



Ruimte. Mensen. Toekomst.

**TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a woon-
gebied Veldhoek te Eersel**
Gemeente Eersel

projectnaam
**TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a
woongebied Veldhoek te Eersel**

datum
27 januari 2026

projectnummer
P06643

IMRO-identificatienummer
NL.IMRO.0770.TOBVeldhoek0119-VSG1

opdrachtgever
Gemeente Eersel

Concept
3 september 2024

Ontwerp
18 december 2024

Vaststelling
27 januari 2026

Movares | BRO Adviseurs B.V.
projectleider
JRi

projectteam
JvdA, JRi, KTj

bron kft
Movares | BRO Adviseurs B.V.

review
JvdA

Willemsplein
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73-208 91 55
info.bro@movares.nl
www.movares.com

Motivering

Inhoudsopgave

1	Inleiding	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Plangebied	7
1.3	Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan	7
1.4	Leeswijzer	9
2	Planbeschrijving	10
2.1	Huidige situatie	10
2.2	Toekomstige situatie	10
2.2.1	Gebiedskarakteristiek	10
2.2.2	Gebiedsconcept	11
2.2.3	Stedenbouwkundig plan	13
2.2.4	Bouwwelden	15
2.2.5	Programma	16
2.2.6	Beeldkwaliteit	18
2.3	Verkeer en parkeren	19
2.3.1	Verkeerskundig onderzoek	19
2.3.2	Verkeersgeneratie	21
2.3.3	Parkeervraag	23
2.3.4	Conclusie	25
3	Beleidskader	26
3.1	Rijksbeleid	26
3.1.1	Nationale Omgevingsvisie	26
3.1.2	Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking	27
3.2	Provinciaal beleid	28
3.2.1	Omgevingsvisie Noord-Brabant	28
3.2.2	Omgevingsverordening Noord-Brabant	29
3.3	Regionaal beleid	38
3.3.1	Kempische visie op wonen 2024-2028	38
3.3.2	Regionale Woondeal Zuidoost Brabant	40
3.4	Gemeentelijk beleid	40
3.4.1	Omgevingsvisie 2.0	40
3.4.2	Visie buitengebied 2.0	42
3.4.3	Ruimtelijke visie woonuitbreidingen	43
3.4.4	Nota impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2022	44
3.4.5	Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022	45
4	Omgevingsaspecten	49
4.1	Activiteiten en milieuzonering	49
4.1.1	Toetsingskader	49
4.1.2	Toetsing	49
4.1.3	Conclusie	54
4.2	Akoestiek (spoor)wegverkeer	54
4.2.1	Toetsingskader	54
4.2.2	Toetsing	55
4.2.3	Conclusie	56
4.3	Archeologie	57
4.3.1	Toetsingskader	57
4.3.2	Toetsing	57
4.3.3	Conclusie	58
4.4	Bodem	58

4.4.1	Toetsingskader	58
4.4.2	Toetsing	58
4.4.3	Conclusie	63
4.5	Cultuurhistorie	63
4.5.1	Toetsingskader	63
4.5.2	Toetsing	63
4.5.3	Conclusie	65
4.6	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	65
4.6.1	Toetsingskader	65
4.6.2	Toetsing	65
4.6.3	Conclusie	66
4.7	Elektromagnetische straling	66
4.7.1	Toetsingskader	66
4.7.2	Toetsing	66
4.7.3	Conclusie	67
4.8	Geur agrarisch	67
4.8.1	Toetsingskader	67
4.8.2	Toetsing	67
4.8.3	Conclusie	68
4.9	Gezondheid	68
4.9.1	Toetsingskader	68
4.9.2	Toetsing	69
4.9.3	Conclusie	71
4.10	Luchtkwaliteit	71
4.10.1	Toetsingskader	71
4.10.2	Toetsing	71
4.10.3	Conclusie	72
4.11	Milieueffectrapportage	72
4.11.1	Toetsingskader	72
4.11.2	Toetsing	73
4.11.3	Conclusie	74
4.12	Natuur en landschap	74
4.12.1	Natura 2000-gebieden	74
4.12.2	NNN-gebieden	75
4.12.3	Toetsing Houtopstanden en Soortenbescherming	75
4.12.4	Conclusie	78
4.13	Omgevingsveiligheid	78
4.13.1	Toetsingskader	78
4.13.2	Toetsing	79
4.13.3	Conclusie	81
4.14	Trillingen	81
4.14.1	Toetsingskader	81
4.14.2	Toetsing	82
4.14.3	Conclusie	82
4.15	Waterbelangen	82
4.15.1	Toetsingskader	82
4.15.2	Toetsing	84
4.15.3	Conclusie	86
5	Juridische planopzet	87
5.1	Algemene opzet	87
5.1.1	Inleiding	87
5.1.2	De motivering	87
5.1.3	De regels	87
5.1.4	De (digitale) verbeelding	87
5.1.5	De opzet van het plan	87
5.2	Toelichting op de regels	87

