

Bestemmingsplan

Koemeersdijk, *vijfde herziening*



Buro ROS

Ruimtelijke Ordening & Stedenbouw

Hapert

26 februari 2019

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	4
	1.1 Aanleiding	4
	1.2 Ligging plangebied	4
	1.3 Geldend bestemmingsplan	5
2	PLANBESCHRIJVING	7
	2.1 Bestaande situatie	7
	2.2 Toekomstige situatie	7
3	BELEIDSKADER	10
	3.1 Inleiding	10
	3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	10
	3.3 Bevolking- en woningbehoefteprognose	11
	3.4 Parkeerbeleidsplan Eersel	12
4	MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	13
	4.1 Inleiding	13
	4.2 Plan m.e.r.	13
	4.3 Water	14
	4.4 Bodem	14
	4.5 Luchtkwaliteit	15
	4.6 Geurhinder	16
	4.7 Gezondheid (endotoxinen toetsingskader 1.0)	17
	4.8 Gezondheid (geitenhouderijen)	17
	4.9 Geluid	18
	4.10 Zoneringen Eindhoven Airport	20
	4.11 Verkeer	21
	4.12 Externe veiligheid	21
	4.13 Kabels en leidingen	22
	4.14 Flora en Fauna	22
	4.15 Archeologie en cultuurhistorie	23
5	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	24
	5.1 Algemene toelichting op de verbeelding	24
	5.2 Algemene toelichting op de regels	24
	5.3 Inleidende regels	25
	5.4 Bestemmingsregels	25
	5.5 Algemene regels	26
	5.6 Overgangs- en slotregels	26
6	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	27
7	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	28
	7.1 Overleg	28
	7.2 Procedure	28
	7.3 Ontwerp bestemmingsplan	28
	7.4 Vastgesteld bestemmingsplan	29

Bijlage 1: Besluit Milieueffectrapportage bestemmingsplan Koemeersdijk, vijfde herziening.

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Op 5 oktober 2010 heeft de gemeenteraad van Eersel het bestemmingsplan 'Koemeersdijk Wintelre' vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in het mogelijk maken van de ontwikkeling van woningbouw rondom de Koemeersdijk te Wintelre, deels met direct bouwrecht en deels via wijzigingsbevoegdheden. Door diverse ontwikkelingen is het bestemmingsplan herzien op een aantal punten waarmee voor het zuidoostelijke deel een nieuw bestemmingsplan is opgesteld 'Herziening Koemeersdijk' welke is vastgesteld op 17 november 2015. Daarnaast hebben nog enkele kleine herzieningen van het bestemmingsplan plaatsgevonden. Dit zijn het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, Slikdijk 7' (vastgesteld d.d. 27 mei 2014), het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, herziening groen' (vastgesteld d.d. 28 april 2015) en 'Koemeersdijk, 4^e herziening' (vastgesteld 17 april 2018).

In de afgelopen jaren is de behoefte aan nieuwbouwwoningen aan veranderingen onderhevig geweest en waarbij de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan niet meer aansluiten bij de actuele vraag vanuit de markt. Recentelijk is daarom de 4^e herziening van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk' vastgesteld om te komen tot een nieuwe verkaveling met kleinere kavels, waarbij er in totaal 3 extra woningen toegevoegd zijn aan de plancapaciteit. Daarnaast was behoefte aan een verruiming van de goot- en bouwhoogte van een viertal bouwkavels in het zuiden van het plangebied en het opnemen van een parkeerregeling. Het voorliggend initiatief ligt volledig in lijn met deze 4^e herziening, waarbij een bestaande grote bouwkavel van 900 m² wordt gesplitst in twee kleinere kavels van elk 450 m². Deze herverkaveling in combinatie met de toevoeging van één vrijstaande woning wordt met voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

Het voorgaande is aanleiding geweest voor deze bestemmingsplanherziening, waarmee in een actuele juridisch-planologische regeling wordt voorzien.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de woningbouwontwikkeling rondom de Koemeersdijk te Wintelre. Deze woningbouwlocatie is gelegen ten noorden van de Slikdijk aansluitend aan de bestaande kern Wintelre. Het woongebied is ongeveer 6,5 ha groot en wordt ruimtelijk gezien begrensd door de Slikdijk (ten zuiden), Mostheuvel (ten westen) en Den Bijert (ten noorden). De Koemeersdijk loopt door het plangebied heen. Meer precies loopt de begrenzing vanaf de Koemeersdijk direct ten zuiden van het agrarisch perceel Koemeersdijk 4 in oostelijke richting, evenwijdig aan Den Bijert, tot aan de oostelijke grens van het agrarisch perceel. Vanaf hier gaat de begrenzing in zuidelijke richting verder tot aan de noordzijde van het perceel Slikdijk 9. Vanaf de noordoostelijke hoek van dit perceel loopt de begrenzing in zuidelijke richting naar de Slikdijk. Binnen het woongebied Koemeersdijk ligt het plangebied aan de weg Groot Koemeer op de overgang van woongebied naar het landelijk gebied.



Bestemmingsplangrens woongebied Koemeersdijk op luchtfoto (plangebied rood omcirkeld)



Globale begrenzing plangebied op luchtfoto (rood kader)

1.3 Geldend bestemmingsplan

In totaal gelden drie bestemmingsplannen in het plangebied. Het plangebied is gelegen binnen het geldend bestemmingsplan 'Koemeersdijk' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 5 oktober 2010, het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, 4^e herziening' zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 17 april 2018 en voor het zuidoostelijke deel het geldend bestemmingsplan 'Koemeersdijk, herziening groen', zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 28 april 2015.



Uitsnede verbeelding 'Koemeersdijk' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl) met in rood weergegeven plangebied

Binnen bestemmingsplan 'Koemeersdijk' en 'Koemeersdijk, herziening groen' zijn de gronden bestemd voor 'Wonen' en hebben de gronden de gebiedsaanduiding 'geluidzone - vliegveld grondgebruik'. Binnen bestemmingsplan 'Koemeersdijk, 4^e herziening' is voor het plangebied een parkeerregeling opgenomen.

Binnen het voorliggend bestemmingsplan worden, behoudens de eerder genoemde aantal woningen, goot- en bouwhoogte, verder geen zaken gewijzigd.

