	200	450
Bijsterveld 3	Melkrundveehouderij	2010	0	100	320
Bijsterveld 6B	Paardenhouderij	2011	0	50	520
Bijsterveld 2	Varkenshouderij	2011	13.930	200	345
Slikdijk 20	Melkrundveehouderij	2012	0	100	220
Mostheuvel 13	Melk- en vleesrundveehouderij	1991	534	100	225
Mostheuvel 15A	Jongvee melkrundvee	2009	0	100	385
Mostheuvel 28	Varkenshouderij	2010	67.439	200	530

Uit een analyse van Tabel 6, in combinatie met Afbeelding 18, volgt dat de richtafstanden uit de VNG-handreiking voor de aanwezige veehouderijen tot het plangebied voor de woningbouwontwikkeling ruimschoots worden behaald. Binnen een afstand van 200 meter rondom het plangebied zijn bovendien geen actieve veehouderijen aanwezig.

De richtafstanden uit de VNG-handreiking (zoals gehanteerd bij een rustige woonwijk) worden ruimschoots behaald. In principe is er derhalve op basis van de afstand tot deze bedrijven reeds sprake



van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Bovendien zijn er hierdoor geen beperkingen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van deze bedrijven. Er wordt een ruimschoots voldoende onderlinge afstand gerespecteerd.

Het aantal bedrijven met hoge geuremissies is bovendien relatief gering (geuremissie is vaak de belangrijkste factor inzake hinder of ontwikkelingsmogelijkheden). Desondanks zou er echter nog wel sprake kunnen zijn van een te hoge achtergrondbelasting van geur, of wel de geurbelasting ten gevolge van de veelheid aan veehouderijen in directe omgeving gezamenlijk. Volledigheidshalve is daarom de achtergrondbelasting van geur berekend en beoordeeld.

Onder de achtergrondbelasting van geur wordt de geurbelasting verstaan als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is daarmee een goede graadmeter voor hinder ten gevolge van veehouderijbedrijven. Hiervoor wordt de gezamenlijke geurbelasting van de omliggende veehouderijen, binnen een straal van 2 kilometer rondom de planlocatie bepaald. De achtergrondbelasting is vervolgens berekend met het programma V-Stacks Gebied. De in- en uitvoergegevens zijn opgenomen in de Bijlage 4. In Tabel 7 zijn de rekenresultaten samengevat weergegeven.

Tabel 7: Rekenresultaten achtergrondbelasting

RP	Optimaal + tot aanvaardbare achtergrondbe- lasting	Achtergrond belasting	% GGH achtergrond	Klasse milieukwaliteit achtergrondbelasting Gebiedsvisie geur Eersel 2015	Woon- en leefklimaat norm RIVM (concentratiegebied)
1	0-10	5,304	7,7%	Optimaal	Goed
2	0-10	5,521	7,9%	Optimaal	Goed
3	0-10	5,555	8,0%	Optimaal	Goed
4	0-10	5,745	8,2%	Aanvaardbaar	Goed
5	0-10	5,816	8,3%	Aanvaardbaar	Goed
6	0-10	5,629	8,1%	Aanvaardbaar	Goed
7	0-10	5,498	7,9%	Optimaal	Goed
8	0-10	5,412	7,8%	Optimaal	Goed
9	0-10	5,164	7,6%	Optimaal	Goed
10	0-10	5,117	7,5%	Optimaal	Goed
11	0-10	5,162	7,6%	Optimaal	Goed
12	0-10	5,238	7,6%	Optimaal	Goed
13	0-10	4,6	6,9%	Optimaal	Goed
14	0-10	4,624	6,9%	Optimaal	Goed
15	0-10	4,422	6,7%	Optimaal	Goed
16	0-10	4,24	6,5%	Optimaal	Goed
17	0-10	3,823	6,0%	Optimaal	Goed
18	0-10	4,409	6,7%	Optimaal	Goed

Uit de rekenresultaten volgt dat de achtergrondbelasting maximaal 5,816 OU_E/m^3 bedraagt. Dit komt overeen met een percentage geurgehinderden van 8,3%. Conform de gemeentelijke gebiedsvisie zit het woon- en leefklimaat hierbij op het omschakelpunt tussen 'Optimaal' (3 – 6 OU_E/m^3 en 5 - 8% geurgehinderden) en 'Aanvaardbaar' (6 - 10 OU_E/m^3 en 8 - 12% geurgehinderden). Doordat het percentage geurgehinderden net boven de 8% is, kan 'worst case' aangenomen worden dat het woon- en leefklimaat valt onder de klasse 'Aanvaardbaar'. Het geurhinderniveau is hiermee redelijk. In een groot deel van het plangebied is de geurbelasting zelfs lager en kan het woon- en leefklimaat zelfs worden aangemerkt als 'Optimaal'. De berekende achtergrondbelasting varieert in het plangebied van 3,823 - 5,816 OU_E/m^3 en 6,0 – 8,3 % geurgehinderden.

Alle rekenpunten voldoen aan de streefwaarden, tussen de 0 en 10 OU_E/m^3 achtergrondbelasting. Ten aanzien van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat kan worden gesteld dat de veehouderijendichtheid rondom de kern van Wintelre relatief laag is. Bovendien zijn er diverse veehouderijen aanwezig zonder geuremissie, maar waarvoor vaste afstanden gelden (zoals paarden- en melkrundveehouderijen). De achtergrondbelasting van geur is daarmee ook laag.



Naast gemeentelijk beleid omtrent geur, heeft de provincie Noord-Brabant ook een streefwaarde voor de achtergrondbelasting in haar beleid, de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant opgenomen. Deze streefwaarde bedraagt 12% geurgehinderden in de bebouwde kom. Dit komt overeen met een achtergrondbelasting van circa 10 OU_E/m³. Zoals volgt uit de tabel wordt tevens ruimschoots voldaan aan deze provinciale streefwaarde.

Uit de berekeningen volgt dat voor de omliggende veehouderijbedrijven wordt voldaan aan de normstelling voor geur. Door te voldoen aan de (richt)afstanden worden deze bedrijven niet beperkt in hun bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden. Uit de rekenresultaten volgt tevens dat er ruimschoots sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

De achtergrondbelasting wordt blijkens de gemeentelijke gebiedsvisie aangemerkt als 'Optimaal', dan wel 'Aanvaardbaar'. Volgens de criteria van het RIVM kan de berekende achtergrondbelasting worden aangemerkt als 'Goed'. In het plangebied is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten gevolge van veehouderijen en milieuzonering.

Herbestemming Koemeersdijk 4

Koemeersdijk 4 te Wintelre betreft in de huidige situatie een agrarisch bedrijf, zijnde een vollegrondsteeltbedrijf / boomkwekerij. Tevens is een nevenfunctie hoveniersbedrijf en statische opslag bestemd tot een omvang van 630 m². Voorheen was op deze locatie een veehouderij gevestigd (varkenshouderij), maar de vergunningrechten zijn op 1 juli 2013 volledig ingetrokken. Sindsdien is er geen sprake meer van vergund recht voor het bedrijfsmatig houden van dieren.

Aan Koemeersdijk 4 is een bestaande woning gevestigd. Deze woning blijft bovendien met het plan ongewijzigd behouden. Deze woning wordt enkel wat betreft toegestane functie gewijzigd, van bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf (teeltbedrijf), naar een burgerwoning. Voor de aspecten geluid en luchtkwaliteit is de bescherming ten opzichte van derden van een bedrijfswoning en een burgerwoning gelijklopend. Dit is enkel anders bij het aspect geur afkomstig van veehouderijen. Hierbij wordt o.a. onderscheid gemaakt tussen reguliere geurgevoelige objecten en geurgevoelige objecten toebehorende aan (of voorheen toebehorende aan) een veehouderij. In het laatste geval wordt immers niet aan de normstelling getoetst, maar gelden wettelijk vastgelegde vaste afstanden. Indien een geurgevoelig object op of na 19 maart 2000 wordt afgesplitst van een veehouderij, of de aanwezige veehouderij wordt na deze datum beëindigd, dan blijft dit beschermingsregime op grond van de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit milieubeheer ongewijzigd behouden. In onderhavige situatie is de veehouderij op 1 juli 2013 beëindigd en betreft deze woning dus een geurgevoelig object op of na 19 maart 2000 toebehorende aan een veehouderij. Hierdoor geldt een toetsing aan vaste afstanden (50 meter emissiepunt en 25 meter gevel), in plaats van een toetsing aan de normstelling voor de voorgrondbelasting van geur. Aan deze vereiste vaste afstanden tot veehouderijen kan overigens ruimschoots worden voldaan.

Kortom, ondanks de voorgenomen bestemmingsherziening naar burgerwoning, heeft deze functiewijziging geen gevolgen voor de toetsing van derden op deze bestaande woning. Het is een bestaande woning en die blijft ongewijzigd behouden. De functiewijziging heeft derhalve geen gevolgen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van derden. Zij hebben in de huidige situatie reeds rekening te houden met deze woning en moeten in het geval van uitbreiding of wijziging reeds toetsen op deze woning. Daar er sprake is van vigerende vergunningen voor de omliggende bedrijvigheid kan derhalve tevens worden geconcludeerd dat deze ontwikkelingen reeds getoetst zijn op Koemeersdijk 4 en dat hierbij voldaan werd aan de normstelling. Hierdoor is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Doordat het bovendien een bestaande woning betreft, die enkel van functie wijzigt (bedrijfswoning, naar burgerwoning), is een verdergaande beoordeling van het woon- en leefklimaat niet relevant. De voormalige bedrijfsexploitanten hebben de bedrijfsvoering gestaakt en zijn ter plaatse zelf blijven wonen. Het planologische regime wordt nu in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Voor deze herbestemming is het aspect bedrijven en milieuzonering niet relevant.

4.3 Veehouderijen en volksgezondheid

Veehouderijen zijn tegenwoordig regelmatig onderwerp van discussie omtrent het aspect volksgezondheid. De focus ligt hierbij met name op grootschalige varkens-, pluimvee- en geitenhouderijen.

Op basis van de momenteel uitgevoerde onderzoeken kunnen nog geen eenduidige conclusies worden getrokken of er sprake is van een causaal verband tussen veehouderijen en volksgezondheid. Dit wordt ook door de Gezondheidsraad geconcludeerd in haar advies van 14 februari 2018 hieromtrent. In dit advies wordt bovendien gesteld dat hoewel niet kan worden vastgesteld wat eventuele gezondheidseffecten veroorzaakt, dat het wel zinvol is om emissiereducerende maatregelen bij veehouderijen te treffen. Vervolgonderzoek is nog noodzakelijk en gaande.

Navolgend wordt een samenvatting gegeven van de belangrijkste gepubliceerde onderzoeken met betrekking tot veehouderijen en volksgezondheid.

In augustus 2016 is het onderzoek 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden' (VGO-1) gepubliceerd, RIVM-rapport 2016-0058. Voor dit onderzoek is uitgebreid onderzoek gedaan in het oosten van Noord-Brabant en het noorden van Limburg, een dichtbevolkt gebied met een hoge veehouderijendichtheid. Deze conclusies zijn derhalve niet één-op-één door te trekken naar gebieden met een andere samenstelling.

- Het VGO-onderzoek bevestigt eerdere bevindingen dat astma en neusallergieën minder voorkomen bij mensen die op korte afstand wonen van veehouderijen. Verder komt COPD in de landelijke delen van het onderzoeksgebied net zo vaak voor als in gebieden met een lage dichtheid aan veehouderijen. COPD-patiënten blijken wel een belangrijke risicogroep voor luchtweg-gerelateerde gezondheidseffecten in relatie tot veehouderijen.
- Uit het VGO-onderzoek komen aanwijzingen naar voren dat het wonen in de buurt van veehouderijen een nadelig effect heeft op de longfunctie. Daarnaast blijkt dat de longfunctie lager is wanneer de concentratie ammoniak in de lucht hoog is. Dit lijkt niet te wijten te zijn aan ammoniak zelf, maar aan fijnstof-deeltjes die worden gevormd doordat ammoniak met andere stoffen in de lucht reageert. In de buurt van veehouderijen komen bovendien meer endotoxinen, fijnstof en mogelijke andere componenten afkomstig uit de veehouderij voor.
- Het VGO-onderzoek heeft nieuwe inzichten opgeleverd in de relatie tussen veehouderij en gezondheid. De inzichten zijn niet compleet en het is niet altijd duidelijk of er een oorzakelijk verband bestaat. Vervolgonderzoek is hiertoe noodzakelijk.

In juni 2017 verscheen het onderzoeksrapport 'Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (aanvullende studies); Analyse van gezondheidseffecten, risicofactoren en uitstoot van bio-aerosolen', RIVM-rapport 2017-0062 (VGO-2). Dit onderzoek bevestigt de conclusies uit het VGO-onderzoek uit augustus 2016. Verder toont dit onderzoek aan dat rondom een individuele geitenhouderij en pluimveehouderijen sprake is van een verhoogde kans op longontsteking.

