

Ruimtelijke onderbouwing bij  
omgevingsvergunning  
Stevensstraat (achter Gebr. Hoeksstraat 4), Eersel

Gemeente Eersel





# Ruimtelijke onderbouwing bij omgevingsvergunning

## Stevensstraat (achter Gebr. Hoeksstraat 4), Eersel

Gemeente Eersel

Ruimtelijke onderbouwing  
Bijlagen

Datum:  
September 2023

Projectgegevens:  
ROB03-WST001-01A

Identificatienummer:  
NL.IMRO.0770.EER-2022-0396-VAST



*Tweede Donk 8  
5233 HR 's-Hertogenbosch  
T. 06.49027136  
E. [tomsbr@orbitom.nl](mailto:tomsbr@orbitom.nl)*

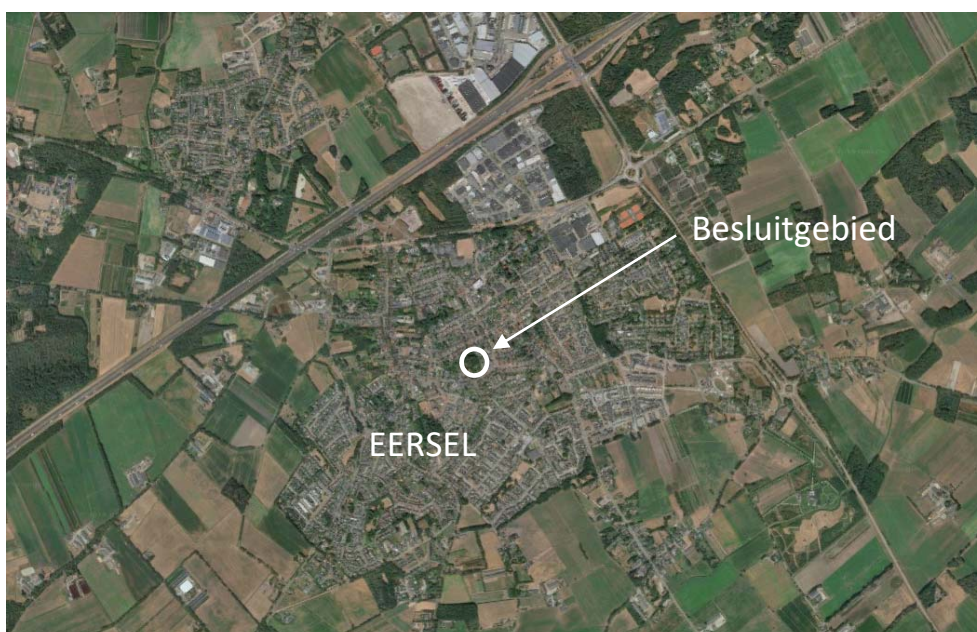


# Inhoud

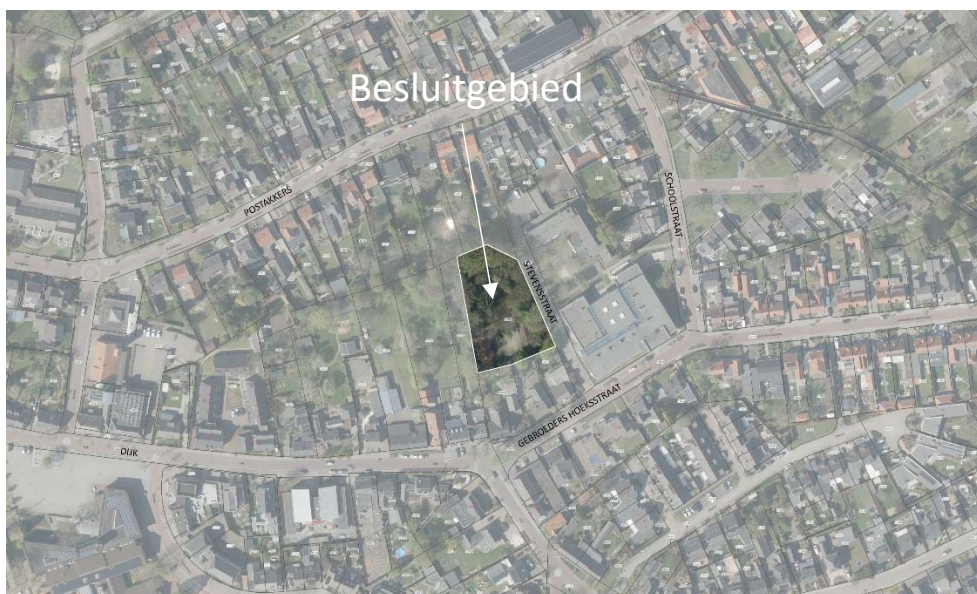
|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                             | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                             | 1         |
| 1.3      | Doel                                                   | 1         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan                                | 1         |
| 1.5      | Bij het plan behorende stukken                         | 2         |
| 1.6      | Leeswijzer                                             | 2         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie</b>                              | <b>3</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke ontwikkeling Eersel                        | 3         |
| 2.2      | Het plangebied                                         | 3         |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                | <b>5</b>  |
| 3.1      | Ruimtelijk                                             | 5         |
| 3.2      | Functioneel                                            | 8         |
| <b>4</b> | <b>Beleidskader</b>                                    | <b>11</b> |
| 4.1      | Nationaal beleid                                       | 11        |
| 4.2      | Provinciaal beleid                                     | 13        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid                                    | 15        |
| 4.4      | Conclusie                                              | 21        |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>     | <b>22</b> |
| 5.1      | Bodem                                                  | 22        |
| 5.2      | Archeologie                                            | 26        |
| 5.3      | Cultuurhistorie                                        | 28        |
| 5.4      | Water                                                  | 29        |
| 5.5      | Geluid                                                 | 36        |
| 5.6      | Luchtkwaliteit                                         | 37        |
| 5.7      | Externe veiligheid                                     | 38        |
| 5.8      | Flora en fauna                                         | 39        |
| 5.9      | Stikstofdepositie                                      | 43        |
| 5.10     | Hinderlijke bedrijvigheid                              | 43        |
| 5.11     | Geurhinder                                             | 44        |
| 5.12     | Spuitzones                                             | 45        |
| 5.13     | Gezondheid                                             | 46        |
| 5.14     | Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling | 47        |
| 5.15     | Kabels en leidingen                                    | 49        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                 | <b>51</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid                            | 51        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 51        |

## Bijlagen

1. Verkennend bodem- en asbestonderzoek en nader asbestonderzoek Stevensstraat Eersel, Lankelma Geotechniek Zuid, 13 oktober 2022.
2. BUS-melding De Kempen-Stevensstraat Eersel, Lankelma Geotechniek Zuid, 17 oktober 2022.
3. Onderzoek en certificaat PFAS, Lankelma Geotechniek Zuid, 2 november 2022.
4. Eersel, Stevensstraat Gemeente Eersel (NB), een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect, 27 maart 2023.
5. Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Stevensstraat/Gebroeders Hoeksstraat, te Eersel, Ecolybrum, 26 november 2021.
6. Voortoets Stikstofdepositie Stevensstraat ong. te Eersel, Van Empel Milieuadvies Bergeijk, 16 december 2022.



Overzichtskaarten ligging plangebied (Bron: Google Maps 2021 en kadastralekaart.com)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Gebroeders Hoeksstraat 4 te Eersel heeft het voornemen om op zijn achterperceel een nieuwe woning op te richten.

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel heeft zich over dit voornemen positief uitgesproken in een principebesluit d.d. 1 juni 2021. In principe wordt medewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

- het plan moet voldoen aan de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig advies ten aanzien van groen, erfafscheidingen en verschijningsvorm van de woning
- stukken en onderzoeken dienen te worden aangeleverd voor de procedure waaruit blijkt dat aan alle (milieu) eisen voldaan kan worden;
- er dient een bijdrage afgedragen te worden aan het fonds verevening sociale woningbouw en het fonds bovenwijkse voorzieningen;

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. In het besluitgebied zijn geen mogelijkheden aanwezig om woonbebouwing op te richten.

Daarom zal een uitgebreide omgevingsvergunningprocedure worden doorlopen, waarvan voorliggende ruimtelijke onderbouwing deel uitmaakt.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het perceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 5000.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan de achterpercelen van de woningen aan de Postakkers, aan de oostzijde aan de Stevensstraat, aan de westzijde aan de woonpercelen aan de Gebroeders Hoeksstraat en aan de zuidzijde aan het woonperceel Gebroeders Hoeksstraat 4. Het besluitgebied heeft een oppervlakte van ca. 2.380 m<sup>2</sup>.

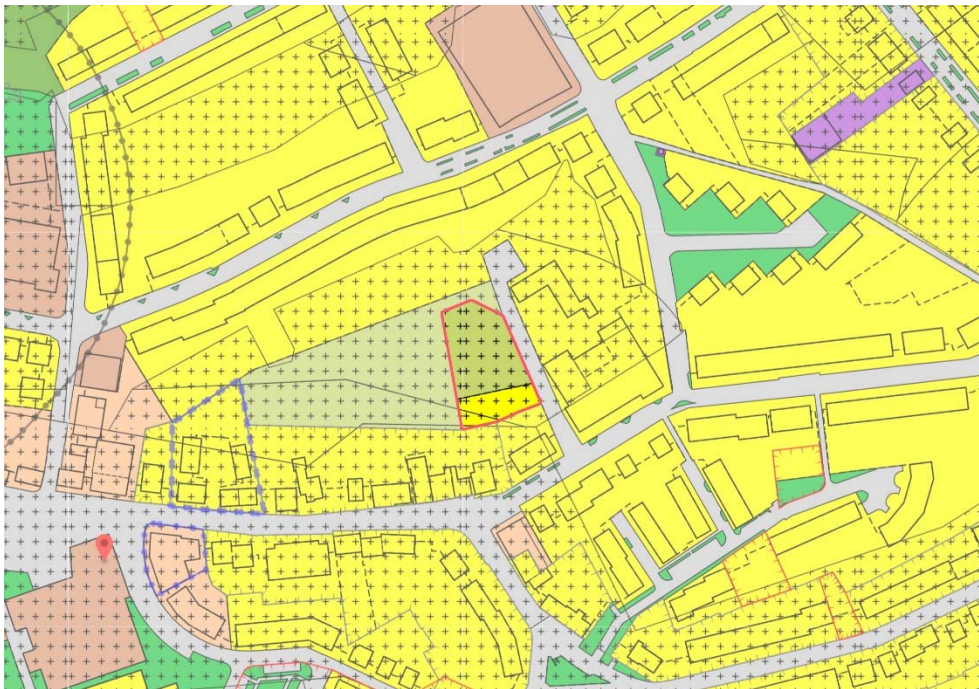
## 1.3 Doel

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 plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1e herziening' (NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST). Dit bestemmingsplan is op 26 september 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Wonen' en 'Tuin'. Binnen deze bestemmingen zijn geen, voorzover gelegen binnen het besluitgebied, geen bouwmogelijkheden aanwezig voor een nieuwe woning.