2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Bestaande situatie

De ruimtelijke structuur in de omgeving wordt o.a. gevormd door de bebouwing langs de linten 'Slikdijk' en 'Mostheuvel'. Deze bebouwing bestaat uit vrijstaande bebouwing met vaak een agrarisch gebruik of verleden. Ook het voormalige loon- en grondwerkbedrijf op het perceel Mostheuvel 10 is inmiddels niet meer aanwezig. De bebouwing staat erg verspreid met over het algemeen veel tussenruimte. Aan de zuidzijde van de Slikdijk vinden we een wat grovere stedenbouwkundige korrel, met andere woorden de bebouwing heeft hier een wat grotere 'voetprint'. Deze wat grootschaliger bebouwing is van bedrijfsmatige aard. Aan de Koemeersdijk vinden we eigenlijk maar drie woningen.

Het woongebied Koemeersdijk bestaat uit een eenvoudige verkavelingsopzet, waarbinnen inmiddels al meerdere woningen zijn ontwikkeld. Dit betreft een mix van vrijstaande, 2/1-kap en rijwoningen bestaande uit twee bouwlagen met kap.

Functioneel bestond het woongebied Koemeersdijk voorheen vrijwel geheel uit agrarische gronden. Inmiddels is het gebied getransformeerd tot een woongebied.

Ten oosten van zowel het woongebied alsook het onderhavige plangebied zijn en blijven de gronden in agrarisch gebruik. De Koemeersdijk, de enige verkeersverbinding door het plangebied, is een weg met aan de westzijde een laanbeplanting van forse bomen.

2.2 Toekomstige situatie

Het planvoornemen waarvoor dit bestemmingsplan is opgesteld is tweeledig. Het aantal te realiseren woningen wordt in overeenstemming gebracht met de huidige marktvraag.

Onderstaande afbeelding toont op welke wijze het perceel wordt gesplitst.



Nieuwe situatie gesplitste kavel

Om de splitsing van de hoekkavel mogelijk te maken, heeft de gemeente Eersel een aantal stedenbouwkundige voorwaarden gesteld:

- De initiatiefnemer dient de gemeentelijke groenstrook berm tussen oorspronkelijk kavel en rijbaan over te nemen om het kavel te verbreden;
Initiatiefnemer en de gemeente hebben een overeenkomst afgesloten omtrent de overname van de gemeentelijke groenstrook door de initiatiefnemer en wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
- De positie en maximale grootte van de beide hoofdvolumes dient te worden vastgelegd.
De maximale positie en grootte van het (westelijke) hoofdvolume is zeer belangrijk.
Aan de oostzijde van het westelijke hoofdvolume dient een afstand van minimaal 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens en minimaal 4 meter tot de voorste perceelsgrens te worden aangehouden;
De positie en maximale grootte van beide hoofdvolumes is conform de gestelde maatvoeringen vastgelegd op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan door de situering van de bouwvlakken. Daarmee wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.
- In afwijking van het vigerende bestemmingsplan (en bijbehorend beeldkwaliteitplan) dient bij het westelijke hoofdvolume aan de westzijde en minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te worden aangehouden;
Op de verbeelding van voorliggend bestemmingsplan is geborgd dat de afstand tussen het westelijk hoofdvolume en de westelijke zijperceelsgrens minimaal 5 meter bedraagt door het bouwvlak op 5 meter uit de westelijke zijperceelsgrens te situeren.
- Vergunningsvrije bijgebouwen mogen namelijk slechts op 1 meter achter de voorgevel (rooilijn) worden opgericht;
In voorliggend bestemmingsplan zijn conform de geldende bestemmingsplansystematiek de bouwvlakken aangeduid waardoor tevens de voorgevelrooilijn bekend is.
- Samen met de minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens zorgt deze maatregel ervoor dat er een 'matje' van 5 bij 5 meter vrije ruimte wordt gegarandeerd .Dit garandeert ruimte voor twee parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein;
Door de borging van het minimale afstand van 5 meter tot de westelijke zijperceelsgrens (zie voornoemd) wordt het 'matje' van 5 bij 5 meter gegarandeerd.
- voor het oostelijke hoofdvolume kunnen de reguliere regels uit het bestemmingsplan worden aangehouden;
Voor het oostelijke hoofdvolume zijn de reguliere regels uit het bestemmingsplan Koemeerdijk overgenomen.
- het oostelijke hoofdvolume (grenzend aan het landschap dient een dubbele oriëntatie te hebben. Dit betekent dat aan één zijde de entree dient te worden opgericht en aan de andere voorzijde een beeldbepalend (transparant) element (erker of serre). Dit dient te worden vastgelegd en door stedenbouwkundige supervisie en/of door Welstand te worden getoetst;
Deze randvoorwaarden zijn geborgd in een afgesloten overeenkomst tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer. Dit is ook geborgd door het beeldkwaliteitplan, dat de bepaalt dat de koppen een tweezijdige oriëntatie hebben, zowel naar de straat als naar de rand.
- de erfafscheiding aan de oostzijde van het oostelijke kavel dient direct bij de bouw door de initiatiefnemer te worden opgericht. De erfafscheiding dient te bestaan uit een metalen hekwerk, gepuntlast, van maximaal 1.50 meter hoog, voorzien van een zwarte poedercoating

in combinatie van een beukenhaag (*Fagus sylvatica*) van gelijke hoogte aan de binnenzijde (private zijde) van het perceel;

De instandhouding van voornoemde erfafscheiding is geborgd in het bestemmingsplan (aanduiding verbeelding en regels), alsook door het opnemen van een instandhoudingsverplichting in combinatie met een kettingbeding in de gesloten overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer.

- Parkeren is voorzien op eigen terrein, waarbij rekenkundig op basis van de CROW-normering minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

In de regels van het bestemmingsplan is geborgd, dat per woning op eigen terrein 2 parkeerplaatsen moeten worden gerealiseerd.