In september 2018 is een deelrapport 'Longontsteking in de nabijheid van geiten- en pluimveehouderijen; actualisering van gegevens uit huisartsenpraktijken 2014-2016' gepubliceerd. Dit rapport maakt deel uit van een reeks vervolgonderzoeken in het kader van het onderzoeksprogramma Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO 3). De resultaten van dit onderzoek wijzen, net als de voorgaande onderzoeken, op een associatie tussen het wonen in nabijheid van een geitenhouderij en een verhoogd risico op longontsteking. De associatie tussen een verhoogd risico op longontsteking en het wonen in de buurt van een pluimveehouderij blijkt, in de jaren die binnen deze actualisering zijn onderzocht, niet meer statistisch significant te zijn.

Uit het VGO 2 en VGO 3-onderzoek blijkt dat het verhoogde risico voor longontstekingen in nabijheid van geitenhouderijen zich voordoet, binnen een afstand van 2 km rondom dergelijke bedrijven. Hierbij kan wel de kanttekening worden geplaatst dat bijvoorbeeld in Noord-Brabant een groot deel van de gehele provincie is gelegen binnen deze afstand van 2 km rondom alle geitenhouderijen. Nader onderzoek is noodzakelijk om deze onderzoeksresultaten te onderschrijven.

Er zijn geen geitenhouderijen aanwezig binnen een afstand van 2 kilometer rondom de kern Wintelre. Hierdoor is er geen sprake van gezondheidsrisico's hieromtrent.

Omdat er geen gezondheidsrisico's mogen ontstaan door de exploitatie van een veehouderij is dit een van de aspecten die in een aanvraag omgevingsvergunning beschouwd dienen te worden. Inmiddels heeft dit onderwerp bovendien geleid tot diverse onderzoeksresultaten en jurisprudentie die betrokken kan worden bij de toetsing van aanvragen omgevingsvergunningen voor veehouderijen. De hoofdlijnen van de jurisprudentie tot op heden zijn als volgt:

- Volksgezondheid moet als aspect worden betrokken bij de omgevingsvergunning milieu;
- Er is geen wettelijk of beleidsmatig toetsingskader voor zoönosen;
- Afwijken van bestaande toetsingskaders vanwege volksgezondheid is alleen mogelijk met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Voor zover er geen toetsingskaders zijn (zoals endotoxinen), beoordeelt het bevoegd gezag de vergunningaanvraag met algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten;
- Als algemeen aanvaarde wetenschappelijke inzichten ontbreken, maar er is wel een indicatie, dan is weigeren van de vergunning of extra voorschriften mogelijk met het voorzorgbeginsel;
- Een GGD-advies vragen kan, maar is niet verplicht;
- Anticiperen op mogelijke resultaten van toekomstig wetenschappelijk onderzoek is niet toegestaan;
- Het is onder voorwaarden mogelijk om voorschriften op te nemen in de vergunning m.b.t. het verkleinen van gezondheidsrisico's.

Samengevat is er nog geen concreet toetsingskader of rekenmodel, maar dient wel een afweging te worden gemaakt aan de hand van de specifieke situatie en reeds bekende informatie. Effecten op de volksgezondheid van omwonenden kunnen binnen het huidige wettelijke kader dus nog niet concreet worden getoetst. Voordat een omgevingsvergunning, activiteit milieu, verleend wordt, moet het beoogde initiatief van de veehouderij echter getoetst worden aan diverse milieuaspecten, zoals ammoniakuitstoot, geur, fijnstof, aanwezigheid en gebruik van gevaarlijke stoffen, aan- en afvoer van meststoffen, geluid, brandveiligheid, etc. Door diverse wetten is voorgeschreven wat de maximale grenswaarden zijn waaraan een veehouderij moet voldoen. Indien een veehouderij niet voldoet, zal een vergunning dus niet verleend worden. Er mag vanuit worden gegaan dat de grenswaarden die in de wet zijn opgenomen de volksgezondheid in voldoende mate beschermen. In de bedrijfsexploitatie worden gezondheidsrisico's door het toepassen van strenge hygiëneregels bovendien zoveel mogelijk voorkomen.

In de omgeving van het plangebied is de veehouderijendichtheid relatief laag (blijkens de provinciale kaarten met daarop een weergave van de vergunningen als geregistreerd in het Web-BVB, Bestand Veehouderij Bedrijven provincie Noord-Brabant). De onderzoeken focussen nu met name op eventuele gezondheidseffecten in directe nabijheid van grootschalige intensieve veehouderijen en in veedicht gebied. Ook geitenhouderijen kunnen zoals benoemd mogelijk een gezondheidsrisico omvatten.

Vooruitlopend op wetenschappelijk aangetoonde causale verbanden tussen de veehouderijsector en potentiële risico's voor de volksgezondheid en een wettelijk kader hieromtrent, heeft de gemeente Eersel de 'Beleidsregel Toetsingskader fijnstof-endotoxine vergunningaanvragen in de varkens- en pluimveehouderij' vastgesteld. Deze beleidsregel is vastgesteld op 20 december 2016 en in werking getreden per 19 januari 2017. Het toetsingskader biedt het college van burgemeester en wethouders de mogelijkheid om gezondheidsaspecten (endotoxinen) mee te wegen bij de vergunningverlening voor varkens- en pluimveehouderijen. Als maximale blootstellingsnorm voor endotoxinen wordt de advieswaarde van de Gezondheidsraad (30 EU/m³) aangehouden.

Endotoxine is een celwandfragment van gram negatieve bacteriën. Op 7 juli 2016 verscheen het rapport 'Emissies van endotoxinen uit de Veehouderij: emissiemetingen en verspreidingsmodellering' (Wageningen UR Livestock Research, juni 2016, rapport 949). Uit het rapport blijkt dat rondom varkens- en pluimveehouderijen mogelijk een overschrijding van de advieswaarde van 30 EU/m³

(vastgesteld door de Gezondheidsraad) aan de orde is. De uitkomsten van het endotoxine onderzoek zijn uitgewerkt in een aanvullend onderzoek ("Endotoxine concentraties rond stallen; indicatieve modelberekeningen", ErbrinkStacks Consult, 5 september 2016). Endotoxines kunnen nog niet concreet gemeten, dan wel berekend worden. Wel heeft het aanvullend onderzoek als resultaat dat op basis van een fijnstofemissie (bronsterkte) de aan te houden afstand kan worden bepaald om een te hoge blootstelling aan endotoxinen te voorkomen.

Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM₁₀/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Ter illustratie 't Dekske 3 heeft op basis van de vergunning uit 2010 een fijnstofemissie van circa 288 kg PM₁₀/jaar en is gelegen op een afstand van circa 450 meter. De dichtstbijzijnde varkenshouderij betreft Bijsterveld 2 op een afstand van circa 345 meter.

De dichtstbijzijnde pluimveestal betreft de ronddeel-stal aan de Oirschotsedijk 3 te Wintelre. Hier is sprake van een vergunning uit 2010 voor het houden van legkippen met een fijnstofemissie van circa 2.000 kg PM₁₀/jaar. Bij leghennen wordt hiervoor een afstand van circa 155 meter gehanteerd. Het bedrijf is echter op circa 690 meter vanaf het plangebied gesitueerd. Er wordt dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd. Er wordt vanuit endotoxines gezien dus een ruimschoots voldoende afstand gehanteerd.

Het nieuwbouwplan aan de Koemeersdijk, tweede fase, is gezien vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid dus aanvaardbaar.

Voor de herbestemming van Koemeersdijk 4 te Wintelre geldt dat hier geen wijziging plaatsvindt van de feitelijke situatie. De bestaande aanwezige woning blijft ongewijzigd behouden. Het aspect veehouderijen en volksgezondheid is derhalve niet relevant voor deze ontwikkeling. Ook rondom deze bestaande woning wordt echter een ruimschoots voldoende afstand gerespecteerd tot omliggende veehouderijen om eventuele volksgezondheidsrisico's te voorkomen.

4.4 Industrielawaai Eindhoven Airport

Het plangebied is in nabijheid van Eindhoven Airport gelegen. Deze luchthaven is gelegen in oostelijke richting en op een afstand van circa 1 kilometer. Naast geluidscontouren voor luchtvaartlawaai (de Ke-contouren), is rondom het luchtvaartterrein Eindhoven tevens een 50 dB(A) geluidcontour aanwezig vanwege grondgebonden geluid. Ingevolge de Wet geluidhinder moet deze contour worden vastgelegd in het bestemmingsplan. Het woningbouwplan aan de Koemeersdijk is, blijkens het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' niet gelegen binnen de Ke-contouren, maar wel binnen de geluidcontour voor grondgeluid. Ter plaatse van deze aanduiding is het in beginsel niet toegestaan nieuwe geluidsgevoelige objecten te bouwen of geluidsgevoelige terreinen aan te leggen. Het voorgenomen plan maakt echter ter plaatse wel nieuwe geluidsgevoelige objecten, zijnde woningen, mogelijk. Binnen deze zone is het mogelijk dat op basis van de Wet geluidhinder een ontheffing wordt verleend voor een hogere waarde. Hiervoor is het noodzakelijk dat de gevelbelasting van het Industrielawaai bepaald wordt en op basis van deze berekende waarde kan een afweging worden gemaakt of en welke hogere waardes verleend gaan worden.

Voor het grondgebonden geluid van Eindhoven Airport is een geluidszone conform de Wet geluidhinder vastgesteld. Het oostelijk deel van het plangebied, gedeeltelijk binnen het plandeel Koemeersdijk Noord en gedeeltelijk binnen het plandeel Koemeersdijk 4, is gelegen binnen de zone van het grondgeluid van Eindhoven Airport. Derhalve is een akoestisch onderzoek opgesteld door Econsultancy. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 5. Navolgend worden de conclusies samengevat weergegeven.

Deze geluidszone ter plaatse van het plangebied is aangeduid op Afbeelding 19. Volgens deze figuur valt het oostelijk deel van het plan binnen de zone (50 dB(A)) van het grondgeluid van Eindhoven Airport. In het plandeel Koemeersdijk Noord worden in deze geluidszone bovendien nieuwe geluidsgevoelige bestemmingen geprojecteerd. Voor geluidsbelastingen kleiner of gelijk aan 55 dB(A)

kan het bevoegd gezag een hogere waarde vaststellen. Bij geluidsbelastingen kleiner of gelijk aan 50 dB(A) gelden geen beperkingen voor de realisatie van het plan.

Zoals ook bij de uitvoering van de eerdere fase van de woningbouwontwikkeling aan Koemeersdijk geconstateerd (o.a. de vierde en vijfde herziening van het bestemmingsplan Koemeersdijk), treedt ter hoogte van de geluidgevoelige bestemmingen (direct ten zuiden van onderhavig plangebied) een geluidsbelasting tussen de 50 en 51 dB(A) op. Voor de geluidgevoelige bestemmingen binnen de geluidszone zijn door de gemeente bij de eerste fase ontheffingen voor een hogere grenswaarde verleend. Om de grondgebonden bedrijfsvoering van Eindhoven Airport niet te beperken en het akoestisch woon- en leefklimaat binnen Koemeersdijk Noord te garanderen wordt eenzelfde aanpak geadviseerd. Voor de toe te voegen geluidgevoelige bestemmingen (woningbouw) binnen het plandeel Koemeersdijk Noord, welke gesitueerd zijn binnen de geluidszone dient een hogere grenswaarde te worden vastgesteld.

Bij besluit van 1 februari 2012 is, onder nummer 12.01381, voor alle toekomstige woningen voor de woningbouwontwikkeling in Koemeersdijk reeds een hogere waarde industrielawaai vastgesteld. Voor woningen met een geluidbelasting lager dan 53 dB(A) hoeven geen nadere eisen gesteld te worden om een voldoende binnenwaarde zeker te stellen. Uit het voorgaande volgt dat er sprake is van een geluidsbelasting tot maximaal 51 dB(A). Voor onderhavig bestemmingsplan hoeft geen nieuwe procedure voor een ontheffing op grond van de Wet geluidhinder gevoerd te worden. Het eerdere besluit betreft ook de ontheffing voor onderhavig bestemmingsplan.

Nieuwbouwwoningen hebben volgens het Bouwbesluit een minimale karakteristieke geluidwering van de gevel van 20 dB. Het akoestisch woon- en leefklimaat in de woningen ten gevolge van Eindhoven Airport wordt daardoor gegarandeerd.



Afbeelding 19: Weergave zone grondgeluid (oranje arcering) Eindhoven Airport ter plaatse van plandeel Koemeersdijk Noord. (Bron: akoestisch onderzoek Econsultancy).

4.5 Wegverkeerslawaaai

Onderzocht dient te worden of het plangebied is gelegen in een wettelijke onderzoekszone voor wegverkeerslawaaai. Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- De realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen;

- De aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- Functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie.

De onderzoekszone voor wegen is afhankelijk van de hoeveelheid rijbanen, zie hiertoe Tabel 8.

