

Ruimtelijke onderbouwing
bij omgevingsvergunning
Groes 61-71, Eersel

Gemeente Eersel



Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning Groes 61-71, Eersel

Gemeente Eersel

Ruimtelijke onderbouwing
Bijlagen

Datum:
Juni 2021

Projectgegevens:
ROB03-SNG008-01A

Identificatienummer:
NL.IMRO.0770.EER20200151-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Besluitgebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	1
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling Eersel	5
2.2	Ruimtelijke opbouw besluitgebied	5
2.3	Functionele structuur	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	7
4	Beleidskader	9
4.1	Nationaal beleid	9
4.2	Provinciaal beleid	10
4.3	Gemeentelijk beleid	12
4.4	Conclusie	16
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	17
5.1	Bodem	17
5.2	Archeologie	19
5.3	Water	21
5.4	Geluid	26
5.5	Luchtkwaliteit	27
5.6	Externe veiligheid	28
5.7	Flora en fauna	28
5.8	Stikstofdepositie	30
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	31
5.10	Geurhinder	31
5.11	Gezondheid	32
5.12	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	34
5.13	Kabels en leidingen	35
6	Uitvoerbaarheid	37
6.1	Economische uitvoerbaarheid	37
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37

Bijlagen

- 1 Verkennend bodemonderzoek Voortseweg 45 Eersel Rapport 3519R001-8, Archimil, 28 oktober 2019
- 2 Asbestinventarisatie volgens de eisen van Bijlage XIIIa van art. 4.27 van de Arbeidsomstandighedenregeling, Aquatest Consultancy, 11 april 2018.
- 3 Aanvullend bodemonderzoek Voortseweg 45A, Archimil, 22 juni 2020.
- 4 Eersel, Groes (ong.) - Een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 29 juni 2020.
5. Programma van eisen voor een proefsleuvenonderzoek, Transect, 1 februari 2021.
- 6 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai Groes Eersel, Tritium Advies, 22 augustus 2019.
- 7 Quicksan flora- en fauna Groes Eersel, Tritium Advies, 17 juli 2019.
- 8 Verslag inloopbijeenkomst omwonenden, Buro Sengers Architecten namens MSV, 25 september 2020.



Ligging en begrenzing besluitgebied (Bron: Google Maps 2019 en www.kadastralekaart.com)



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van een bedrijfsperceel aan de Groes te Eersel heeft het initiatief genomen om te komen tot de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing op zijn perceel om hier vervolgens woningen te bouwen.

De gemeente wil medewerking verlenen aan het initiatief dat een belangrijke verbetering betekent voor het woongebied waar de Groes deel van uitmaakt.

Het initiatief past niet binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorliggende ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning opgesteld. In deze ruimtelijke onderbouwing wordt de haalbaarheid van het initiatief inzichtelijk wordt gemaakt en wordt een juridisch-planologisch kader wordt geboden om tot herontwikkeling van het besluitgebied te komen.

1.2 Besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Groes te Eersel. Het betreft het bedrijfsterrein achter de Voortseweg 43 en 45. Het bestaat uit (delen van) de percelen, kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie M, nummers 0525, 0674, 1172, 2335 (bron: www.kadastra-lekaart.com). Op de afbeeldingen op voorgaande bladzijde is de ligging en begrenzing van het besluitgebied weergegeven.

1.3 Doel

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

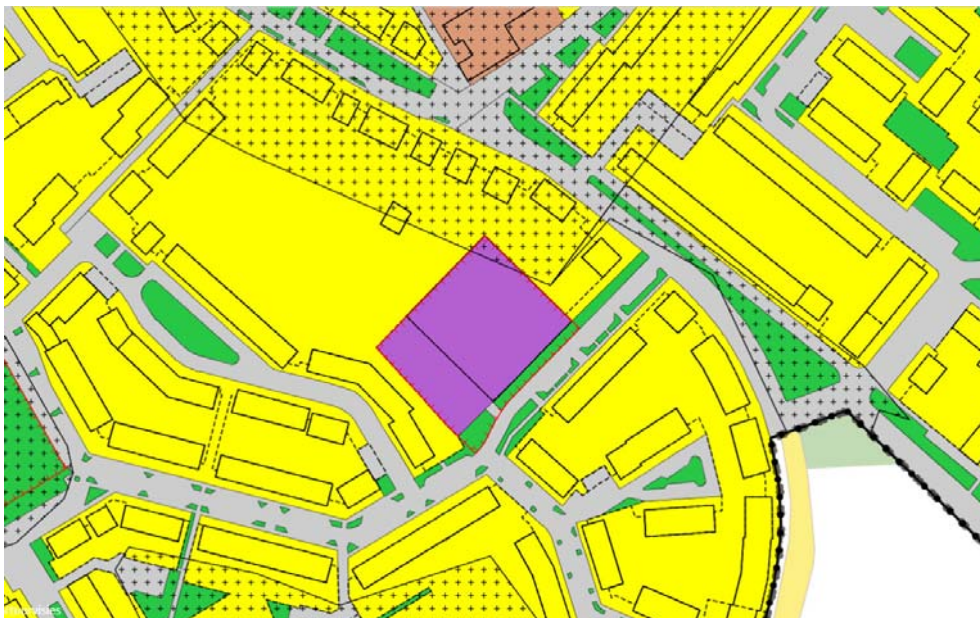
Voor het besluitgebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1^e herziening' (identificatienummer NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST) dat is vastgesteld op 26 september 2013. Het besluitgebied heeft de enkelbestemming 'Bedrijf-1' met een bouwvlak dat voor 100% bebouwd kan worden waarbinnen een maximum bouwhoogte van 10m en een maximum goothoogte van 7 m zijn toegestaan. Verder bevinden zich in het besluitgebied de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'.

Ook geldt voor een klein deel van het besluitgebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' aan de noordoostzijde.