6	Financiële toelichting	91
7	Overleg en Inspraak	92
7.1	Inleiding	92
7.2	Participatie	92
7.3	Overleg	92
7.4	Wijziging van het omgevingsplan	93

SEPARATE BIJLAGEN

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig plan
- Bijlage 2: Regiekaart
- Bijlage 3: Verkeersafwikkeling onderzoek
- Bijlage 4: Lader voor duurzame verstedelijking
- Bijlage 5: Bedrijven en milieuzonering
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
- Bijlage 7: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 8: Selectiebesluit
- Bijlage 9: Bodemonderzoek – perceel 782
- Bijlage 10: Bodemonderzoek – Heibloem
- Bijlage 11: Bodemonderzoek – overig
- Bijlage 12: Mer aanmeldnotitie
- Bijlage 13: Quicksan Flora en Fauna
- Bijlage 14: Stikstofnotitie
- Bijlage 15: Vervolgnnotitie ecologie
- Bijlage 16: Quicksan externe veiligheid
- Bijlage 17: Watertoets
- Bijlage 18: Verslag omgevingsdialoog
- Bijlage 19: Presentatie bewonersavond
- Bijlage 20: Verslag Provincie
- Bijlage 21: Nota van Zienswijzen

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Eersel is voornemens om de kern Eersel uit te breiden met een nieuw woongebied Veldhoek. De uitbreiding zal plaatsvinden aan de zuidkant van Eersel, achter de Steenstraat, Plaatse en Heibloem. De locatie bevindt zich op circa 1,5 km van het dorpshart van Eersel. Het plan voorziet in een woningbouwontwikkeling van maximaal 212 woningen, inclusief 9 bestaande woningen.

De opgave is breder dan enkel een woonontwikkeling:

- De woonopgave gaat samen met de realisatie van een fijne leefomgeving en landschapsontwikkeling. Een aantrekkelijk gebied voor zowel de nieuwe als de bestaande bewoners, met veel oog voor landschap, groen, biodiversiteit, water en recreatief medegebruik.
- De bestaande landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten dienen waar mogelijk behouden te blijven.
- Een deel van de stedelijke waterbergingsopgave dient opgevangen te worden in het plan.

Het plangebied is gelegen binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', welk is opgenomen in het (tijdelijk) Omgevingsplan van de gemeente Eersel. Het bestemmingsplan is vastgesteld op 3 juli 2018. Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' welk onderdeel is van het Omgevingsplan hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch'. Een woningbouwontwikkeling in lijn met de huidige stedenbouwkundige denkrichting is op basis van het tijdelijk Omgevingsplan niet mogelijk. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient er te worden afgeweken van het huidige juridisch-planologisch kader.

In een eerder stadium is geprobeerd de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken middels een bestemmingsplan wijziging. Echter is tijdens het proces gebleken dat het plan niet meer als ontwerpbestemmingsplan ter inzage kon voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet op d.d. 1 januari 2024.

De gemeente Eersel beschikt echter op moment van schrijven niet over een compleet Omgevingsplan. Hierdoor is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken via een Omgevingsplan wijziging. In samenspraak met de gemeente Eersel is er gekozen om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken via de Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) Omgevingsplan via IMRO. TAM-IMRO biedt gemeenten die direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet een plan in procedure brengen. Voorliggend document voorziet in het nieuw juridisch-planologisch kader voor het plangebied.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Eersel, achter de Steenstraat, Plaatse en Heibloem. Het plangebied bestaat uit verschillende percelen en heeft een oppervlakte van ca. 12 hectare. Onderstaand figuur 1 toont de globale ligging en begrenzing van het plangebied. De exacte begrenzing volgt uit de verbeelding. Naast de nieuwe woningen zijn tevens enkele bestaande woningen meegenomen in het bestemmingsplan. Ook is het perceel Heibloem 14 meegenomen in voorliggend bestemmingsplan, vanwege het foutief opgenomen bouwvlak op het zuidelijke deel van het perceel.