Naast deze enkelbestemmingen is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' voor nagenoeg het gehele plangebied van toepassing. Een klein deel in het uiterste zuidwesten heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' met plangebied uitgelicht en rood omlijnd

## 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.

## 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 Het plangebied

#### Ruimtelijk

De Gebroeders Hoeksstraat is een weg die al sinds het begin van de vorige eeuw op de kaart staat. Het was een nagenoeg onbebouwde weg in het buitengebied, die parallel aan de Kerkstraat liep. De Stevensstraat is als ontsluiting aangelegd bij het woonzorgcentrum De Koperwiek. Dit woonzorgcentrum is in 2004 in gebruik genomen. Voordien bevond zich op het terrein van de Koperwiek de huishoudschool Maria Regina (vanaf 1953 gevestigd aan de Gebroeders Hoeksstraat 8 en in 2003 gesloopt). Door het dichte groen, aan de westkant van deze straat, heeft de Stevensstraat het karakter van een zijstraat.

Het besluitgebied is in de huidige situatie een diepe achtertuin achter de Gebroeders Hoeksstraat 4. Het besluitgebied heeft met een parkachtig karakter. De zuidhelft is kent opgaand groen langs de perceelsranden. De noordhelft van het perceel is geheel begroeid met bomen.

De bebouwing aan de Gebroeders Hoeksstraat is ter hoogte van het besluitgebied vrijstaand in 1 of 2 bouwlagen met kap. Op de overgang naar de Dijk is de bebouwing aaneengebouwd in 1 bouwlaag met kap.

De bebouwing van het woonzorgcentrum De Koperwiek is aan de zijde van de Gebroeders Hoeksstraat opgetrokken in 3 bouwlagen met plat dak en aan de Stevensstraat in 2 lagen met plat dak.

### Functioneel

Het plangebied ligt in een woongebied, maar op korte afstand van de Dijk, die deel uitmaakt van het dorpscentrum van Eersel met diverse detailhandelsvoorzieningen, kantoren en het gemeentehuis van Eersel.



De Stevensstraat vanaf de Gebroeders Hoeksstraat. Links Gebroeders Hoeksstraat 4. Op het achterperceel van deze woning is de nieuwe bebouwing gesitueerd. Aan de westzijde van de Stevensstraat is het opgaande groen op het achterperceel bepalend voor het beeld. Het meeste van dit opgaande groen blijft gehandhaafd.



Het opgaande groen is enerzijds een verrijking voor het aanzicht van de Stevensstraat, maar het maakt de straat ook donker en enigszins anoniem: geen woonstraat, maar eerder een zijstraat.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijk

De nieuwe woning wordt deels opgetrokken in 1 bouwlaag en deels in 2 bouwlagen met plat dak.

De woning oriënteert zich op de Stevensstraat.

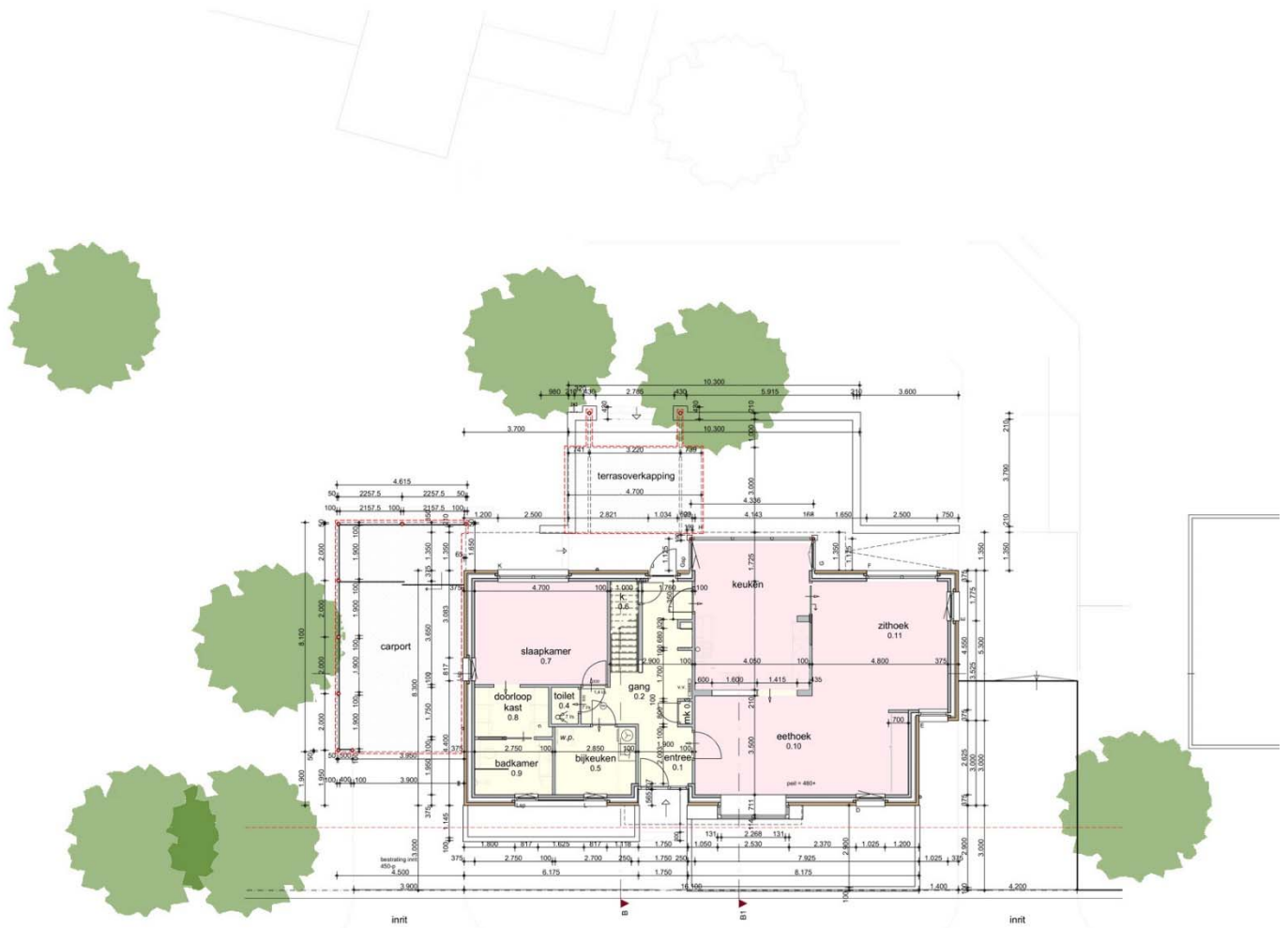
De groene parkachtige tuin blijft behouden en wordt verbeterd.

Bomen op het terrein blijven zoveel mogelijk behouden.

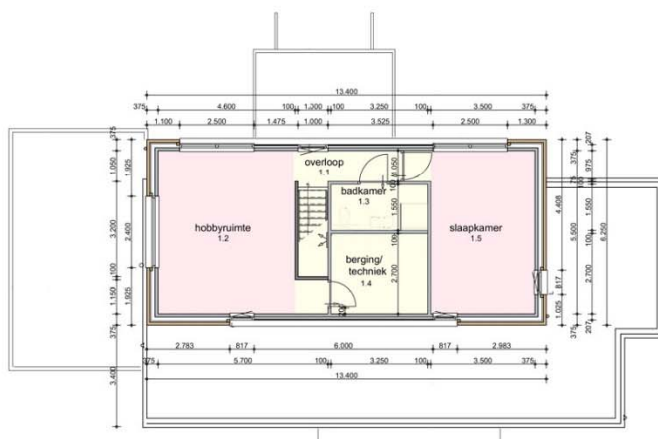
De schuur aan de oostzijde van het perceel wordt gesloopt, omdat hier de nieuwe woning gerealiseerd wordt.