3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van het voor het plangebied relevante vigerende beleidskader. Paragraaf 3.2 besteedt aandacht aan het nationaal beleid. Het provinciaal en regionaal beleid wordt weergegeven in paragraaf 3.3 en het gemeentelijk beleid in paragraaf 3.4. In paragraaf 3.5 is de conclusie van het beleidskader voor het plangebied weergegeven. Een uitgebreide afweging met betrekking tot het geldende beleid heeft reeds plaatsgevonden in het kader van deze geldende bestemmingsplannen. Hierbij is geconcludeerd dat de ontwikkelingen op deze locatie passen binnen het landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskader. Het beleid met betrekking tot de splitsing van één bestaande woonkavel naar twee woonkavels is op hoofdlijnen ongewijzigd. Een uitgebreide beleidstoets is daarom niet van toegevoegde waarde. Bij het opstellen van dit bestemmingsplan word echter wel één wooneenheid toegevoegd aan de huidige plancapaciteit. Derhalve wordt hierna nog wel ingegaan op de ladder van duurzame verstedelijking en of deze van toepassing is op onderhavige ontwikkeling. Verder zal ook nog kort worden ingegaan op de bevolking- en woningbehoefte binnen de gemeente en het gemeentelijk parkeerbeleid.

3.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

Per 1 juli 2017 is een gewijzigde Ladder in werking getreden. Hierin is de tekst van de Ladder teruggebracht naar de essentie, namelijk de noodzaak om aan te geven dat de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een behoefte plus een motivering indien de stedelijke ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd: *“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”* (artikel 3.1.6 lid 2 Bro).

Dit plan voorziet in de splitsing van een bestaande woonkavel binnen de bebouwde kom van Wintelre naar twee wooneenheden. Per saldo wordt er dus één extra woning in de gemeente Eersel toegevoegd. Gelet op de kleinschaligheid van het plan, voorziet het plan niet in een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid, van het Bro niet van toepassing is. Een toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is niet noodzakelijk.

3.3 Bevolking- en woningbehoefteprognose

Op 26 mei 2015 heeft de raad van de gemeente Eersel vastgesteld hoe zal worden omgegaan met de gevolgen van de provinciale bevolkings- en woningbehoefteprognose 2014 voor bouwplanning en verdeling restcapaciteit woningbouwprogrammering.

De provincie Noord-Brabant heeft eind oktober 2014 de nieuwe bevolkings- en woningbehoefteprognose vastgesteld. Bij het toetsen van bestemmingsplannen in het kader van de Verordening ruimte 2014 gaat de provincie uit van deze woningbouwaantallen. De prognose te bouwen woningen is 630 woningen tussen 1 januari 2014 en 31 december 2023.

Uit het woonbehoefteonderzoek 2014 en uit gesprekken met de dorpsraden en leefbaarheidsgroepen in het kader van de Woonvisie 2015 blijkt dat er nog steeds een flinke behoefte aan nieuwbouwwoningen is. Zeker nu de markt is aangetrokken, is er ook daadwerkelijk zicht op dat deze verkocht kunnen worden.

Onderhavig plangebied maakt onderdeel uit van de harde plancapaciteit. In totaal mogen in de gemeente Eersel tot 1 januari 2024 nog 582 woningen worden gebouwd. De harde plancapaciteit bestaat uit 482 woningen. Hiervan worden echter 75 woningen naar waarschijnlijkheid pas na 2024 gerealiseerd. Blijkens de Regionale Agenda Wonen Zuid-Oost Brabant telt de provincie deze op dit moment niet mee in de harde plancapaciteit. Zoals blijkt uit de brief van de provincie van 23 maart 2015 heeft de gemeente Eersel de komende 10 jaar een totale plancapaciteit 78% van de prognose. Van de benodigde plancapaciteit is 65% hard. Er is volgens de provincie dus ruimte om de komende jaren nieuwe plannen toe te voegen en flexibel in te spelen op kansen die zich voordoen.

Op basis van de nieuwe prognose van 2017 is de ruimte in het woningbouwprogramma voor de gemeente Eersel gewijzigd. Op 1 januari 2018 telde de gemeente Eersel 8.090 woningen. De nieuwe getallen voor 1 januari 2028 zijn 8.555 woningen. De ruimte voor het realiseren van nieuwe woningen bedraagt derhalve 460 woningen. In de harde plancapaciteit zijn reeds 374 woningen voorzien. Binnen het programma is dus voldoende ruimte voor het realiseren van één nieuwe woning.

Op grond van de woonvisie wil de gemeente 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.

Aan de verzoeken die aan bovenstaande eisen uit de woonvisie voldoen wil de gemeente medewerking verlenen. De verzoeken moeten dan uiteraard ook nog getoetst worden ten aanzien van ruimtelijke aspecten, milieueisen, parkeren etc.

Onderhavige herziening van het bestemmingsplan geeft invulling aan de bevolkings- en woningbehoefteprognose, waarbij één extra wooneenheid wordt mogelijk gemaakt.

3.4 Parkeerbeleidsplan Eersel

In januari 2014 heeft de gemeente Eersel het parkeerbeleidsplan vastgesteld. Dit plan vormt een toetsingskader voor vraagstukken omtrent parkeren en bevat de volgende aspecten:

- parkeernormen voor nieuwe ontwikkelingen;
- beoordelingskader voor klachten en meldingen;
- instrumenten om specifieke parkeervraagstukken te benaderen.

Indien nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt, zal dus moeten worden getoetst aan de parkeernormen uit het parkeerbeleidsplan.

4 MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Inleiding

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een herziening van het bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. Voorliggende herziening betreft een wijziging dan wel aanvulling van het geldende bestemmingsplan. Een uitgebreide afweging met betrekking tot milieuhygiënische aspecten heeft reeds plaatsgevonden in het kader van het geldende bestemmingsplan. De wijzigingen en aanvullingen zoals beschreven in Hoofdstuk 2 zijn dusdanig kleinschalig dat een nieuwe, uitgebreide toetsing niet van toegevoegde waarde is. Derhalve wordt dan ook verwezen naar de toelichting van het geldende bestemmingsplan.

4.2 Plan m.e.r.

Sinds 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. (uitvoeringswetgeving met betrekking tot de milieueffectrapportage) gewijzigd. Een belangrijke wijziging is dat de drempels voor de m.e.r.-beoordeling zijn gewijzigd van absolute naar indicatieve waarden. De consequentie van de nieuwe regeling is dat in elk besluit of plan, dat betrekking heeft op activiteiten die voorkomen op de D-lijst, aandacht moet worden besteed aan de milieueffectrapportage (m.e.r.), met als doel de milieugevolgen van een besluit in beeld te brengen. Met betrekking tot de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject is in de D-lijst een drempelwaarde van een aaneengesloten gebied van 2.000 of meer woningen, een oppervlakte van 100 hectare of meer of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer opgenomen.