Ter plaatse van de bestemmingen 'Bedrijf-1', 'Groen' en 'Verkeer' ligt tevens een gebiedsaanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9':

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 9' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 6 woningen met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

1. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
2. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
3. De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.
4. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
5. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
6. Er dient te worden aangetoond dat er geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn dan wel dat de bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.
7. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.
8. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.



Uitsnede geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1^e herziening'. De paarse bedrijfsbestemming stemt nagenoeg overeen met het besluitgebied van deze ruimtelijke onderbouwing (Bron: Ruimtelijke Plannen).

Het initiatief voldoet aan alle genoemde voorwaarden. De grens van de wijzigingsbevoegdheid, waarbinnen de bouw van deze 6 woningen mogelijk is, stemt echter niet geheel overeen met de situering van de nieuwe woningen.

Om die reden is voor het initiatief geen wijzigingsplan opgesteld, maar voorliggende ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bij de ruimtelijke onderbouwing hoort een digitale kaart met de begrenzing van het besluitgebied.

1.6 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het besluitgebied opgenomen. In hoofdstuk 5 de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde.



Het besluitgebied aan de Groes



De Groes vanaf de Voortseweg



Het achterterrein van het bestaande bedrijf met links de achterpercelen van de aangrenzende woningen

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Eersel

De stedenbouwkundige structuur van Eersel vindt zijn basis in de Markt, van oudsher de centrale ruimte van de kern. Straten als de Voortseweg, Oude Postelseweg, Duizelseweg, Hint en Nieuwstraat komen hierop uit. Deze linten kernmerken zich door hun typische ongelede profielen, waarin de lanen als structurerend element dienen. Ook de bebouwing heeft zich lange tijd geconcentreerd rond de Markt/Hint. Ter plaatse van het huidige Carquefouplein lag een buurtschap. Tussen deze buurtschap en de Markt ontstond in de loop van de tijd een bebouwingslint langs de Dijk en de Kerkstraat. Langs andere doorgaande wegen werd geleidelijk aan eveneens lintbebouwing gesitueerd. Langs de Nieuwstraat ontstond een lint van monumentale villa's.

De sterke naoorlogse groei van Eersel heeft de authentieke structuur deels onderbroken. De omgeleide Postelseweg, de Molenweg, de Schadewijkstraat en de route Nieuwstraat-Willibrorduslaan-Bergeijksedijk vormen tegenwoordig belangrijke dragers van de stedenbouwkundige structuur. Ten oosten en ten zuiden van de Markt hebben grootschalige uitbreidingen plaatsgevonden. Het historische karakter van het dorp is echter goed bewaard gebleven, dankzij de goed bewaarde authentieke staat van de Markt en zijn omgeving en doordat de nieuwbouw op enige afstand van de oude kern is gesitueerd. De Markt en zijn groene omgeving vormen een authentiek historisch ensemble.

De naoorlogse uitbreidingen hebben een planmatige opzet, waarbij elke woonbuurt zijn eigen kwaliteiten heeft. Door de onderling verschillende opzet van de woonbuurten zijn de tijdsperiodes waarin de uitbreidingen zijn gerealiseerd, herkenbaar.

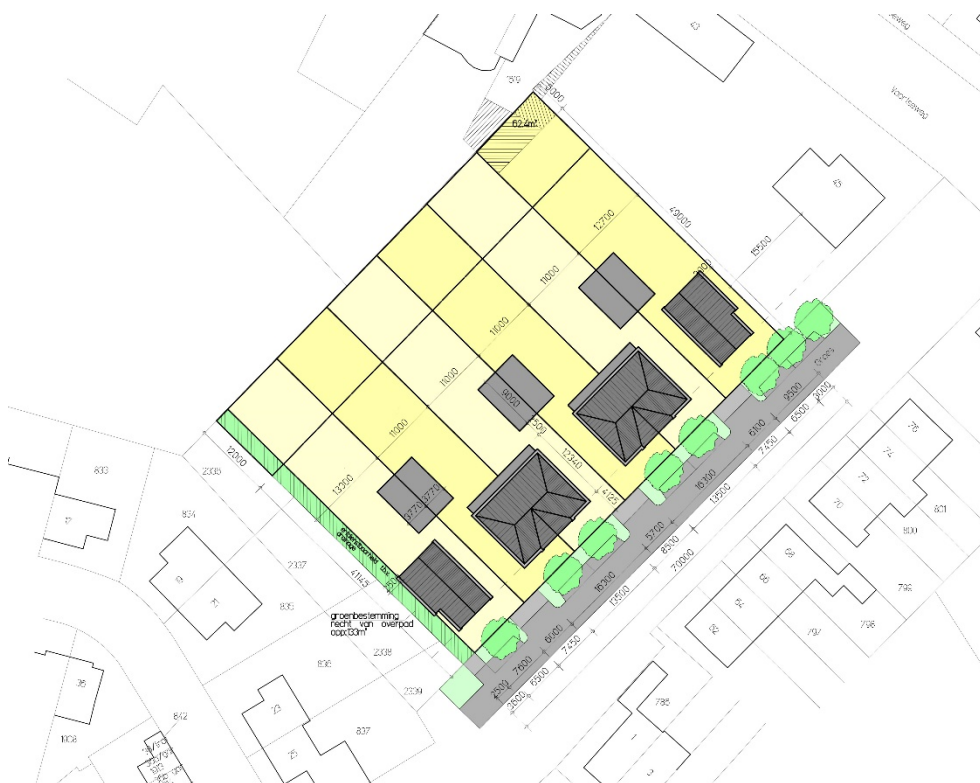
2.2 Ruimtelijke opbouw besluitgebied

Het besluitgebied is gelegen aan de Groes. Deze straat maakt deel uit van een planmatige woonuitbreiding, die in het midden van de jaren '80 gerealiseerd is.

De bebouwing rond het besluitgebied is opgetrokken in 1 of 2 bouwlagen met kap (zadeldak of mansardekap). Het betreft overwegend aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen. In het besluitgebied zelf is bedrijfsbebouwing aanwezig met een goothoogte van ca. 5 m en een nokhoogte van ca. 10 m.

