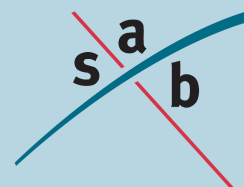


Ruimtelijke onderbouwing

Dijk 20-26, Eersel

Gemeente Eersel

Datum: 13 juli 2016
Projectnummer: 160105



INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	5
2	Planbeschrijving	6
3	Beleidskader	8
3.1	Nationaal	8
3.2	Provinciaal	10
3.3	Gemeentelijk	12
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	15
4.1	Bodem	15
4.2	Geluid	16
4.3	Luchtkwaliteit	17
4.4	Externe veiligheid	17
4.5	Bedrijven en milieuzonering	18
4.6	Kabels en leidingen	19
4.7	Verkeer en parkeren	19
4.8	Water	20
4.9	Flora en fauna	24
4.10	Archeologie	24
5	Haalbaarheid	25
5.1	Economisch	25
5.2	Maatschappelijk	25

Bijlagen

- Verkennend bodemonderzoek Dijk (ong.) te Eersel, 25 maart 2016, Lankelma Geotechniek Zuid B.V., opdrachtnummer 67592
- Vervolgonderzoek Vleermuizen, Gierzwaluwen en Huismussen Dijk 20 t/m 26 Eersel, 16 september 2011, Van Nierop, project 140.61

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In 2012 zijn de percelen aan de Dijk 20-26 in Eersel herontwikkeld. Op deze locatie zijn 13 wooneenheden en een ontmoetingsruimte voor autistische jongeren gerealiseerd. Nu is Woningstichting de Zaligheden voornemens om het in 2012 gerealiseerde plan aan de Dijk 20-26 uit te breiden middels het toevoegen van 5 grondgebonden huurwoningen voor mensen met een beperking.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerend bestemmingsplan. De gemeente Eersel is echter bereid mee te werken aan het verzoek en wil daarvoor een omgevingsvergunning verlenen. Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

1.2 Plangebied

Het plangebied waar deze ruimtelijke onderbouwing betrekking op heeft, ligt in de kern Eersel, direct achter (en aansluitend aan) het nieuwbouwplan Dijk 20-26 uit 2012. Een initiatief van ouders van autistische jongeren is door woningstichting de Zaligheden ingevuld in de vorm van zelfstandige wooneenheden.

Fase 1 is gerealiseerd in de vorm van 13 woningen gecombineerd met een gemeenschappelijke ruimte. In het te handhaven monument aan de Dijk 24-26 is deze gemeenschappelijke ruimte gecreëerd, gecombineerd met een tweetal woningen. Een naastliggend pand is gesloopt en in vergelijkbare massa en vorm teruggebouwd in de vorm van een klein appartementengebouw.

Tussen de twee genoemde panden is er toegang tot een achterliggend hofje. In fase 1 zijn twee zijden van het hofje bebouwd met twee rijtjes van grondgebonden woningen. Deze woningen zijn uitgevoerd in één bouwlaag met een kap, met een donker rood bruine steen en een antraciet kleurige pan. De buitenruimtes van de woningen grenzen aan het groene hofje. In fase 1 is er feitelijk nog één zijde van het hofje niet begrensd met bebouwing, de begrenzing is gevormd door een schutting. Op deze locatie zullen 4 van de 5 woningen worden gebouwd. De vijfde woning wordt aan de al bestaande rij woningen aan de oostzijde van het hofje gebouwd.