Het oorspronkelijke plan voor Koemeersdijk maakte de realisatie van maximaal 43 woningen mogelijk. Voor 1 april 2011 kon op basis van dit aantal nog worden volstaan met de mededeling in het besluit dat de omvang van de activiteit onder de drempelwaarde lag en dus geen m.e.r. (beoordeling) noodzakelijk was. Op grond van de momenteel geldende regeling moet bevoegd gezag een nadere motivering geven in de vorm van een vormvrije m.e.r.-beoordeling.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt (toevoeging één extra woning) ligt ver onder de drempelwaarde van de D-lijst. In de navolgende paragrafen van dit hoofdstuk wordt aangetoond dat met deze ontwikkeling geen sprake is van negatieve effecten op milieu- en omgevingsaspecten (archeologie en cultuurhistorie, flora en fauna, bodem, externe veiligheid, geluid, bedrijven en milieuzonering, geur, lucht en water). Er is bovendien geen sprake van overige ontwikkelingen in de directe omgeving van het plangebied, waardoor geen cumulatieve effecten te verwachten zijn.

Geconcludeerd wordt dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen, ook geen cumulatieve, te verwachten zijn. Een nadere m.e.r.-beoordeling wordt niet noodzakelijk geacht. Op basis van de bekende gegevens en de toetsing van de soortgelijke kleinschalige woningbouwprojecten aan de criteria voor de beoordelingsprocedure heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel op 14 december 2018 besloten dat het opstellen van een milieueffectrapport niet noodzakelijk. Dit besluit is als bijlage opgenomen in dit bestemmingsplan.

4.3 Water

Door SRE Milieudienst is voor het oorspronkelijke plan een watertoets opgesteld, (Watertoets Bouwplan Koemeersdijk Wintelre, nr. 461719, d.d. 8 juli 2010). Deze waterparagraaf was het resultaat van de uitgevoerde watertoets met betrekking tot de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling Koemeersdijk. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

Bij de destijds uitgevoerde watertoets is gebleken dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan alle uitgangspunten. Door toepassing van diverse maatregelen is aangetoond dat geen overlastsituatie zal ontstaan, de maatregelen betreffen:

- het aanleggen van een stelsel van sloten, die met elkaar in verbinding staan;
- het realiseren van een overstort naar de sloten langs de Koemeersdijk en de Slikdijk.

Aangezien het nu opgestelde plan niet leidt tot een andere situatie voor het aspect water dan destijds berekend (plangebied wordt niet uitgebreid), kan de uitkomst van de eerdere watertoets nog steeds als uitgangspunt worden aangehouden. Dat betekent dat er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen bestaan ten gevolge van de voorziene ontwikkeling.

4.4 Bodem

Voor de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Slikdijk/Koemeersdijk te Wintelre, gemeente Eersel ((LankelmaGeotechniek Zuid bv, 19 maart 2007, nr. 61771;
- Onderzoek naar bodemverontreiniging "Eersel Wintelre Noord sectie D, nr. 4561 (SRE milieudienst, 20 november 2008, nr. 464982);
- Onderzoek naar bodemverontreiniging "Eersel Wintelre Noord sectie D, nr. 4912 (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 465578);
- Gemeente Eersel, Oplegnotitie bouwplan Koemeersdijk, Wintelre Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken Koemeersdijk 2 te Wintelre (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 462384);
- Gemeente Eersel, Oplegnotitie bouwplan Koemeersdijk, Wintelre Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken Koemeersdijk ong. te Wintelre (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 460801);
- Verkennend bodemonderzoek Slikdijk ong., te Wintelre (Tritium, 4 september 2007, nr. 0708/027/ML).

De bodemkwaliteit die in deze onderzoeken is aangetoond, vormt geen belemmering voor de geplande woningbouw. Uitzonderingen zijn een tweetal percelen gelegen aan de Koemeersdijk 2 (percelen D4563 en D3957). Deze percelen liggen buiten het plangebied en zijn derhalve niet van invloed. Daarnaast is de locatie op basis van het huidige bestemmingsplan al bestemd als 'Wonen'.

Recentelijk zijn voornoemde onderzoeken in opdracht van de gemeente Eersel geactualiseerd. Deze actualisatie bevestigt, dat de conclusies uit de eerder uitgevoerde onderzoeken nog actueel zijn. Het aspect bodem vormt derhalve geen belemmering voor de geplande woningbouw.

4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer (Wm) is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Voor de kwaliteit van de buitenlucht zijn in bijlage 2 bij de Wm bepaalde milieukwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Deze milieukwaliteitseisen betreffen grenswaarden van concentraties voor zwaveldioxide, stikstofdioxiden (NO_x als NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ en PM_{2.5}), lood, koolmonoxide en benzeen.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk omdat:

- Concentratie stoffen verbetert of gelijk blijft;
- De toename NIBM bijdraagt (project of activiteit draagt maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bij aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2)).

Onderzoek:

Door de SRE Milieudienst is in maart 2009 een onderzoek verricht naar de invloed op de luchtkwaliteit van de ontwikkeling in Koemeersdijk. Het onderzoek is beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk Wintelre'.

Onderzocht is of er inzake luchtkwaliteit mogelijke belemmeringen zijn vanuit de Wet milieubeheer. Verder is beoordeeld of het in deze context aanvaardbaar is om dit project op de beoogde locatie te realiseren; of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Op basis van het onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- Het project betreft geen 'gevoelige bestemming' binnen 300 meter van een rijksweg of 50 meter van een provinciale weg;
- Het project leidt 'niet in betekende mate' tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- De concentraties luchtvervuilende stoffen liggen in het onderzoeksjaar 2009 onder de grenswaarden, zoals opgenomen in bijlage 2 van de Wet milieubeheer. De blootstelling aan luchtverontreiniging is hierdoor beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's.

In het huidige bestemmingsplan is het aspect luchtkwaliteit reeds getoetst en hieruit is naar voren gekomen dat de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor de realisering van het initiatief. Het wijzigen van het maximum aantal wooneenheden met één extra wooneenheid heeft hierop verder geen noemenswaardige invloed.

