

Toelichting

Vrijstaande woning

Kerkstraat ong. Eersel



Colofon:



Titel:	Ruimtelijke onderbouwing
Locatie gegevens:	Kerkstraat te Eersel
Opdrachtgever:	Bouwburo Van Santvoort
Kenmerk plan:	BCO100024 NL.IMRO.0770.EER20190599-ONTW
Opdrachtnemer:	Van Santvoort Advies



Adres:	Paterslaan 2a, 5701 NZ Helmond
E-mail:	sem@vansantvoort.nl
Auteur:	Sem Wanten
Versie:	ontwerp
Datum:	november 2019

Inhoud

1	Planbeschrijving.....	4
1.1	Aanleiding en doel van het bestemmingsplan	4
1.2	Ligging van het plangebied.....	4
1.3	Bestemmingsplan	4
1.4	Procedure	5
1.5	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving.....	6
2.1	Bestaande situatie	6
2.2	Beoogde situatie.....	6
3	Beleidskader	8
3.1	Rijksbeleid.....	8
3.2	Provinciaal beleid	8
3.3	Gemeentelijk beleid	9
4	Omgevingsaspecten	11
4.1	Bodem	11
4.2	Geluid	11
4.3	Luchtkwaliteit	11
4.4	Milieuzonering.....	12
4.5	Externe veiligheid	13
4.6	Water.....	14
4.7	Archeologie.....	15
4.8	Natuurbeschermingswet.....	16
4.9	Parkeren	17
5	Uitvoerbaarheid	18
5.1	Economische uitvoerbaarheid.....	18
5.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	18
6	Planologische afweging	19

1 Planbeschrijving



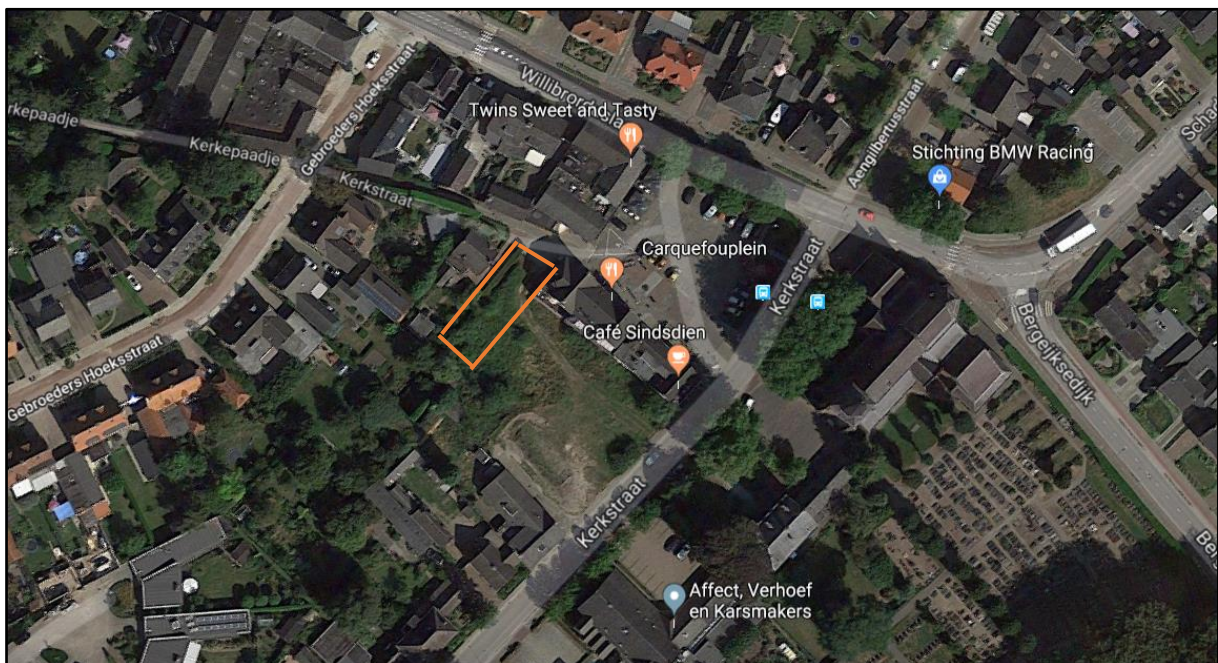
1.1 Aanleiding en doel van het bestemmingsplan

Bouwbuuro van Santvoort (hierna initiatiefnemer) is voornemens om een vrijstaande woning te realiseren aan de Kerkstraat tussen nummer 42d en 44 te Eersel (hierna: plangebied). Aangrenzend aan dit plangebied is een appartementengebouw met 24 appartementen in ontwikkeling door initiatiefnemer. Eerder zou het plangebied de toegangsweg worden tot de parkeerplaats bij het appartementengebouw. Later is ervoor gekozen om een onderdoorgang aan de voorzijde van de appartementen te maken. Het plangebied is daardoor niet meer noodzakelijk voor de appartementenontwikkeling. Initiatiefnemer wil nu op het plangebied één vrijstaande woning te ontwikkelen.

De realisering van deze woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. De ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden middels een zogenaamd projectafwijakingsbesluit (artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 Wabo), waarbij ook meteen de omgevingsvergunning bouwen voor de woning wordt aangevraagd. Omdat gemotiveerd moet worden afgeweken van het bestemmingsplan, dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, is onderhavige onderbouwing opgesteld.