Tabel 8: Onderzoekszones Wet geluidhinder

Gebied	Breedte (m) geluidzones (art. 74)
stedelijk	
1 of 2 rijstroken	200
3 of meer rijstroken	350
buitenstedelijk	
1 of 2 rijstroken	250
3 of 4 rijstroken	400
5 of meer rijstroken	600

Bij de projectie van een nieuwe geluidgevoelige bestemming (zoals woningen) binnen de zone van een weg is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï noodzakelijk. In onderhavig bestemmingsplan is woningbouw in de plandelen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West voorzien. Hier worden dus nieuwe geluidgevoelige bestemmingen toegevoegd, waardoor het aspect wegverkeerslawaaï dient te worden beoordeeld. De planontwikkeling aan Koemeersdijk 4 te Wintelre heeft geen relevantie voor het aspect wegverkeerslawaaï. Hier wordt immers geen nieuwe geluidsgevoelige bestemming mogelijk gemaakt.

Wegverkeerslawaaï Koemeersdijk, tweede fase

De wegen in de kern Wintelre kennen grotendeels een snelheidsregime van 30 km/uur. Voor wegen met een snelheidsregime van maximaal 30 km/uur geldt geen wettelijke geluidzone. De geprojecteerde geluidgevoelige bestemmingen zijn (deels) gelegen in de (huidige) geluidzone van de Koemeersdijk, Mostheuvel, Slikdijk en Den Bijert. Derhalve is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Dit onderzoek is uitgevoerd door Econsultancy en bijgevoegd in Bijlage 6. In het kader van een goede ruimtelijke ordening zijn tevens de 30 km/uur wegen (Groot Koemeer en Koemeerskuil) in het onderzoek betrokken.

In het akoestisch onderzoek wordt de geluidbelasting op de geluidgevoelige bestemmingen inzichtelijk gemaakt en beoordeeld op basis van het wettelijk toetsingskader, de Wet geluidhinder. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven. Voor de volledige onderzoeksresultaten wordt verwezen naar de bijlage.

Uit de rekenresultaten volgt dat alleen ten gevolge van de geluidzone van de Koemeersdijk er overschrijdingen optreden van de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting van 48 dB. De ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting wordt met maximaal 4 dB overschreden op de bouwvlakken binnen het plandeel Koemeersdijk Noord, zie hiertoe o.a. Afbeelding 20. Omdat er sprake is van een stedelijke situatie, geldt ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen voor het aspect wegverkeerslawaaï een voorkeursgrenswaarde op de gevel van 48 dB Lden, met een maximale ontheffingswaarde van 63 dB Lden conform artikel 83 lid.2 Wgh. Daarom is een afweging van de geluidsreducerende maatregelen noodzakelijk.

Op basis van de maatregelenafweging, als opgenomen in het akoestisch onderzoek, worden zowel bron- als overdrachtsmaatregelen niet doelmatig geacht. De maatregelen stuiten op onder andere overwegende (verhoudingsgewijze) financiële en/of stedenbouwkundige bezwaren.

Zoals volgt uit Afbeelding 20 wordt in een gering deel van het plandeel Koemeersdijk Noord een te hoge geluidbelasting berekend. In combinatie met het stedenbouwkundig plan (Bijlage 1) blijkt dat het hier om circa twee woningen gaat. Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging is het mogelijk om voor de twee meest westelijk gesitueerde woningen ten gevolge van de Koemeersdijk een hogere waarde vast te stellen. Voor deze woningen kan vervolgens te zijner tijd bij de omgevingsvergunning

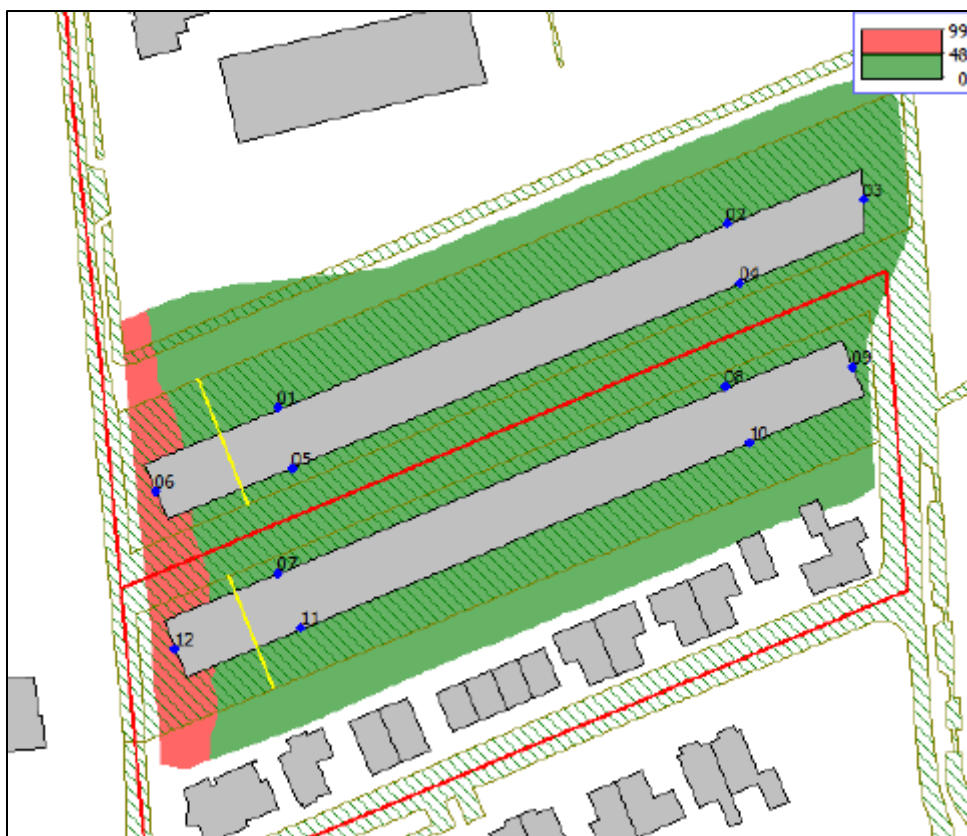


ten behoeve van de bouw een nader onderzoek naar de geluidwering van de gevels worden uitgevoerd.

Voor twee nieuwe woningen in het plandeel Koemeersdijk Noord is in de huidige situatie het vaststellen van een hogere grenswaarde noodzakelijk, dit wegens de formele geluidszone van de weg Koemeersdijk. Zoals voorgaand echter toegelicht betreft onderhavig plan de tweede fase van het woningbouwplan aan de noordzijde van Wintelre. Na realisatie van ook deze fase van het woningbouwplan, worden deze woningen onderdeel van de kern van Wintelre. Om deze reden wordt, gecoördineerd met onderhavige planologische procedure, de verkeerskundige bebouwde kom aangepast, waardoor het deel van de Koemeersdijk ter hoogte van het plangebied een 30 km/uur zone wordt. De berekende waarden in het akoestisch onderzoek zijn derhalve 'worst case', daar het snelheidsregime ter plaatse met dit besluit wordt verlaagd. Wegens het nemen van dit verkeersbesluit krijgt de Koemeersdijk een snelheidsregime van 30 km/u en is ook geen formele geluidszone meer van toepassing. Bij (nieuw te bouwen) woningen, gelegen aan een 30 km/u-weg is een ontheffing hogere waarde Wet geluidhinder voor wegverkeerslawaaï bovendien niet van toepassing. Uit het akoestisch onderzoek volgde bovendien dat enkel een ontheffing benodigd was wegens de weg Koemeersdijk en niet wegens de overige geluidsgezoneerde wegen.

Uit het onderzoek volgt dat, indien een ontheffing benodigd zou zijn, dat de maximaal te ontheffen waarde niet wordt overschreden. Volgens het Bouwbesluit dient de karakteristieke geluidwering van de gevel GA;K voor verblijfsgebieden in een woning minimaal de in het vastgestelde hogere-waardenbesluit opgenomen hoogst toelaatbare geluidbelasting minus 33 dB te bedragen. Verder wordt ervan uitgegaan dat een gevel bij een normale bouwkundige opzet aan de minimaal vereiste GA;K van 20 dB voldoet. De berekende geluidbelasting is 52 dB (bij een berekend 'worst case' snelheidsregime van 60 km/u), dus door te voldoen aan het Bouwbesluit zal sprake zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect wegverkeerslawaaï kan derhalve ter plaatse aanvaardbaar worden geacht.

Op de overige kavels en ten gevolge van de overige wegen vinden binnen het plangebied geen overschrijdingen plaats van de ten hoogste toelaatbare geluidbelasting van 48 dB. Hier is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en is geen ontheffing benodigd. Het bevoegd gezag zal gecoördineerd een besluit nemen aangaande de wijziging van de verkeerskundige bebouwde kom ter hoogte van de Koemeersdijk.



Afbeelding 20: Weergave geluidsbelasting ten gevolge van Koemeersdijk op het plandeel Koemeersdijk Noord. (Bron: Akoestisch onderzoek Econsultancy).

4.6 Waterhuishouding

Waterhuishoudkundige aspecten zijn een belangrijk aandachtspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De watertoets is dan ook wettelijk verankerd in artikel 3.1.6 lid 1, sub b Bro. Hierin is bepaald dat een plan een waterparagraaf dient te bevatten, waarin de keuzes ten aanzien van water gemotiveerd worden. Daarnaast dient ook de waterbeheerder om een advies te worden gevraagd.

In onderhavige situatie is er sprake van twee ontwikkelingen. Enerzijds is sprake van de woningbouwontwikkeling in de plandelen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West. Hiervoor is door Econsultancy een watertoets opgesteld. Deze watertoets is bijgevoegd in Bijlage 7. Voor de volledige inhoud en toetsing wordt naar deze bijlage verwezen, navolgend wordt de inhoud samengevat weergegeven.

Naast de voorgenomen ontwikkeling is de herbestemming van locatie Koemeersdijk 4 te Wintelre tevens onderdeel van onderhavig plan. Voor dit plandeel wordt het planologische regime in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. In dit plandeel zijn geen ontwikkelingen voorzien. Dit deel van de ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor het aspect waterhuishouding.

Beleid Waterschap De Dommel

De planlocatie is gelegen binnen het stroomgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerplan 2016 – 2021 'Waardevol Water' en kent een geldigheid vanaf 1 januari 2016. Het waterbeheerplan beschrijft de doelstellingen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016 – 2021 en hoe zij deze doelstellingen wil realiseren. Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheerplan en heeft het waterschap een eigen verordening; de Keur en de legger. De Keur Waterschap De Dommel 2015 bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten

voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De waterschapsdoelen zijn doorvertaald in beleidsregels, waaronder de Keur. De drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben gezamenlijk besloten om de Keuren te uniformeren en te dereguleren. De nieuwe uniforme keuren zijn in werking getreden op 1 maart 2015. In de Keuren zijn diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

Een ander zeer belangrijk en vaak ruimteveragend aspect betreft de verplichting om zorgvuldig om te gaan met neerslag afkomstig van een toename van verhard of bebouwd oppervlak of door het afkoppelen van bestaand verhard oppervlak. Per 1 januari 2019 is de partiële herziening 2018 van de Keur 2015 en de Algemene Regels van Waterschap de Dommel van kracht. Een watervergunning is noodzakelijk, tenzij:

- De waterparagraaf van het bestemmingsplan na 1 januari 2019 de schriftelijke instemming heeft verkregen van Waterschap de Dommel en de in de waterparagraaf genoemde maatregelen zijn uitgevoerd, of voor zover:
- Het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of:
- De toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak, of
- De toename van verhard oppervlak tussen de 2.000 m² en 10.000 m² is, en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan. Er moet dan een voorziening worden getroffen met een minimale retentiecapaciteit, conform de rekenregel:

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

De gevoeligheidsfactor kan 1, ½, of ¼ bedragen en is aangeduid op de kaart 'Algemene regel versnelde afvoer regenwater door verhard oppervlak', toebehorende aan de Keur. Daarnaast zijn een aantal voorschriften gesteld aan nieuwe retentievoorzieningen, zoals dat de bodem boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) dient te liggen, er een vertraagde afvoer naar het oppervlaktewater plaatsvindt (diameter 4 cm) en er sprake dient te zijn van een overloopconstructie.

De gevoeligheidsfactor wordt niet toegepast bij toenames van verharde oppervlaktes groter dan 10.000 m². Dan wordt immers gerekend met een benodigde bergingscapaciteit van 600 m³/hectare toename verhard oppervlak.

Watertoets woningbouwontwikkeling Koemeersdijk, tweede fase

In de uitgevoerde watertoets is beschreven op welke wijze rekening is gehouden met de waterhuishoudkundige aspecten en het beleid van de waterbeheerders (Waterschap De Dommel en gemeente Eersel). De planontwikkeling omvat fase 2 van de woningbouwontwikkeling Koemeersdijk. In het kader van de totale woningbouwontwikkeling (fase 1 en fase 2) aan de Koemeersdijk te Wintelre is in 2010 door de SRE Milieudienst een watertoets opgesteld. Destijds is ook voor deze beoogde tweede fase van het plan ruimte gereserveerd voor waterberging. Ten opzichte van de in 2010 opgestelde waterparagraaf zijn zowel de invulling van het plan, als de eisen ten aanzien van waterberging gewijzigd. Derhalve is niet alleen naar de wateropgave voor fase 2 (plandelen Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk West) gekeken, maar naar de waterhuishouding voor het gehele plangebied.