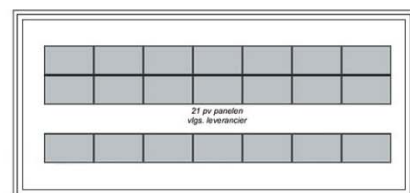
Situatie



Begane grond

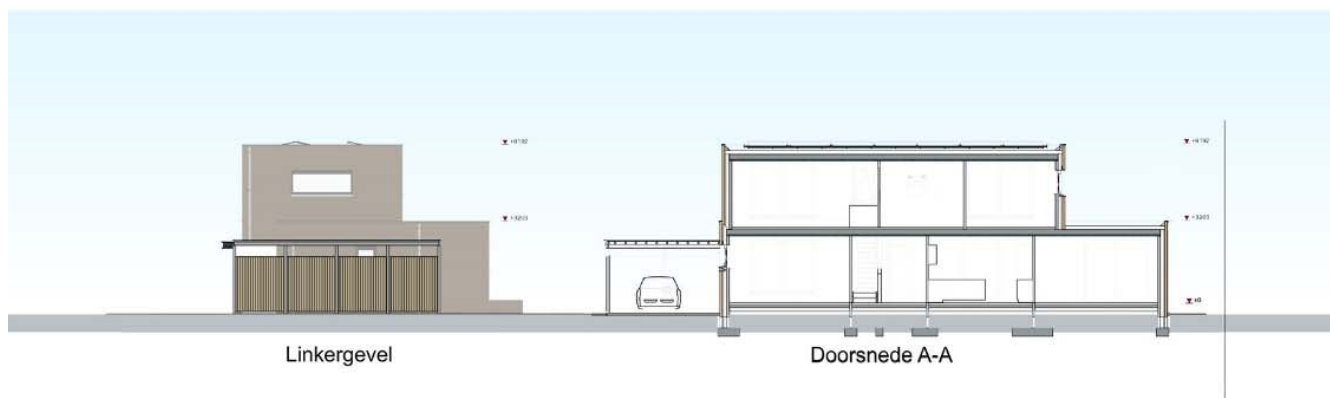


1e verdieping



dakaanzicht

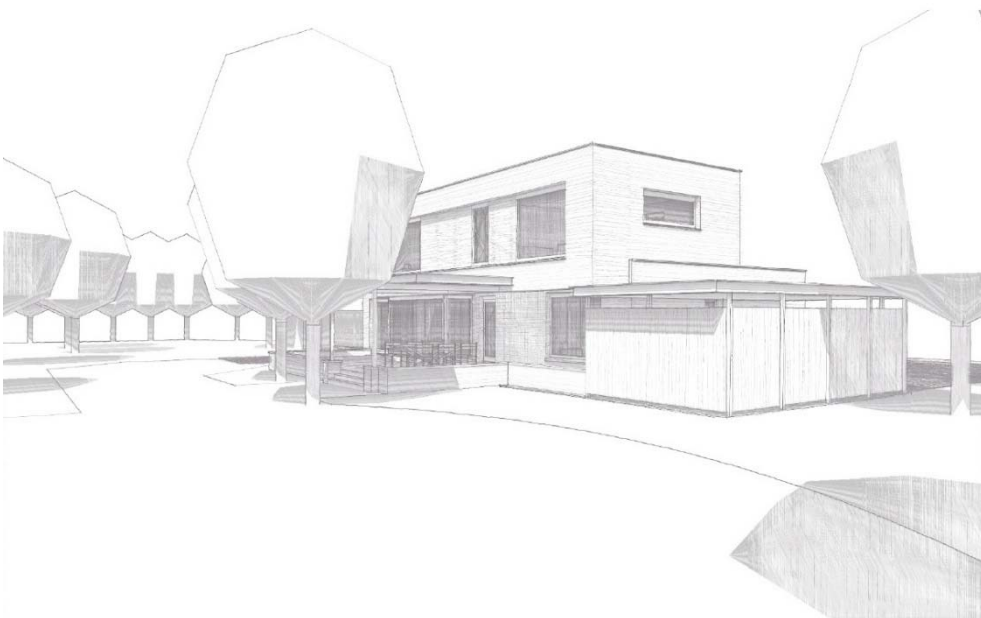
Plattegronden woning



Gevelaanzichten en doornede woning



Impressie voorzijde woning



Impressie achterzijde woning

## 3.2 Functioneel

### Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft een vrijstaande, levensloopbestendige woning.

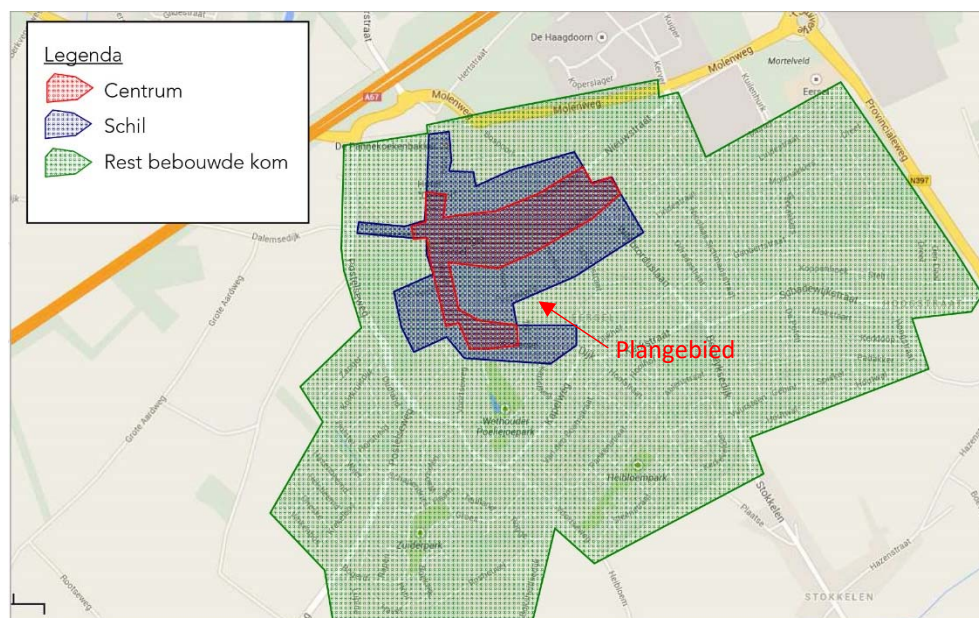
### Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd aan de Stevensstraat, die via de Gebroeders Hoeksstraat aansluiting geeft op de Dijk aan de westzijde en de Willibrorduslaan aan de oostzijde, dit zijn beide hoofdstraten die aansluiting geven op externe ontsluitingswegen. Het dorpscentrum ligt op korte afstand van het besluitgebied.

### Parkeren

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 bebouwde kom' (zie kaartje).



Kaartje parkeernormen Eersel

Zoals reeds aangegeven, is de nieuwe bebouwing is bestemd voor 1 vrijstaande woning.

Hiervoor is een parkeernorm van 2.3 parkeerplaats van toepassing.

In het bouwplan is voorzien in 2 inritten met een lengte van meer dan 10 m. De inrit aan de zuidzijde is voorzien van een carport met daarachter een berging. Hier kunnen 2 auto's achter elkaar opgesteld worden. Ingevolge de brochure 'Toekomstbestendig parkeren' van het CROW kan deze situatie normatief als 1.3 parkeerplaats gerekend worden.

De inrit aan de noordzijde geeft toegang tot een ruimte waar diverse auto's naast elkaar kunnen parkeren.

Aan de parkeernorm van 2.3 parkeerplaats kan derhalve ruimschoots voldaan worden.

## 4 Beleidskader

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

### 4.1 Nationaal beleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

## Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

### 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 vraagge-richte 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 motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. 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 worden voorzien vereist.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Deze ruimtelijke onderbouwing betreft de realisatie van 1 woning en kan dus niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Het plan ligt binnen stedelijk gebied.

## Conclusie

De ontwikkeling van een nieuwe woning kan niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

### 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 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is uitgegaan van de geactualiseerde versie hiervan van 1 oktober 2022 (geconsolideerde versie). Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet op 1 januari 2024. 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 2024 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.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

### Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van een woning 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 woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

#### 4.2.3 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Eersel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost-Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Eersel behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Eersel 280 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 520 woningen tot

2030. De woning, die onderwerp is van voorliggende ruimtelijke onderbouwing, past binnen deze prognosecijfers.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de Brabantse Agenda Wonen.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

In diverse stappen is de gemeente Eersel zich aan het voorbereiden om de komst van de nieuwe Omgevingswet (inwerkingtreding voorzien in 2023). 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' is 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 1.1 zijn het bestaande beleid en de ontwikkelingen gebundeld. Er worden hier nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt of een heel andere koers ingezet.

In de Omgevingsvisie 2.0 zijn met name de volgende elementen verschillend ten opzichte van versie 1.0:

- De in versie 1.1 geschetste contouren zijn verder uitgediept en er is in kaart gebracht op welke terreinen nog onvoldoende inzicht is om onderbouwde keuzes te maken.
- Beleidsterreinen zijn opgenomen die in versie 1.1 nog ontbraken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om toe te werken naar een volledig integrale visie, die als kader dient voor het omgevingsplan.
- Er is vastgesteld of er kansen liggen om ambities op verschillende beleidsterreinen te koppelen en/of er knelpunten zijn waarin functies en/of ambities elkaar juist in de weg zitten.

Enkele kernpunten voor het thema wonen uit de Omgevingsvisie Eersel 2.0 zijn:

- Inbreiding boven uitbreiding
- Doelgroepenbeleid: De gemeente Eersel wil doorstroming stimuleren door het toevoegen van woningen voor senioren, zorgbehoevenden en starters. Hiermee wil Eersel voor iedereen een passend woonaanbod realiseren. Dit is belangrijk aangezien iedere doelgroep andere woonvoorkeuren en woonwensen heeft.
- Ook andere soorten woningen dan grondgebonden woningen met een tuin
- Klimaatadaptief bouwen

## Conclusie

Het plan betreft een inbreidingsplan dat voorziet in een levensloopbestendige woning, die geschikt is als seniorenwoning. De woning is klimaatadaptief. Zo wordt gasloos gebouwd en wordt voorzien in duurzaam waterbeheer met berging op eigen terrein.

Het plan sluit daarmee voor een belangrijk deel aan op, wat in de kernpunten voor het thema wonen in de Omgevingsvisie is verwoord.

### 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) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit sub-regionaal perspectief gegeven.

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

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

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

## Speerpunten

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

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

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 goede 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 met 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 in 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 in de regio te implementeren.
- 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. Daarin 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 die werken in de regio Eindhoven Brainport.

### Toetsing

Het gaat met 1 woning om een 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 (520 tot 2030 op basis van de provinciale prognosecijfers, die in 2020 zijn vastgesteld). Het betreft een initiatief dat gelegen is in stedelijk gebied op korte afstand van het dorpscentrum. Binnen een bestaande groene context, die goeddeels wordt gehandhaafd, wordt hier een woning opgericht. Hierdoor wordt de Stevensstraat meer een woonstraat dan een relatief anonieme zijstraat.

### Conclusie

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

#### 4.3.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw en verordening doelgroepen sociale woningbouw

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Eersel betaalbaar kan wonen. Om die reden is de Nota Impuls sociale woningbouw opgesteld. Deze nota is op 26 november 2019 door de raad vastgesteld. In haar vergadering van 27 september 2022 heeft de raad besloten om het woonbeleid van de gemeente te herzien en te komen tot een andere verdeling en prijscategorisering voor de sociale woningbouw in de gemeente Eersel.

Met de nota wordt beoogd dat nieuwe woningbouwinitiatieven een bijdrage leveren aan sociale woningbouw in de gemeente. Hierbij wordt gemeentebreed naar gemiddeld 40% sociale woningbouw gestreefd.

Dit betekent dat in een nieuwbouwplan ten minste 40% van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit sociale woningen, waarbij in het, door de gemeenteraad op 27 september 2022 vastgestelde woningbouwprogramma voor de periode 2021-2023 de volgende verdeling wordt nagestreefd:

|               |                            | Aantal (%)           | Woningtype                                                                                          |
|---------------|----------------------------|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Huur          | <€763 (sociaal)            | +250 (21%)           | Vooral appartementen en kleine-/ nultredenwoningen                                                  |
|               | €763 - €1.000 (middenhuur) | +30 (2%)             | Vooral appartementen / nultredenwoningen                                                            |
|               | <b>Totaal</b>              | <b>+280 (23%)</b>    |                                                                                                     |
| Koop          | < €215.000                 | +195 (16%)           | Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug-aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters |
|               | €215.000 - €295.000        | +150 (12%)           | Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwoningen voor ouderen                            |
|               | €295.000 - €355.000        | +180 (15%)           | Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen            |
|               | > €355.000                 | +405 (33%)           | Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultredenwoningen voor ouderen                     |
|               | <b>Totaal</b>              | <b>+930 (77%)</b>    |                                                                                                     |
| <b>Totaal</b> |                            | <b>+1.210 (100%)</b> |                                                                                                     |

Besloten is om de Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw Eersel te wijzigen, door de volgende woningbouwcategorieën te definiëren:

- a) Sociale huur (< € 763 per maand)
- b) Middenhuur (< € 763 - €1.000 per maand)
- c) Sociale koop laag (< € 215.000 v.o.n.)
- d) Sociale koop midden (€ 215.000 - € 295.000 v.o.n.)
- e) Sociale koop hoog (€ 295.000 - € 355.000 v.o.n.)