2.3 Functionele structuur

Het besluitgebied maakt deel uit van een planmatige uitbreiding van Eersel met een overwegende woonfunctie.



Invulling van het besluitgebied met 2 vrijstaande en 4 halfvrijstaande woningen (Bron: Bureau Sengers Architecten)



3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

De bestaande bedrijfsbebouwing zal worden gesloopt, waarna het vrijgekomen perceel wordt benut voor de bouw van 2 vrijstaande woningen en 4 halfvrijstaande woningen. De vrijstaande woningen worden uitgevoerd met asymmetrische kap. Aan de randen van het besluitgebied hebben zij een goothoogte van deels 3 m en deels 4.5 m (zie tekeningen op nevenstaande pagina). Aan de zijde van de halfvrijstaande woningen, die in 2 bouwlagen met kap worden uitgevoerd, sluit de goothoogte van de vrijstaande woningen aan op de goothoogte van de halfvrijstaande woningen (5.73 m).

In de bestaande berm wordt voorzien in langsparkeren. De bestaande bomen in de berm staan dicht tegen de perceelsgrens en kunnen gehandhaafd blijven.

Op het perceel aan de zuidwestzijde is voorzien in een recht van overpad naar het achterliggende weiland. Onder deze groenstrook met een breedte van 2.5 m ligt tevens een drainagevoorziening voor dit weiland naar de Groes. Op deze strook kan geen bebouwing worden gesitueerd.

3.2 Functioneel

3.2.1 Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft twee vrijstaande en vier halfvrijstaande woningen.

3.2.2 Ontsluiting en parkeren

De bebouwing in het besluitgebied wordt ontsloten via de Groes, die weer aansluit op de Voortseweg die overgaat in de Postelseweg naar het noorden en de Boksheidsdijk naar het zuiden en die ook de verbinding vormt vanuit het zuidwesten van het dorp, waar het besluitgebied zich bevindt, naar het dorpscentrum.

De gemeente Eersel heeft op 23 januari 2014 het Parkeerbeleidsplan Eersel vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Eersel. Uitgangspunt is hierbij geweest dat Eersel wordt aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingscategorie 4 volgens het CBS) en dat het initiatief is gelegen in een zone die wordt aangemerkt als 'rest van de bebouwde kom'.

Voor vrijstaande woningen wordt uitgegaan van een parkeernorm van 2.5 parkeerplaats per woning. Voor halfvrijstaande woningen is deze norm 2.4 parkeerplaats per woningen. Totale parkeerbehoefte bedraagt derhalve ($2 \times 2,5 + 4 \times 2,4 =$) 14,6 parkeerplaatsen.

De woningen worden voorzien van een garage en een lange oprit. Ingevolge bijlage 3 van het Parkeerbeleidsplan Eersel, mag een dergelijke oprit als 1,3 parkeerplaats worden gerekend.

Langs de Groes wordt voorzien in 7 parkeerplaatsen. Totaal worden derhalve ($6 \times 1,3 + 7 =$) 14,8 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het besluitgebied moet passen binnen het geldende beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het besluitgebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het besluitgebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid zoals opgenomen in de SVIR richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Sturing op verstedelijking, waaronder afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk grotendeels losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking', die is vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motive-ringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzi-gingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan wor-den voorzien vereist.

Van een nieuwe stedelijke ontwikkeling is ingevolge jurisprudentie sprake vanaf de ontwik-keling van 13 woningen. Het initiatief, waarvoor voorliggende ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, omvat 6 nieuwe woningen. De ontwikkeling voldoet hiermee aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking'.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kader-stellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (ge-meentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimte-lijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaat-bestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het land-schap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De

provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte Noord Brabant. De Verordening ruimte Noord Brabant is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het besluitgebied in een gebied aangemerkt als 'stedelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

4.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 een Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de

Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in november 2020 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het besluitgebied van voorliggende ruimtelijke onderbouwing is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van de 6 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de 'Kempische visie op wonen' in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Eersel 1.0

De omgevingsvisie Eersel 1.0, vastgesteld op 28 januari 2020, is een eerste stap in voorbereiding op het in werking treden van de nieuwe Omgevingswet in januari 2021. De gemeente streeft naar een open en transparante cultuur waarbij de inwoners centraal staan. Een integrale omgevingsvisie is hierbij een onmisbare schakel. Met deze visie op de fysieke leefomgeving in Eersel toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in Eersel en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

Bij ieder volgend beleids- of visiedocument dat de gemeente opstelt, zal zij zichzelf expliciet de vraag stellen: is dit in lijn met onze visie op de leefomgeving of is dit een aanvulling

op deze visie? Deze 'check' om integraal te blijven denken en om voortdurend oog te houden voor alle dilemma's waar wij als maatschappij voor staan. Iedere nieuwe versie van de omgevingsvisie vormt zo een verrijking ten opzichte van de vorige.

In de Omgevingsvisie 1.0 zijn het bestaande beleid en de ontwikkelingen gebundeld. Er worden hier nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt of een heel andere koers ingezet.

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Eersel is dit op 12 maart gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeente die tot dan het geldend beleidskader vormden.

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

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden in bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

Speerpunten

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

1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de 4 kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorps-

woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

2. Behoud voor betaalbaar wonen. De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen de kempengemeenten de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd die realisatie van voldoende sociale huurwoningen tegen een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.
- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke

taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen de 4 kempengemeenten sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starters-segment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken over de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen breder over de regio uit te rollen.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de 4 kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
 - o Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt
 - o Bewustwording energiegedrag in de woning
 - o In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huurvoorraad

5. Werken én wonen.

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijs-segment. De 4 kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten op. Daarin nemen worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers in die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Toetsing

Het gaat met 6 woningen om een kleine toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Eersel tot 2028 van 460 woningen. Het betreft een binnenstedelijke herstructurering, waarbij voorzien wordt in 2 vrijstaande en 4 halfvrijstaande woningen.