1.2 Ligging van het plangebied

Het plangebied ligt in het centrumgebied van de kern Eersel, nabij de Sint-Willibrorduskerk. Het plangebied ligt nabij het Carquefouplein, aan een doodlopende straat die overgaat in een voetpad. In de omgeving van het plangebied bevindt zich naast de kerk diverse horecavoorzieningen, enkele kleine bedrijven gericht op dienstverlening (kapper, fysiotherapeut, psychologenpraktijk), een autobedrijf, een klein popmuziekcentrum en verder woningen. De locatie ligt niet in het meest bepalende centrumgebied van Eersel, dat betreft namelijk de Markt. Het perceel is kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 1696 en is groot ca. 360 m². Het perceel is geheel in eigendom van initiatiefnemer. Op onderstaande afbeelding is een luchtfoto van het plangebied weergegeven.



Afbeelding 1: Luchtfoto plangebied (Bron: Google Maps)

1.3 Bestemmingsplan

Het plangebied valt in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening', zoals vastgesteld op 26-09-2013 en binnen 'omgevingsvergunning Kerkstraat, Eersel, zoals in ontwerp ter inzage gelegd op 14-07-2016. Het plangebied heeft hierin de enkelbestemming 'wonen-1', maar er is geen sprake van een bouwvlak, dus een woning is niet toegestaan. Zie hieronder een verbeelding van het bestemmingsplan:



Afbeelding 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

1.4 Procedure

De realisatie van de woning, past niet binnen de bepalingen van het bestemmingsplan en past niet in de omgevingsvergunning. Via een zogenaamd projectafwijkingbesluit kan worden afgeweken van dit bestemmingsplan. Deze afwijking is opgenomen in artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo.

Na vooroverleg en afgeven van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad wordt de ontwerpbeschikking op de aangevraagde omgevingsvergunning voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken bij het bevoegd gezag.

Hierna worden eventuele zienswijzen in acht genomen en wordt een definitief besluit over de omgevingsvergunning genomen. Het definitief besluit wordt wederom voor een termijn van 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze periode rest voor belanghebbenden de mogelijkheid beroep in te dienen bij de rechtbank.

Het bevoegd gezag dient binnen 26 weken na ontvangst een besluit over de omgevingsvergunning te nemen. Deze termijn kan eventueel eenmaal verlengd worden met ten hoogste 6 weken.

In onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt gemotiveerd dat de aanvraag voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.

1.5 Leeswijzer

In deze onderbouwing zal nader worden ingegaan op de volgende aspecten:

- Een beschrijving van het planvoornemen (hoofdstuk 2);
- Een beschrijving van het vigerend beleid (hoofdstuk 3);
- Een beschrijving van de omgevingsaspecten (hoofdstuk 4);
- De uitvoerbaarheid (hoofdstuk 5).

2 Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een korte beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

2.1 Bestaande situatie

Het plangebied bestaat uit het perceel dat gelegen is tussen de percelen Kerkstraat 42d en Kerkstraat 44 te Eersel. Het plangebied ligt momenteel grotendeels braak en is niet voorzien van enige bebouwing. Ten zuidwesten van het plangebied zijn een 24-tal appartementen in ontwikkeling. Het plangebied behoorde eerst ook tot dat plan van 24 appartementen en zou dienen als inrit naar de achterliggende parkeerplaatsen. Na wijziging van het plan waarbij een onderdoorgang is gerealiseerd aan de voorzijde van de appartementen (zuidzijde). Via deze onderdoorgang is de parkeerplaats nu bereikbaar. Hiermee is het plangebied niet meer noodzakelijk voor deze ontwikkeling.



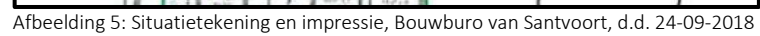
Afbeelding 3: Foto bestaande situatie (bron: Google Maps)

2.2 Beoogde situatie

Initiatiefnemer is voornemens om op het plangebied één vrijstaande woning te ontwikkelen, nu deze grond niet meer noodzakelijk is voor het aangrenzende plan voor 24 appartementen. Het plan bestaat uit de bouw van een vrijstaande woning bestaande uit één bouwlaag met een kap. De woning heeft een slaap- en badkamer op de begane grond in de aanbouw aan de woning en is daarmee een levensloopbestendige woning. De woning is gericht op het Kerkepaadje/ het Carquefouplein en wordt hierop ook ontsloten. De woning beschikt over een eigen oprit voor 2 auto's en een kleine achtertuin.

De architectuur van de woning verwijst naar de kleinschaligheid van de traditionele dorpskern, zodat het plan passend is in zijn omgeving. Er is gekozen voor traditionele materiaaltoepassing zoals handvorm-baksteen en keramische dakpannen in natuurlijke kleuren. Zie hieronder een impressie van de woning.

Zie hieronder een situatietekening van de beoogde situatie, inclusief een impressie van het beoogde gebouw.



3 Beleidskader



In dit hoofdstuk wordt in het kort en voor zover relevant het geldende beleid omschreven.

3.1 Rijksbeleid

Gezien onderhavig initiatief dermate kleinschalig van aard is (één woningen) heeft deze geen invloed op het rijksbeleid en wordt derhalve in dit hoofdstuk niet uitgebreid beschreven.

In het geval van stedelijke ontwikkeling dient getoetst te worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking conform artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro).