woningen aan de Dijk

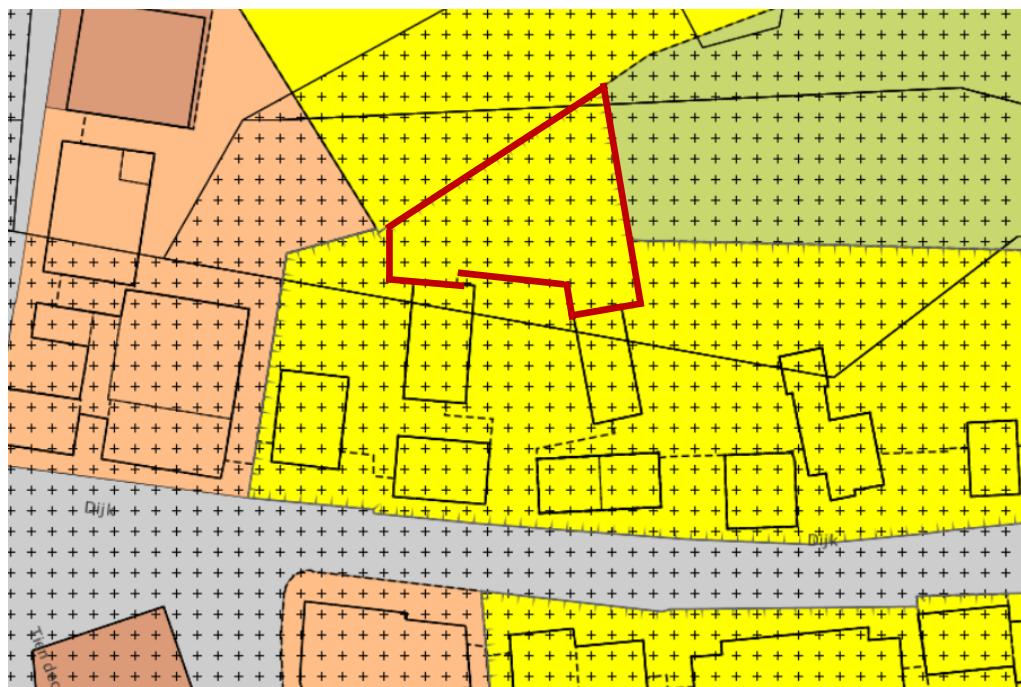


woningen aan het hofje

Foto's bestaande situatie Dijk 20-26

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013. Voor het plangebied geldt de enkelbestemming 'Wonen – 1', de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3', bouwaanduiding 'bijgebouwen' en gebiedsaanduiding 'functiemenging'. Op de locatie van het nieuwbouwplan zijn geen bouwvlakken opgenomen, waardoor de daar voorgenomen realisatie van bebouwing niet mogelijk is.



Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' met aanduiding plangebied

1.4 Leeswijzer

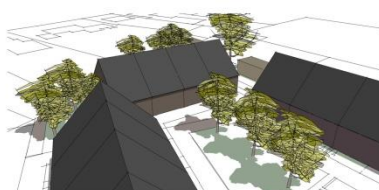
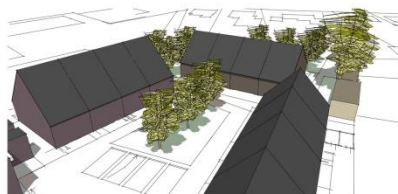
Na deze inleiding wordt in hoofdstuk 2 het initiatief beschreven, waarna in hoofdstuk 3 het geldende beleidskader aan bod komt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een toelichting op de economische en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Planbeschrijving

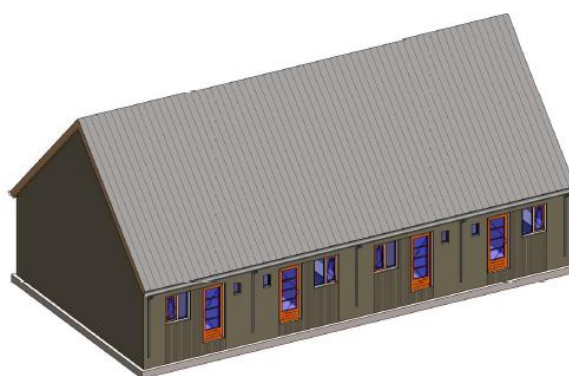
Voor het plangebied is door KDV Architectuur een bouwplan ontwikkeld. Het bouwplan richt zich op de achterliggende kavel aan de Dijk 20-26 in Eersel. Met dit bouwplan wordt het bestaande hofje gecompliceerd met een afscheiding door middel van een rijtje met vergelijkbare woningen. Het bestaande woningblok aan de oostzijde van het hofje wordt met één woning verlengd en op de kop van het hofje aan de noordzijde wordt een rij van vier woningen gerealiseerd. Op deze wijze krijgt het hofje een intiem karakter, aangezien het hofje hiermee aan alle zijden wordt begrensd door woningen met een ingetogen vormgeving. Vanaf de Dijk, tussen het appartementenblok en de gemeenschappelijke ruimte in het monument, is deze semi-openbare ruimte toegankelijk. Alle grondgebonden woningen hebben een vergelijkbare relatie met dit hofje: het terras en de woonkamer grenzen aan deze rustige ontmoetingsplaats.

Onderstaand zijn enkele beelden van de toekomstige situatie opgenomen.





3D-impressie (achterzijde)



3D-impressie (voorzijde)

3 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend 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.

3.1 Nationaal

3.1.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012*

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) in werking getreden. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt (vrijwel) alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit, waaronder de Nota Ruimte.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening terugtreedt en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen.

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk 'concurrerend, bereikbaar en leefbaar & veilig'. Onder deze drie hoofddoelstellingen vallen de eerste 12 nationale belangen die het Rijk geformuleerd heeft.

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen als nationaal belang 13: "Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen". Hiervoor wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent dat er eerst moet worden gekeken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling. Vervolgens wordt er gekeken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan moet er altijd worden gezorgd voor een optimale inpassing en multimodale bereikbaarheid.

Toetsing

De onderhavige ontwikkeling betreft de ontwikkeling van 5 woningen in de kern Eersel. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken. Hierdoor zijn geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte van directe invloed op de ontwikkeling. Wat betreft de ladder duurzame verstedelijking wordt verwezen naar de toetsing bij het Barro in de volgende paragraaf.