De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen zijn vastgelegd in de (herziene) gemeentelijke doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geeft de gemeente de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.

Op 27 september 2022 heeft de gemeenteraad ingestemd met een aanpassing van de Nota Impuls Sociale Woningbouw, waarin:

- Aansluiting is gezocht bij de inkomens- en doelgroep definities uit de aangepaste Verordening Doelgroepen Sociale Woningbouw.
- Koopconstructies die woningen voor starters betaalbaar maken, en bovendien langdurig betaalbaar aanbod garanderen (zoals Koopgarant) mogelijk zijn gemaakt.
- Een aantal extra uitzonderingen zijn bepaald waarin geen financiële afdracht in het Vereveningsfonds hoeft te worden gedaan, te weten: CPO-projecten tot 6355.000, Ruimte-voor-Ruimte, ontwikkeling van landgoederen, en de herbouw van een individuele woning.

Als een initiatief minder dan 40% sociale woningbouw bevat, wordt bekeken of de initiatiefnemer de resterende opgave elders kan realiseren.

In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. Een initiatiefnemer moet in dat geval zelf aantonen dat deze op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkelen kan en daar de resterende opgave realiseert. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Als uitzondering op de regel kan het college ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

### Conclusie

De vrijstaande woning, die met dit initiatief wordt mogelijk gemaakt, is niet te realiseren in de sociale woningbouw. Daarom zal een afdracht aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw worden gedaan.

## 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 ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Ook past het binnen het gemeentelijk beleid:

- Het initiatief past qua schaal en massavorm binnen de bebouwingsstructuur langs de Stevensstraat.
- Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd.
- De woning past binnen het woonbeleid van de gemeente Eersel.

Voldaan wordt ook aan de voorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het principebesluit van B&W van 1 juni 2021:

- het plan voldoet aan de uitgangspunten uit het stedenbouwkundig advies ten aanzien van groen, erfafscheidingen en verschijningsvorm van de woning (zie hoofdstuk 3);
- aan alle (milieu) eisen wordt voldaan (zie hoofdstuk 5);
- er wordt een bijdrage afgedragen aan het fonds verevening sociale woningbouw en het fonds bovenwijkse voorzieningen.

Het initiatief wijkt af van het geldende bestemmingsplan omdat in het besluitgebied geen mogelijkheden zijn voor woningbouw. Derhalve is voorliggende ruimtelijke onderbouwing bij een omgevingsvergunning opgesteld.

## 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

Lankelma Geotechniek heeft in het oktober 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied en in september 2022 een aanvullende boringen gedaan in het noordelijk plandeel, dat nog niet onderzocht was. Ook heeft asbestonderzoek plaatsgehad in het najaar van 2021.

De bevindingen zijn vastgelegd in de rapportage 'Verkennd Bodem- en Asbestonderzoek en nader asbestonderzoek' van 13 oktober 2022, die als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van dit onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De bevindingen uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

#### Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,0 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Op het terrein was een grindpad aanwezig waar plaatselijk resten baksteen en resten zinkassen zijn aangetoond. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (kolengruis, glas, baksteen en puin) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

#### Grond zuidelijk terreindeel

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, koper, lood en een sterk verhoogd gehalte met zink aangetoond. In het grondmengmonster MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kwik, lood en zink aangetoond. Het gehalte zink in MM1 overschrijdt de interventiewaarde.

Na uitsplitsing van MM1 zijn in boringen B02-1 en B08-2 analytisch licht verhoogde gehalten met zink aangetoond en is in B07-2 zink een gehalte groter dan ½ (S+I). In boringen B03-1,

B06-1 en B06-2 wordt zink niet verhoogd aangetoond. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie/Wonen/AW2000 beschouwd worden.

In het grondmengmonster MM3 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met kobalt en nikkel aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Industrie beschouwd worden.

#### **Grond noordelijk terreindeel**

In het grondmengmonster MM6 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met zink, cadmium en lood aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse Wonen worden beschouwd.

In het grondmengmonster MM7 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde gehalten aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 worden beschouwd.

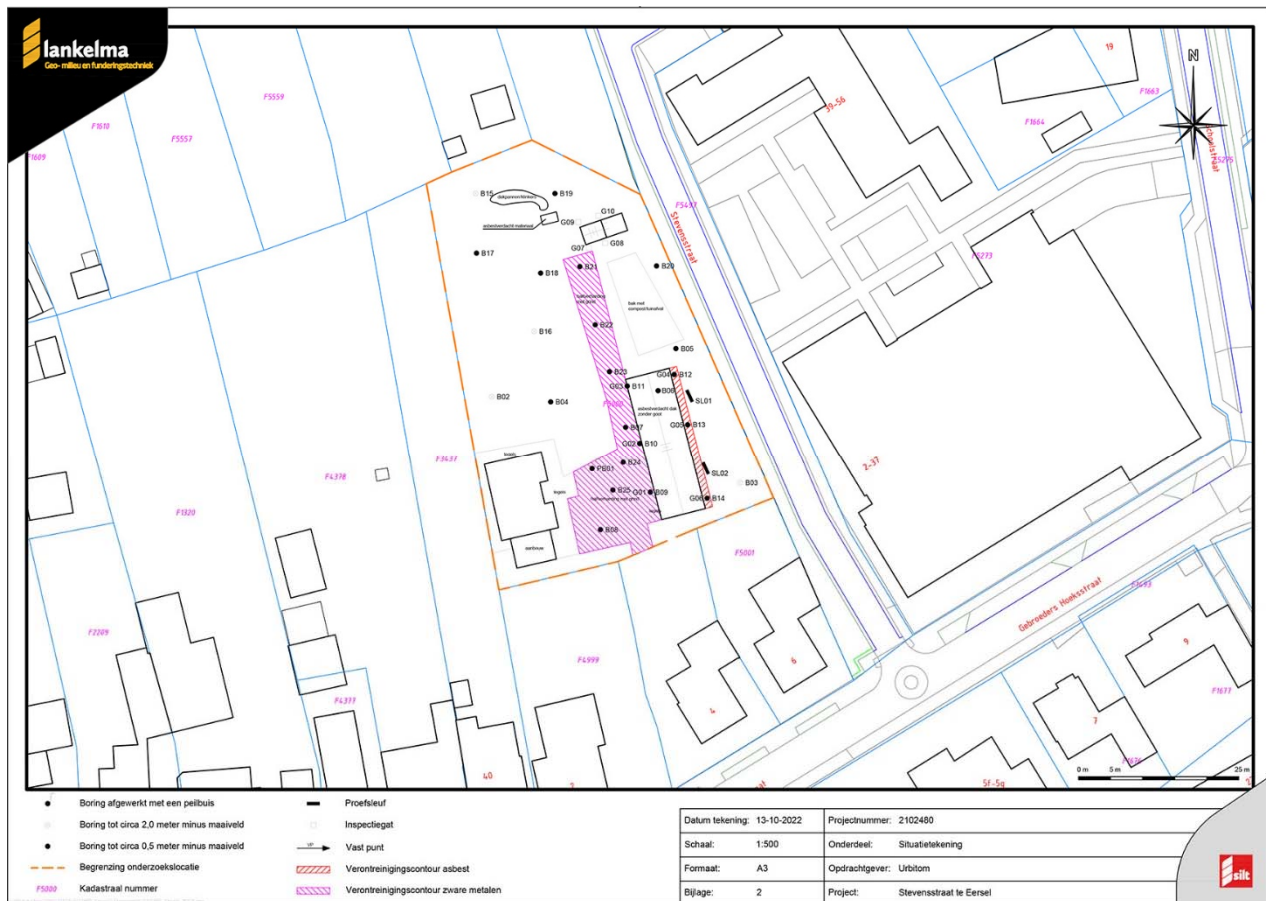
#### **Grond aanvulling toplaag erf**

In het grondmengmonster MM9 (sporen baksteen) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kwik en lood aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden. In het grondmengmonster MM8 zijn analytisch sterk verhoogde gehalten met koper en zink aangetoond alsmede een matig verhoogd gehalte met lood. Cadmium is aangetoond in een licht verhoogd gehalte.

Bij uitsplitsing van het grondmengmonster MM8 zijn analytisch sterk verhoogde gehalten met een of meerdere zware metalen aangetoond in de grondmonsters B21 (3-10 cm-mv) en in de grondmonsters B22 en B24 (beide 3-20 cm-mv). In het grondmonster B25 (3-25 cm-mv) is slechts een licht verhoogd zinkgehalte aangetoond.

Ten behoeve van de verticale inkadering zijn aanvullend twee grondmonsters geanalyseerd. In het grondmonster B21 (10-50 cm-mv) is een sterk verhoogd gehalte met zink aangetoond alsmede licht verhoogde gehalten met koper en lood. In het grondmonster B22 (20-50 cm-mv) is slechts een licht verhoogd gehalte met lood aangetoond.

De omvang van de sterke verontreiniging wordt ingeschat op circa 330 m<sup>2</sup>. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de gehele erfverharding verontreinigd is. Uitgaande van een gemiddelde diepte van 30 centimeter, wordt het volume van de verontreiniging ingeschat op circa 100 m<sup>3</sup>. Dit houdt in dat sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op navolgende tekening is de verontreinigingscontourweergegeven.



Verontreinigingscontouren zware metalen (paarse arcering) en asbest (rode arcering)

## Grondwater

In het grondwatermonster uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties met barium, cadmium, zink en een sterk verhoogde concentraties met nikkel en kobalt aangetoond.

Formeel gezien is de bodem op de locatie niet geheel vrij van bodemverontreiniging en is een nader bodemonderzoek noodzakelijk naar het voorkomen van met name zware metalen in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- Het filter van de peilbuis is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- In de huidige situatie zijn er geen humane risico's;
- Alhoewel voor Eersel geen lokale achtergrondwaarden zijn vastgesteld, blijkt uit eerder uitgevoerde bodemonderzoeken in de regio, dat er hier in het grondwater ook (sterk) verhoogde gehalten aan zware metalen voorkomen. In het algemeen kan worden gesteld dat er in de regio lokaal verhoogde gehalten voorkomen zonder dat er een mogelijke bron in de directe omgeving aanwezig is.