De ladder heeft als doel te komen tot een zorgvuldig ruimtegebruik waarbij goede afwegingen worden gemaakt waar gebouwd mag worden. Daarnaast is de ladder erop gericht om ontwikkelingen die een ruimtelijke impact hebben zoveel mogelijk binnen het bestaande stedelijk gebied op te vangen waardoor versterking van het buitengebied wordt tegengegaan. Het is een toetsingsinstrument voor ontwikkelaars en de overheid wat gevolgd moet worden bij ruimtelijke ontwikkelingen.

Toepassing van de ladder is verplicht voor initiatieven die nieuwe stedelijke ontwikkelingen, gebaseerd op regionale behoefte, mogelijk maken. In dat geval kent de ladder drie treden die achter elkaar doorlopen moeten worden.

Voor toepassing van de ladder is door het Ministerie van Infrastructuur en Milieu in oktober 2012 de Handreiking Ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld. De ladder kent drie treden die achter elkaar worden doorlopen:

- Het bepalen van de regionale vraag naar ruimte;
- Bekijken of de regionale behoefte is op te vangen binnen het bestaand stedelijk gebied;
- Bekijken of de locatie buiten bestaand stedelijk gebied geschikt is.

Voordat getoetst wordt aan de bovengenoemde drie treden van de ladder, moet worden vastgesteld of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, bedoeld als in artikel 1.1.1 Bro. De definitie luidt hierbij als volgt: *'Ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van één vrijstaande woning. Uit de tot dusver gevormde jurisprudentie ten aanzien van het begrip stedelijke ontwikkeling blijkt dat de omvang van de ontwikkeling een rol speelt. In haar uitspraak van 28 juni 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1724 (Dongeradeel), heeft de Afdeling een aantal uitgangspunten genoemd die zij hanteert voor de beoordeling of een voorziene ontwikkeling voldoende substantieel is om als stedelijke ontwikkeling te kunnen gelden. Een van deze uitgangspunten houdt in dat een ontwikkeling in beginsel niet als een stedelijke ontwikkeling kan worden aangemerkt indien een bestemmingsplan voorziet in niet meer dan elf woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, van het Bro kunnen worden aangemerkt. Is sprake van een kleinschalige ontwikkeling, dan kan weliswaar sprake zijn van een stedelijke ontwikkeling, maar kan een dergelijke ontwikkeling als te kleinschalig worden aangemerkt om te worden bestempeld als stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1 Bro.

In dit geval is sprake van één woning. Dit houdt in dat beoogde ontwikkeling te kleinschalig is om te worden aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in het Bro. Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is daarom niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Verordening ruimte Noord-Brabant. De laatste versie van deze Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna Vr) is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. Nadien zijn er diverse besluiten tot kaartaanpassingen genomen en wijzigingen in de regels doorgevoerd. De inhoud van de Vr is gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie 2010 – partiele herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor de locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Vr wordt onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. Per structuur zijn regels uitgewerkt onder welke

voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Het plangebied is gelegen binnen de structuur 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied.

Binnen het stedelijk gebied heeft de provincie de volgende doelen gesteld:

- Concentratie van verstedelijking;
- Inspelen op demografische ontwikkelingen;
- Zorgvuldig ruimtegebruik;
- Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- Betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- Versterking van de economische clusters.

In artikel 4 zijn regels omtrent deze structuur opgenomen. Hierin staat onder andere dat in bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien in nieuwbouw van woningen, mits de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg worden nagekomen en de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Hoeveel woningen er in de gemeente bijkomen wordt in de regio Zuidoost Brabant bepaald. Dit is bedoeld om woningbouwplannen op elkaar af te stemmen. De afspraken zijn vastgelegd in het Regionaal Woningbouwprogramma. In december 2009 stelde de Regioraad het Regionaal Woningbouwprogramma 2010-2020 vast. Jaarlijks wordt geëvalueerd of het programma nog aansluit op de behoefte van de regionale woonconsument. Sluit het programma niet meer aan op de behoeften, dan kan het worden bijgesteld. Op 13 december 2012 heeft de Regioraad het programma bijgesteld onder meer op basis van de Provinciale Bevolkings- en Woningbehoefteprognose, in de vorm van het Regionaal Woningbouwprogramma 212-2022. De gemeente geeft aan dat de extra woning past in de afspraken gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg en de harde plancapaciteit voor woningbouw.

Tot slot zijn in de Vr algemene regels vastgelegd. De bevordering ruimtelijke kwaliteit (artikel 3 Vr) en rechtstreeks werkende regels voor veehouderijen en mestbewerking. Deze laatste twee zijn in onderhavig plan niet van toepassing.

De bevordering ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap. Dit laatste is alleen van toepassing bij ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. Omdat onderhavige ontwikkeling van toepassing is op bestaand stedelijk gebied is kwaliteitsverbetering van het landschap niet van toepassing.

In de regels over de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. In het stedelijk gebied is het van belang dat toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit is reeds getoetst in paragraaf 3.1. Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende onderbouwing een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van deze onderbouwing.

Tevens dient binnen het plangebied een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Het plan voorziet in één vrijstaande woning. Er worden een eigen oprit met twee parkeerplaatsen gerealiseerd, die worden ontsloten aan de Kerkstraat. Omdat het slechts één woning betreft is het personenvervoer beperkt en is ontsluiting op de Kerkstraat een adequate afwikkeling van het verkeer.