Daarnaast is bij de beoordeling van de luchtkwaliteit ter plaatse gebruik gemaakt van de Grootchalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland (GCN en GDN <http://geodata.rivm.nl/acn/>). Conclusie is, dat er vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen worden verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Geurhinder

Bij de beoordeling of het leefklimaat ter plaatse van het plangebied acceptabel is, dient de geurbelasting veroorzaakt door de individuele bedrijven (voorgrondbelasting) en de geurbelasting op het plangebied veroorzaakt door alle veehouderijen samen (achtergrondbelasting) in beeld te worden gebracht. Beoordeeld moet worden of de belasting acceptabel is. In de recentelijk aangepaste gebiedsvisie (geurverordening) is rekening gehouden met toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied zoals ontwikkelingen in het voormalige LOG. Maar ook met ontwikkelingen bij bestaande bedrijven is rekening gehouden. Verder zijn in de gebiedsvisie ook de toekomstige woningbouwplannen, waaronder de Koemeersdijk, opgenomen.

Uit deze gebiedsvisie blijkt dat in de toekomst sprake is van een acceptabele achtergrondbelasting. Deze is in het plangebied maximaal 10 en gemiddeld 8 odour-units. De maximale streefwaarde is 10 odourunits. De maximale voorgrondbelasting binnen dit gebied bedraagt 7 odour-units. Een voorgrondbelasting van 7 odour-units komt overeen met 16% geurgehinderden. In de gebiedsvisie is vastgesteld dat een voorgrondbelasting van 7 odour-units acceptabel is binnen de toekomstige woningbouwplannen (zoals Koemeersdijk).

Om te bepalen wat de invloed van de voorgrondbelasting van de veehouderijen is op het plangebied, is destijds bij de oorspronkelijke planvorming van een aantal veehouderijbedrijven in de door de SRE Milieudienst opgestelde notitie de 7ouE/m³ -contour ingetekend. Deze contour geeft namelijk de grens aan tussen een 'redelijk goede' en 'matige' milieukwaliteit. Zoals uit bijlage 2 behorende bij de notitie is op te maken, lag het oorspronkelijke bouwplan Koemeersdijk alleen binnen de 7ouE/m³ -contour van het bedrijf aan Koemeersdijk 4. Voor dit deel van het plangebied kon destijds de milieukwaliteit van het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting dan ook niet als goed worden beoordeeld. Voor het deel dat buiten de contour is gelegen, was dit wel het geval.

Om de milieukwaliteit van het leefklimaat ten gevolge van de voorgrondbelasting te verbeteren, is inmiddels de milieuvergunning en de bestemming van het veehouderijbedrijf aan de Koemeersdijk 4 aangepast. De intensieve veehouderij op de locatie Koemeersdijk 4 is gesaneerd en getransformeerd tot een hoveniersbedrijf. Een hovenier heeft geen geuruitstraling. Dat betekent, dat het bouwplan Koemeersdijk niet (meer) wordt belemmerd door het aspect geur.

Naast voornoemde voormalige intensieve veehouderij zijn o.a. aan de Mostheuvel 13, het Bijsterveld 3 en de Slikdijk 20 veehouderijen gelegen met dieren waarvoor in de Wgv geurcontouren op basis van vaste afstanden zijn aangegeven. Van belang is of het geurgevoelige object binnen of buiten de bebouwde kom ligt. Hierbij wordt niet gerefereerd aan de definitie

van bebouwde kom zoals bedoeld in de Wegenverkeerswet, maar wordt dit bepaald door de aard van de omgeving. Binnen een bebouwde kom is de op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur. Vandaar dat als bebouwde kom wordt beschouwd 'het gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- of verblijffunctie heeft'.

Aangezien het plangebied voldoet aan deze omschrijving, dient voor deze bedrijven een geurcontour met een vaste afstand van 100 m aangehouden te worden. Alleen de contour van het bedrijf aan de Slikdijk 20 is deels gelegen over het woongebied Koemeersdijk, maar niet over het onderhavige plangebied. Dat betekent, dat omliggende (agrarische) bedrijven geen belemmering vormen voor de voorgenomen splitsing van de bouwkaal.

4.7 Gezondheid (endotoxinen toetsingskader 1.0)

In algemene zin wordt geadviseerd om eren bij een situatie waarbij binnen een afstand van 250 meter van het te realiseren kwetsbare object een veehouderij is gelegen, gebruik te maken van de afstandsbepaling uit het 'Notitie handelsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid Endotoxine toetsingskader 1.0'.

Middels deze notitie en bijbehorende afstandstabel (link: <https://www.odzob.nl/overheden/documenten> (onder: Veehouderij en gezondheid) kan worden bepaald of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat met betrekking tot endotoxinen. Als uit de tabel blijkt dat niet voldaan kan worden aan de afstand, wordt geadviseerd negatief te besluiten op de betreffende ontwikkeling. Met behulp van de afstandsgrafiek is de afstand ten opzichte van gevoelige objecten te bepalen om de blootstelling aan endotoxine te beoordelen. Met deze afstanden is het invloed gebied aangegeven waarbinnen endotoxinen tot een risico voor de volksgezondheid kunnen leiden. Tot op deze afstand wordt de advieswaarde van 30 EU/m3 mogelijk overschreden. Binnen deze afstand zijn geen gevoelige objecten gelegen. De advieswaarde van de Gezondheidsraad wordt niet overschreden.

Conclusie endotoxinen in relatie tot voorliggend project is, dat dit aspect reeds is beoordeeld bij het vaststellen van het 'moederplan' Koemeersdijk. De risico's voor volksgezondheid worden voldoende beperkt.

4.8 Gezondheid (geitenhouderijen)

Op basis van verschillende onderzoeken (zie onderstaand) is aangetoond dat er verhoogde gezondheidsrisico's zijn wanneer in de nabijheid van een geitenhouderij gewoond wordt. Dit moet in overweging worden meegenomen bij de besluitvorming over het bestemmingsplan.