### Asbest in grond

In het grondmengmonster ASBMM01 is een licht verhoogd gehalte (0,23 mg/kg d.s.) met asbest aangetoond. In het grondmonster G05 is een sterk verhoogd gehalte (19.053,7 mg/kg d.s.) met asbest aangetoond. Deze overschrijdt de interventiewaarde (100 mg/kg d.s.). Op basis hiervan is een nader bodemonderzoek naar asbest uitgevoerd.

In de grondmengmonsters MM4 en MM5 (druppelzone bovengrond) wordt geen verhoogd PCB gehalte aangetoond.

In het grondmengmonster ASBMM02 is een licht verhoogd gehalte (15,48 mg/kg d.s.) met asbest aangetoond. In het grondmonster SL01 is een licht verhoogd gehalte (9,56 mg/kg d.s.) met asbest aangetoond. In het grondmonster SL02 is geen verhoogd gehalte met asbest aangetoond.

De asbestverontreiniging is in horizontale richting met ASBMM02 en in verticale richting met SL01 en SL02 in voldoende mate ingekaderd. De oppervlakte van de asbestverontreiniging bedraagt circa 50 m<sup>2</sup>, met een diepte van 0,2 m-mv. De omvang van de verontreiniging bedraagt circa 10 m<sup>3</sup>.

In het grondmengmonster ASBMM03 is analytisch geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. In het grondmengmonster ASBMM04 is een verhoogd asbestgehalte aangetoond (12 mg/kg d.s.). De grens voor nader onderzoek wordt niet overschreden. In de grondmengmonsters MM10 en MM11 zijn geen verhoogde gehalten met PCB aangetoond.

In de grond(meng)monsters ASBMM02 en G05-1 zijn losse asbestvezels aangetroffen. Het laboratorium geeft aan dat het verstandig kan zijn om SEM-analyses uit te voeren. Omdat de aangetroffen asbestgehalten in de betreffende monsters ver van de (helft van de) interventiewaarden zijn gelegen (resp. 15,48 en 19.53,7 mg/kg d.s.), zal het uitvoeren van SEM-analyses niet leiden tot een significant ander resultaat. Bovendien is de opdrachtgever voornemens om binnen korte tijd te saneren. Derhalve zijn geen SEM-analyses uitgevoerd.

### Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen.

### Nader bodemonderzoek

Formeel is een nader bodemonderzoek nodig om de verontreiniging met zware metalen in de erfverharding verder in te kaderen. Dit wordt echter niet zinvol geacht om navolgende redenen:

- De verontreiniging wordt waarschijnlijk veroorzaakt door de bodemvreemde bijmengingen in de toplaag van de erfverharding. De contour van de erfverharding is in kaart gebracht;
- Het is duidelijk dat sprake is van een sterke verontreiniging groter dan 25 m<sup>3</sup>;
- Bij de sanering worden de putbodems en –wanden met behulp van een XRF-analyzer uitgekeurd.

### Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'Diffuus belaste locaties met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging' kan op basis van de resultaten worden aanvaard.

### Conclusie en advies

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- binnen de verontreinigingscontouren mogen geen (graaf)werkzaamheden worden uitgevoerd. Voor aanvang van eventuele werkzaamheden (om de verontreiniging met asbest te saneren) dient een BUS-melding ingediend te worden bij het bevoegd gezag. Deze melding is inmiddels ingediend bij de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (rapport BUS-melding opgenomen in de bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing);
- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Wonen/Industrie bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse Industrie;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

## 5.2 Archeologie

Het besluitgebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' en een klein deel in de zuidwesthoek heeft de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Dit betreft gebied met een hoge archeologische verwachting. Indien binnen een besluitgebied twee verschillende dubbelbestemmingen archeologie voorkomen, gelden de uitgangspunten van de bestemming met de hoogste waarde. Dit betekent dat vanwege de aanwezige archeologische verwachtingswaarden een archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

Omdat het projectgebied, waar vanwege de nieuwe woning, bouwwerkzaamheden of werkzaamheden in de tuin aan de orde (kunnen) zijn groter is dan 250 m<sup>2</sup>, is een archeologisch vooronderzoek verricht door Transect in maart/april 2023. Onderzocht is het gebiedsdeel waar een bestemmingsverandering van 'Tuin' naar 'Wonen' is te voorzien. De rapportage van dit vooronderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd. Het archeologisch onderzoek laat zich als volgt samenvatten.

Op basis van het bureauonderzoek ligt het plangebied in een dekzandgebied, waarbinnen

dekzandruggen, -welingen en vlaktes aanwezig kunnen zijn. Het dekzand, waaruit dit landschap is opgebouwd, bevindt zich op vroegpleistocene rivierterrasafzettingen (Formatie van Sterksel) waarvan de top op circa 1,4 m -Mv te verwachten is. Ten noorden van het plangebied ligt een waterloop, mogelijk een gekanaliseerde oude beek. Het vermoeden bestaat hiermee dat het plangebied in het overgangsgebied ligt tussen een wat hogere dekzandrug in het zuiden (onder de Stevensstraat) en een beekdal (in het noorden van het plangebied). In het zuiden bevindt zich ook een oud bebouwingslint, getuige de huizen die op de Minuutplan uit het begin van de 19e eeuw gekarteerd staan. Het plangebied zelf is onbebouwd. Tevens bevindt het plangebied zich tussen de oude kern van Eersel (bij de Kerk) en de 15e eeuwse kern (bij de Markt) in. Dit betekent dat het plangebied een archeologische verwachting heeft op resten vanaf het Laat-Paleolithicum tot en met de Late Middeleeuwen. De hoogte hiervan is niet duidelijk omdat onduidelijk is hoe het plangebied exact geomorfologisch in het landschap past. De verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd is laag. Uit historisch-topografische kaarten vanaf het begin van de 19e eeuw onbebouwd is geweest. Er is ook geen aanwijzing dat binnen het plangebied een erf ligt. Daarom is de archeologische verwachting op resten uit de Nieuwe Tijd laag.

Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Paleolithicum-Nieuwe tijd naar laag bij te stellen. Zowel de bodemopbouw als de huidige hoge grondwaterstand laten zien dat het plangebied zeer nat geweest is. Ook is de top van de pleistocene afzettingen, de verspoelde dekzandafzettingen, verstoord geraakt. Er zijn mogelijk jonge grondsporen te verwachten van greppels om het natte gebied te ontwateren (zoals die er nu ook liggen), maar grondsporen van nederzettingen of grafvelden zullen niet worden aanwezig zijn. Deze bevinden zich ten zuiden van het plangebied, direct aan de weg en buiten het plangebied. Sporen van jonge greppels worden binnen dit kader niet als archeologisch relevant beschouwd.

In het plangebied is sprake van een lage archeologische verwachting. Daarbij zal voor de geplande nieuwbouw van de woning het maaiveld worden verhoogd met 50 cm, waardoor de pleistocene afzettingen in het plangebied niet aangeraakt zullen worden. Daarom is het advies om in het kader van de plannen om geen verdere archeologische maatregelen te treffen in het plangebied. Wel geldt dat wanneer tijdens de werkzaamheden onverhoopt toch archeologisch relevante zaken worden aangetroffen, deze bij de bevoegde overheid conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10 moeten worden gemeld.

### Selectiebesluit

In het selectiebesluit van het bevoegd gezag (gemeente Eersel) van 8 mei 2023 staat het volgende aangegeven:

Met betrekking tot de archeologische waarde van het plangebied is door het voorliggende archeologisch onderzoek in voldoende mate vastgesteld dat hier zich naar alle waarschijnlijkheid geen behoudenswaardige archeologische resten bevinden. Derhalve is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk en kan het gebied worden vrijgegeven voor het aspect archeologie.

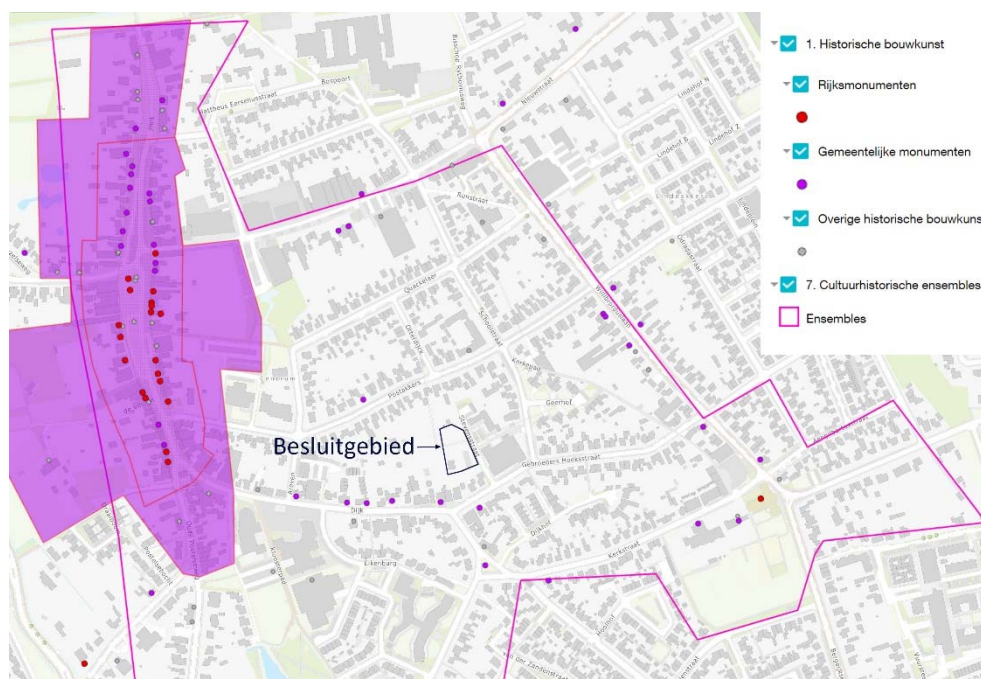
## Conclusie

Uit het archeologisch vooronderzoek blijkt dat er vanwege archeologie geen belemmeringen zijn voor het initiatief.

## 5.3 Cultuurhistorie

Het dorpscentrum van Eersel is aangemerkt als een cultuurhistorisch waardevol ensemble (categorie 2 – zeer hoge cultuurhistorische waarde) en het gebied rond de Markt is aangemerkt als een complex van cultuurhistorisch belang.

Op de cultuurhistorische beleidskaart zijn de Dijk en de Gebroeders Hoeksstraat aangemerkt als lijnelementen met een hoge cultuurhistorische waarde (categorie 3) op de cultuurhistorische waardenkaart zijn deze straten niet aangeduid.