De 6 nieuwe woningen sluiten qua typologie en doelgroep aan op de directe bestaande woonomgeving. De woningen worden aardgasloos uitgevoerd.

Conclusie

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 – 2023.

4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Eersel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimte vraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het besluitgebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Het initiatief past binnen het gemeentelijk beleid

Het geldende bestemmingsplan voorziet ter plaatse van het besluitgebied niet in directe bouw mogelijkheden voor 6 nieuw te bouwen woningen, wat het voornemen is. Om die redenen is voorzien in voorliggende ruimtelijke onderbouwing.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

5.1.1 Verkennend bodemonderzoek

Archimil heeft een verkennend bodemonderzoek verricht in het besluitgebied. De onderzoeksresultaten zijn beschreven in de rapportage van 28 oktober 2019, die als bijlage bij deze toelichting is gevoegd. De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten:

Het onderzoek is uitgevoerd op basis van de resultaten van het vooronderzoek van de onderzoekslocatie en de directe omgeving. Op basis van de in het vooronderzoek verzamelde gegevens is de locatie grotendeels als niet-verdacht beschouwd. Ter plaatse van de voormalige bovengrondse tanks en de voormalige spuitplaats is de bodem verdacht voor een verontreiniging met vluchtige aromaten en CKW's. Veld- en laboratoriumwerkzaamheden zijn derhalve uitgevoerd conform de strategieën onverdacht en plaatselijk verdacht uit de NEN 5740.

Uit het onderzoek volgt dat bij de boringen 107 (0,60-1,35 m-mv) en 116 (0,15-0,65 m-mv) een matige bijmenging met puin of baksteen is aangetroffen. Bij de boringen 110, 111 en 114 zijn sporen baksteen aangetroffen.

De meest verdachte bodemlaag (0-0,5 m-mv) ter plaatse van de voormalige bovengrondse tanks en de meest verdachte bodemlaag (0,13-0,45 m-mv) ter plaatse van de spuitcabine is niet verontreinigd met vluchtige aromaten of CKW's. De hypothese verdachte locatie kan voor de bovengrondse tanks en de spuitcabine derhalve worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

De matig puin- of baksteenhoudende grond uit de bovenlaag (0,13-1,35 m-mv) is matig verontreinigd met koper en zink en licht verontreinigd met lood. Uit afzonderlijk onderzoek volgt dat de verontreiniging zich concentreert in de bodemlaag van 0,6-0,9 m-mv van boring 107. De grond uit de bovenlaag (0-1,0 m-mv) van het onverharde terreindeel is licht verontreinigd met cadmium, lood en zink. De grond uit de bovenlaag (0,11-0,65 m-mv) van het verharde terreindeel is licht verontreinigd met cadmium, lood en zink. Het grondwater is licht verontreinigd met barium, cadmium, koper en/of zink.

De hypothese niet-verdachte locatie kan voor het grondwater worden aangenomen op basis van de onderzoeksresultaten en dient voor de boven- en ondergrond te worden verworpen op basis van de onderzoeksresultaten.

Ter plaatse van de regendrupzones aan de noordoostzijde is in de fijne fractie (2-4 mm) asbest aangetroffen in een concentratie welke geen aanleiding geeft tot sanerende maatregelen.

Naar aanleiding van bovenstaande conclusies wordt opgemerkt dat de aangetroffen matige bijmengingen met puin en baksteen ter plaatse van de boringen 107 en 116 niet zondermeer als onverdacht voor asbest kunnen worden beschouwd.

Conclusie

Het aangetroffen gehalte aan zink bij boring 107 geeft aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek.

Zoals Archimil aangeeft, behoeven er voor het overige, op basis van de onderzoeksresultaten, geen restricties gesteld te worden aan toekomstige bouwactiviteiten op of aan- of verkoop van de onderzochte locatie.

Archimil acht het op grond van het verkennend bodemonderzoek niet raadzaam om zonder aanvullend onderzoek of verdere afspraken omtrent de aangetroffen verontreinigingen over te gaan tot aan- of verkoop van de onderzochte locatie.

De overig aangetroffen verontreinigen met zware metalen in de bovengrond en het grondwater vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Indien, bijvoorbeeld bij bouwactiviteiten, grond vrijkomt die op een andere locatie zal worden hergebruikt dan dient bepaald te worden wat de kwaliteit is in het kader van het besluit bodemkwaliteit.

5.1.2 Aanvullend bodemonderzoek

Zoals aangegeven bij de conclusies van het verkennend bodemonderzoek, acht Archimil het niet raadzaam om zonder aanvullend onderzoek of verdere afspraken omtrent de aangetroffen verontreinigingen over te gaan tot aan- of verkoop van de onderzochte locatie.

Daarom heeft een aanvullend bodemonderzoek plaatsgevonden, waarover op 22 juni 2020 gerapporteerd is. Dit aanvullend onderzoek is opgenomen in de bijlagen bij deze ruimtelijke onderbouwing.

De resultaten van het onderzoek en de conclusie zijn als volgt:

Resultaten asbest

In de grove fractie van de bodem (>20 mm) is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In het mengmonster van de fijne fractie (<20 mm) van de matig puinhoudende grond is evenmin asbest aangetroffen.

Resultaten metalen

Van alle grondmonsters is het gehalte aan zware metalen bepaald met behulp van een XRF-meter. De tabel met meetresultaten is bij dit schrijven bijgevoegd. Uit de tabel volgt dat plaatselijk licht verhoogde gehalte met koper en/of zink zijn gemeten, deze liggen ruim-schoots onder de interventiewaarden. Bij boring 210 (nabij boring 107) is de bodemlaag van 0,6-1,0 m-mv licht verontreinigd met zink. Derhalve is het eerder aangetroffen sterk verhoogd gehalte met zink niet bevestigd.

Conclusie

Zintuiglijk noch analytisch is asbest aangetroffen. Derhalve is er, op basis van de onderzoeksresultaten, geen aanleiding tot het instellen van nader onderzoek naar asbest en kan de locatie als onverdacht voor een verontreiniging met asbest worden beschouwd.