In de periode 2009-2013 is het onderzoek Veehouderij en Gezondheid Omwonenden (VGO) uitgevoerd. De resultaten van het onderzoek zijn op 7 juli 2016 gepubliceerd (hoofdrapport VGO). Gegevens van 110.278 patiënten, die ingeschreven stonden bij 27 huisartspraktijken in het

VGO-onderzoeksgebied, zijn hiervoor geanalyseerd. Op 16 juni 2017 is een aanvullend VGO-rapport gepubliceerd. In het aanvullend VGO-onderzoek zijn de onderzoeksgegevens statistisch uitvoeriger geanalyseerd. Onder andere is onderzocht of er in de jaren 2009-2013 een verband bestond tussen de woonafstand tot geitenhouderijen en het risico op longontsteking. Gemiddeld over deze onderzoeksjaren laten de aanvullende analyses een 29% verhoogde kans op longontsteking zien voor mensen die rondom een individuele geitenhouderij wonen, tot een afstand van 1,5-2 km (dit is vergeleken met bewoners zonder een geitenhouderij binnen deze afstand van de woning). Uit het onderzoek volgt dat het risico op longontsteking rond een geitenhouderij bijna drie keer groter is dan het risico op longontsteking tot een afstand van ca. 1 km rond een pluimveehouderij. De oorzaak van deze verhoogde kans op longontstekingen rondom geitenhouderijen kan door de onderzoekers niet worden aangegeven. Het gevolg is dat het nemen van effectieve bedrijfsgerichte maatregelen nu nog niet mogelijk is (Bron: Verordening ruimte Noord-Brabant en geitenhouderijen -d.d. 17 oktober 2017).

Gekeken naar de aard- en omvang van de omliggende bedrijven en activiteiten zijn er geen belemmeringen. De afstanden tot geitenhouderijen tot het onderhavige plangebied zijn dermate groot, dat de risico's voor volksgezondheid voldoende worden beperkt.

4.9 Geluid

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling, waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied, waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt, dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, industrie en spoorwegen.

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaaï

In het kader van het eerder in 2010 opgestelde bestemmingsplan Koemeersdijk is de situatie met betrekking tot wegverkeerslawaaï in beeld gebracht door akoestische onderzoeken van het SRE voor de wegen die op grond van de Wet geluidhinder een onderzoekszone hebben, te weten de Mostheuvel (60 km/uur) en een deel van de Slikdijk (60 km/uur).

Uit deze onderzoeken is het volgende gebleken:

- Mostheuvel: met behulp van Standaardrekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift is bepaald dat de 48 dB-contour is gelegen op 11,4 m uit de as van de weg. Binnen deze contour zijn geen geluidgevoelige objecten mogelijk. Uit nader onderzoek van februari 2010 is gebleken dat voor de woningen gesitueerd aan de Mostheuvel, de voorkeursgrenswaarde

van 48 dB niet zal worden overschreden. Het onderhavige plangebied ligt ruim buiten de contour van 11,4 m.

- Slikdijk: met behulp van Standaardrekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift is bepaald dat de 48 dB-contour is gelegen op 47,9 m uit de as van de weg. Het onderhavige plangebied ligt ruim buiten de contour van 47,9 m.

Voor de Koemeersdijk (30 km/uur) en het resterende deel van de Slikdijk (30 km/uur) is geen separaat akoestisch onderzoek opgesteld, maar is wel getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Daarbij is gebleken dat geen aanvullend onderzoek nodig was, omdat voldaan kon worden aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat. Aangezien er geen wezenlijke veranderingen zijn opgetreden ten aanzien van de uitgangspunten van genoemd onderzoek, kan worden gesteld dat het voorliggende plan op dit onderdeel geen belemmeringen zal ondervinden.

Industrielawaai

Een gedeelte van het plangebied is binnen de geluidzone van industrieterrein Vliegbasis Eindhoven / Eindhoven Airport gesitueerd. Gelet hierop is in het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, vierde herziening' een akoestisch onderzoek opgesteld door M&A Milieuadvies. In dit onderzoeksrapport is opgenomen, dat voor het industrieterrein in 2007-2009 een saneringsprogramma is opgesteld om de actuele situatie van het terrein bestemmingsplantechnisch mogelijk te maken. Hierbij zijn door TNO en Sight in opdracht van het ministerie van Defensie de maximaal toelaatbare geluidsniveaus op de woningen vastgesteld die binnen de actuele 50 dB(A) contour zijn gesitueerd. Ook zijn de 50 en 55 dB(A) contouren grafisch weergegeven.

Omdat de onderzoeken geclassificeerd zijn als 'Confidentieel' werd het geluidmodel niet ter beschikking gesteld. Wel werden de onderzoeken als rapportvorm ter beschikking gesteld. Hieruit zijn de genoemde geluidcontouren gedigitaliseerd op de kadastrale ondergrond. Aan de hand hiervan is bepaald wat de geluidsbelastingen zullen zijn op de nieuwe woningen in het bestemmingsplan 'Koemeersdijk Wintelre'.

Uit de resultaten van de contouren blijkt dat 14 geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen een geluidsbelasting tussen 50 en 51 dB(A) zullen ondervinden van het industrieterrein. Het onderhavige plangebied betreft één van deze twee vrijstaande woningen die een geluidsbelasting tussen de 50 en 51 dB(A) ondervinden. Dit betekent dus maximaal een geluidsbelasting van 51 dB(A).

Omdat verschillende geluid reducerende maatregelen aan de bron, in het overdrachtsgebied en aan het gebouw bezwaren met zich meebrengen, wordt geadviseerd een Besluit hogere grenswaarde Wet geluidhinder te nemen met betrekking tot onderstaande normen afkomstig van het Industrielawaai van Vliegbasis Eindhoven / Eindhoven Airport op de Koemeershoeve (inclusief 5 dB aftrek conform art 110g Wgh):

- Koemeershoeve: kavel 1: 51 dB;
- Koemeershoeve: kavel 2: 51 dB;

Bij de beoordeling van de aanvraag omgevingsvergunning bouwen moet rekening worden gehouden dat de binnenwaarde niet meer dan 33 dB bedraagt.

In relatie tot voorliggend bestemmingsplan wordt geconcludeerd dat de woningen binnen het onderhavige plangebied alleen gerealiseerd kunnen worden als een hogere grenswaarde wordt verleend door de gemeente Eersel voor deze twee woningen voordat dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

4.10 Zonerings Eindhoven Airport

De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit drie componenten. Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanalen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 meter boven NAP. Deze zone blijkt niet boven het plangebied te liggen (dat ligt aan de noordzijde van de kern Wintelre). Bovendien liggen de hoogten ruim boven de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan (maximaal 12 meter).