Bij het plan uit 2010 is destijds uitgegaan van een toename van het verhard oppervlak van 23.680 m². In verband met enkele wijzigingen in de huidige planinvulling, komt het totale verharde oppervlak van het bouwplan (Koemeersdijk, fase 1 en fase 2) op circa 25.330 m². Conform het huidige beleid van Waterschap De Dommel bedraagt de waterbergingsopgave hierdoor circa 1.520 m³ (25.330 m² x 0,06 m). Dit is gebaseerd op het nieuwe beleid waarbij de bergingsopgave 600 m³ per hectare toename verhard oppervlak betreft.



Uit de watertoets van de SRE Milieudienst uit 2010 is een systeem beschreven waarbij hemelwater wordt geborgen middels sloten en 2 onderloopvelden. Bij een maximale stijghoogte van 50 cm is binnen de reeds gerealiseerde onderloopvelden alsmede de sloten een waterberging van 1.223 m³ aanwezig. De resterende waterberging bedraagt derhalve nog 297 m³ (1.520 m³ – 1.223 m³). Om de resterende waterberging binnen het plangebied te verwerken, zal in de groenstrook tussen het plandeel Koemeersdijk Noord en Koemeersdijk 4 een greppel / retentielaagte worden gerealiseerd. De groenstrook is circa 160 meter lang en 10 meter breed, dus circa 1.600 m². In deze groenstrook zal een greppel / retentielaagte worden gerealiseerd. Uitgaande van een greppel van circa 960 m² (160 m x 6 m), een diepte van 0,4 m en een talud van 1 op 3, kan bij een volledige vulling ruim 300 m³ worden geborgen. In het plangebied kan dus worden voldaan aan de gevraagde waterbergingsopgave. De gemeente Eersel zal zorg dragen voor het realiseren van voldoende waterbergingscapaciteit in het plangebied.

In de toekomstige situatie zal het schone hemelwater niet op het vuilwater worden aangesloten, maar separaat binnen het plangebied worden verwerkt. Dit betekent dat bij de verdere planuitwerking expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing wordt genomen en dat hemelwater op een duurzame wijze wordt verwerkt. De ontwikkeling zal daarmee hydrologisch neutraal zijn.

Bij nieuwbouw dient hemelwater en afvalwater gescheiden aangeleverd te worden. Als gevolg van de ontwikkeling zal het aanbod van vuilwater toenemen. Het vuilwater van de woningen zal worden aangesloten op het bestaande gemengd stelsel.

Op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten is de ontwikkeling in zowel ruimte als tijd waterneutraal uit te voeren. Er worden dan ook vanuit het oogpunt van de waterhuishouding geen belemmeringen verwacht ten aanzien van de bestemmingswijziging en de uitvoering van het plan.

4.7 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen opgenomen. Het doel van deze wet is om mensen te beschermen tegen het gevaar van luchtvervuiling. In Bijlage 2 van de Wet milieubeheer zijn milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen zijn vertaald naar grenswaarden van de concentratie van stikstofdioxide, fijnstof, lood, zwaveldioxide, koolmonoxide en benzeen.

Een ontwikkeling kan op basis van artikel 5.16, eerste lid, onder c uit de Wet milieubeheer worden toegestaan indien aannemelijk kan worden gemaakt dat een uitoefening of toepassing, rekening houdend met de effecten, de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' (NIBM) verslechtert. Een project draagt in betekenende mate bij aan de luchtverontreiniging als het een toename veroorzaakt van meer dan 1,2 µg/m³ voor zowel PM₁₀ als NO₂. Overschrijding van de grenswaarden voor de overige genoemde stoffen is in het buitengebied, of in kleine kernen, nagenoeg nooit aan de orde.

In de Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) (NIBM) zijn categorieën van gevallen aangewezen, waarin de uitoefening van bevoegdheden of toepassing van een of meer wettelijke voorschriften in ieder geval 'niet in betekenende mate' bijdraagt. Blijkens voorschrift 3A.2 van deze regeling worden woningbouwlocaties, in geval van één ontsluitingsweg, die netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, aangemerkt als een toepassing die niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Ditzelfde geldt bovendien voor woningbouwlocaties met netto niet meer dan 3.000 woningen in geval van twee ontsluitingswegen met gelijkmatige verkeersverdeling.

De voorgenomen woningbouwontwikkeling blijft ruimschoots onder bovengenoemde grenzen en daardoor kan met zekerheid worden gesteld dat het planvoornemen niet in betekenende mate bijdraagt aan het potentieel verslechteren van de luchtkwaliteit.

Daarnaast dient ook beoordeeld te worden of de luchtkwaliteit ter plaatse aanvaardbaar is voor het gebruik van de planlocatie voor woningbouw. Daarvoor wordt gebruik gemaakt van de Grootschalige

Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN-kaarten) van het RIVM. Op deze kaarten wordt de achtergrondconcentratie inzichtelijk gemaakt welke het gevolg is van de infrastructurele en bedrijvige omstandigheden ter plaatse. Uit de GCN-kaarten (voor 2020, gegevens 2019) volgt dat ter plaatse van Koemeersdijk te Wintelre voor PM₁₀ sprake is van een achtergrondconcentratie van 18,12 µg/m³ (18 – 20 µg/m³). Voor NO₂ is de achtergrondconcentratie 14,34 µg/m³ (10 – 15 µg/m³). Voor PM₁₀ en NO₂ geldt voor de jaargemiddelde concentratie een grenswaarde van 40 µg/m³. Wat betreft zowel fijnstof als stikstofdioxide wordt dus in het plangebied ruimschoots voldaan aan de gestelde grenswaarden. In het plangebied is dus sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat inzake luchtkwaliteit.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

4.8 Natuurgebieden

De Wet natuurbescherming (Wnb) is in werking getreden op 1 januari 2017 en heeft daarbij het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming vervangen, namelijk de Natuurbeschermingswet 1998, de Boswet en de Flora- en faunawet. De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten ('gebiedsbescherming' en 'soortenbescherming'). Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogel- en Habitatrichtlijn als uitgangspunt genomen. De gebiedsbescherming van de Wnb richt zich in hoofdzaak op de bescherming van de Natura 2000-gebieden.

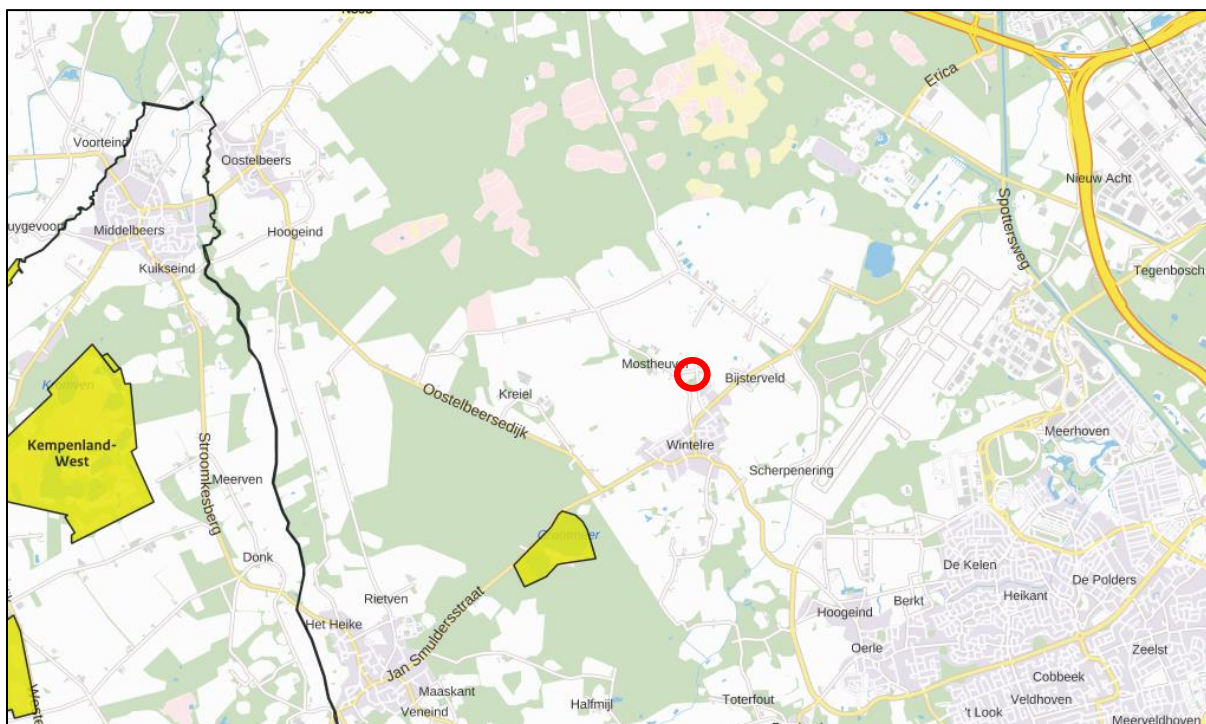
Ten aanzien van gebiedsbescherming is in de Wet natuurbescherming opgenomen dat beoordeeld dient te worden of plannen (en projecten) significante gevolgen kunnen hebben voor de Natura 2000-gebieden. Een plan kan worden vastgesteld indien op grond van objectieve gegevens kan worden uitgesloten dat een plan, gelet op de instandhoudingsdoelstellingen, een verslechterend of een significant verstorend effect kan hebben voor de Natura 2000-gebieden. Er gelden dan geen verdere restricties of procedurele vereisten vanuit de Wet natuurbescherming.

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermessing. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied in nabijheid van de woningbouwontwikkeling aan Koemeersdijk betreft 'Kempenland-West' op ruim 2 kilometer afstand in (zuid)westelijke richting.

Gelet op de aard van onderhavig initiatief, een woningbouwontwikkeling op landbouwgronden, kan met zekerheid gesteld worden dat er geen sprake is van relevante emissies. Bovendien is de afstand tot de beschermde natuurgebieden dermate ruim dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten.

In de nieuwe situatie wordt een woningbouwontwikkeling gerealiseerd. Hierbij is de eventuele uitstoot van stikstofemissies zeer gering. Ten eerste is (met de wijziging van de Gaswet d.d. 1 juli 2018) wettelijk voorgeschreven dat nieuwbouwwoningen 'gasloos' dienen te worden uitgevoerd. Bij nieuwbouwwoningen is dus geen sprake van een relevante emissie ten gevolge van CV-stookinstallaties. De eventuele emissies blijven dan ook in hoofdzaak slechts beperkt tot de verkeersbewegingen. Ook deze activiteiten zijn ten behoeve van gebruik als reguliere burgerwoningen gering en daarbij is de afstand tot stikstofgevoelige habitats van de beschermde Natura 2000-gebieden zeer ruim (> 2 kilometer). Onderhavige ontwikkeling heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.

Voor het plandeel Koemeersdijk 4 te Wintelre geldt dat hier geen ontwikkelingen zijn voorzien. De huidige feitelijk aanwezige situatie blijft ongewijzigd behouden. Het planologische regime wordt hiermee in overeenstemming gebracht. Ook deze bestemmingswijziging heeft derhalve met zekerheid geen mogelijk negatief effect tot gevolg op de Natura 2000-gebieden.



Afbeelding 21: Uitsnede kaart Natura 2000-gebieden. Plangebied Koemeersdijk globaal rood omkaderd weergegeven. (Bron: Aerials Calculator)

4.9 Flora en fauna

Het soortenbeschermingsregime is eveneens gereguleerd in de Wet natuurbescherming. Dit beschermingsregime is o.a. afkomstig uit de Vogel- en Habitatrichtlijn. Bovendien is voor de soortenbescherming wettelijk rechtstreeks verwezen naar de hiervoor relevante Europese verdragen, het Verdrag van Bern en het Verdrag van Bonn. Het beschermingsregime betreffende soorten (flora en fauna) is opgenomen in hoofdstuk 3 van de Wnb. De verbodsbepalingen zijn hierbij afhankelijk gesteld van de soort (en daarmee de opname van die soort op de diverse lijsten) en de voorgenomen handelingen. Bovendien is een algemeen geldende zorgplicht opgenomen om handelingen achterwege te laten of maatregelen te treffen, om te voorkomen dat nadelige gevolgen ontstaan voor in het wild levende dieren en planten.

Conform de Wet natuurbescherming is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde soorten binnen het plangebied. Vanuit die kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid met de verbodsbepalingen uit de Wnb. Conform vaste jurisprudentie kan een plan worden vastgesteld, of een project doorgang vinden, indien aannemelijk wordt gemaakt dat het aspect flora en fauna niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.

Ten behoeve van voorgenomen woningbouwontwikkeling van Koemeersdijk, tweede fase, is een quickscan flora&fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd in Bijlage 8. Navolgend worden de onderzoeksresultaten samengevat weergegeven.

De quickscan flora en fauna is een oriënterend onderzoek naar de actuele beschermde natuurwaarden van een locatie in relatie tot de geplande ingrepen. Het betreft een momentopname en bestaat uit een veldinspectie, een deskstudie en een beoordeling op basis van expert judgement.