Conclusie

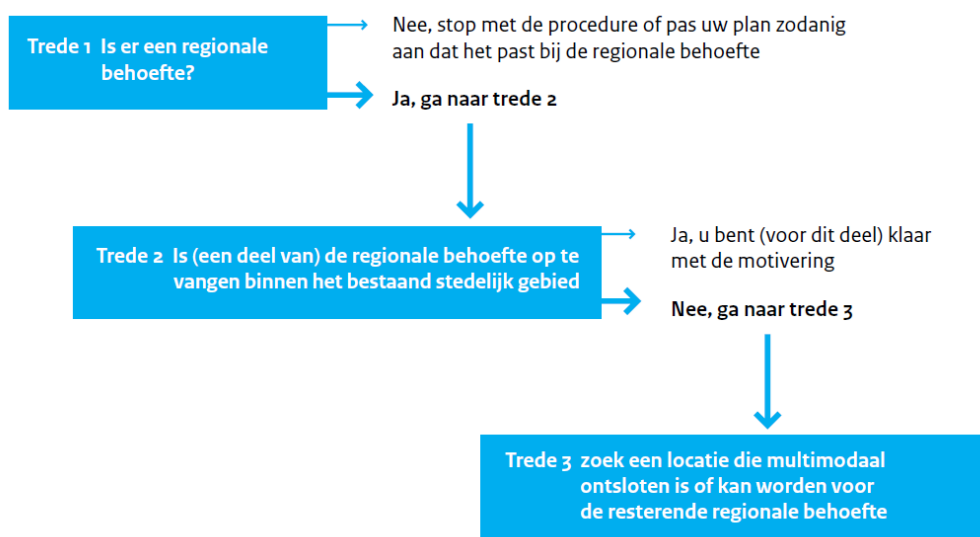
Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de nationale structuurvisie.

3.1.2 **Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012**

Het Barro geeft de juridische kaders die nodig zijn om het vigerend ruimtelijk rijksbeleid te borgen. Het Barro is vastgesteld op 22 augustus 2011 en in werking getreden op 30 december 2011. Op 1 oktober 2012 is een wijziging van het Barro vastgesteld. Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen, bv. voor defensie en waterveiligheid, de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet.

Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Met de inwerkingtreding van het Barro heeft er ook een wijziging plaatsgevonden van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In het Bro is opgenomen dat gemeenten en provincies verplicht zijn om in de toelichting van een ruimtelijk besluit de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' op te nemen, wanneer een zodanig ruimtelijk besluit een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De Ladder houdt in dat overheden nieuwe stedelijke ontwikkelingen moeten motiveren met oog voor de onderliggende vraag in de regio, de beschikbare ruimte binnen het bestaande stedelijke gebied en een multimodale ontsluiting. Het volgende stroomschema wordt hierbij gehanteerd:



Toetsing

Het onderhavige plan kan worden gezien als een stedelijke ontwikkeling. Uit relevante jurisprudentie is echter gebleken dat de bouw van 5 woningen wordt beschouwd als dermate kleinschalig, dat het niet als een nieuwe stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt en daarom hiervoor de ladder niet hoeft te worden doorlopen. In het kader van deze ruimtelijke onderbouwing is daarom geen invulling gegeven aan de ladder.

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling is passend binnen de regels zoals gesteld in het Barro.

3.2 Provinciaal

3.2.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur.

De vier structuren zijn:

- 1 de groenblauwe structuur
De provincie kiest hier voor functieontwikkeling gecombineerd met de ontwikkeling van een robuust raamwerk met landschappelijke kwaliteit. Het bestaat uit bestaande natuur, watersystemen en nieuwe natuur in hiervoor kansrijke gebieden. Deze structuur is nodig voor een goed waterbeheer en biedt mogelijkheden om in te spelen op de effecten van klimaatverandering.
- 2 het landelijk gebied
De provincie kiest hier voor het perspectief van een multifunctionele gebruikruimte. Met behoud van agrarische productieruimte in die delen van het landelijk gebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen.
- 3 de stedelijke structuur
De provincie kiest hier voor twee perspectieven. Ten eerste stedelijk concentratiegebied waar de groei van de verstedelijking opgevangen wordt. De provincie wil de verstedelijking op goed ontsloten plekken concentreren en de groene ruimte tussen steden open houden. Ten tweede kernen in het landelijk gebied die zo veel als mogelijk wordt ontzien van verdere verstedelijking doordat daar alleen de opvang van de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen.
- 4 de infrastructuur
De provincie kiest hier voor een goede bereikbaarheid van BrabantStad en de economische clusters van Noord-Brabant. Voor het personenvervoer zijn het hoofdwegennet en het OV-netwerk BrabantStad de dragers. Het goederenvervoer wordt zoveel mogelijk via de te ontwikkelen Goederenruit (spoor en waterwegen) geleid om zo ruimte te maken voor het versterken van de (inter) nationale ontsluiting (weg, water, spoor en lucht) van de Brabantse steden.

De provincie onderscheidt binnen de stedelijke structuur twee ontwikkelingsperspectieven: stedelijk concentratiegebied en kernen in het landelijk gebied. Onderhavig plangebied is gelegen binnen het zogenaamde 'kernen in het landelijk gebied'.

De kernen in het landelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorzien in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken, voorzieningen). De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang.