Daarnaast bestaat de zone uit de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van hoger dan 66 meter boven NAP rondom de gehele luchthaven (horizontaal vlak met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels). Dit vlak gaat over in een conisch vlak, waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan. De maximale hoogte loopt op met een helling van 5% tot 166 meter over een afstand van 2 kilometer. De hoogtebeperkingen ten gevolge van de IHCS liggen boven de maximale bouwhoogte (van 12 meter) uit het bestemmingsplan (hoogtebeperking ligt boven de 20 meter). In aansluiting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel', (waar de IHCS alleen is opgenomen daar waar deze samenvalt met de funnel én in het verlengde van de start- en landingsbaan ligt) is er voor gekozen om de IHCS niet op de verbeelding en in de regels op te nemen aangezien de funnel, in tegenstelling tot de IHCS, niet over het plangebied valt.

Tenslotte geldt een obstakelvrije zone ter voorkoming dat de werking van de Instrument Landing System apparatuur (ILS) gestoord wordt. Deze zone bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is. Afwijking van deze maximum bouwhoogte is via ontheffing toegestaan na ontvangst van een positief advies van het Ministerie van Defensie, mits de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Omdat deze zones met name nabij het vliegveld planologisch relevant zijn (liggen deels op maaiveldniveau) en het plangebied op grotere afstand van het vliegveld ligt, zijn deze hoogtebeperkingen niet relevant en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Verkeer

Om de verkeersaantrekkende werking van het oorspronkelijke bouwplan te kunnen beschrijven, is door SRE Milieudienst een notitie opgesteld (Notitie verkeersaantrekkende werking bouwplan Koemeersdijk, Wintelre, nr. 461723, d.d. maart 2009). Hierin wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. In deze publicatie worden kentallen en vuistregels beschreven waarmee voor woon- en werkgebieden de verkeersgeneratie kan worden bepaald. Deze kentallen en vuistregels zijn gebaseerd op data-analyses, raadpleging van literatuur en interviews met verkeerskundigen en stedenbouwkundigen.

De bepaling van de verkeersgeneratie is afhankelijk van het woonmilieutype. De kern Wintelre kan volgens deze publicatie getypeerd worden als zijnde "Landelijk, Centrum-dorps". Het bouwplan Koemeersdijk te Wintelre heeft tot gevolg dat de ontsluitingswegen Koemeersdijk en Slikdijk extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgen te verwerken. Voor beide wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

Zoals gesteld in paragraaf 3.4 heeft de raad van de gemeente Eersel het Parkeerbeleidsplan Eersel vastgesteld op 27 februari 2014. In dat parkeerbeleidsplan is de kern Wintelre aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Met deze categorisering zal rekening moeten worden gehouden bij de stedenbouwkundige ontwikkelingen zodat zal worden voldaan aan de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleidsplan. In de regels van het bestemmingsplan 'Koemeersdijk, 4^e herziening' is dit al geborgd.

4.12 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Door SRE Milieudienst is in een memo externe veiligheid (Memo externe veiligheid woningbouwlocatie Koemeersdijk in Wintelre, d.d. 2 september 2008) in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom het plangebied:

- Risicovolle inrichtingen: Op basis van de Provinciale Risicokaart kan geconcludeerd worden, dat in de nabijheid van het plangebied geen risicovolle activiteiten zijn gelegen, welke een nadelige invloed kunnen hebben op de voorgenomen ontwikkeling;
- Transport over weg: De doorgaande routes waarover transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, zijn op ruime afstand van het plangebied gelegen. Deze zijn dan ook als niet significant te beschouwen;
- Transport over rail: In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen spoorlijnen gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden;
- Transport over water: In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen wateren gelegen, waarover gevaarlijke stoffen getransporteerd worden;
- Transport door lucht: Het plan is buiten de gangbare aanvlieg- en opstijgroutes van het militaire en burgervliegveld (Eindhoven Airport) gelegen. De afstand tot de 10-6/jaar contour bedraagt circa 500 m;
- Transport door buisleidingen: In de nabijheid van het plangebied bevindt zich een ondergrondse brandstofleiding (DPO-leiding). De afstand van de leiding tot het plangebied (80 m) is zodanig groot dat, kijkend naar het plaatsgebonden en groepsrisico, geen beïnvloeding zal plaatsvinden. De 10-6/jaar contour bevindt zich op 13 m van de leiding; de LC01 contour (nog juist dodelijke slachtoffers) op 31 m;
- Hoogspanningsleidingen en GSM-masten: In de directe nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningsleidingen en GSM-masten.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.13 Kabels en leidingen

Op basis van de informatie van de gemeente Eersel, de N.V. Gasunie, de 'Stichting buisleidingenstraat Rotterdam' en 'Stichting Klic' (Kabels en Leidingen informatiecentrum) bevinden zich geen ondergrondse buisleidingen, hogedruk gasleidingen of brandstofleidingen, binnen of in de nabijheid van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.14 Flora en Fauna

Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in de Natuurbeschermingswet (NB-wet). Deze wet beschermt zowel de flora als fauna. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van het Natuurnet-werk Nederland (NNN) (de voormalige Ecologische Hoofdstructuur). De wet gaat uit van een algemene zorgplicht.

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Meervelt een quickscan uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Koemeersdijk Wintelre, nr. 08-054, d.d. 10 oktober 2008). Hierin wordt geconcludeerd dat het gebied op korte afstand is gelegen van het Natura 2000-gebied

“Kempenland-West”. Gezien de aard van de ontwikkeling is een negatief effect op dit gebied niet te verwachten, waardoor een passende beoordeling niet nodig is. Dit geldt ook voor vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet. Tevens zijn in de directe nabijheid van het plangebied nog enkele NNB-gebieden (voorheen EHS-gebieden) gelegen, waaronder de laanbeplanting aan de Koemeersdijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor deze gebieden. Wel dienen bij de ontwikkeling van het gebied maatregelen getroffen te worden om de laanbeplanting te beschermen. Uit de quick scan is gebleken dat een nader veldonderzoek in het plangebied noodzakelijk werd geacht ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen. Dat nader onderzoek is uitgevoerd in 2008 door Bureau Meervelt.

De conclusie van dat onderzoek was, dat vaste rust- en verblijfplaatsen voor grote bonte specht, groene specht, sperwer en vleermuizen in het plangebied ontbreken. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet voor het vernielen van vaste rust- en verblijfplaatsen was niet aan de orde.