3.3 Gemeentelijk beleid

De gemeente heeft een Structuurvisie Eersel 2011 vastgesteld met daarin de integrale visie op het gebied van de ruimtelijke ordening binnen de gemeente. Het bevat de hoofdzaken van het door de gemeente uit te voeren ruimtelijke beleid en bevat de hoofdlijnen van nieuwe ontwikkelingen binnen de gemeente. Het uitgangspunt

van deze visie wordt gevormd door de beleidsdocumenten die voort zijn gevloeid uit de StructuurvisiePlus van de gemeente Eersel. Dit zijn onder meer de bestemmingsplannen voor de kernen. Daarnaast is in de visie het beleid ten aanzien van het landschap (buitengebied) verder uitgewerkt. Ook is beleid ten aanzien van bebouwingsconcentraties en stimuleringsregeling voor sloop van overvloedige bebouwing, dat nog niet was vastgesteld door de gemeenteraad, gelijktijdig met de structuurvisie vastgelegd. De structuurvisie bevat daarnaast een koppeling met de Agenda van de Kempen.

In hoofdstuk 2 is de visie opgenomen. Ten aanzien van ontwikkelingen in kernen is het beleid gericht op versterking van de woonfunctie van de kernen van Eersel door vrijkomende locaties en open plekken, die een beperkte kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de wijk, in te vullen met woningen in combinatie met kwalitatief groen. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken verbeterd worden en kan een positieve impuls worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van de wijk.

Het beoogde plan past in deze visie aangezien in dit geval een open plek, met beperkte kwaliteit ingevuld met een woning. De locatie levert geen belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke structuur van de wijk aangezien het een doodlopende straat betreft met enkele gebouwen en woningen, gelegen op de hoek van een plein zonder doorzicht aangezien er andere gebouwen rondom staan. Door de ontwikkeling wordt de het plein afgerond en is geen sprake meer van een rommelige en open hoek.

Woonvisie

De gemeente heeft in samenwerking een Kempische visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. In deze woonvisie staan vijf speerpunten centraal voor de regionale woningmarkt op te pakken.

De komende jaren wilt men als regio aan de slag om te voorzien in de sterke vraag naar woningen. De verwachting is dat die vraag zich met name de komende tien jaar zal voordoen, in Eersel wordt een stijging in de woonbehoefte verwacht van 6%.

De woningen moeten duurzaam aantrekkelijk zijn maar ook de locatie waar gebouwd gaat worden moet zorgvuldig worden bepaald. Dit houdt vooral in dat nieuwbouw binnen bestaand gebouwd gebied moet plaatsvinden en dan vooral op herontwikkelingslocaties.

Op basis van de provinciale prognose mag Eersel 581 woningen bouwen tussen 1 januari 2015 en 31 december 2023. In deze woonvisie is geconcludeerd dat op basis van de provinciale prognose het nieuwbouwprogramma een harde plancapaciteit kent van 480 woningen. De Kempische woonvisie wil ruimte bieden voor ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte.

Gelet op de vraag zoals die blijkt uit het Woonbehoefteonderzoek Zuidoost Brabant 2014 is van belang om op korte termijn eengezinswoningen te bouwen, maar dan vooral in de sociale huur. Ook in het middeldure koopsegment is de vraag beduidend hoger dan het huidige aanbod. Er wordt sterk ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1 + 2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

De beoogde woning betreft een duurzaam gebouwde eengezinswoning in het middeldure koopsegment, welke gelegen is binnen bestaand gebouwd gebied. Daarmee past het plan in de woonvisie van de Kempen en de provinciale woningbehoefte.

4 Omgevingsaspecten



In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt doorvertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Voor locaties waar nieuwe (woning)bouwmogelijkheden zijn opgenomen, dient een bodemonderzoek te worden verricht om eventuele bodem- en/of grondwaterverontreinigingen in kaart te brengen. Er is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd Inpijn-Bloekpoel ingenieursbureau. Het verkennend bodemonderzoek is bijgevoegd als bijlage en heeft als doel het, middels een steekproef, vaststellen van de kwaliteit van de bodem. Aan de hand van dit bodemonderzoek wordt nagegaan of op de locatie geen verontreinigende stoffen in de grond of het grondwater boden de streef- en/of achtergrondwaarden aanwezig zijn.

Nikkel is in grote delen van Brabant boven de interventiewaarde verhoogd in het grondwater aanwezig. Kobalt wordt incidenteel verhoogd boven de streefwaarden aangetoond, maar onder de desbetreffende interventiewaarden. De aangetoonde waarden zijn zowel bij de bemonstering als bij de herbemonstering ver boven de desbetreffende interventiewaarden. Mogelijk zit ergens een bron. Als conclusie kan worden gesteld dat nader onderzoek naar kobalt waarbij nikkel kan worden meegenomen, dient te worden uitgevoerd.

Een aanvullend onderzoek is uitgevoerd. Er is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Ten behoeve van de geplande nieuwbouw van een woning wordt tot een diepte van 1,3 m – mv grond ontgraven. Uit het verkennend en aanvullend onderzoek blijkt dat het grondwater zich op een diepte van circa 3,0 m – mv b bevindt. Contactmogelijkheden met het verontreinigde grondwater zijn derhalve niet aan de orde. Het uitvoeren van een tweede fase nader onderzoek wordt daarom niet geadviseerd. Geconcludeerd kan worden dat er voor het onderdeel bodem geen belemmeringen met betrekking tot beoogde ontwikkelingen.