De Structuurvisie ruimtelijke ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte 2014.

De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Het onderhavige plangebied valt onder het bestaand stedelijk gebied en is aangewezen als 'kernen in het landelijk gebied', evenals in de Structurenkaart het geval is.

In de verordening ruimte staat aangegeven dat bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied (artikel 4.2). In artikel 4.3 zijn de volgende regels voor nieuwbouw van woningen opgenomen:

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in nieuwbouw van woningen bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a de afspraken die daarover zijn gemaakt in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, worden nagekomen;
- b de beoogde nieuwbouw zich verhoudt tot de afspraken bedoeld onder a, en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw.

Onder harde plancapaciteit voor woningbouw wordt verstaan de capaciteit voor nieuw te bouwen woningen waarover een gemeente beschikt, die:

- a wordt uitgedrukt in aantallen woningen, en
- b is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarvan de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

Toetsing

De functieverandering in het plangebied past binnen de regels omtrent verstedelijking in de kernen in het landelijk gebied. De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid uit de Verordening ruimte 2014, en specifiek de bepalingen in artikel 4.3.

De realisatie van 5 woningen past binnen de regionale woningbouwafspraken.

Op grond van de provinciale prognose kan de gemeente Eersel 537 woningen bouwen tussen 1 januari 2016 en 31 december 2025. De harde en zachte plancapaciteit samen bedraagt op dit moment 516 woningen. Er is nog ruimte voor het toevoegen van 21 woningen.

Het plan voor het realiseren van 5 extra woningen aan de Dijk door Stap is al opgenomen in de zachte plancapaciteit en past dus binnen de provinciale prognose. Daar-

naast voorziet dit plan in een behoefte voor een speciale doelgroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

Met het onderhavige bouwplan is verder sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Door de ligging in bestaand stedelijk gebied is de onderhavige ontwikkeling passend binnen de regels voor verstedelijking van de Verordening ruimte 2014.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen het ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk

3.3.1 Toekomstvisie 2030

De gemeente Eersel heeft in haar toekomstvisie een drietal kernambities uitgesproken:

- Kernambitie A: Kempisch Wonen; In 2030 is de gemeente Eersel een excellente woongemeente die de Kempische identiteit koestert, waarin groen wonen met een evenwichtig opgebouwde bevolking in een groeiende economische omgeving uitgangspunten zijn.
- Kernambitie B: Aangesloten zijn op een wereldregio; De gemeente Eersel is in 2030 goed aangesloten op de Brainport, Eindhoven en de Kempen. Eersel maakt gebruik van de economische kansen die Brainport- en Kempensamenwerking, toerisme en verbeterde continentale mobiliteit opleveren. De gemeente Eersel bouwt voort op kansen die liggen in de sterke maakindustrie en biedt een goed ondernemersklimaat voor MKB-ers.
- Kernambitie C: In een 21^e-eeuwse cultuur: In 2030 weet de gemeente Eersel ruimte te geven aan de netwerksamenleving. Samen met partners stimuleert zij een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur waarin initiatieven uit de kernen en uit de regio leidend zijn.

Binnen kernambitie A is de keuze gemaakt voor sociale vitaliteit in de dorpen, waarbij mensen met een beperking op weg naar 2030 gelijke kansen hebben in de gemeente. Daarnaast speelt de keuze voor vraaggericht bouwen. In onderhavig plan wordt gebouwd voor een specifieke doelgroep met een specifieke vraag. Het plan sluit hierdoor aan bij de toekomstvisie met betrekking tot kernambitie A.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de toekomstvisie van de gemeente Eersel.

3.3.2 Woonvisie Eersel 2015

De woonvisie gaat zowel in op de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave. Ten aanzien van de kwantitatieve opgave zijn de cijfers zoals opgenomen in de woonvisie inmiddels niet meer actueel en wordt verwezen naar de meest actuele regionale woningbouwcijfers.

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte kan het volgende worden gesteld: Juist omdat nu voor het eerst de samenstelling van de bevolking duidelijk gaat veranderen in de toekomst, is het erg lastig om te bouwen voor de wensen van nu, maar ook voor de wensen van de toekomst. Daarom is van belang om bij nieuwbouw zoveel mogelijk flexibiliteit in te bouwen. Dit kan bestaan uit het bouwen van woningen waarbij de indeling ook later nog eenvoudig aan te passen is.

Daarnaast wordt in de woonvisie benoemd dat de gemeente mee moet denken met ontwikkelaars die bestaande plannen om willen zetten naar woningen die beter aansluiten bij de vraag. Tevens dient de gemeente plannen in de harde plancapaciteit die stilliggen vlot te trekken. Hiervoor moet de gemeente ontwikkelaars en particulieren actief benaderen om te kijken waar de knelpunten zitten en of het programma aangepast kan/moet worden.

Toetsing

Op grond van de provinciale prognose mag de gemeente Eersel 537 woningen bouwen tussen 1 januari 2016 en 31 december 2025. De harde en zachte plancapaciteit samen bedraagt op dit moment 516 woningen. Er is nog ruimte voor het toevoegen van 21 woningen.