Flora

Bij de veldinspectie zijn de locaties onderzocht door een ervaren vegetatiekundige, op het voorkomen van beschermde soorten of resten hiervan. De gebieden zijn met nadruk geïnspecteerd op potentiële groeiplaatsen voor beschermde soorten. De locaties laten zich omschrijven als voedselrijke gebruiksgrond in agrarische omgeving. Beschermde soorten of hun groeiplaatsen zijn niet aangetroffen in het plangebied en worden hier ook niet verwacht.

Ongewervelden

Beschermde ongewervelden, zoals bepaalde vlinders, libellen, kevers en mieren, zijn niet aangetroffen op de planlocatie. De locatie bevat geen natuurlijk ontwikkelde oevervegetaties of arme of matig-voedselrijke vegetaties. Beschermde soorten zijn vaak zeer specifiek in hun biotoopkeuze en afhankelijk van de aanwezigheid van (vaak zeldzame en kwetsbare) waardplanten of vegetaties. Op de planlocatie ontbreken deze omstandigheden, waardoor ook geschikte biotopen voor deze beschermde ongewervelden ontbreken. Op basis van de aangetroffen omstandigheden kan worden geconcludeerd dat er geen beschermde soorten voorkomen.

Amfibieën, vissen en reptielen

De ontwikkelingen zijn landgebonden en er zullen geen waterstructuren worden aangetast. Potentiële geschikte water- en oeverstructuren voor beschermde soorten ontbreken op de planlocaties zelf. Beschermde amfibieën- of vissoorten zullen hierdoor geen gebruik maken van het plangebieden als voortplantingsgebied.

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). Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Op de planlocatie zijn geen overig beschermde soorten aangetroffen.

Broedvogels

Alle bewoonde nesten in het broedseizoen vallen onder de bescherming van de Wet natuurbescherming. Daarom dient gedurende de werkzaamheden rekening te worden gehouden met het broedseizoen van vogels. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. Hiervoor wordt geen standaardperiode gehanteerd, van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd zodra geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde.

Voor de omliggende groenstructuren rondom de locatie Koemeersdijk West zouden nestlocaties kunnen bevatten voor algemene soorten. Ten tijde van de inspectie waren geen actieve broedgevallen aanwezig. Er is met nadruk gezocht naar sporen die duiden op de aanwezigheid van nestlocaties van uilen en roofvogels, soortengroepen waarvan sommige nesten jaarrond beschermd kunnen zijn. Er zijn geen nesten, prooiresten of uitwerpselen van deze groepen aangetroffen.

Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden conform de Wet natuurbescherming. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. Kap in deze periode verkleint de kans op verstoring van broedende vogels.

Zoogdieren

Het is mogelijk dat er een enkel individu van een beschermde soort op de locaties kan worden aangetroffen, zoals egel, mol, konijn, veldmuis en bepaalde spitsmuizen. Deze soorten zijn weliswaar



beschermde, maar behoren in de provincie Noord-Brabant tot de vrijgestelde soorten. In het kader van ruimtelijke ontwikkelingen hoeft voor deze soorten geen ontheffing meer te worden aangevraagd. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.

In de provincie Noord-Brabant zijn de bunzing, hermelijn en wezel eveneens beschermd. De locaties zijn uitvoerig geïnspecteerd op sporen die duiden op de aanwezigheid van deze soorten. Ook is gekeken of er op de locaties potentieel geschikt habitat aanwezig is. Er zijn geen sporen zoals prooiresten, wissels, uitwerpselen of nestmateriaal of geschikt habitat aangetroffen.

In de omgeving kunnen in potentie algemene soorten zoals gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) en laatvlieger (*Eptesicus serotinus*) voorkomen. Deze dieren zijn cultuurvolgers en maken vaak gebruik van lijnvormige groen- en bebouwingsstructuren en straatverlichting. Bestaande lijnvormige groenstructuren waarlangs migratie- of foerageerroutes van vleermuizen zouden kunnen liggen, worden niet aangetast door de voorgenomen plannen. Eventuele vliegroutes worden niet onderbroken. De geplande ontwikkeling heeft door gebrek aan geschikte verblijfslocaties of het ontbreken van een gebruiksfunctie (foerageergebied of vliegroute) geen negatieve effecten op lokale populaties vleermuizen.

Advies

- Vrijgestelde soorten kunnen mogelijkerwijs worden aangetroffen. Hiervoor hoeft in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen geen ontheffing of vergunning meer te worden aangevraagd. Het voorkomen van deze soorten wordt door de geplande ontwikkelingen niet in gevaar gebracht. Het is echter wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor de aanwezige individuen en al het redelijkerwijs mogelijke dient gedaan te worden om het doden van individuen te voorkomen. Hierbij valt te denken aan het uitvoeren van de meest versturende werkzaamheden in de maanden september en oktober.
- Voor overige beschermde soorten is nader onderzoek niet noodzakelijk door het ontbreken van geschikte biotopen. Vaste verblijfslocaties van vleermuizen en jaarrond beschermde vogelnesten bevinden zich niet op de locaties.
- Ter voorkoming van het verstoren van broedende vogels wordt aangeraden eventuele kapwerkzaamheden tussen half juli en half maart (buiten het broedseizoen) te verrichten. Het verstoren van broedende vogels is verboden. Voor het verstoren van broedende vogels wordt geen ontheffing verleend. In het broedseizoen kan ook gekapt worden, alleen dient het dan onder begeleiding van een ter zake kundige te worden uitgevoerd. Ten tijde van de inspectie zijn er geen broedende vogels of in gebruik zijnde nesten aangetroffen. In potentie is de locatie wel geschikt om als broedlocatie te kunnen dienen. Bij eventuele kapwerkzaamheden in het broedseizoen moet vooraf worden vastgesteld of er sprake is van broedgevallen.

Concluderend, het aspect flora en fauna heeft geen beperkende gevolgen voor de woningbouwontwikkeling aan Koemeersdijk te Wintelre.

Voor de herbestemming van Koemeersdijk 4 te Wintelre geldt dat op dit deel van het plangebied feitelijk geen wijzigingen plaatsvinden ten opzichte van de bestaande situatie. Deze planontwikkeling heeft daardoor met zekerheid geen gevolg voor het aspect flora en fauna.

4.10 Externe veiligheid

Het landelijk beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- Het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen door bedrijven (inrichtingen);
- Het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, waterwegen, spoorwegen en buisleidingen);
- Het gebruik van luchthavens.

Dit gebeurt onder andere door te voorkomen dat kwetsbare locaties te dicht bij activiteiten met veiligheidsrisico's plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. Bij de totstandkoming van ruimtelijke ontwikkelingen dient getoetst te worden aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan de kernbegrippen 'plaatsgebonden risico' (PR) en 'groepsrisico' (GR) centraal.

Plaatsgebonden risico (PR)

Het plaatsgebonden risico geeft de kans om op een bepaalde plaats te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (die als wettelijke harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde, waarvan gemotiveerd mag worden afgeweken.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd en verantwoord door het bevoegd gezag. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht. De eindafweging (vertaald in een ruimtelijke onderbouwing) kan pas worden gemaakt wanneer het advies van de veiligheidsregio is ingewonnen.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente). Door de verantwoordingsplicht worden gemeenten gedwongen het externe veiligheidsaspect mee te laten wegen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Ook bestaat er in bepaalde gevallen een adviesplicht voor de regionale brandweer. In de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico zijn de onderdelen van de verantwoording nader uitgewerkt en toegelicht (Tabel 9).

Tabel 9: Groepsrisicoverantwoording 'Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico'.

Bron	Wanneer groepsrisicoverantwoording?
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitsgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Weg, spoorweg of binnenwater (Bevt)	Altijd wanneer binnen invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

Tevens wordt in het kader van 'een goede ruimtelijke ordening' (artikel 3.1 Wro) onder andere getoetst aan eventueel van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit het Activiteitenbesluit, het Barro, de effectafstanden uit de 'Circulaire effectafstanden LPG-tankstations' enzovoorts.

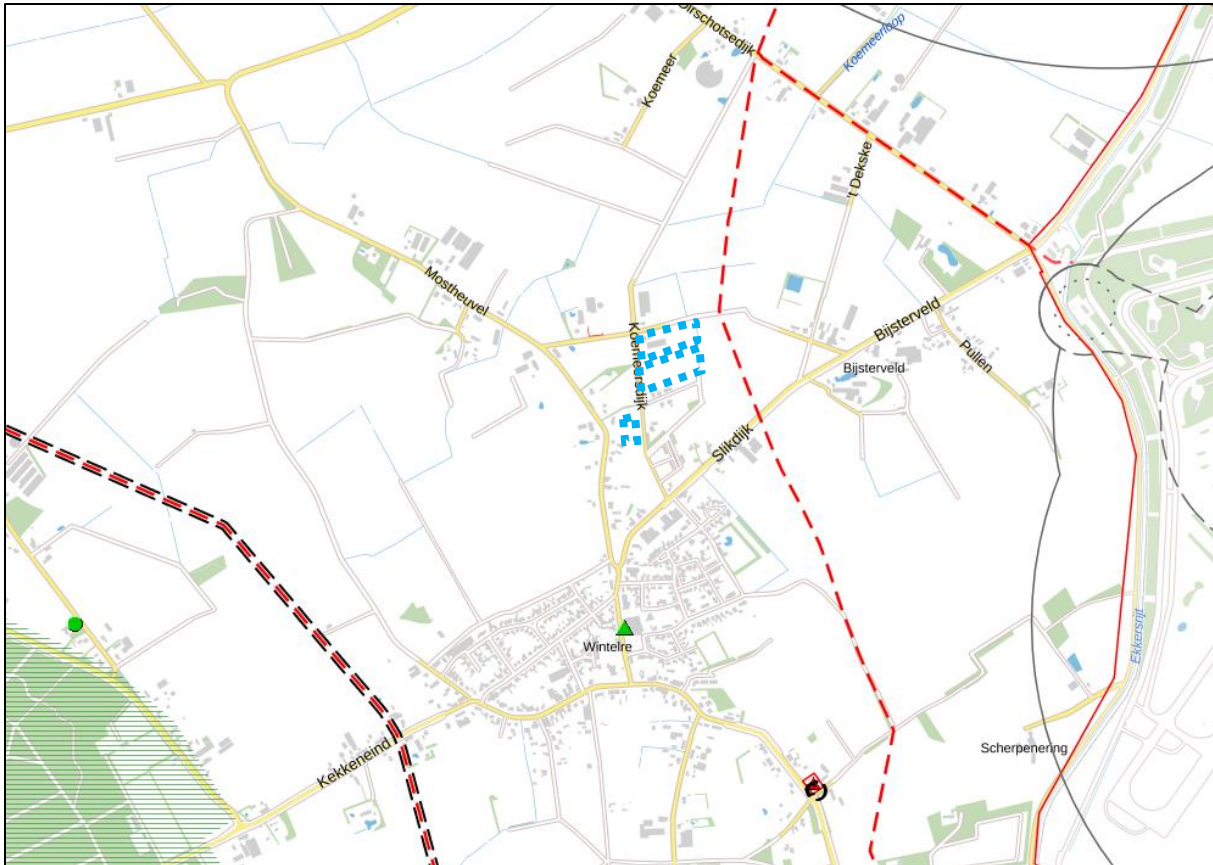
Inventarisatie

Om te bepalen of er in de directe omgeving van het plangebied risicofactoren aanwezig zijn is de risicokaart geraadpleegd, zie hiertoe Afbeelding 22. Hieruit volgt dat het dichtstbijzijnde risico-object een buisleiding betreft voor het transporteren van brandstoffen, in beheer bij Defensie (Defensie Pijpleiding Organisatie, DPO). Deze buisleiding is ten oosten van het plangebied gelegen op een afstand van ruim 80 meter. Volgens het bijbehorende risicorapport is er bij deze buisleiding geen sprake van een risicocontour PR 10^{-6} . In het bestemmingsplan ('Buitengebied 2017') is voor deze buisleiding een veiligheidszone ingetekend met een totale breedte van 25 meter, dus aan weerszijden circa 12,5 meter. Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen.

Op basis van de risicokaart kan geconcludeerd worden dat er zich geen risicovolle inrichtingen bevinden in de directe omgeving van de planlocatie. Omdat de onderhavige projectlocatie niet is gelegen binnen een risicoaanduiding of binnen veiligheidsafstanden zijn er geen risico's met betrekking tot het aspect externe veiligheid.

Door de ligging van de locatie binnen de kern, dan wel aan de kernrand van Wintelre en de aard van de gevraagde functie kunnen zaken als bereikbaarheid door hulpdiensten, mogelijkheden bestrijdbaarheid in geval van calamiteiten, alarmeringsmogelijkheden en zelfredzaamheid als positief worden beoordeeld.

Externe veiligheid vormt geen knelpunt voor onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 22: Uitsnede risicokaart, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven

4.11 Kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen

Bij ruimtelijke ingrepen dient de initiatiefnemer rekening te houden met planologisch relevante kabels en leidingen. Onder planologisch relevante kabels en leidingen wordt verstaan:

- Hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- Buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- Buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- Buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.