Bij boring 107 van het voorgaande onderzoek is bij onderhavig onderzoek het sterk verhoogde gehalte niet bevestigd. Bij de rondom geplaatste boringen zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetroffen.

Op basis van de onderzoeksresultaten behoeven er, naar het inzicht van het onderzoeksbureau, geen beperkingen te worden gesteld aan de toekomstige verkoop en herontwikkeling op de locatie.

5.2 Archeologie

Transect b.v. heeft in mei 2019 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het besluitgebied. De aanleiding van het onderzoek is de realisatie van zes woningen. Hieraan voorafgaand zal de huidige bebouwing in het besluitgebied worden gesloopt. Bij de voorgenomen werkzaamheden zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de oorspronkelijke bodem en daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Op de gemeentelijke archeologische beleidskaart valt het besluitgebied binnen categorie 4: gebieden met een hoge archeologische verwachting. Volgens de Erfgoedverordening van de gemeente Eersel (2017) is het verboden bodemingrepen uit te voeren die dieper dan 30 cm – Mv reiken en met een omvang van minder dan 1.000 m² bij bestemmingsplanwijzigingen. Een archeologisch onderzoek is dan noodzakelijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 3.600 m².

Aangezien de voorgenomen bouwplannen deze planregels overschrijden, is in het kader van de omgevingsvergunningaanvraag een archeologisch vooronderzoek nodig.

Het doel van het archeologisch bureauonderzoek is het specificeren van de archeologische verwachting aan de hand van beschikbare informatie over de archeologie, cultuurhistorie,

geomorfologie, bodemkunde en grondgebruik binnen en rondom het plangebied. Om de gespecificeerde archeologische verwachting te toetsen, en waar mogelijk bij te stellen, is een inventariserend veldonderzoek, verkennende fase uitgevoerd in het plangebied. Op basis van het gecombineerde bureau- en veldonderzoek zijn uitspraken te doen over de verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden in het plangebied.

Aan de hand van het bureauonderzoek is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen, samenhangend met de vermoedelijke ligging van het plangebied op een gradiëntzone tussen verschillende landschapseenheden. De ligging van beken, dekzandruggen en terrasresten in de omgeving maakt dat het gebied zeer aantrekkelijk is geweest voor bewoning.

Aan de hand van het veldonderzoek is deze verwachting grotendeels bevestigd, hoewel ze ook is te nuanceren. Vastgesteld is dat in de pleistocene afzettingen, het dekzand en de terrasafzettingen vanaf een diepte van 90-100 cm -Mv sprake is van BC- en Bh-horizonten, indicatief voor een potentieel archeologisch relevant niveau voor de periode Laat-Paleolithicum - Bronstijd. Op deze pleistocene afzettingen is sprake van een dun weinig pakket, vermoedelijk ontstaan vanaf de Late Bronstijd.

Hierdoor heeft het plangebied lange tijd relatief ongunstige factoren voor bewoning gekend, tot het plangebied vanaf de Late Middeleeuwen ontgonnen is, waarschijnlijk door het opbrengen van een esdek direct op het veenpakket. Daarmee kan de hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden voor de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Late Bronstijd en voor de Late Middeleeuwen tot en met de Nieuwe tijd vooralsnog worden gehandhaafd. Voor de tussenliggende periodes is sprake van een lage verwachting op het aantreffen van intacte waarden.

Advies

In het plangebied bestaat een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden.

Eventuele archeologische waarden in het plangebied worden bedreigd door de voorgenomen ingrepen in het plangebied, de bouw van een aantal woningen. Daarom adviseert Transsect om aanvullend onderzoek uit te laten voeren naar de exacte aard en waarde van de aan te treffen archeologische waarden van het plangebied. Geadviseerd wordt om in het gehele plangebied vervolgonderzoek te laten plaatsvinden in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Aan de hand van dit onderzoek kan de daadwerkelijke aan- of afwezigheid van archeologische resten en indien aanwezig, de aard, omvang en datering hiervan worden vastgesteld. Het vervolgonderzoek dient te worden uitgevoerd conform een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Praktisch gezien kan dit onderzoek het beste plaats vinden na afloop van de sloop van de bestaande bebouwing in het plangebied, zodat een optimaal en representatief proefsleuvenonderzoek kan worden uitgevoerd.

Het bovenstaande is een advies. Op basis van de resultaten van het onderzoek neemt het bevoegd gezag (de gemeente Eersel) een besluit over de daadwerkelijke omgang met eventuele archeologische waarden binnen het plangebied.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

5.3.2 Beleid gemeente Eersel – vGRP 2016-2021

Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2016-2021 ambities benoemd op het gebied van doelmatig beheer, milieu en duurzaamheid, inzameling en transport van afvalwater en hemelwater, het technisch beheer van de rioleringsystemen en financiën.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die waterschap in de beleidsperiode gaat invullen.

Speerpunten voor de periode 2016-2021 zijn het inzichtelijk maken van de staat van de riolering, het opstellen van strategische (vervangings-) planningen en samenwerking met de partners in de afvalwaterketen. De maatregelen hierbij betreffen onder andere het invullen van afkoppelmogelijkheden, het opstellen van een hemelwaterbeleid, het actueel houden van de beheergegevens, het opstellen van een beheervisie en een onderzoek naar klimaatbestendigheid van de riolering.

In het VGRP staat het volgende aangegeven over de verwerking van hemelwater

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Onderstaand is hier invulling aangegeven, nadere uitwerking hiervan vindt plaats in een hemelwaterbeleidsplan, zie verder hoofdstuk 0. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde: 1. Hergebruik 2. Vasthouden / infiltreren 3. Bergen en afvoeren 4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) 5. Afvoeren naar de riolering Met de inwerkingtreding van de 'Algemene regels Keur Waterschap De Dommel 2015' per 1 maart 2015, vervalt vanuit het waterschap de watertoets voor in- of uitbreiding kleiner dan 2.000 m². In het nog te ontwikkelen hemelwaterbeleid legt de gemeente nieuwe bergingseisen voor deze in- en uitbreidingen vast. Tot die tijd hanteert de gemeente de voorkeursvolgorde en een bergingseis van 15 mm bij een uitbreiding tot 2.000 m², 30 mm voor een uitbreiding tussen 2.000 m² en 10.000 m² en 60 mm bij een uitbreiding van meer dan 10.000 m². De haalbaarheid wordt getoetst in de watertoets door gemeente en waterschap.