4.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige objecten tegen geluidhinder van geluidsbronnen: Wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is.

In de Wet geluidhinder is bepaald dat voor locaties in het bestemmingsplan waar woningen en andere geluidgevoelige objecten worden gerealiseerd, de geluidsbelasting nader wordt onderzocht. Indien de maximale snelheid op een weg 30 km/h bedraagt hoeft de akoestische situatie niet onderzocht te worden. In dat geval gaat de Wgh er van uit dat gezien een lage verkeersintensiteit en lage verkeerssnelheid altijd voldaan wordt aan de normen.

In dit geval wordt de vrijstaande woning gerealiseerd aan een 'doodlopende' straat, bereikbaar via een plein, waar enkel bestemmingsverkeer komt van de te realiseren en de bestaande woning die hier ligt. De doodlopende weg grenst aan een plein (Carquefouplein), waarop geparkeerd wordt. Het plein grenst weer aan de (doorgaande) kerkstraat, wat een 30 km/h zone betreft. Gezien de doodlopende straat en het plein is het aannemelijk dat er geen sprake is van geluidoverlast van verkeer daarnaast behoeft bij een 30 km/h zone de akoestische situatie niet nader onderzocht te worden. Geconcludeerd kan worden dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect geluid.

4.3 Luchtkwaliteit

Regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit', welke onderdeel uitmaakt van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en

doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij (ruimtelijke) ingrepen en ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering;

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt, niet in betekenende mate, bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Een nadere uitwerking van de regelgeving wat betreft het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. Voor ontwikkelingen die 'niet in betekende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet te worden getoetst aan de grenswaarden. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval hiertoe worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus achterwege kan blijven.

Het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling is in dit geval verwaarloosbaar. Onderhavig plan maakt één nieuwe woning mogelijk. Dit is een ontwikkeling van een dermate kleine schaal. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties', indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat. Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling dus niet in betekende mate bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Daarnaast is het van belang dat ter plaatse van de woningen een aanvaardbaar woon- en leefklimaat aanwezig is. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor PM2,5 waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 18,11 µg/m³ (PM10) en 11,3 µg/m³ (PM2,5) zo blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft PM10 en PM 2,5.

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 18,17 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Gezien de lage achtergrondconcentratie is ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft NO₂ concentratie.

Luchtkwaliteit vormt derhalve geen belemmering.

4.4 Milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich diverse horecavoorzieningen, enkele kleine bedrijven gericht op dienstverlening (kapper, fysiotherapeut, psychologenpraktijk), een autobedrijf, een klein popmuziekcentrum en verder woningen.

In hoofdstuk 4 van de handreiking is een specifieke Staat van bedrijfsactiviteiten opgenomen voor gebieden waar sprake is van functiemening, zoals stadscentra, dorpskernen, winkelcentra en horecaconcentratiegebieden. De activiteiten in de Staat van Bedrijfsactiviteiten voor gebieden met functiemening bestaan uit de categorieën A, B of C. De betekenis voor de toelaatbaarheid is als volgt:

- Categorie A: Activiteiten die zodanig weinig milieubelastend voor hun omgeving zijn, dat deze aanpandig aan woningen kunnen worden uitgevoerd. De eisen uit het Bouwbesluit voor scheiding tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend.
- Categorie B: Activiteiten die in gemengd gebied kunnen worden uitgeoefend, echter met een zodanige milieubelasting voor hun omgeving dat zij bouwkundig afgescheiden van woningen en andere gevoelige functies dienen plaats te vinden.
- Categorie C: De activiteiten zoals genoemd onder B, waarbij vanwege de relatief grote verkeersaantrekkende werking een ontsluiting op de hoofdinfrastructuur is aangewezen.

De VNG-publicatie geeft richtafstanden en is dus een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen.

Een cafetaria, ijssalon, café en kappersbedrijven zijn in de publicatie aangeduid als categorie A en daarmee kunnen deze aanpandig aan woningen worden uitgevoerd. De eisen uit het bouwbesluit tussen wonen en bedrijven zijn daarbij toereikend. Daar komt bij dat het dichtstbijzijnde bedrijf de cafetaria betreft, maar dat tussen de beoogde woning en de cafetaria nog een garage met daarboven een appartement is gelegen. Daarnaast ligt een kapperszaak dichtbij, maar hiervan is weinig overlast te verwachten. Voor de bedrijven is voldoende parkeergelegenheid op het aangrenzende plein.

Hiermee wordt voldaan aan de VNG-richtlijn en kan worden gesteld dat sprake is van een aanvaardbare afstand tussen de beoogde woning en omliggende bedrijven. Zodat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de beoogde woningen en dat omliggende bedrijven niet in haar bedrijfsvoering worden beperkt.