Het plan voor het realiseren van 5 extra woningen aan de Dijk is al opgenomen in de zachte plancapaciteit en past dus binnen de provinciale prognose. Daarnaast voorziet dit plan in een behoefte voor een speciale doelgroep van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

Het huisvesten van mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking of een psychische stoornis is in de Woonvisie benoemd als speerpunt. Door het gewijzigde rijksbeleid ten aanzien van wonen en zorg zullen in de toekomst alleen nog mensen in de zware zorgcategorieën in aanmerking komen voor een intramurale plaats. Mensen met een beperking zullen daardoor in hun eigen woning moeten blijven wonen. Deze moet daarvoor geschikt zijn. Dit wordt steeds meer een verantwoordelijkheid van mensen zelf. Maar ook de gemeente wil zorgen voor geschikte huisvesting of faciliteren bij particuliere initiatieven.

Conclusie

Het plan is passend binnen de woonvisie van de gemeente Eersel.

3.3.3 Structuurvisie 2011

Op 3 april 2012 heeft de gemeenteraad de Structuurvisie 2011 vastgesteld. In de structuurvisie is het bestaande ruimtelijke beleid bijeengebracht en zijn de sectorale visies met elkaar verbonden, zodat ze in onderlinge samenhang tot uitvoer kunnen worden gebracht. Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is de bijdrage van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de landschappelijke kwaliteit, doordat de structuurvisie een relatie legt tussen de stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de voor-

genomen ruimtelijke verbeteringsprojecten in het buitengebied. De StructuurvisiePlus, die is vastgesteld op 17 december 2002, maakt integraal deel uit van de Structuurvisie 2011. Ook het Landschapsontwikkelingsplan, dat is vastgesteld op 15 mei 2007, maakt deel uit van de nieuwe structuurvisie.

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

Onderhavig plan voorziet in de afronding van het hofje met woningen voor mensen met een beperking. Door de afronding vormt dit gebied een aanvulling op het woning-aanbod en een verbetering van de ruimtelijke structuur voor de kern Eersel.

Conclusie

Het onderhavige initiatief is passend binnen de gemeentelijke structuurvisie.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Het is bij de aanvraag van een omgevingsvergunning verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit is in het kader van een ruimtelijke ontwikkeling van belang indien er sprake is van een functieverandering of ander gebruik. De bodem moet geschikt zijn voor de nieuwe functie(s). Voor de realisatie van functies waarbij sprake is van een langdurig verblijf (langer dan twee uur) van mensen is bodemonderzoek noodzakelijk.

Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is in maart 2016 een verkennend bodemonderzoek in het plangebied uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage bij de toelichting bijgevoegd. Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies en aanbevelingen uit het onderzoek weergegeven.

Samenvatting en conclusies

Algemene bevindingen veldwerkzaamheden

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,0 m-mv uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

Op basis van de analyseresultaten is in de bovengrond (MM1) kwik, lood, zink, PAK, som PCB en minerale olie licht verhoogd aangetoond. In de ondergrond (MM2) zijn cadmium en lood licht verhoogd gemeten.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN 5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte materialen aangetroffen.

In het verleden (2008) is door de firma H. Verstappen puingranulaat geleverd ten behoeve van onderhavige locatie. Deze laag puingranulaat is in een later stadium vermengd met de bovengrond ter plaatse van onderhavige locatie. Gezien het moment van leveren, wordt aangenomen dat het gecertificeerd puin betreft. De puinhoudende grond wordt derhalve bestempeld als zijnde onverdacht op het voorkomen van asbest.

Grondwater

Op basis van de resultaten afkomstig uit de peilbuis PB1, zijn licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium, kobalt, koper en nikkel aangetoond. Deze overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

Voor wat betreft de licht verhoogde gehalten aan diverse zware metalen in het grondwater ter plaatse van PB 1 is, sprake van natuurlijk verhoogde achtergrondgehalte op basis van de volgende argumenten:

- Er zijn geen activiteiten welke een verontreiniging met zware metalen in het grondwater doen verwachten;
- Het filter van peilbuis PB1 is direct geplaatst onder de bodemlaag, waarin van nature metalen in verhoogde mate worden aangetroffen, als gevolg van natuurlijke uitloging;
- In de gemeente Eersel en omgeving worden vaker verhoogde gehalten aan metalen aangetroffen in het grondwater, welke kunnen worden beschouwd als natuurlijk verhoogde gehalten. Vanwege de mate van verontreiniging zijn de risico's voor de volksgezondheid en het milieu verwaarloosbaar. Daarnaast is er geen sprake van noemenswaardige verspreidingsrisico's.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet aan de orde.

Resumé en aanbevelingen

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

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

- 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 Industrie bestempeld. Voor wat betreft de ondergrond is sprake van klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

Conclusie

Het aspect bodem levert geen belemmering op voor onderhavig plan.