Bij inbreidingen (nieuwbouw of grootschalige renovatie in bestaand gebied) met gemengde riolering wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de particulier afvalwater en regenwater gescheiden inzamelt en gescheiden aanbiedt ter hoogte van de perceelgrens. Dit met het oog op mogelijke toekomstige ombouw van gemengde riolering naar gescheiden riolering in het inbreidingsgebied. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk.

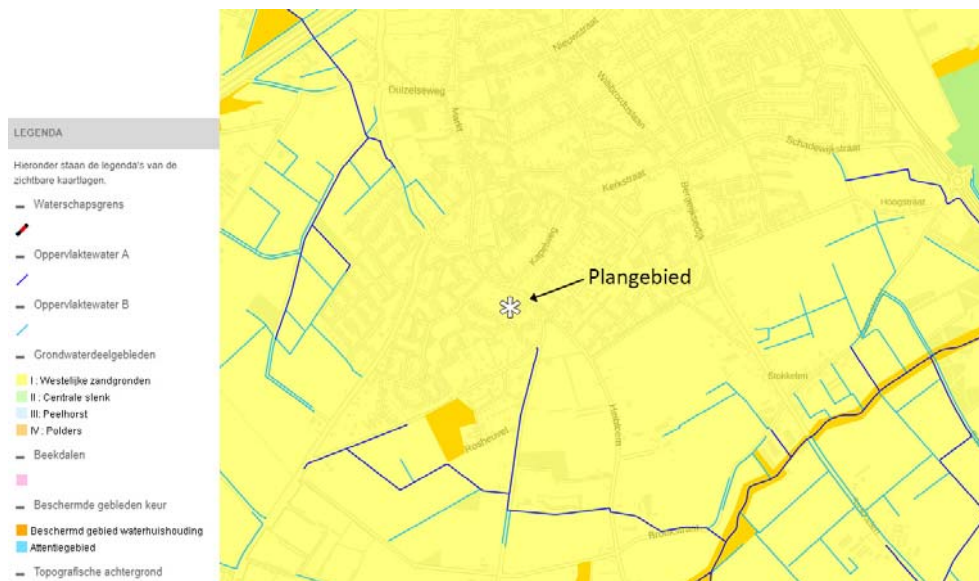
5.3.3 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

Het besluitgebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 'waardevol water' vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten: voorkomen van wateroverlast in het beheergebied (onder meer door het aanleggen van waterbergingsgebieden en het op orde brengen van regionale keringen);
- 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.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het besluitgebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



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.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. ‘Vasthouden’ betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering

mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.

- Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
- Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
- In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
- Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.3.4 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen, kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie M, nummers 0525, 0674, 1172, 2335.

Verharding in terrein

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingsafname in het besluitgebied van ca. 2.430 m²:

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	2500	680
Verharde buitenruimte	1290	680
Totaal verhard oppervlak	3790	1360
Onverhard oppervlak	395	2805
Totaal oppervlak besluitgebied	4185	4185

*aannahme is: de verharding van de buitenruimte bedraagt evenveel als de verharding van de dakvlakken



Verhard-onverhard – bestaande situatie



Verhard-onverhard – nieuwe situatie

Grondwaterstand en infiltratiegrondslag

Voor het gebied geldt een grondwatertrap V (gemiddeld hoogste grondwaterstand minder dan 40 cm -Mv). Het besluitgebied ligt nabij de overgang naar grondwatertrap VI (GHG 40 – 80 cm -Mv). Het is dus aannemelijk dat de GHG voor het besluitgebied rond de 40 cm -/- maaiveld ligt (bron: www.bodemdata.nl). Bodemtype voor het gebied is hoge zwarte en-keerdgronden met lemig matig fijn zand (zEZ23) met tussen 0.4 en 1.2 m-mv. grof zand en of grind van tenminste 0.4 m dik (bron: www.dinoloket.nl). Dit komt in grote lijnen overeen met wat is aangetroffen bij het bodemonderzoek. De k-waarde voor humushoudende grond is goed (tot 5m water per dag), de k-waarde voor siltig matig fijn zand is redelijk tot goed (0.5 – 1.5 m water per dag). Over het algemeen zijn er dus goede infiltratiemogelijkheden.

Bergingsopgave

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Hierbij is voor ontwikkelingen waarvan de toename van het verhard oppervlak minder dan 2.000 m² bedraagt geen compenserende waterberging vereist. De hydrologische gevolgen van de ontwikkelingen kleiner dan 2.000 m² zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

Er is dus op basis van de keur van het waterschap geen compenserende waterberging vanuit het Waterschap vereist.

Nochtans is de perceeleigenaar op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het vGRP, zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel (bij een verhardingstoename van 0-2000 m² geldt vanuit het vGRP een bergingseis van 15 mm). De verharding in de toekomstige situatie bedraagt ca. 1.360 m². Dit betekent dat moet worden voorzien in een waterberging met een inhoud van $1.360 \times 0.015 = 20,4 \text{ m}^3$.

Alleen berging die wordt gerealiseerd boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand mag als berging worden gerekend.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat er met het voorliggend initiatief geen waterschapsbelangen in het geding zijn. Er is derhalve geen belemmering aanwezig vanuit het aspect water.

Op basis van het gemeentelijk beleid, zoals vastgelegd in het VGRP 2016 -2021 is de perceeleigenaar zelf verantwoordelijk voor verwerking van hemelwater op zijn eigen perceel. Hiertoe moet worden voorzien in een berging in de vorm van een wadi met een oppervlakte van 68 m² en een diepte van 0.4 m.