4.5 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijk risico in kaart gebracht wat derden lopen bij een eventuele calamiteit. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), besluit externe veiligheid transportleidingen (Bevb) en het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

Bevi:

Gezien de aard van de voorgenomen activiteit (realisatie van 1 woning) is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart (zie hieronder) blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij het plangebied. De dichtstbijzijnde risicovolle inrichting betreft zwembad De Albatros aan de Postakkers 8 op circa 650 meter afstand (hemelsbreed). Dit is echter geen BEVI inrichting en gezien de grote afstand zijn er voor onderhavig project geen belemmeringen vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

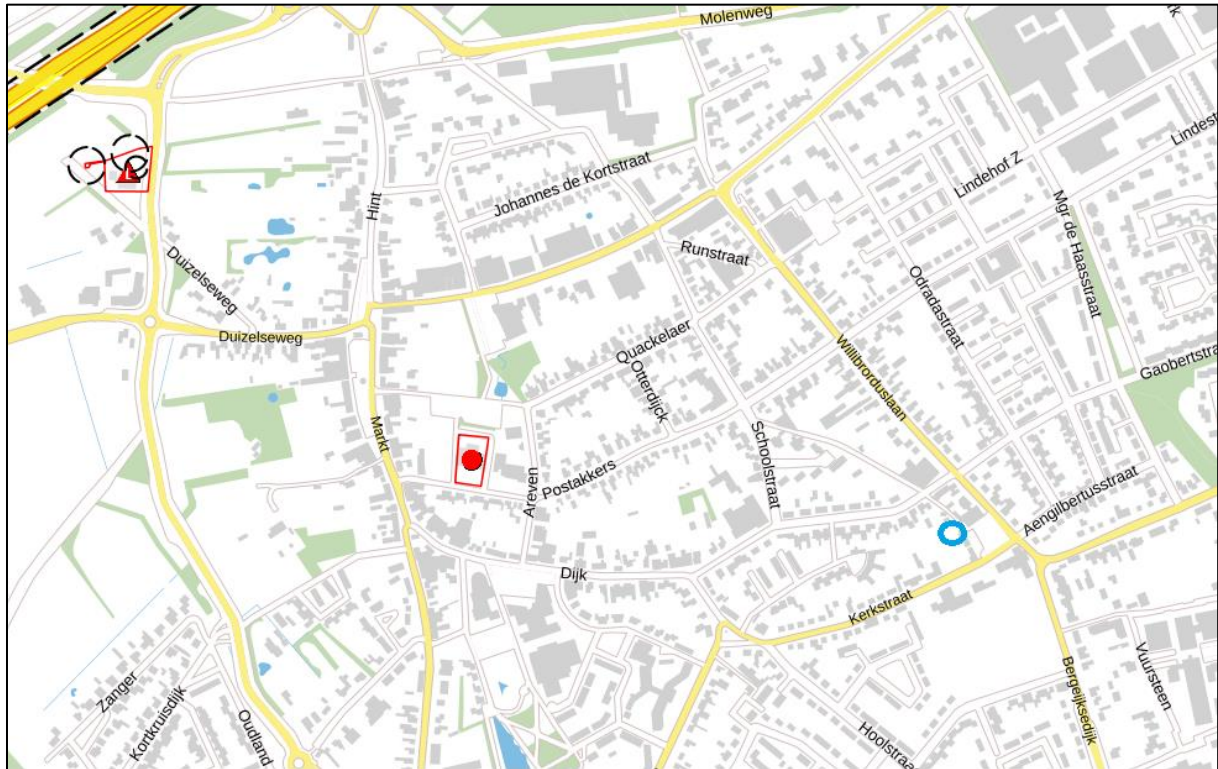
Bevb:

Uit het bestemmingsplan blijkt dat in de nabijheid van het plangebied geen dubbelbestemming 'Leiding' is opgenomen. Daarom is verder geen beoordeling aan het Bevb van toepassing.

Bevt:

Uit de risicokaart blijkt dat de locatie niet ligt binnen de invloedssfeer van wegen die zijn opgenomen in de tabel basisnet uit de Regeling basisnet. Het plangebied is op een afstand van circa 1,17 km afstand van de A67 gelegen

die is opgenomen in het basisnet uit de Regeling Basisnet. In de Regeling Basisnet is een tabel met afstanden opgenomen voor het plaatsgebonden risico dat geldt voor transportroutes. Voor de A58 geldt een afstand van maximaal 28 meter voor het PR-6 risico. Hiermee kan worden geconcludeerd dat het plaatsgebonden risico verwaarloosbaar is gezien de grote afstand.



Afbeelding 6: Uitsnede risicokaart.nl

Hier nieuwbouwplan voldoet aan de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico. Het groepsrisico ligt ruim onder oriëntatiewaarde en neemt niet toe als gevolg van dit plan. Er is daarom geen wettelijke grondslag om het groepsrisico mee te wegen in de besluitvorming over het bouwplan.

4.6 Water

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens.

Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van het water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het nationaal waterplan 2016-2021 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. Het rijksbeleid heeft geen gevolgen c.q. consequenties voor onderhavig plan.

Provinciaal waterplan

Het provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 Noord Brabant is van toepassing. In dit plan worden de keuzes voor wat betreft omvang met water binnen Brabant op strategisch niveau omschreven. De zorg voor een duurzame schone en veilige fysieke leefomgeving staat centraal in dit PMWP. Het zet de nieuwe koers uit voor de provinciale inzet met betrekking tot water, bodem, lucht en de overige milieuaspecten.

Het PMWP staat niet op zichzelf maar vult plannen aan waar er grote raakvlakken zijn met het milieu- en waterbeleid. Op deze manier wordt gewerkt aan een integrale benadering van de duurzame fysieke leefomgeving.