Cultuurhistorische waardenkaart Eersel met zwartomlijnd het besluitgebied (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant)

Het plangebied bevindt zich op een binnenterrein achter het oude bebouwingslint van de Gebroeders Hoeksstraat. De Stevensstraat vormt een relatief jonge ontsluitingsweg die is aangelegd voor het woonzorgcentrum De Koperwiek. Dit woonzorgcentrum is in 2004 in gebruik genomen. Voordien bevond zich op het terrein van de Koperwiek de huishoudschool Maria Regina (vanaf 1953 gevestigd aan de Gebroeders Hoeksstraat 8 en in 2003 gesloopt). Ter plaatse van het plangebied was de dependance van de huishoudschoolgevestigd, zoals reeds aangegeven op de topografische kaart, die is opgenomen in paragraaf 5.2 van deze ruimtelijke onderbouwing.

## Conclusie

De ontwikkeling van een nieuwe woning in het plangebied heeft geen invloed op cultuurhistorisch waarden in of rond het plangebied:

- De bebouwing bevindt zich buiten het lint van de Gebroeders Hoeksstraat en is gelegen achter de bebouwing aan deze straat;
- Er is geen ruimtelijk-visuele relatie tussen de nieuwe woonbebouwing en monumenten of beeldbepalende panden die in de nabijheid van het plangebied liggen.
- De ontwikkeling is gesitueerd in een ensemble met cultuurhistorische waarde. De straat waaraan de ontwikkeling is gesitueerd is een straat, die nog relatief jong is. Op de plek waar de bebouwing wordt opgericht heeft reeds eerder bebouwing gestaan.

## 5.4 Water

### 5.4.1 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.

### 5.4.2 Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Eersel.

### 5.4.3 Beleid gemeente Eersel – vGRP 2023-2027

Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2023-2027, dat is vastgesteld door de raad op 1 november 2022, 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 2023-2027 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.

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

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.

#### 5.4.4 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

##### **Algemeen**

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

##### **Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'**

Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

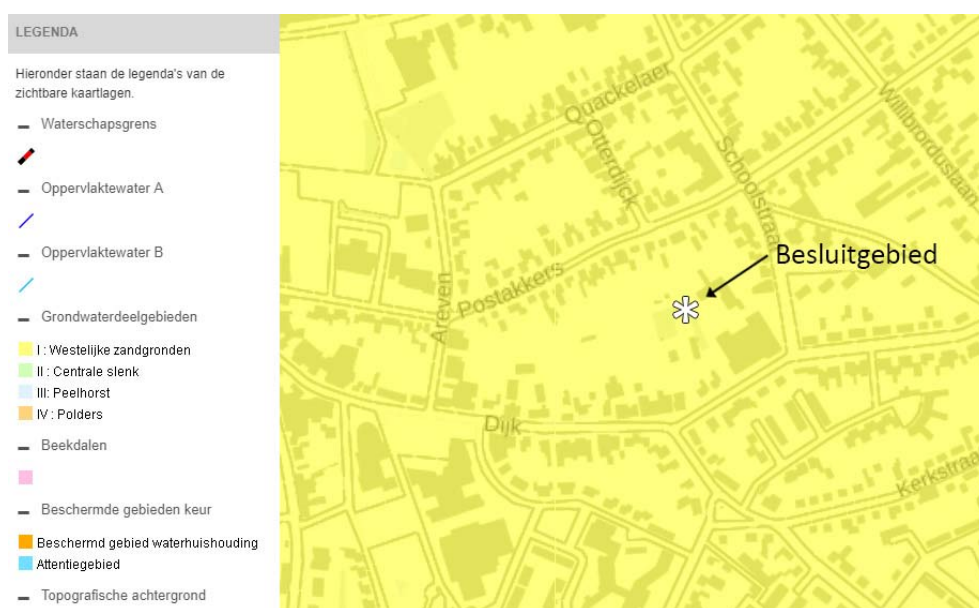
1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge

zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen 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. De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

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



In de keur (aangepast in april 2021) is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

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 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 uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

### 5.4.5 Locatiestudie

#### Onderzoeksgebied

Het onderzoeksgebied betreft het perceel voor de nieuwe woning, dat afgesplitst wordt van het huidige woonperceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 5000. Het onderzoeksgebied heeft een oppervlakte van ca. 2.380 m<sup>2</sup>.

Het resterende deel van het perceel F 5000 betreft de bestaande woning aan de Gebroeders Hoeksstraat nr. 4. Dit perceel ligt buiten het plangebied van deze ruimtelijke onderbouwing en heeft een eigen vuil- en hemelwaterafvoer, die is aangesloten op het gemeentelijk riool.

#### Toename verharding en noodzaak waterberging

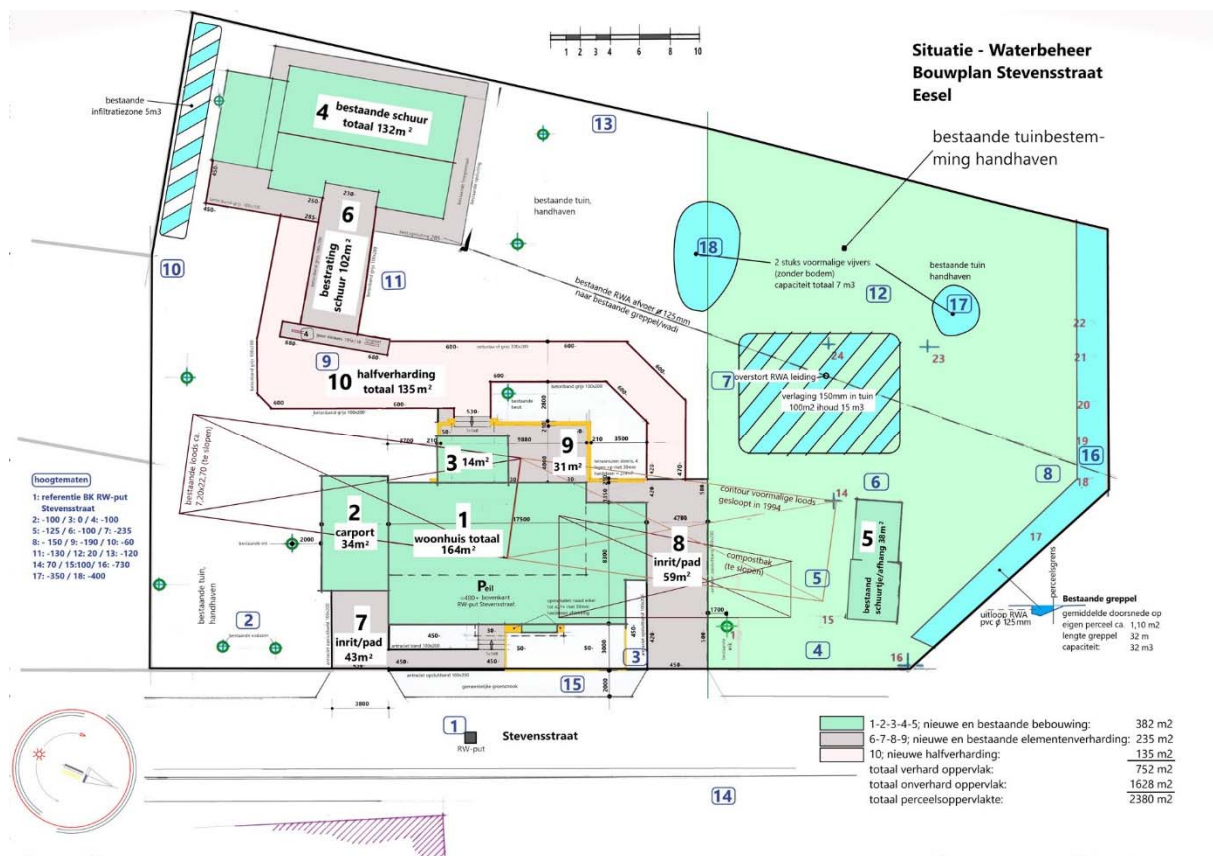
Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingsafname in het plangebied van ca. 19 m<sup>2</sup>:

|                          | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Bebouwing                | 328                                | 382                                    |
| Verharde buitenruimte    | 439                                | 370                                    |
| Totaal verhard oppervlak | 767                                | 752                                    |
| Onverhard oppervlak      | 1613                               | 1628                                   |
| Totaal perceelsoppervlak | 2380                               | 2380                                   |

Op navolgende tekeningen is inzichtelijk gemaakt welke verharding er in het onderzoeksgebied aanwezig zal zijn voor en na herontwikkeling. In de nieuwe situatie betreft het zowel bestaande, als nieuwe verharding.



Aanwezige verharding in de bestaande situatie



### Aanwezige verharding en waterberging in de nieuwe situatie

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. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast en geldt dat voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, compenserende waterberging is vereist.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, 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.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Ingevolge de Keur hoeft er dus niet voorzien te worden in compenserende waterberging.

Ingevolge het beleid van de gemeente Eersel, zoals vervat in het uitgebreid Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP 2023-2027) moet er voor nieuwprojecten voorzien worden in een waterberging op eigen terrein van 60 mm, waarbij gerekend wordt met de aanwezige verharding in het plangebied na nieuwbouw (zowel verharding die reeds aanwezig was als nieuwe verharding).

Dit betekent dat er een waterbergingsopgave is van  $(752 \times 0.060 =) 45.1 \text{ m}^3$ .



### 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.

Binnen het bouwplan wordt het huishoudelijke afvalwater (droogweerafvoer - DWA) gescheiden van het hemelwater (HWA).

De DWA wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de Stevensstraat. De HWA wordt geïnfiltreerd op eigen terrein, zoals hierboven omschreven.

Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dussdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

### 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, vanwege de ontwikkeling die onderwerp is van deze ruimtelijke onderbouwing, moet worden voorzien in 45.1 m<sup>3</sup> bergingscompensatie op eigen terrein vanwege bebouwd oppervlak en terreinverharding in de toekomstige situatie. Deze bergingscapaciteit is in de bestaande situatie reeds ruimschoots (59 m<sup>3</sup>) aanwezig, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

## 5.5 Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist. De ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Het akoestisch onderzoek wordt derhalve uitgevoerd ten behoeve van een juridisch-planologische procedure.

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen niet gelegen binnen de onderzoekszones van wegen. De omliggende wegen zijn 30 km-wegen zonder een onderzoekszone op basis van de Wet geluidhinder. Ook zijn het geen wegen waar veel verkeer op zit. De woning ligt aan de Stevensstraat, een doodlopende 30 km-weg.

### Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het initiatief.