4.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder (Wgh) dient een akoestisch onderzoek te worden verricht indien er sprake is van het projecteren van nieuwe geluidsgevoelige bebouwing binnen een geluidzone wegverkeerslawaaai, vliegtuiglawaaai en/of spoorweglawaaai. Uitzondering hierop vormen wegen in een 30 km-zone.

In het plangebied worden wooneenheden gerealiseerd. Dit zijn geluidgevoelige functies, maar het plangebied wordt volledig omgeven door 30 km-wegen. Conform de Wet geluidhinder geldt voor deze wegen geen eis tot akoestisch onderzoek.

Conclusie

Er zijn geen akoestische belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied aan de orde.

4.3 Luchtkwaliteit

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

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in 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'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van 5 wooneenheden. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.4 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 (via wegen, spoorwegen, waterwegen) 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.



Uitsnede risicokaart

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Conclusie

Vanuit het aspect externe veiligheid bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

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

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die hinder veroorzaakt. De omliggende bedrijvigheid (hoofdzakelijk kantoorfuncties) heeft conform de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (2009) een

grootste richtafstand van 10 meter. In het bouwplan voor het plangebied ligt de bebouwing op een grotere afstand.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van wooneenheden, zodat ook geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

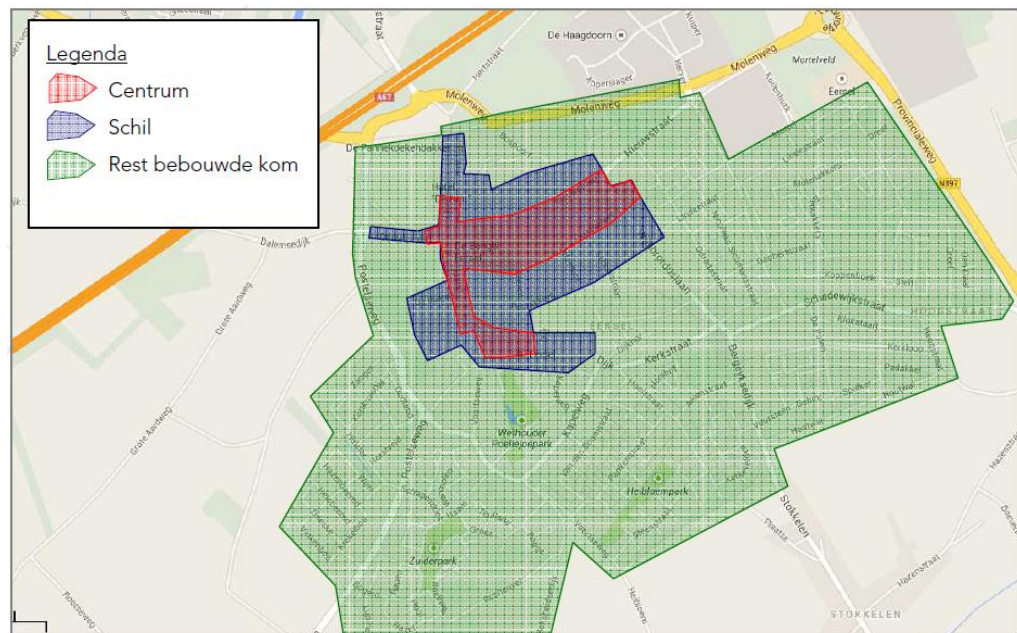
Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect bedrijven en milieuzonering.

4.6 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.7 Verkeer en parkeren

Om te toetsen of bij nieuwe ontwikkelingen voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd, zijn parkeernormen nodig. De gemeente Eersel heeft hiertoe een parkeerbeleidsplan (23 januari 2014) opgesteld. Om de parkeerbehoefte te bepalen dient allereerst gekeken te worden naar de stedelijkheidsgraad van Eersel. De gemeente Eersel valt in stedelijkheidsklasse 4, weinig stedelijk. Vervolgens is afhankelijk van het deelgebied de parkeernorm hoger of lager.



Gebiedsindeling parkeernormen Eersel

Woning	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied	Aandeel bezoekers ²
Koop, vrijstaand	2,0	2,3	2,5	2,6	0,3 pp per woning
Koop, twee-onder-een-kap	1,9	2,2	2,4	2,4	
Koop, tussen/hoek	1,7	2,0	2,2	2,2	
Koop, etage, goedkoop	1,5	1,6	1,8	1,8	
Koop, etage, midden	1,6	1,9	2,1	2,1	
Koop, etage, duur	1,8	2,1	2,3	2,3	
Huur, etage, midden/goedkoop	1,3	1,4	1,6	1,6	
Huur, etage, duur	1,6	1,9	2,1	2,1	
Huurhuis, sociale huur	1,5	1,6	1,8	1,8	
Huur, vrije sector	1,7	2,0	2,2	2,2	
Aanleunwoning, serviceflat	1,1	1,1	1,2	1,2	

Parkeernormen woningen

De in de het parkeerbeleidsplan opgenomen parkeernormen zijn gebaseerd op de op dat moment bekende feiten. Er kunnen zich omstandigheden voordoen die aanleiding zijn om van de normen in het parkeerbeleidsplan af te wijken.