Waterschap de Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel 2015 het Waterbeheerplan III '2016-2021' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021 en op welke wijze deze doelstellingen worden gerealiseerd. Hierbij zijn volgende thema's gehanteerd:

- Droge voeten: het voorkomen van wateroverlast in het beheergebied;
- Voldoende water: zowel voor de natuur als de landbouw is het belangrijk dat er niet te veel en niet te weinig water is. Daarvoor reguleert het waterschap het grond- en oppervlaktewater;
- Natuurlijk water: zorgen voor flora en fauna in en rond beken en sloten door deze waterlopen goed in te richten en te beheren;
- Schoon water: zuiveren van afvalwater en vervuiling van oppervlaktewater aanpakken en voorkomen;
- Mooi water: stimuleren dat mensen de waarde van water beleven, door onder meer recreatief gebruik.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Gemeente Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Eersel, en het daarmee verbonden Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, opgesteld.

Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water, waarbij afwentelingen op andere delen van het watersysteem moeten worden voorkomen.

Het waterplan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitvoer naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in het gebied. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

De ontwikkeling voorziet in één vrijstaande woning met aan de voor- en achterzijde een tuin en aan de voorzijde tevens een oprit. In het plangebied is nog geen bebouwing of verharding aanwezig, het terrein ligt nog braak. In totaal zal deze ontwikkeling leiden tot een toename van het verharde oppervlak van 166 m² (woning en oprit). Het waterschap de Dommel hanteert als norm dat voor ontwikkelingen met meer dan 2.000 m² toename verharding compenserende waterberging gerealiseerd dient te worden. Aangezien het voorliggend initiatief niet zal leiden tot een toename van het verharde oppervlak van meer dan 2.000 m², is compenserende waterberging niet vereist.

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de realisatie van de woning gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitlogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. Er wordt een aansluiting op het gemeentelijke rioleringsstelsel gerealiseerd worden.

4.7 Archeologie

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied geen dubbelbestemming archeologie opgenomen. In 2015 is ten behoeve van de ruimtelijke onderbouwing voor het aangrenzende appartementencomplex wel een archeologisch bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek uitgevoerd waarin het plangebied ook is meegenomen.

Uit het onderzoek is destijds gebleken dat de bodemopbouw in het plangebied oorspronkelijk een enkeergrond betrof, die door bouw en slooptactiviteiten in de tweede helft van de 20^e eeuw sterk geroerd is. Bij één boring is

sprake van een enigermate intact restant van een esdek. Op grond van het te verwachten archeologisch oorspronkelijk niveau, is duidelijk dat geen relevante archeologische resten of sporen meer verwacht kunnen worden. De conclusie van dit veldonderzoek is geweest dat het grootste deel van het plangebied is verstoord en dat kans op het aantreffen van een intacte archeologische vindplaats als zeer klein wordt beschouwd. Geadviseerd werd om de archeologische trefkans voor het plangebied bij te stellen naar laag en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling zonder nader archeologisch onderzoek op te leggen. Het gehele plangebied voor zowel het appartementencomplex als de te realiseren nieuwbouwwoning hebben geen aanduiding archeologie (meer).

In het plangebied zelf zijn geen cultuurhistorisch waardevolle objecten aanwezig. Omdat de aanwezigheid van archeologische resten echter nooit helemaal uitgesloten kan worden op basis van het uitgevoerde onderzoek, geldt er nog altijd een meldingsplicht (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 en 5.11). Mochten er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, zal men dit zo spoedig mogelijk bij de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed en de gemeente Eersel te melden.

4.8 Natuurbeschermingswet

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wet natuurbescherming (hierna Wnb).

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Op het plangebied zijn momenteel geen gebouwen of bouwwerken aanwezig. Het betreft een braakliggend terrein waarop wat groenafval is gestort waarop in de zomer onkruid groeit (zie afbeelding 3).

CroonenBuro5 heeft in het kader van de ontwikkeling van het naastgelegen appartementencomplex een quickscan flora en fauna uitgevoerd, waarbij tevens het plangebied is meegenomen. De conclusie van dit onderzoek voor wat betreft de beschermde soorten is dat er in het plangebied mogelijk zwaarder beschermde soorten aanwezig zijn die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden:

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil te leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

Vleermuizen

Om het effect van de plannen op eventueel aanwezige vleermuizen te kunnen beoordelen is een vervolgonderzoek uitgevoerd naar het voorkomen van vleermuizen in het plangebied. In de periode van mei tot oktober hebben verschillende veldonderzoeken plaatsgevonden waaruit is geconcludeerd dat:

- Er geen verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied zijn gevonden;
- Verspreid over en nabij het plangebied zijn tijdens het veldbezoek in augustus en september telkens één baltsend mannetje van de gewone dwergvleermuis waargenomen, paarverblijfplaatsen zijn niet aangetroffen;
- In het plangebied zijn geen essentiële vliegroutes aangetroffen. Ook is er geen sprake van een massaal bezocht foerageergebied in het plangebied.