De beperkte wijziging, het mogelijk maken van 2 woningen in de plaats van 1 woning, die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, hebben geen invloed op de ecologische waarden in het plangebied. Tevens wordt het plangebied veelvuldig gemaaid en is er geen beplanting/ bebouwing aanwezig waardoor eventuele geschikte habitat ter plaatse ontbreken. Het aspect flora en fauna vormt derhalve geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.15 Archeologie en cultuurhistorie

In het kader van het in 2010 opgestelde bestemmingsplan Koemeersdijk is archeologisch onderzoek gedaan op deze locatie. Het betrof in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek door Hollandia Archeologie b.v. Uit dat bureauonderzoek bleek dat voor het plangebied een reële kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten en sporen uit de prehistorie. Ook zijn vondsten mogelijk uit de Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het bureauonderzoek had dan ook als conclusie om eventuele archeologische resten in kaart te brengen door middel van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek is in 2008 uitgevoerd door het Archeologisch Centrum Vrije Universiteit-Hendrik Brunsting Stichting. Het rapport van dat onderzoek is beoordeeld door SRE Milieudienst in februari 2009. Het advies van de uitvoerder luidde dat geen vervolgonderzoek behoefde plaats te vinden voor de gronden die deel uitmaken van onderhavig plangebied. Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

5 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

Het wettelijk kader voor de inhoud en de vaststellingsprocedure van een bestemmingsplan wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en is verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening (Rsro). De Wro, het Bro en de Rsro bevatten regels ten aanzien van de (digitale) vormgeving, inhoud en raadpleegbaarheid van bestemmingsplannen, met als doel bestemmingsplannen uniform vergelijkbaar en uitwisselbaar te maken.

Een bestemmingsplan bestaat in elk geval uit een verbeelding en planregels, die samen het juridisch deel van het bestemmingsplan vormen. Daarnaast gaat het bestemmingsplan vergezeld van een toelichting (zoals onderhavige toelichting), die voorziet in de motivatie en onderbouwing van en de toelichting op de keuzes die zijn gemaakt om te komen tot de verbeelding en regels.

5.1 Algemene toelichting op de verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:1000. Op de analoge verbeelding wordt door nadere aanduidingen specifieke informatie weergegeven, zoals bouwvlak, gevellijn en specifieke bouwaanduidingen.

5.2 Algemene toelichting op de regels

Bij het opstellen van de regels is uitgegaan van de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP 2012) en het 'Handboek Ruimtelijke plannen Kempengemeenten' (juli 2015) inclusief de daarbij behorende bijlagen.

De regels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- *Hoofdstuk 1 Inleidende regels:*
Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;
- *Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels:*
Bestemmingsregels. Hierin worden de regels voor de op de verbeelding opgenomen bestemmingen gegeven;
- *Hoofdstuk 3 Algemene regels:*
Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels en algemene wijzigings- en procedureregels;
- *Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels:*
Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

Het belangrijkste doel van de planregels is om de bouw- en gebruiksregels van de bestemmingen aan te geven.

5.3 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn.

Artikel 2 Wijze van meten

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken/percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten zijn de bindende regels uit het SVBP 2012 overgenomen, aangevuld met een aanvullende wijze van meten.

5.4 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

1. Bestemmingsomschrijving
2. Bouwregels
3. Nadere eisen
4. Afwijken van de bouwregels
5. Specifieke gebruiksregels
6. Afwijken van de gebruiksregels
7. Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden
8. Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
9. Wijzigingsbevoegdheid

Duidelijk zal zijn dat een bestemming niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien nodig worden vervolgens de andere aan de grond toegekende functies genoemd.

In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in woningen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor de toetsing van aanvragen voor een omgevingsvergunning voor het bouwen aanmerkelijk vereenvoudigd en inzichtelijker is.

5.5 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel:

In dit artikel wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

Toepassingsverklaring:

In dit artikel bevat een toepassingsverklaring en verwijst naar de regels en bijbehorende verbeelding van de nu geldende bestemmingsplannen.

Overige regels:

Dit artikel bevat een bepaling dat een plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan.

5.6 Overgangs- en slotregels

Overgangsrecht:

Hierin is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

Slotregel:

In de Slotregel is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Artikel 6.12 lid 1 Wro verplicht de gemeente een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bepaalde bouwactiviteiten zijn voorgenomen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins verzekerd' is (artikel 6.12 lid 2a Wro). In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zijn de bouwactiviteiten genoemd waarvoor het vaststellen van een exploitatieplan verplicht is. De in voorliggend bestemmingsplan opgenomen ontwikkelingen behoren tot de in het Bro genoemde bouwactiviteiten. Op basis van artikel 6.12 lid 2a Wro is het vaststellen van een exploitatieplan niet verplicht, omdat de gemeente en grondeigenaren een (anterieure) overeenkomst hebben gesloten, waarin afspraken zijn gemaakt over het kostenverhaal. Het kostenverhaal is derhalve 'anderszins verzekerd'. Het opstellen van een exploitatieplan is dus niet vereist.

7 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het bestemmingsplan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties.

7.1 Overleg

In het kader van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient vooroverleg plaats te vinden met de overheidsinstanties waarvan de belangen in het geding zijn bij een ontwikkeling. Het plan wordt daartoe naar de betrokken instanties toegezonden.

7.2 Procedure

Het bestemmingsplan doorloopt de volgende procedure:

1. *Ontwerp:*
 - publicatie en terinzagelegging overeenkomstig afdeling 3.4 Awb en Wro
 - een ieder kan gedurende deze terinzagelegging een zienswijze indienen bij de gemeenteraad
2. *Vaststelling:*
 - vaststelling door de gemeenteraad
 - mogelijkheid reactieve aanwijzing
 - publicatie en terinzagelegging vastgesteld bestemmingsplan gedurende de beroepstermijn
3. *Beroep:*
 - beroep bij Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State
4. *Inwerkingtreding:*
 - na afloop van de beroepstermijn (tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening wordt gedaan)

In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze te zijn ingediend of dient het plan ten opzichte van het ontwerp te zijn gewijzigd. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen, wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

7.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan 'Koemeersdijk, vijfde herziening' is zes weken ter inzage gelegd. In deze periode heeft een ieder de mogelijkheid zienswijzen in te dienen bij het college van burgemeester en wethouders.

7.4 Vastgesteld bestemmingsplan

Op DATUM heeft de gemeenteraad van Eersel het bestemmingsplan ongewijzigd vastgesteld.