5.4 Geluid

Door Tritium Advies is in augustus 2019 akoestisch onderzoek voor de te bouwen woningen in het besluitgebied verricht. Dit onderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het akoestisch onderzoek heeft als doel het bepalen van de geluidsbelasting ten gevolge van de nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

De onderzoeksresultaten zijn als volgt samen te vatten.

Conclusie

Voor wegverkeerslawaai is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Kapelweg en het gedeelte van de Voortseweg met een snelheidsregime van 50 km/h. Het plan is tevens gelegen in de nabijheid van de weg Groes en het gedeelte van de Voortseweg gelegen binnen een 30 km/h zone.

Voor de weg Groes en het gedeelte van de Voortseweg gelegen binnen de 30 km/uur zone geldt dat de geluidbelasting op de gevels van de nieuwe woningen de richtwaarde van 48 dB niet overschrijdt.

Voor de gezoneerde Kapelweg en het gedeelte van de Voortseweg met een snelheidsregime van 50 km/h geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woningen overschrijdt.

Derhalve is een procedure hogere waarde niet aan de orde.

Aangezien in onderhavige situatie geen sprake is van een procedure hogere waarde wordt voor de woningen een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels niet noodzakelijk geacht. Bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen is een goed akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. 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, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 6 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 6 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 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 vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden. Hiertoe is Tritium Advies in juli 2019 een quickscanonderzoek verricht naar de mogelijke ecologische waarden in en rond het besluitgebied. De rapportage hierover is opgenomen als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

5.7.1 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

Er wordt in het kader van de Wnb nagegaan of vaste rust- en verblijfplaatsen door de beoogde ingreep opzettelijk worden aangetast (verwijderd, ongeschikt gemaakt) of dat dieren opzettelijk worden verontrust, verjaagd of gedood. Verder is er gekeken of er invloeden zijn die leiden tot een verminderde geschiktheid als foerageergebied waarbij het een zodanig belang betreft dat bij het wegvallen van deze functie ook vaste rust- en verblijfplaatsen niet langer kunnen functioneren.

Flora

Er zijn binnen het onderzoeksgebied geen beschermde wilde soorten aangetroffen. Deze soorten zijn ook niet te verwachten. Om deze redenen zullen er door de voorgenomen plannen geen nadelige effecten optreden ten aanzien van deze soortgroep en zijn er, naast de zorgplicht, vanuit de Wnb geen verdere verplichtingen.

Vogels

Er zijn geen vogelnesten c.q. verblijfplaatsen aangetroffen. Algemeen voorkomende soorten zonder jaarrond beschermd nest kunnen blijven broeden in de directe omgeving van

het besluitgebied. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het besluitgebied aanwezig zijn, kunnen versturende werkzaamheden zoals sloop- en bouwwerkzaamheden of een verwijdering van beplanting mogelijk echter niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen begin oktober en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht. Dit laatste verdient derhalve aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels.

Grondgebonden zoogdieren

Binnen het onderzoeksgebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot grondgebonden zoogdieren.

Vleermuizen

Er zijn geen andere vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen aanwezig binnen het besluitgebied. Mogelijk wordt er gevoerageerd binnen en nabij het besluitgebied. Foerageergebied is alleen beschermd wanneer dit gebied noodzakelijk is om de functionaliteit van een vaste verblijfplaats te behouden. In de directe omgeving van het besluitgebied is echter voldoende alternatief foerageergebied aanwezig in de vorm van bos. Ook is het verstrend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten indien de sloop- en bouwwerkzaamheden overdag uitgevoerd worden. Een negatief effect op vaste vliegroutes is eveneens niet te verwachten. Gezien het vorenstaande zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot vleermuizen.

Amfibieën, reptielen en vissen

Binnen het besluitgebied zijn geen vaste verblijf- of voortplantingsplaatsen vastgesteld van soorten die zijn beschermd bij de Habitatrichtlijn of van soorten die niet zijn vrijgesteld door de provincie. Algemeen voorkomende soorten zijn door de provincie vrijgesteld van de verbodsbepalingen als het een ruimtelijke ingreep of inrichting betreft. Wel geldt de zorgplicht voor dergelijke soorten. Zolang de zorgplicht wordt nageleefd zijn er derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot amfibieën, reptielen en vissen.

Ongewervelden/ overige soorten

Vaste verblijfplaatsen of exemplaren van Habitatrichtlijnsoorten of van nationaal beschermde soorten zijn niet aangetroffen. Er zijn derhalve geen negatieve effecten te verwachten met betrekking tot deze soortgroepen.

5.7.2 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

In onderstaande punten wordt de eindconclusie weergegeven:

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- om een verstorend effect op foeragerende vleermuizen uit te sluiten, dienen de voorgenomen sloop- en bouwwerkzaamheden overdag te worden uitgevoerd;
- nader onderzoek naar soorten is niet noodzakelijk;
- een ontheffing in het kader van de Wnb (soorten) is niet noodzakelijk;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft.

5.8 Stikstofdepositie

Het besluitgebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Leenderbos, Groote Heide en de Plateaux) is met circa 2,4 km op afstand gelegen (stroomgebied De Run). Het Natura 2000 gebied Kempenland West ligt op 5,5 km afstand (stroomgebied Kleine Beerze). Dit betreft beken, die niet gevoelig zijn voor stikstofdepositie. De ingreep is beperkt van aard, aangezien het de toevoeging van 6 woningen in het stedelijk gebied van Eersel betreft. Een significant negatief effect is hierdoor niet te verwachten.

Van de ontwikkeling is in de paragraaf 'luchtkwaliteit' van deze toelichting reeds geconstateerd, dat deze zich qua omvang ver onder de ondergrens bevindt van een project dat als 'in betekenende mate' voor de luchtkwaliteit moet worden aangemerkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het project zowel door situering ten opzichte van beschermde natuurgebieden als door de omvang waarschijnlijk geen significante invloed heeft op beschermde natuurgebieden door stikstofdepositie.