De volgende aanbevelingen en aandachtspunten van het onderzoek worden overgenomen voor de beoogde ontwikkeling van de vrijstaande woning:

“Alhoewel geen verblijfplaatsen zijn aangetroffen in het plangebied maken vleermuizen wel gebruik van de omgeving in en nabij het plangebied. Om te voorkomen dat vleermuizen tijdens de werkzaamheden worden verstoord, wordt aangeraden om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn namelijk gevoelig voor lichtverstoring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

Daarnaast zijn er speciaal voor nieuwbouw onderhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. In de permanente situatie (bij nieuwbouw) kan daarnaast gekozen worden om de spouwmuren toegankelijk te maken voor vleermuizen. Wanneer spouwmuren toegankelijk worden gemaakt voor vleermuizen moet er tussen de buitenmuur en het isolatiemateriaal minimaal 3cm ruimte zijn. Daarbij moeten de vleermuizen zowel aan de buitenmuur als de isolatielaag kunnen hangen. Steenwol- of glaswoldekens moeten worden voorzien van een harde ruwe buitenlaag.”

Daarnaast is in de Wnb de gebiedsbescherming opgenomen. In of nabij het plangebied of binnen de invloedssfeer van het plangebied is geen Natuur Netwerk Brabant (voorheen EHS) aanwezig. Er is van directe aantasting van Natuur Netwerk Brabant dan ook geen sprake. Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) op 2,5 km van het plangebied aanwezig. Gezien de grote afstand en vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied kunnen effecten op dit Natura 2000-gebied worden uitgesloten.

We concluderen dat er ten aanzien van de Flora en Fauna geen bezwaren bestaan voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.9 Parkeren

De vrijstaande woning is georiënteerd op het Kerkepaadje welke overgaat in de Kerkstraat. Parkeervoorzieningen worden op eigen terrein aan de voorzijde van de woning gerealiseerd, hier is ruimte om twee auto's te parkeren.

Volgens het parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel valt het plangebied onder 'rest bebouwde kom', waarvoor voor woningen in de klasse 'koop, vrijstaand' een parkeernorm van 2,5 geldt. Bij een dubbele oprit zonder garage moet in plaats van 2 parkeerplaatsen gerekend worden met 1,0 parkeerplaatsen, indien de oprit minder breed is dan 4,5 meter.

In overleg met de gemeente kan in dit geval ontheffing van de norm worden gegeven. In dit geval is sprake van een ouder plan, dat reeds in ontwikkeling was voor vaststelling van het parkeerbeleidsplan. Daarnaast betreft het een relatief kleine woning gericht op senioren (geheel wonen op begane grond). Ook bevindt zich op enkele meters afstand van de woning het Carquefouplein waar voldoende openbare parkeerplaatsen gelegen zijn. Eventuele overloop kan hier plaatsvinden.

In dat geval kan ontheffing van de parkeernormen en worden twee parkeerplaatsen op de oprit van de woning voldoende geacht.

5 Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat iedere afwijking van het bestemmingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien in bij algemene maatregel van bestuur aangegeven gevallen, of indien:

- Het kostenverhaal anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak of fasering niet noodzakelijk is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels aan werken en werkzaamheden met betrekking tot het bouwrijp maken, aanleg van nutsvoorzieningen, inrichten van de openbare ruimte en uitvoerbaarheid niet noodzakelijk is.

De kosten voor deze ruimtelijke procedure komen voor rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Eersel heeft met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten, waarin afspraken gemaakt zijn over de plankosten. De plankosten zijn dus anderszins verzekerd en is het niet nodig om een exploitatie plan vast te stellen.

Het opstellen van een exploitatieplan is daarom niet nodig. Het plan is economisch uitvoerbaar en heeft verder geen (financiële) consequenties voor de gemeente.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In onderhavige situatie is sprake van een projectafwijkingbesluit, waarvoor de uitgebreide procedure wordt gevolgd. Ook wordt de aanvraag voor vooroverleg toegestuurd aan belanghebbende bestuursorganen, zoals het Waterschap en de provincie. Ook wordt de aanvraag en het (ontwerp) besluit aan de gemeenteraad toegestuurd voor een verklaring van geen bedenkingen. De aanvraag, het ontwerpbesluit inclusief onderhavige onderbouwing zal daarna gedurende zes weken ter inzage worden gelegd voor een ieder. Tegen het definitieve besluit kan bezwaar en beroep worden ingesteld door belanghebbenden. Ook wordt het (ontwerp) besluit gepubliceerd in de Staatscourant.

6 Planologische afweging



Onderhavige ruimtelijke onderbouwing betreft de planologische verantwoording voor het handelen in strijd met de ruimtelijke ordening, door het toevoegen van één woning. De ontwikkeling is niet rechtstreeks toegestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Middels het afwijken van het bestemmingsplan is het beoogde plan toch mogelijk (art. 2.12, lid1, sub a, onder 3 Wabo).

Middels onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt aangetoond dat met onderhavig initiatief geen nadelige gevolgen ontstaan voor de omgeving. Het initiatief is getoetst aan alle relevante beleidskaders op provinciaal en gemeentelijk niveau. Het beleid op provinciaal niveau vormt geen belemmering voor het initiatief. In deze is getoetst aan de Verordening Ruimte Noord Brabant.

Tevens is het initiatief getoetst aan alle relevante milieu-hygiënische en planologische aspecten. Hieruit is gebleken dat met onderhavig initiatief geen nadelige effecten ontstaan voor de omgeving. Onderhavig initiatief is planologisch aanvaardbaar.

Resumerend kan worden geconcludeerd dat onderhavig initiatief een verantwoord initiatief betreft. Derhalve kan de voorgenomen ontwikkelingen op de locatie aan de Kerkstraat ong. doorgang vinden.

Bijlage

1. Bodemonderzoek