Dit plan is niet te plaatsen binnen één van bovengenoemde woningcategorieën, aangezien hier sprake is van een specifieke doelgroep. De bewoners van de woningen hebben namelijk een verstandelijke beperking (autisme) en daardoor ligt het niet in de rede te veronderstellen dat niet iedere bewoner een eigen parkeerplaats nodig zal hebben.

Met betrekking tot de aan te leggen parkeerplaatsen wordt aangesloten bij de gehanteerde parkeernorm (0,6 parkeerplaats per woning) van de eerste bouwphase. Voor dit plan komt dat neer op het realiseren van 3 extra parkeerplaatsen. Deze 3 parkeerplaatsen zullen aansluiten op het terrein van de nieuwbouw en zijn toegankelijk via het terrein van de woningstichting.

4.8 Water

Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

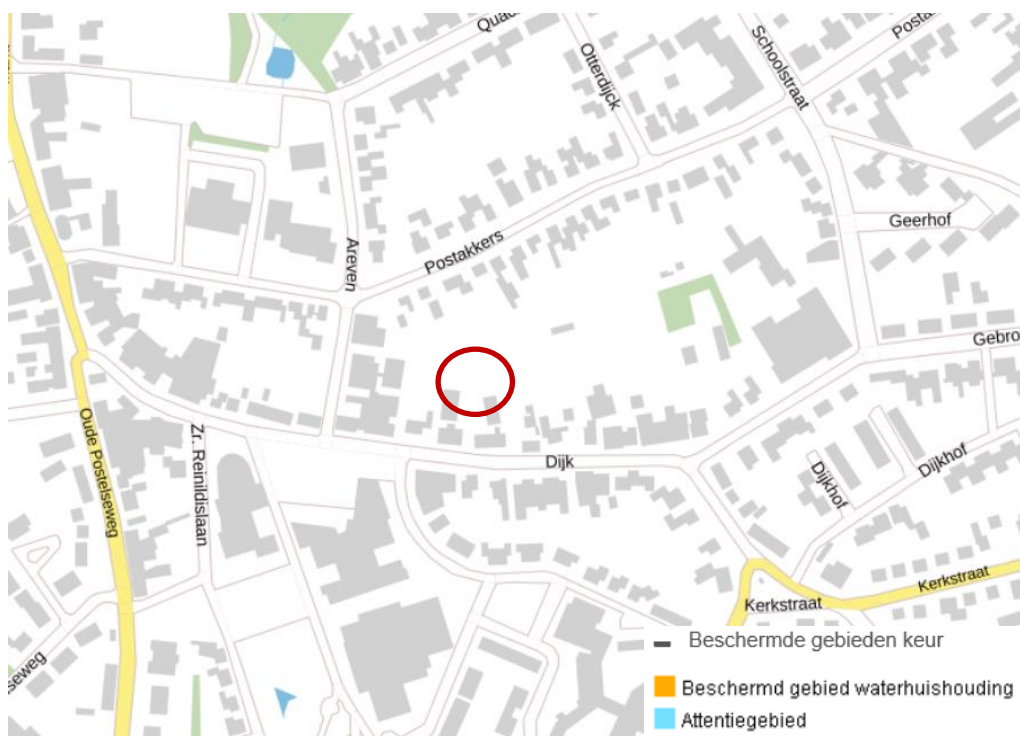
Relevant beleid

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en diverse beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

Keur 2015

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebied keur' weer.

Het plangebied is niet gelegen in een bescherm gebied waterhuishouding of attentiegebied.



Uitsnede Keurkaart

Waterbeheerplan De Dommel 'Waardevol water 2016-2021'

Het waterbeheerplan 'Waardevol Water' beschrijft de doelen die Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021. Het plan is afgestemd op de ontwikkeling van het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

Meer dan voorheen wil het waterschap inspelen op initiatieven van derden en kansen die zich voordoen in het gebied. Hierbij is een indeling gemaakt in de volgende thema's.

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

Het waterschap staat voor een aantal complexe uitdagingen, die zij in veel gevallen niet alleen kan realiseren. Deze uitdagingen geven invulling aan de verbinding van water met de maatschappelijke ontwikkelingen. Daarom wordt sterk ingezet op samenwerking. In dit Waterbeheerplan nodigt het waterschap waterpartners, stakeholders, boeren, burgers en bedrijven nadrukkelijk uit om gezamenlijk te werken aan slimme, innovatieve oplossingen voor de complexe wateropgaven. Dit betekent onder meer dat het waterschap de bestaande samenwerking met al de partners in het gebied wil uitbouwen en 'grenzeloos' organiseren vanuit de kracht van ieders rol en verantwoordelijkheid

Wat zijn de belangrijkste uitdagingen voor de komende planperiode?

- Voldoende water voor landbouw en natuur
- Wateroverlast en hittestress
- Kringloopdenken
- Steeds meer ongewenste stoffen in het water, zoals medicijnen
- Vergroten waterbewustzijn

Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m², 2.000 m² - 10.000 m² en meer dan 10.000 m².