5.9 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het besluitgebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De bedrijfsbestemming, die in het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1^e herziening' voor het besluitgebied van toepassing is, zal door de omgevingsvergunning voor woningbouw niet meer van toepassing zijn op het besluitgebied zelf. Ten westen van het besluitgebied is voor een strook grond nog een bedrijfsbestemming van toepassing in het geldende bestemmingsplan. Deze strook grond is door het bedrijf dat in het besluitgebied gevestigd was, verkocht aan de bewoners van Teulland 19 t/m 25 ter vergroting van hun achtertuin. De wijziging van de geldende bedrijfsbestemming voor deze achtertuinen in een woonbestemming zal worden meegenomen in een bestemmingsplan dat door de gemeente wordt opgesteld voor het privatiseren van groenstroken. Dat plan zal in het najaar van 2020 in procedure gaan.

Conclusie

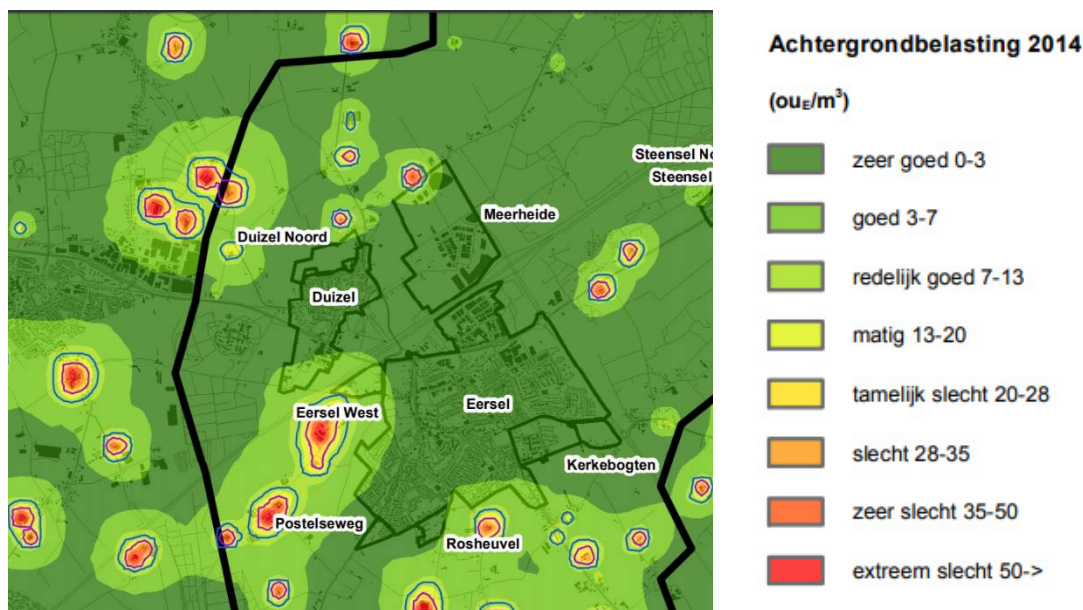
In – of in de nabijheid van – het besluitgebied is geen sprake van hinderlijke bedrijvigheid die van invloed is op een goed woon- en leefklimaat. Het plan ligt in het stedelijk gebied van Eersel en bevindt zich ook buiten de invloedssfeer van eventuele agrarische bedrijvigheid.

5.10 Geurhinder

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geur-

hinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Ten behoeve van het aspect geur is door de Omgevingsdienst Noord-Brabant voor de gemeente Eersel een gebiedsvisie bij de verordening geurhinder en veehouderij 2015 opgesteld (vastgesteld d.d. 29 september 2015). Op het navolgend kaartbeeld is te zien dat het besluitgebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Conclusie

De leefomgeving in de kern van Eersel, waar zich ook het besluitgebied bevindt, is gekwalificeerd als 'zeer goed'. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw.

5.11 Gezondheid

5.11.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM₁₀ in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m³ niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m³ eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden
- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand komen geen veehouderijen voor. Dichtstbijzijnd is een rundveehouderij aan de Berken 6 op 770 m afstand.

Binnen 1000 m van het besluitgebied zijn geen pluimveehouderijen aanwezig.

Conclusie

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het besluitgebied.

5.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een nieuwe woning. De afstand tot de dichtstbijzijnde geitenhouderij bedraagt 2,1 kilometer (Grote Aardweg 31, Eersel).

Conclusie

Geitenhouderijen bevinden zich op meer dan 2 km afstand van het besluitgebied. Zij leveren geen gezondheidsgevaar op voor de ontwikkeling in het besluitgebied.

5.11.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het nieuwbouwplan aan Groes aanvaardbaar.

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

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

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

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is m.e.r.-plichtig, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Dit plan betreft de toevoeging van 6 woningen. De ontwikkeling ligt dus ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

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

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.13 Kabels en leidingen

Binnen het besluitgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het besluitgebied. Binnen het besluitgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van werkzaamheden zal een KLIC-melding worden verricht.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Omgevingsoverleg

Op 24 september 2020 heeft in Cultureel Centrum de Muzeval in Eersel een inloopbijeenkomst plaatsgevonden voor omwonenden.

Omwonenden waren al geruime tijd op de hoogte van een aanstaande ontwikkeling op deze locatie en kwamen daarom met name om de definitieve uitwerking van het plan te bekijken. Het plan is positief ontvangen zowel qua opzet als architectuur.

Het verslag van deze inloopbijeenkomst is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Uitgebreide omgevingsvergunningprocedure

Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 30 oktober 2020 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben met ingang van dinsdag 16 februari 2021 tot en met maandag 29 maart 2021 ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn konden door eenieder zienswijzen naar voren worden gebracht. In deze periode zijn zienswijzen ingediend. De behandeling van de zienswijzen is opgenomen in bijlage 1a van de omgevingsvergunning.

Het besluit is niet gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit. Gelet op het vorenstaande zijn er dan ook geen redenen om de omgevingsvergunning niet te verlenen.