In het plangebied, dan wel in de directe omgeving, zie hiertoe o.a. Afbeelding 22 en een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan, zijn geen relevante kabels en leidingen aanwezig. Aan oostelijke zijde, op circa 80 meter afstand van het plangebied, is een buisleiding aanwezig voor het transporteren van brandstof. Deze buisleiding is bestemd met een dubbelbestemming en veiligheidszone (aan weerszijden 12,5 meter vanaf de leiding). Het plangebied is ruimschoots buiten deze afstand gelegen.

Op de locatie van het plangebied, dan wel in de directe omgeving, zijn voor het overige geen planologisch relevante kabels, leidingen en hoogspanningsverbindingen aanwezig. Dit aspect is derhalve niet relevant voor onderhavig planvoornemen.

4.12 Cultuurhistorie

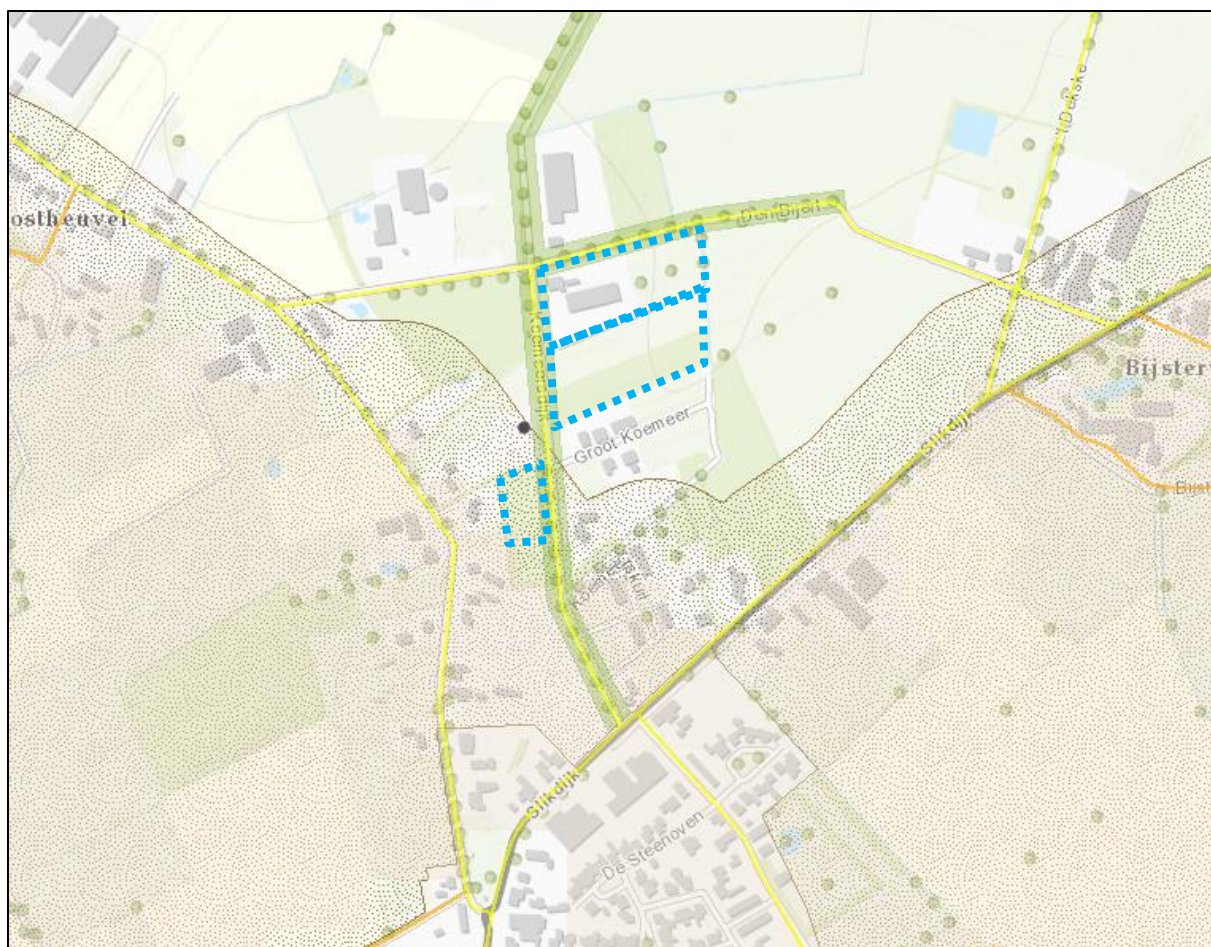
Het cultuurhistorisch belang wordt in de ruimtelijke ordening o.a. behartigd door opname van een motiveringsvereiste in artikel 3.1.6, lid 5 Besluit ruimtelijke ordening. Dit artikel bepaalt dat in een toelichting tenminste een beschrijving wordt opgenomen van de wijze waarop met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden rekening is gehouden. In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW-kaart 2010, herziening 2016). Een uitsnede van deze kaart voor het plangebied is bijgevoegd in Afbeelding 23. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven, van rijksbelang (kaartlaag II) en provinciaal belang (kaartlaag I). Tevens geeft deze kaart een weergave van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 (kaartlaag III). Deze laatste kaartlaag heeft geen juridisch bindende werking. Volgens de toelichting op de Cultuurhistorische Waardenkaart is deze kaartlaag te beschouwen als informatie- en inspiratiebron. De provincie hecht aan deze aspecten geen nader belang meer en deze kaartlaag wordt dan ook niet meer op provinciaal niveau geactualiseerd. Dit wordt overgelaten aan de gemeentes.

Uit de cultuurhistorische waardenkaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen een aangeduid complex van cultuurhistorisch belang of een cultuurhistorisch vlak. Wel is de locatie gelegen in één van de provinciaal ingedeelde regio's, namelijk de Kempen. Deze aanduiding kent een zeer uitgestrekte ligging, die de cultuurhistorische waarden van een relatief grootschalige regio vertegenwoordigen. De provinciale strategie is opgesteld voor de volledige regio en kent derhalve een ander schaalniveau dan onderhavig planvoornemen.

Het plangebied van plandeel Koemeersdijk West is bovendien gelegen ter plaatse van het archeologisch landschap Kempenland. Ook deze aanduiding kent een uitgestrekte ligging, met o.a. gronden in de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eindhoven, Eersel, Reusel – De Mierden en Veldhoven. De strategie voor de archeologische landschappen is het duurzaam en in samenhang behouden van het bodemarchief, o.a. door afstemming van het gemeentelijk archeologiebeleid. Dit aspect wordt getoetst bij het onderdeel archeologie. Archeologie komt aan bod in de navolgende paragraaf.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 volgt tevens de redelijk hoge historisch geografische waarde van de weg Koemeersdijk, waarbij de aanwezige wegbeplanting aangemerkt is als historisch groen. De aanduidingen op deze kaarten hebben een signaleringsfunctie, maar kennen geen beleidsfunctie. De weg Koemeersdijk, evenals de hier aanwezige wegbeplanting blijft ten behoeve van het planvoornemen behouden. De ontwikkeling heeft derhalve geen gevolgen voor het aspect cultuurhistorie.

Op de planlocatie, of in de directe omgeving, zijn geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig. Het voornemen heeft gelet op het bovenstaande dus geen invloed op eventuele cultuurhistorische waarden.



I Provinciaal belang cultuurhistorie Regio Complex van cultuurhistorisch belang Archeologische landschappen Cultuurhistorische vlakken Cultuurhistorische landschappen	II Overige cultuurhistorische informatie Rijksinformatie Rijksmonumenten Beschermde stads en dorpsgezichten Archeologische monumenten Indicatieve Archeologische waarden	III Overige cultuurhistorische informatie Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 Monumentale bomen Overige bouwkunst Historische zichtrelaties lijn Zichtrelatie Historische zichtrelaties vlak Eendekooi Molenbiotop Schootsveld Historische geografie Zeer hoog Hoog Redelijk hoog Historische stedenbouw Historisch groen Historische geografie buiten de cultuurhistorische landschappen
---	--	---

Afbeelding 23: Uitsnede CHW-kaart 2010, herziening 2016, plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

Naast toetsing aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart is het voornemen tevens beschouwd in relatie tot de Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, als opgesteld door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Een uitsnede van deze kaart is opgenomen in Afbeelding 24. Uit deze kaart volgen voor het plangebied zelf geen aangeduide cultuurhistorische waarden. De wegen Koemeersdijk en Den Bijert zijn aangeduid als lijnen van redelijk hoge geografische waarde. De wegbeplantingen aan beide zijdes van de Koemeersdijk en Den Bijert zijn bovendien aangemerkt als historisch groen, met een redelijk hoge cultuurhistorische waarde. Het betreft wegbeplantingen van zomereik, populier, brem, grauwe wilg, zwarte els en ruwe berk. Het geheel dateert overwegend van omstreeks 1900. Dit historisch groen is gewaardeerd als categorie 3, object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde. Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het voorgenomen woningbouwplan in Koemeersdijk, tweede fase, doet geen afbreuk aan de cultuurhistorische en geografische waarde van de weg Koemeersdijk, met het bijbehorende groen. Deze weg met de bijbehorende bomenrij blijft ten gevolge van het plan ongewijzigd behouden. De cultuurhistorische waarde van de Koemeersdijk met de wegbeplanting wordt gerespecteerd en behouden.

Onderhavige ontwikkeling zorgt voor een logische stedenbouwkundige afronding van de kern Wintelre en voorziet daarbij in een woningbouwbehoefte. Er is hierbij geen sprake van een ontwikkeling op plandelen met een hoge behoudenswaardige cultuurhistorische waarde of de aanwezigheid van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Tevens heeft de planontwikkeling geen invloed op de bestaande geografische belijning van wegen. Het betreft een uitbreiding van de kern in noordelijke richting, aansluitend bij een bestaande omliggende stedenbouwkundige invulling. Uit de erfgoedkaart volgt dat er in het plangebied eveneens geen andersoortige cultuurhistorisch waardevolle elementen aanwezig zijn. De planontwikkeling heeft dus geen nadelige invloed op het aspect cultuurhistorie.

Ditzelfde geldt bovendien voor de herbestemming van Koemeersdijk 4 te Wintelre. De bestemming van de locatie wordt in overeenstemming gebracht met het feitelijke gebruik. Deze herbestemming heeft dus eveneens geen nadelige invloed op het aspect cultuurhistorie.



Afbeelding 24: Uitsnede Erfgoedkaart Kempen- en A2-gemeenten, kaartlagen 'Cultuurhistorische beleidskaart' en 'Cultuurhistorische waardenkaart', plangebied globaal blauw omkaderd weergegeven.

4.13 Archeologie

In 1992 heeft Nederland het 'Verdrag van Malta' inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed in Europees verband mede ondertekend. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming.

Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, betreft een wijziging van de Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daar hoort ook bij dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden.

Vanaf 1 juli 2016 wordt de bescherming voor archeologie gereguleerd in de Erfgoedwet. De voorgeschreven archeologische bescherming uit de Monumentenwet 1988 (inclusief de Wamz) wordt hiermee voortgezet. In de Erfgoedwet is o.a. geregeld hoe gebouwde en archeologische monumenten aangewezen kunnen worden als wettelijk beschermd monument. Een stelsel aan diverse vergunningen en subsidieregelingen draagt vervolgens bij aan de bescherming van deze monumenten. Verder stelt deze wet o.a. uitvoeringsregels aan de archeologische monumentenzorg, met bijvoorbeeld regels inzake certificering en de omgang met vondsten in het kader van archeologisch onderzoek. De Erfgoedwet bevat daarnaast (middels het overgangsrecht en de

verwijzing hierin naar de Monumentenwet 1988) regels voor omgang met archeologie in het algemeen. Hierbij is o.a. bepaald dat bij de vaststelling van een bestemmingsplan, rekening dient te worden gehouden met de in de grond aanwezige dan wel te verwachten monumenten. Tevens kan in het belang van de archeologische monumentenzorg hiertoe een omgevingsvergunningstelsel (bijvoorbeeld voor bouwen of voor aanlegactiviteiten) met de bijbehorende onderzoeksvereisten verplicht worden gesteld.

Navolgend worden de archeologische verwachtingswaarden en potentiële gevolgen per plandeel beschouwd.

Archeologie plandeel Koemeersdijk Noord

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' uit 2010 heeft reeds een archeologisch onderzoek plaatsgevonden (bureau-onderzoek en veldonderzoek middels proefsleuven). In dit onderzoek was tevens het onderhavige plangebied aan Koemeersdijk Noord opgenomen. De uitgevoerde onderzoeken en het selectieadvies zijn als bijlagen opgenomen bij het vastgestelde bestemmingsplan uit 2010.

In november 2007 is door Hollandia Archeologie B.V. een bureauonderzoek uitgevoerd voor drie locaties in de gemeente Eersel. Het rapport was bekend onder Hollandia reeks nr. 186. Het plangebied was in dit onderzoek aangeduid als 'locatie 3'. In dit onderzoek werd geadviseerd om de eventuele archeologische resten in kaart te brengen en te waarderen, door middel van een archeologisch vervolgonderzoek. Voor het plangebied aan Koemeersdijk te Wintelre werd een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven (IVO-P) geadviseerd.