## 5.6 Luchtkwaliteit

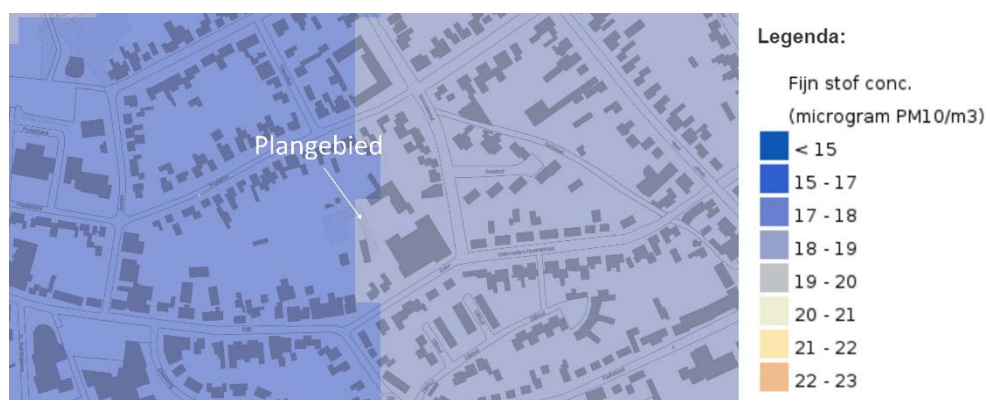
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). 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 betekende 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'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat'.

Zoals op navolgende kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM<sub>10</sub> in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 18-19 microgram PM<sub>10</sub>/m<sup>3</sup>, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup>.



## Conclusie

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

De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentratie fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup> blijft.

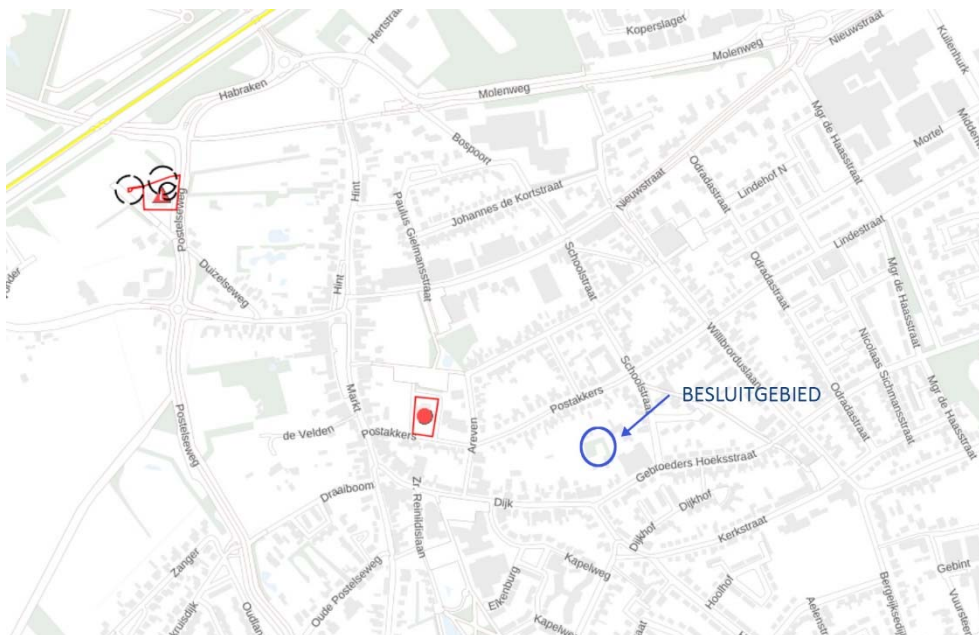
Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

## 5.7 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.

Dichtstbijgelegen is chlooropslag van zwembad De Albatros aan de Postakkers op meer dan 300 m van het besluitgebied.



Uitsnede risicokaart Noord- Brabant (bron: Atlas voor de Leefomgeving)

## Conclusie

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

## 5.8 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.

### 5.8.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bedraagt bijna 2,2 km (de beek de Run). Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. Vanwege deze kleine afstand is een AERIUS-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Aan dit aspect is in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' nader aandacht besteed.

### 5.8.2 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.

#### Broedvogels (al of niet met jaarrond beschermde nesten)

Ter plaatse van de te slopen schuur in het besluitgebied zijn geen indicaties aangetroffen die wijzen op aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten van huismus, gierzwaluw, huiszwaluw en andere soorten met jaarrond beschermde nesten. Het gebouw beschikt niet over toegankelijke plaatsen voor de bovenstaande soorten.

In de opgaande vegetatie in de achtertuin en aan de randen van de onderzoekslocatie zijn nergens nesten aangetroffen die geschikt zijn voor - of gebruikt zijn door roofvogelsoorten waarvan nesten jaarrond beschermd zijn (zoals sperwer). Er zijn ook nergens restanten aangetroffen van prooidieren of braakballen. Ook zijn geen uitwerpselstrepen aangetroffen, die duiden op de aanwezigheid (of frequent gebruik) van roofvogelsoorten waarvan nesten

jaarrond beschermd zijn. Roestbomen voor (rans)uilen zijn niet aangetroffen. Sporen van (rans)uilen zijn eveneens niet aangetroffen.

Op het terrein is een goed ontwikkelde struiken- en bomenvegetatie aanwezig. Hier zullen diverse soorten broedvogels tijdens de broedperiode broeden. De geplande werkzaamheden zullen ervoor zorgen dat diverse bomen gekapt en gerooid worden (met name aan de oostzijde van het perceel). Het grootste gedeelte van de vegetatie blijft functioneren als broedbiotoop voor algemeen voorkomende soorten vogels. Het is belangrijk om de kap- en rooiwerkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren om broedende vogels zo min mogelijk te verstoren.

Effecten op jaarrond beschermde nesten van broedvogels treden niet op, omdat er geen geschikte nestlocaties aanwezig zijn voor soorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn.

Effecten op algemeen voorkomende soorten broedvogels kunnen optreden als de werkzaamheden uitgevoerd worden binnen de broedperiode.

Indien de meest versturende werkzaamheden buiten de broedperiode uitgevoerd kunnen worden, of starten net voorafgaande aan het broedseizoen, dan is (opzettelijke) verstoring niet aan de orde. De broedperiode loopt grofweg vanaf half maart tot en met half juli.

### **Vleermuizen**

Tijdens het onderzoek is geconcludeerd dat de te slopen bebouwing geen geschikte vaste rust- en verblijfplaats herbergt voor vleermuizen. Er is geen spouwmuur aanwezig in waar de vleermuizen in kunnen kruipen. Daarnaast is de te slopen open schuur niet geschikt als overwinteringsplaats voor vleermuizen.

De beplanting op en rondom het perceel vormt een zeer geschikt foerageergebied voor vleermuizen. De oppervlakte aan bomen op het perceel zal echter geen primair foerageergebied vormen voor hele grote aantallen van meerdere soorten. Omdat de vegetatie niet aansluit op andere groenstroken zal het gebied niet geschikt zijn als essentiële vliegroute. Er zal hier wel gedurende de avondperiode gejaagd worden door enkele soorten in gering aantal, maar dit gebied zal niet dermate aangetast worden dat de hele functie als foerageergebied verloren gaat.

Effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen zijn op uit te sluiten evenals effecten op essentiële vliegroutes en primair jachtgebied van vleermuizen. Het gebied funktioneert als jachtgebied voor vleermuizen maar de oppervlakte sluit uit dat dit een primair jachtgebied is. Negatieve effecten treden dan ook niet op. Nader onderzoek is daarmee niet noodzakelijk.

### **Vaatplanten (muurplanten)**

Op en rondom de bebouwing zijn geen beschermde en/of bijzondere vaatplanten aangetroffen die enige hinder kunnen ondervinden, of hun groeiplaats verliezen, door de beoogde werkzaamheden. De ondergroei van het begroeide deel in het westen van het perceel bestaat vooral uit kleine of gele dovennetel en uit zaailingen van diverse struiken (hulst, vlierbes).

Effecten op (beschermde) vaatplanten zijn in elk geval geheel uit te sluiten.

### Grondgebonden zoogdieren

Op en rond het perceel kunnen enkele soorten grondgebonden zoogdieren voorkomen. Het zal hier vooral gaan om enkele muizensoorten en mogelijk egel en kleine marterachtige. Deze soorten kunnen het gebied gebruiken als foerageergebied. Er zijn geen konijnenholen aangetroffen. Het terrein bevindt zich buiten het verspreidingsgebied van andere zwaar beschermde soorten grondgebonden zoogdieren.

Tijdens de veldinspectie zijn drie zomernesten en twee winternesten van de eekhoorn aangetroffen. Naast de nesten zijn er ook eekhoorns aangetroffen (2 stuks). Eén winternest bevindt zich in een beukenboom aan de noordwestzijde en een winternest bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel in een dennenboom. Twee zomerverblijven liggen in de zuidoostzijde van het perceel (hulst en gewone es) en het laatste zomerverblijf ligt aan de westzijde van het perceel (iep).

Beide winternesten zullen geen effecten ondervinden van de te kapen en rooien bomen. De twee zomernesten aan de zuidoostzijde van het perceel kunnen effecten ondervinden. Wanneer deze nesten voor de voorplantingsperiode (december tot februari of mei/juni) verwijderd worden, hoeft hier geen ecologische begeleiding aan te pas komen. Wanneer dit later in het voorjaar gebeurt moet er ecologische begeleiding plaatsvinden om de nesten weg te halen. Als er eenmaal jongen op het nest zitten moeten aansluitende bomen blijven staan.

Advies is om deze nesten vóór de voortplantingsperiode te verwijderen of om de bomen met nesten erin te behouden.

Effecten op eekhoorns treden niet op als de zomernesten voor de voorplantingsperiode (december tot februari en mei/juni) verwijderd worden of de bomen met zomernesten behouden worden. Wanneer de bomen gekapt of gerooid worden in de broedperiode is er ecologische begeleiding nodig. De voedselbomen die op het perceel staan (beuken, tamme kastanje, walnoten) blijven allemaal intact.

De locatie ligt binnen het jachtgebied van steenmarters en kleine marterachtige, maar vormt qua habitat geen belangrijk onderdeel van het leefgebied, omdat er geen geschikte groenelementen aanwezig zijn waar prooidieren aanwezig zijn. Tijdens het veldbezoek zijn er geen sporen aangetroffen waaruit de aanwezigheid van de steenmarter of andere (kleine) marterachtigen blijkt. Het gebied ligt in een sterk verstedelijkt gebied zonder uitgestrekte groenstroken of natuurlijke begroeiing rondom. Daarmee is het onwaarschijnlijk dat beschermde kleine marterachtigen het gebied gebruiken als permanent leefgebied.