Locatiestudie

De locatie aan de Dijk ligt op een maaiveldniveau van circa 35,5m + NAP. De grondwaterstand kan fluctueren tijdens het seizoen en hierom zijn er op meerdere momenten metingen verricht. Ter plaatse is het incidenteel voorgekomen dat het grondwater tot op 0,65 meter onder het maaiveld stijgt, echter kan geconcludeerd worden dat de gemiddeld hoogste grondwaterstand zich op een diepte van 100-120cm bevindt en de riolering boven het grondwatervniveau ligt.

De bodemsamenstelling van het terrein bestaat globaal uit de grondsoort zand, welke geschikt is voor infiltratie. Om een indicatie te geven van de benodigde berging is de verhouding tussen het verhard oppervlak in de huidige en de toekomstige situatie weergegeven. Hierbij dient het te projecteren watersysteem de neerslag adequaat op te kunnen vangen in een situatie, die naar verwachting éénmaal per 10 jaar voorkomt. Eveneens dient bij een neerslagsituatie van éénmaal per 100 jaar geen wateroverlast te ontstaan op eigen terrein of bij derden.

Toetsing

Het terrein ter plaatse van de geplande nieuwbouw is momenteel onverhard (wel puingranulaat). De beoogde ontwikkeling heeft een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m² tot gevolg. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m². Het hemelwater afkomstig van het toegevoegde verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel wordt gerealiseerd met een gescheiden rioleringsysteem voor hemel- en vuilwater. De afvoer van het schone hemelwater van de nieuwe woningen vindt plaats via het bestaande IT-riool. Dit IT-riool is binnen het plangebied aangelegd tijdens de eerste fase van de ontwikkeling. Indien noodzakelijk kan het IT-riool nog enkele meters verlengd worden. De afvoer van het vuilwater geschiedt op eigen terrein via een gescheiden systeem. Aan de voorzijde van het terrein komt schoon en vuil water samen in een verzamelput. Het vuilwater wordt afgevoerd door het aansluiten van de nieuwe woningen op het bestaande vuilwaterrioleringsysteem van de bestaande woningen.

Daarnaast bestaat de mogelijkheid om het hemelwatersysteem uit een infiltratie-transportriool te laten bestaan. De toepassing van een infiltratie-transportriool heeft als voordeel dat het riool tevens een bufferende en infiltrerende werking heeft. Het hemelwater wordt namelijk vertraagd afgevoerd, waarbij een gedeelte van het hemelwater gedurende het transport reeds infiltreert in de ondergrond.

Tot slot zal ten behoeve van de waterkwaliteit 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. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat er voor het aspect water geen belemmeringen voor de

beoogde ontwikkeling van het plangebied te verwachten zijn.

4.9 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Quickscan flora en fauna

P.M.

Conclusie

P.M.

4.10 Archeologie

Op 22 december 2011 heeft de gemeenteraad het gemeentelijk erfgoedplan vastgesteld, waarin onder meer het gemeentelijk archeologisch beleid is opgenomen. Het archeologisch beleid is doorvertaald in het vigerende bestemmingsplan door middel van het opnemen van dubbelbestemmingen.

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' opgenomen. De voor 'Waarde – Archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden. Voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld geldt vanuit de planregels een onderzoeksverplichting.

Onderhavig plan voorziet in het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte kleiner dan 250 m², namelijk 243 m². Hierdoor is geen archeologisch onderzoek noodzakelijk. Daarnaast hebben op de plaats waar de woningen gebouwd gaan worden in het verleden garageboxen gestaan. Er is hier dus al sprake van geroerde grond, waardoor het niet meer aannemelijk is dat hier nog eventuele archeologische waarden in de grond aanwezig zullen zijn.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen vanuit het aspect archeologie.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling aangetoond. De ontwikkeling moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast wordt een toelichting op de procedure gegeven.

5.1 Economisch

5.1.1 Uitvoerbaarheid

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

5.1.2 Kostenverhaal

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

Aangezien in voorliggend geval het kostenverhaal is geregeld door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven.

5.2 Maatschappelijk

Het bouwplan voor de uitbreiding van het aantal woningen aan de Dijk 20-26 doorloopt de procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Voor het bouwplan moet namelijk afgeweken worden van het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”.

Het bouwplan is alleen mogelijk als hiervoor een ruimtelijke onderbouwing is. Op basis van de Wabo moet hiervoor overleg gepleegd worden met de vooroverleginstanties, die daarop hun beoordeling kunnen afgeven. Na het vooroverleg zal de ontwerpvergunning met ruimtelijke onderbouwing ter inzage worden gelegd, waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld een zienswijze in te dienen.

Na de termijn van tervisielegging worden mogelijke zienswijzen beoordeeld en kan in het geval van geen of niet zwaarwegende bezwaren de omgevingsvergunning worden verleend.

De uiteindelijke omgevingsvergunning bevat zowel de ruimtelijke onderbouwing als de verschillende benodigde vergunningen om de voorgenomen ontwikkeling van het plangebied mogelijk te maken.