Dit inventariserend veldonderzoek door middel van proefsleuven is in januari 2009 uitgevoerd door het Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit Amsterdam (zie Afbeelding 25 voor een uitsnede van het onderzoeksgebied en de gegraven proefsleuven). Tijdens deze IVO-P zijn tien sleuven aangelegd met een totale lengte van 520 meter, waardoor een dekingsgraad van circa 7,8% werd bereikt. Het onderzoek heeft greppels, enkele paalkuilen, kuilen en een waterput uit de Nieuwe Tijd opgeleverd. Daarnaast is vastgesteld dat het oorspronkelijke bodemprofiel verstoord is. Alleen diepere sporen kunnen in principe nog bewaard gebleven zijn. Op basis van de verzamelde gegevens en de interpretatie daarvan luidt de conclusie dat in het plangebied geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Deze conclusie zal zeer waarschijnlijk bovendien gelden voor het nog niet onderzochte deel van het terrein. Geconcludeerd wordt dat er in het kader van de archeologische monumentenzorg geen maatregelen nodig zijn vanwege de voorgenomen nieuwbouw.

Het proefsleuvenonderzoek heeft uitgewezen dat in het plangebied geen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Aangetroffen greppels kunnen niet aan een nederzetting worden verbonden, maar zeggen zeer waarschijnlijk iets over de ontginningsgeschiedenis van het gebied. Het gaat dan om perceelsgreppels, enkele paalkuilen, kuilen en een waterput uit de Nieuwe Tijd. Verder bleek vrijwel het hele bodemprofiel verstoord te zijn. Op basis van de waarderingsaspecten scoort deze vindplaats onvoldoende om als behoudenswaardig te worden aangemerkt. Het advies van de uitvoerder van het vervolgonderzoek luidt geen vervolgonderzoek te laten plaatsvinden. De SRE Milieudienst heeft de gemeente Eersel vervolgens destijds in het selectiebesluit geadviseerd dit advies op te volgen en het gebied vrij te geven voor verdere ontwikkeling. Gelet op het bovenstaande heeft het aspect archeologie geen gevolgen voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling in deze plandelen aan Koemeersdijk te Wintelre.

Op basis van de verzamelde gegevens en de interpretatie daarvan luidt de conclusie van het onderzoek dat in het plangebied geen waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Het plangebied is vrijgegeven. Het plandeel Koemeersdijk Noord was onderdeel van het uitgevoerde onderzoek. In het kader van de archeologische monumentenzorg zijn er dan ook geen maatregelen nodig vanwege de voorgenomen nieuwbouw van onderhavig bestemmingsplan.



Afbeelding 25: Onderzoeksterrein inventariserend archeologisch onderzoek d.m.v. proefsleuven, Archeologisch Centrum van de Vrije Universiteit, januari 2009.

Archeologie plandeel Koemeersdijk West

Ter plaatse van het plandeel aan Koemeersdijk West heeft nog geen archeologisch onderzoek plaatsgevonden. Dit plandeel heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' toegekend gekregen. Deze gronden zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen dieper dan 50 cm onder het bestaande maaiveld, waarbij de omvang van de bodemingreep groter is dan 25.000 m². Het plandeel met deze dubbelbestemming heeft slechts een totale oppervlakte van circa 4.200 m². Gelet op deze geringe oppervlakte en de lage archeologische verwachtingswaarde is geen archeologisch onderzoek vereist. De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 6' met de bijbehorende regels, wordt in onderhavig plan ongewijzigd aan het plangebied toegekend. Hierdoor blijft de huidige archeologische bescherming ongewijzigd geborgd.

Archeologie plandeel Koemeersdijk 4

Aan dit plandeel is in het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' toegekend. Hierdoor geldt een archeologische onderzoeksverplichting bij bodemingrepen dieper dan 30 cm onder het bestaande maaiveld en met een omvang groter dan 500 m². Koemeersdijk 4 wordt herbestemd, waarbij het planologische regime in overeenstemming wordt gebracht met het feitelijk gebruik. Er zijn dus geen ontwikkelingen of bodemingrepen voorzien. Het aspect archeologie is derhalve niet relevant voor het voornemen. De geldende dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' met de bijbehorende regels, wordt in onderhavig plan ongewijzigd aan het plangebied toegekend. Hierdoor blijft de huidige archeologische bescherming ongewijzigd geborgd.

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

Het planvoornemen dient te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten, waarbij het milieu mogelijk nadelig kan worden

beïnvloed. Voor plannen gelden de onderstaande criteria als uitgangspunt om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. Aanleiding hiertoe is de modernisering van de m.e.r.-wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft tot gevolg dat de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. indicatief zijn geworden. Ook een project onder de drempelwaarden, kan immers (afhankelijk van de omstandigheden van de activiteit en de ligging) belangrijke nadelige (milieu)gevolgen hebben. Ook onder de genoemde drempelwaarden moet derhalve worden beoordeeld of het doorlopen van een m.e.r.(beoordeling) noodzakelijk is. Dit betreft de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling'. Deze beoordeling houdt in dat onderzocht dient te worden of er bij het initiatief sprake is van bijzondere omstandigheden of milieueffecten, waardoor toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij worden de selectiecriteria uit Bijlage III bij de Europese m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU) gehanteerd. Deze criteria betreffen o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen.

Uit het eerstgenoemde criterium volgt dat het plan moet worden beschouwd in relatie tot de drempelwaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r. Het plan Koemeersdijk, tweede fase, betreft een woningbouwontwikkeling. Gelet hierop kan de ontwikkeling worden aangemerkt als zijnde een stedelijk ontwikkelingsproject, als opgenomen in categorie D 11.2. De planontwikkeling valt ruimschoots beneden de grenswaarde (o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer, of een aaneengesloten gebied van 2000 of meer woningen) uit de D-lijst. Een bestemmingsplan op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening is hierbij o.a. opgenomen in de kolom van besluiten. Aangezien de ontwikkeling een activiteit betreft als genoemd op de D-lijst, maar onder de grenswaarde blijft, dient een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden doorlopen conform de wettelijke vereisten.

Aangezien het bevoegd gezag in onderhavig geval degene is die een activiteit wil ondernemen, neemt het in een zo vroeg mogelijk stadium voor de voorbereiding van het besluit een beslissing omtrent de vraag of vanwege de belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben, een milieueffectrapport moet worden gemaakt (artikel 7.19, eerste lid Wm). Bij deze beslissing moet rekening worden gehouden met de beoordeling van de gevolgen voor het milieu en de relevante criteria van Bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. Bovendien dient het bevoegd gezag deze beslissing te motiveren. Onder een zo vroeg mogelijk stadium wordt verstaan het stadium voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbesluit.

Ten behoeve van onderhavig plan zijn alle milieueffecten ten gevolge van het planvoornemen beschouwd, mede gelet op de criteria van Bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn. De resultaten van deze milieubeoordeling zijn opgenomen in onderhavige toelichting en in de bijgevoegde bijlagen. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER. Op 27 oktober 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders van gemeente Eersel, onder dossiernummer 2166, besloten dat geen milieueffectrapport noodzakelijk is.

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

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

5. JURIDISCHE PLANTOELICHTING

Dit hoofdstuk geeft een toelichting op de wijze van doorvertaling van de voorgenomen ontwikkeling in een juridisch-planologische regeling.

5.1 Opbouw bestemmingsplan

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is bepaald dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen dient vast te stellen, waarbij ten behoeve van 'een goede ruimtelijke ordening' de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruiken en bebouwen van gronden.

De Wro en het bijbehorende Besluit ruimtelijke ordening (Bro) bevatten een nadere uitwerking uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Een bestemmingsplan bestaat tenminste uit een verbeelding met planregels en een toelichting daarop. De verbeelding en regels vormen daarbij tezamen het juridisch bindende onderdeel van het bestemmingsplan. De regels bevatten het juridisch instrumentarium inzake het toegestane gebruik van gronden en bouwwerken, en bepalen de toegelaten bebouwing. De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor de toepassing van de regels, alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. In de toelichting wordt gemotiveerd waarom met het planvoornemen sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regeling, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

Een bestemmingsplan dient bovendien eenvoudig raadpleegbaar te zijn. Daarom zijn er van overheidswege standaarden vastgelegd in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening, waarmee plannen op een vergelijkbare wijze worden opgebouwd en gevisualiseerd. De Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) biedt bindende standaarden voor de opbouw van de regels en de verbeelding van een bestemmingsplan. Bij onderhavig plan worden deze standaarden gevolgd.

5.2 Toelichting verbeelding

Als basis voor de verbeelding van onderhavig plan is de systematiek gehanteerd als opgenomen in de vigerende bestemmingsplannen. De woningbouwontwikkeling volgt hierbij de gemeentelijke systematiek voor de kernen en de eerste fase van de woningbouwontwikkeling aan Koemeersdijk te Wintelre. De herbestemming Koemeersdijk 4 volgt hierbij met name de gemeentelijke systematiek voor het buitengebied. Vervolgens zijn de aanpassingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om de beoogde situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken.

Het plandeel Koemeersdijk Noord volgt op hoofdlijnen het stedenbouwkundige plan (Bijlage 1), maar wordt hierbij flexibel bestemd. De ontsluiting wordt bestemd met de enkelbestemming 'Verkeer – Verblijfsgebied'. Deze nieuwe ontsluitingsweg zal onderdeel vormen van en aangesloten worden op de bestaande weg Groot Koemeer, als gerealiseerd met het woningbouwplan in de eerste fase. Tussen de woningbouwontwikkeling en Koemeersdijk 4 wordt een groene buffer gerealiseerd. Deze krijgt de enkelbestemming 'Groen'. Voor het overige worden de kavels in het geheel bestemd met de enkelbestemming 'Wonen – 1'. Hierbij worden stroken aangeduid met een bouwvlak waarbinnen de woningen kunnen worden gerealiseerd. Aanvullend worden aan deze bouwstroken aanduidingen toegevoegd, omtrent:

- Toegestane woningbouwtypologie;
- Aantal woningen, waaronder de maximum aantallen vrijstaande woningen;
- Maximum goot- en bouwhoogte voor de woningen.

Buiten het bouwvlak wordt daarnaast een zone aangeduid waarin tevens de bijgebouwen zijn toegestaan. Door een combinatie met de regels zijn binnen de enkelbestemming 'Wonen – 1' ook parkeervoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen e.d. toegestaan. Hierdoor kan het

woningbouwplan flexibel worden uitgevoerd. Het stedenbouwkundige plan (Bijlage 1) kan hierbij richtinggevend worden gebruikt, maar is niet juridisch bindend.

In het plandeel Koemeersdijk Noord kunnen twee stroken van respectievelijk 20 en 15 woningen worden gerealiseerd (totaal 35 woningen). Per strook worden hierbij maximaal 3 vrijstaande woningen gerealiseerd. Deze vrijstaande woningen kunnen worden ingezet om de stedenbouwkundige kwaliteit van het bouwplan te borgen. Doordat er echter een grotere behoefte bestaat aan goedkopere kavels, worden deze vrijstaande woningen in het plan gemaximeerd.

Voor het plandeel Koemeersdijk West wordt op de verbeelding een vergelijkbare systematiek gehanteerd. Op deze gronden wordt een bouwvlak aangeduid dat de beoogde stedenbouwkundige invulling omkaderd. Op de verbeelding wordt vastgelegd dat hier 4 vrijstaande woningen zijn toegestaan. Tevens wordt hier met maatvoeringsaanduidingen de toegestane goot- en bouwhoogte en de toegestane diepte van het hoofdgebouw vastgelegd. Deze woningen zullen worden ontsloten op de bestaande Koemeersdijk, waardoor geen nieuwe verkeersbestemming is benodigd.

Bij het plandeel Koemeersdijk 4 wordt qua bestemmingen aangesloten bij het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017'. Het bestemmingsvlak rondom de woning krijgt hierdoor de enkelbestemming 'Wonen – 2'. De gronden rondom de woning die in gebruik zijn voor o.a. het bestaande erf, schuilgelegenheden, hekwerken en de paardenbak wordt bestemd als 'Tuin'. De overige gronden behouden de agrarische enkelbestemming.

Met een functieaanduiding zal worden vastgelegd dat de bestaande nevenfunctie statische opslag blijft toegestaan. Tevens wordt een functieaanduiding opgenomen om het landschappelijk inpassingsplan met een voorwaardelijke verplichting in het plan te borgen. Doordat er op deze locatie sprake is van een ruimer aantal aanwezige bijgebouwen zal met een maatvoeringsaanduiding de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen worden vastgelegd.

Door de toegekende bestemmingen, vlakken en aanduidingen op de verbeelding worden, in combinatie met de regels, de bouw- en gebruiksmogelijkheden bepaald.