### Overige soorten

Andere beschermde soorten, zoals amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders en andere ongewervelden, zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten op de locatie. Hiervoor zijn geen (optimaal ontwikkelde) leefgebieden aanwezig.

Effecten op beschermde soorten, zoals amfibieën, reptielen, vissen, libellen, dagvlinders, grondgebonden zoogdieren en andere ongewervelden, treden niet op.

### 5.8.3 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. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

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.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

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).

### 5.8.4 Conclusie

Op basis van het onderzoek en in het kader van de Wet natuurbescherming (Wnb) kan geconstateerd worden dat:

- Er door de herbestemming en voorgenomen ingrepen geen overtredingen van verbodsbepalingen aan de orde zijn op broedvogels met jaarrond beschermde nesten.
- Er vanwege de ontwikkeling geen effecten en daarmee geen overtredingen van verbodsbepalingen zijn voor vleermuizen, omdat er geen geschikte vaste rust- en verblijfplaatsen aanwezig zijn in de gebouwen en ook niet in de bomen. Effecten op primaire jachtgebieden en vliegroutes treden ook niet op omdat deze niet aanwezig/ontwikkeld zijn.
- Er geen effecten optreden ten aanzien van eekhoorns als de zomernesten voor de broedperiode worden weggehaald of de bomen met nesten gehandhaafd blijven.
- Er geen effecten optreden ten aanzien van amfibieën, reptielen, vissen, dagvlinders, libellen, overige ongewervelden en grondgebonden zoogdieren zoals marterachtige.
- Algemeen voorkomende soorten kunnen wel aanwezig zijn op de locatie, zoals diverse muizensoorten, egel en dergelijke andere soorten.

Door in de minst kwetsbare periode te werken en vanuit één richting te werken kunnen deze soorten de locatie veilig verlaten en elders plek vinden.

- Op basis van het onderzoek (verkregen beeld van de locatie) en de resultaten kan gesteld worden dat er geen vervolgonderzoeken noodzakelijk zijn. Ook is er geen noodzaak tot het aanvragen van een ontheffing en het treffen van mitigerende maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming. De herbestemming en ruimtelijke ingrepen kunnen dan ook uitgevoerd worden zoals beoogd.
- Geadviseerd wordt om de ingrepen zoveel mogelijk buiten de broedperiode van vogels (dus buiten half maart -half juli) en voor de voortplantingsperiode van de eekhoorns (december tot februari en mei/juni) uit te voeren, om daarmee verstoring van broedvogels te minimaliseren/voorkomen.

## 5.9 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. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bedraagt bijna 2,2 km (de beek de Run).

Voor het initiatief is een berekening stikstofdepositie gemaakt door Van Empel Milieuadvies uit Bergeijk. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn navolgend weergegeven.

### Conclusie

Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de aanlegfase en de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

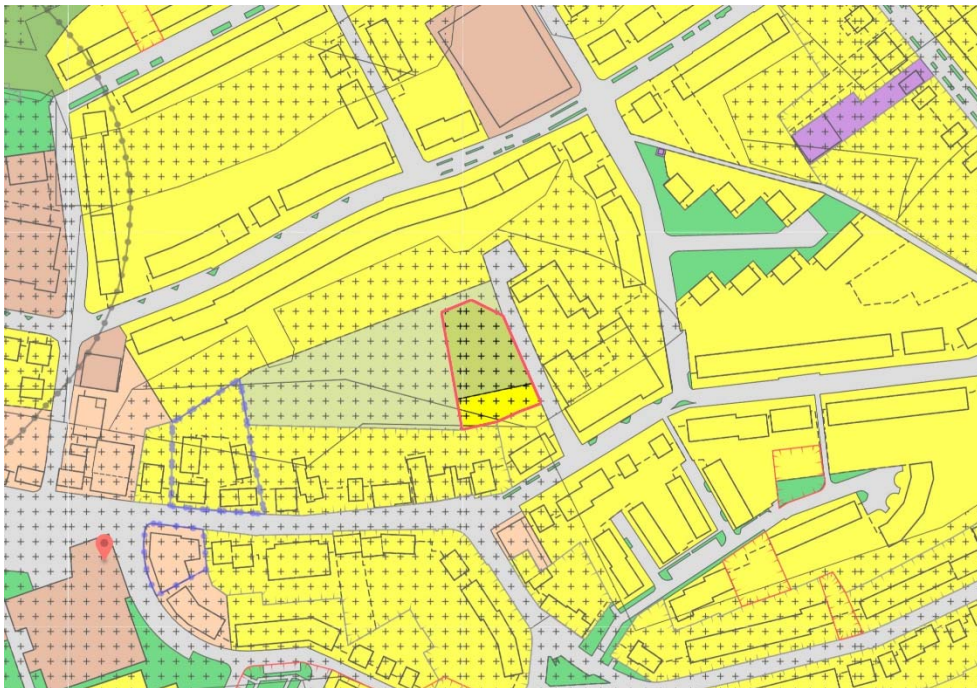
## 5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn in beginsel afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een gebied waar, afgezien van wijkgebonden voorzieningen, vrijwel geen andere functies zoals bedrijven of kantoren voorkomen en waar weinig verstoring door verkeer voorkomt.

Gezien de ligging van het bouwplan kan op grond van het bovenstaande het plangebied worden gerekend tot het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Zoals is te zien op de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan, wordt het besluitgebied omgeven door woonbestemmingen en liggen potentieel hinderlijke functies op afstand van het besluitgebied.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' met plangebied uitgelicht en rood omlijnd

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

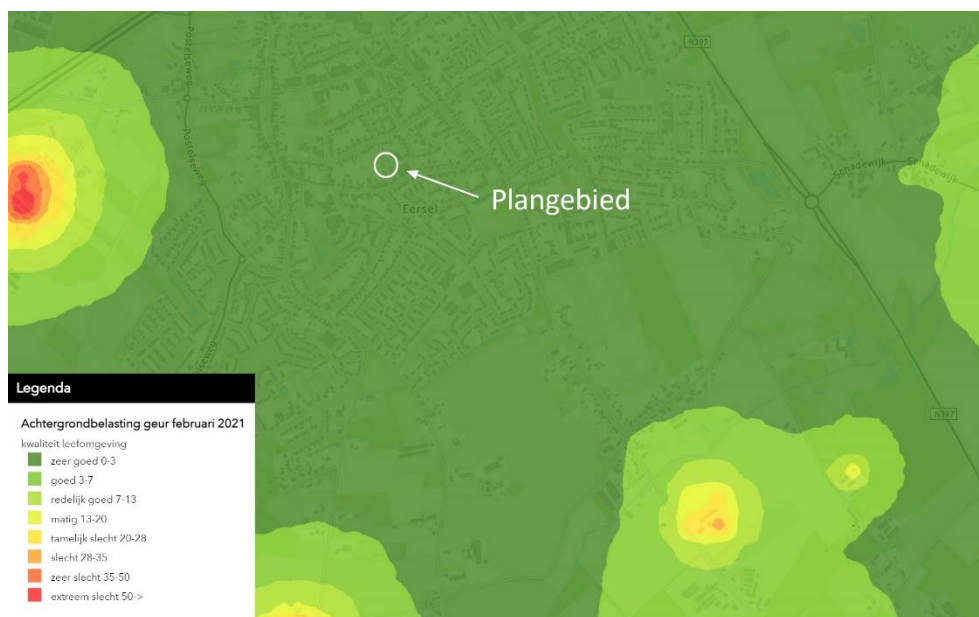
## 5.11 Geurhinder

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 ( $OU_E$  of  $OU_E/S$ ). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder 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.

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op navolgende uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



## Conclusie

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

## 5.12 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

## Conclusie

Het initiatief is gesitueerd in de bebouwde kom van Eersel en ligt op ruime afstand van agrarische gebieden waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt). Er is dus geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones of van beperking van spuitzones door woningbouw.

## 5.13 Gezondheid

### 5.13.1 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/m<sup>3</sup> 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/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> 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 paardenhouderij aan de Wolverstraat 40 te Duizel op ruim 1,4 km van het plangebied. Binnen 1000 m van het besluitgebied zijn, dus ook geen pluimveehouderijen aanwezig.

### Conclusie

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

#### 5.13.2 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.

Er zijn geen geitenhouderijen op minder dan 2 km afstand van het besluitgebied gelegen. De dichtstbijzijnde geitenhouderij bevindt zich aan de Knegselsedijk 13 in Duizel op ca. 2,6 kilometer afstand.

### Conclusie

Er zijn geen belemmeringen voor de volksgezondheid in het besluitgebied vanwege geitenhouderijen.

#### 5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het plan aan de Stevensstraat in Eersel aanvaardbaar.

#### 5.14 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 kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, 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. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 1 nieuwe woning. De ontwikkeling ligt derhalve 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.-beoordelingsplichtig 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. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

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.

### **5.15 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend, geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal zekerheidshalve een KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen welke kabels in het gebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.



## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Deze ruimtelijke onderbouwing vormt een onderdeel van een omgevingsvergunningaanvraag die de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

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.

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

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om omgevingsvergunning heeft de uitgebreide voorbereidingsprocedure, zoals opgenomen in artikel 3.10 van de Wabo, doorlopen. Het ontwerpbesluit tot het verlenen van de omgevingsvergunning met de op 29 november 2022 ontvangen aanvraag en de daarbij behorende bescheiden, hebben 6 weken ter inzage gelegen. Tijdens deze termijn zijn geen zienswijzen naar voren worden gebracht.

Met de omwonenden is in januari 2022 omgevingsoverleg gevoerd om hen te informeren over het initiatief. Het betreft Woningstichting de Zaligheden als verhuurder van het aan de oostzijde van de Stevensstraat gelegen woonzorgcentrum. Andere aanwonende is de moeder van de initiatiefnemer (Gebr. Hoeksstraat nr. 6). Beiden hebben aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het initiatief.

Bij mail van 16 juli 2022 zijn ook de burens aan de Gebroeders Hoeksstraat nr. 2 op de hoogte gebracht van het initiatief. Zij geven aan bezwaren te hebben tegen de situering van het woonhuis naast hun achtertuin en tegen de tweede bouwlaag die is voorzien voor de nieuwe woning.

De initiatiefnemer heeft hierop in een mail van 21 juni 2022 uiteengezet, waarom geen verslechtering van de situatie optreedt voor de burens en derhalve geen aanpassing van de plannen nodig is.

Voor de burens van Postakkers 45 wordt het initiatief afgeschermd door een brede zone met dicht opgaand groen en heeft het initiatief, visueel geen enkele invloed. Het verkeer vanwege de nieuwe woning wordt afgewikkeld via de Stevensstraat en bevindt zich eveneens buiten de belevingssfeer van deze omwonenden.