5.3 Toelichting regels

Conform de SVBP dienen de regels te bestaan uit 'Inleidende regels' (Hoofdstuk 1), 'Bestemmingsregels' (Hoofdstuk 2), 'Algemene regels' (Hoofdstuk 3) en 'Overgangs- en slotregels' (Hoofdstuk 4). Tevens is de opbouw en volgorde van de diverse artikelen grotendeels voorgeschreven in de SVBP. Aanvullend schrijft het Besluit ruimtelijke ordening een aantal standaardregels voor, zoals het overgangsrecht. Deze zaken zijn in acht genomen bij het opstellen van de planregels.

Als basis voor onderhavige planregels, is de systematiek gehanteerd als afkomstig uit de vigerende bestemmingsplannen. De woningbouwontwikkeling volgt hierbij de gemeentelijke systematiek voor de kernen en de eerste fase van de woningbouwontwikkeling aan Koemeersdijk te Wintelre. De herbestemming Koemeersdijk 4 volgt hierbij met name de gemeentelijke systematiek voor het buitengebied. Vervolgens zijn de aanpassingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om de beoogde situatie juridisch-planologisch mogelijk te maken. Dit om een zo uniform mogelijke set regels te behouden voor de plannen binnen de gemeente Eersel.

De van toepassing zijnde regels voor de bestemmingen en aanduidingen zijn als basis overgenomen. Vervolgens zijn de aanpassingen doorgevoerd die noodzakelijk zijn om de voorgenomen inrichting te realiseren. Navolgend worden de belangrijkste planregels nader toegelicht.

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden de begrippen gedefinieerd, die bij de uitleg van de regels worden gehanteerd.

Artikel 2 Wijze van meten

Dit artikel bevat de spelregels over de wijze waarop de genoemde maatvoering (afstanden, hoogtes, oppervlaktes e.d.) in dit plan worden gemeten.



Artikel 3 Agrarisch

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik, zoals landbouwgronden en weides, zonder (uitgebreide) bouwmogelijkheden. Ter plaatse zijn bijvoorbeeld afrasteringen toegestaan om dieren binnen de weide te houden.

Artikel 4 Groen

De gronden met deze bestemming zijn bestemd voor o.a. groenvoorzieningen, bermen en beplanting, paden, speelvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en geluidwerende voorzieningen. Deze bestemming bevat beperkte bouwmogelijkheden.

Artikel 5 Tuin

De tuin behorende bij Koemeersdijk 4 heeft deze enkelbestemming toegekend gekregen. Op deze gronden zijn o.a. tuinen, opritten en paden, erfbeplanting en één paardenbak per woning toegestaan. Door de invulling van deze regels wordt recht gedaan aan de bestaande voorzieningen op locatie.

Artikel 6 Verkeer - Verblijfsgebied

Deze bestemming is bedoeld voor wegen, voet- en fietspaden, in- en uitritten, parkeer- en groenvoorzieningen e.d. Hiermee kan de ontsluitingssituatie en het (gedeeltelijk) openbaar parkeren worden gerealiseerd.

Artikel 7 Wonen – 1

De bestemming 'Wonen – 1' wordt toegepast voor de voorgenomen woningbouwontwikkeling en volgt hierbij de gemeentelijke systematiek voor de kernen. Hierin zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen voor de nieuw te bouwen woningen.

Artikel 8 Wonen – 2

De bestemming 'Wonen – 2' is toegekend aan Koemeersdijk 4 en volgt de gemeentelijke systematiek voor het buitengebied. In deze bestemming zijn de bouw- en gebruiksregels vastgelegd en zijn tevens aanpassingen gedaan voor het vastleggen van de bestaande voorzieningen (nevenfunctie statische opslag, aanwezige bebouwing). Tevens is in deze bestemming de voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing geborgd.

Artikel 9 Waarde – Archeologie 4.1 / Artikel 10 Waarde – Archeologie 6

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

Artikel 11 Anti-dubbeltelregel

In dit artikel wordt geregeld dat voor gronden die eenmaal in aanmerking zijn genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing blijven.

Artikel 12 Algemene gebruiksregels

In de algemene gebruiksregels wordt benoemd wat in het gehele bestemmingsplan in ieder geval als strijdig gebruik wordt aangemerkt. Tevens biedt dit artikel een mogelijkheid om af te wijken van het gebruiksverbod ten behoeve van een afhankelijke woonruimte in het kader van mantelzorg.

Artikel 13 Algemene aanduidingsregels

In dit artikel zijn de regels opgenomen voor de in het plangebied gelegen gebiedsaanduidingen. Het betreft hier met name gebiedsaanduidingen wegens de ligging in nabijheid van Vliegbasis Eindhoven en Eindhoven Airport. Deze gebiedsaanduidingen en het bijbehorende beschermingsregime zijn ongewijzigd uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen.

Artikel 14 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen, ter toevoeging van een bepaalde mate van geringe flexibiliteit in de planregels. Deze afwijkingen betreffen bijvoorbeeld een geringe



bouwvlakoverschrijding, of het vergroten van de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Tevens is in dit artikel een bevoegdheid opgenomen waardoor een Bed & Breakfast kan worden opgericht in de woning, of bijgebouwen.

Artikel 15 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.

Artikel 16 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot (legale) bouwwerken en gebruik, welke afwijken van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Deze bouwwerken mogen in beginsel worden behouden (gedeeltelijk vervangen en vernieuwen) en het gebruik mag worden voortgezet, totdat het gebruik voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken. Wijziging van het afwijkend gebruik of bouwen is hierbij beperkt toegestaan, conform de hiervoor opgenomen regels.

Artikel 17 Slotregel

Dit artikel bevat de wettelijk vastgelegde aanhaaltitel voor toepassing van de regels.

Door de keuze van de bestemmingen en aanduidingen op de verbeelding, in combinatie met de bijbehorende regels, wordt het planvoornemen juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

6. UITVOERBAARHEID EN PROCEDURE

6.1 Financiële uitvoerbaarheid en grondexploitatie

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten, wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in bijvoorbeeld een bestemmingsplan. De bouwplannen waarbij een exploitatieplan verplicht is, staan opgenomen in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Dit betreft onder meer bij plannen voor de bouw van een of meer woningen. Tevens is een exploitatieplan benodigd als locatie-eisen gesteld moeten worden en/of het bepalen van een tijdvak of fasering noodzakelijk is.

Geen exploitatieplan is nodig indien het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is en er geen fasering of tijdvak behoeft te worden vastgelegd én geen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) hoeven te worden vastgesteld.

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 bouwkvavels.

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 aangetoond.

Voor de gronden in eigendom van derden, waaronder het plandeel Koemeersdijk West, worden de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd. Hierbij is de financiële uitvoerbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Eersel. Dit zal worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst, waarin wordt opgenomen dat de eventuele planschade en de kosten van grondexploitatie voor rekening komt van de initiatiefnemers.

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.

Voor Koemeersdijk 4 te Wintelre geldt dat hier geen feitelijke ontwikkelingen zijn voorzien. De planherziening is er voor dit plandeel op gericht om het planologische regime in overeenstemming te brengen met het feitelijke gebruik. Het betreft dus geen bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 van het Bro.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid en procedure

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.

6.2.1 Procedure algemeen

In Hoofdstuk 3 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de inhoudelijke vereisten opgenomen voor bestemmingsplannen. In artikel 3.1.1 van het Bro is opgenomen dat de gemeente bij de voorbereiding van een bestemmingsplan overleg pleegt met de besturen van de bij het plan betrokken provincie en waterschap. Indien nodig dient bovendien overleg plaats te vinden met de besturen van andere gemeenten of met eventuele andere diensten die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

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 wordt ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt eenieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken omtrent het plan. Na behandeling van de eventueel ingebrachte zienswijzen dient de gemeenteraad binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging te beslissen omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan. Na vaststelling wordt het besluit bekend gemaakt en het plan wederom voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS). Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan daags na de inzagetermijn onherroepelijk en treedt het plan bovendien in werking.

6.2.2 Vooroverleg

Het concept-ontwerpbestemmingsplan is voor vooroverleg aangeboden aan provincie Noord-Brabant en aan Waterschap De Dommel. Provincie Noord-Brabant heeft op 5 november 2020 per brief, kenmerk C2270357/4784182 aangegeven dat het plan in overeenstemming is met de provinciale belangen.

Waterschap De Dommel heeft op 10 november 2020 gereageerd onder kenmerk Z63138/U132020. Het waterschap constateert dat er voldoende ruimte is gereserveerd voor hemelwaterberging in het plan. Daarnaast gaat het plan voor de hele nieuwbouwwijk Koemeersdijk uit van het actuele hemelwaterbeleid van de gemeente en het waterschap, ook voor het al gebouwde deel. Dat maakt de kans op overlast bij extreme buien kleiner (klimaatadaptatie). De wijk als geheel profiteert hiervan. Daarbij wordt door het waterschap nog wel aandacht gevraagd voor de concrete uitwerking van het gehele watersysteem van het woningbouwplan Koemeersdijk, bijvoorbeeld ten aanzien van de manier waarop het water in de voorzieningen terecht komt en een eventuele koppeling tussen regenwaterbergingsvoorzieningen onderling. Dit om te borgen dat er een robuust waterhuishoudkundig plan ontstaat. Deze nadere uitwerking wordt door de gemeente Eersel, in overleg met Waterschap De Dommel, geconcretiseerd in het spoor van de herziening van de eerder verleende watervergunning voor Koemeersdijk (watervergunning Z15237/O24270 van 15 augustus 2012).

6.2.3 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op basis van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening vanaf 26 november 2020 gedurende zes weken ter inzage gelegen (en dus tot en met woensdag 6 januari 2021). De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 25 november 2020 in de Staatscourant en het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan is binnen de termijn één schriftelijke zienswijze ingediend. De zienswijze is ontvankelijk, maar heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. In Bijlage 9 is de nota van zienswijze opgenomen.

6.2.4 Ambtshalve wijziging en hernieuwde vaststelling

Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is het bestemmingsplan d.d. 28 september 2021 gewijzigd vastgesteld. Ten eerste is het bestemmingsplan dusdanig aangepast dat het maximaal aantal woningen in het meest noordelijke woonveld uit het plandeel 'Koemeersdijk Noord' is verhoogd van 16 naar 20. Hiermee wordt in het totale plan voorzien in de bouw van 39 woningen in verschillende typologieën. Hiervan wordt minimaal 40% gerealiseerd als sociale koop- en/of huurwoning (zijnde 16 woningen). Door deze aanpassing wordt voorzien in de bouw van voldoende sociale woningen, conform de nota impuls sociale woningbouw. Ten behoeve van deze wijziging in woningaantallen heeft, ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan, ook een wijziging plaatsgevonden in bestemmingsvlakken en bouwvlakken, naar aanleiding van het gewijzigde stedenbouwkundige plan.

Daarnaast is het bestemmingsplan gewijzigd ten aanzien van de onderbouwing m.b.t. Den Bijert 1, Wintelre. Onderhavig bestemmingsplan was d.d. 20 april 2021 door de gemeenteraad vastgesteld. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 november 2020, gedurende zes weken ter inzage gelegen en dus tot en met woensdag 6 januari 2021. Gedurende deze inzagetermijn is door Den Bijert 1 geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid tot het indienen van een zienswijze. Per brief d.d. 28

april 2021 is alsnog een reactie ingediend op het (ontwerp)bestemmingsplan. Ten tijde van deze correspondentie was het bestemmingsplan echter reeds door de gemeenteraad vastgesteld en kon dus niet meer op de inhoud hiervan worden geanticipeerd. Naar aanleiding van de toegezonden correspondentie hebben betrokken partijen, gemeente Eersel en Den Bijert 1, besloten om gezamenlijk het overleg aan te gaan. Om deze reden is bovendien vooralsnog besloten tot een uitgestelde publicatie en inzage van het d.d. 20 april 2021 vastgestelde bestemmingsplan.

In het overleg zijn door Den Bijert 1 zorgen geuit aangaande het aspect geur afkomstig van de mestbewerkingsinstallatie in relatie tot de geplande woningbouw. Het bedrijf heeft hierbij, samengevat, verzocht om geactualiseerd te onderbouwen waarom (ten aanzien van het aspect geur) enerzijds het bedrijf door de ontwikkeling niet onevenredig wordt beperkt in haar bedrijfsvoering en ontwikkelingsmogelijkheden en anderzijds dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de geplande woningbouw.

In het onderzoek in Bijlage 10 heeft deze beoordeling plaatsgevonden en zijn door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant geactualiseerde geurberekeningen uitgevoerd. Ten behoeve van deze aanvullende onderbouwing heeft d.d. 28 september 2021 een hernieuwde vaststelling plaatsgevonden. Hierbij is het eerdere vaststellingsbesluit van 20 april 2021 ingetrokken.



BIJLAGEN

Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan woningbouwontwikkeling Koemeersdijk fase II

Bijlage 2: Landschappelijk inpassingsplan Koemeersdijk 4

Bijlage 3: Verkennend en nader bodemonderzoek

Bijlage 4: Memo veehouderijen en milieuzonering (geurbelasting)

Bijlage 5: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage 7: Watertoets

Bijlage 8: Quickscan flora&fauna

Bijlage 9: Nota van zienswijze

Bijlage 10: Memo bestemmingsplan Koemeersdijk, tweede fase en Den Bijert 1