Figuur 1: Ligging en begrenzing plangebied (bron: PDOK viewer)

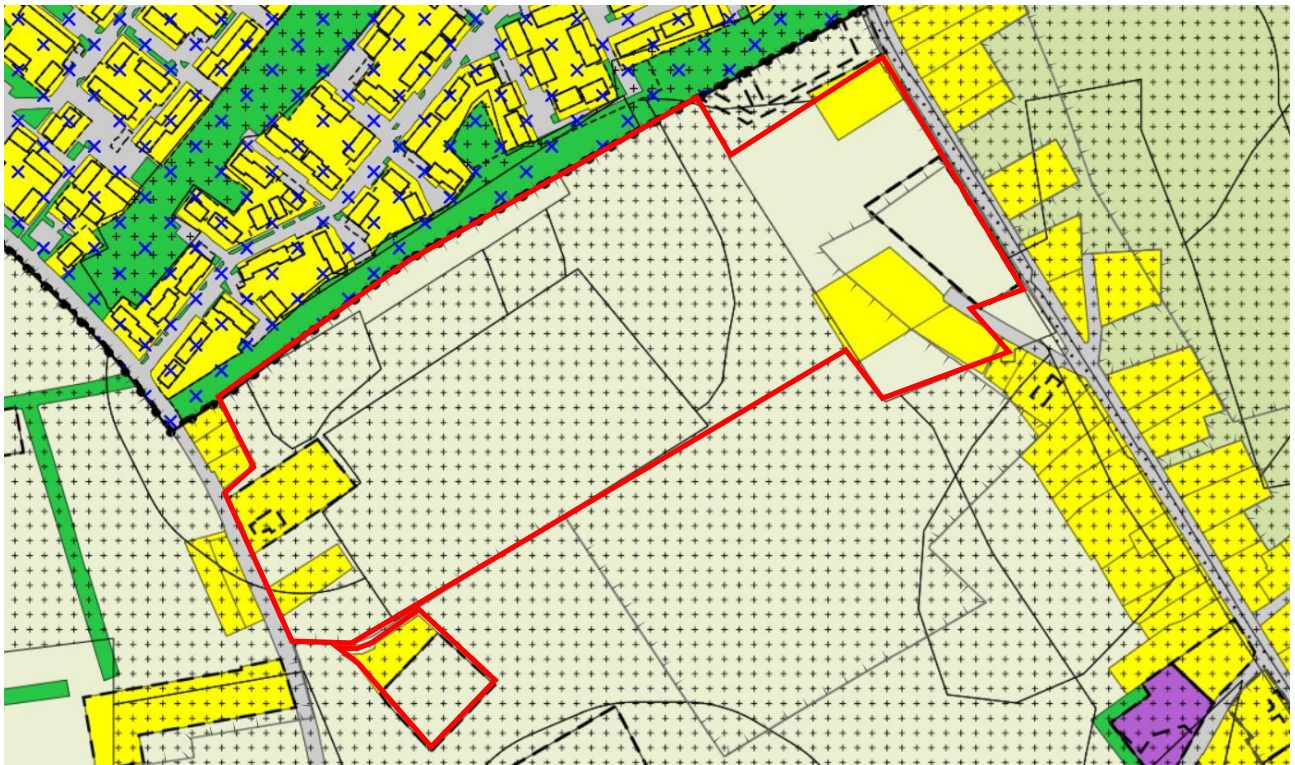
1.3 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan

Op grond van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente Eersel zijn ter plaatse van het plangebied diverse bestemmingsplannen vigerend. Deze bestemmingsplannen zijn onderdeel geworden van het tijdelijk Omgevingsplan van de gemeente.

Ter plaatse van het plangebied zijn verschillende bestemmingsplannen vigerend:

- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', vastgesteld op 3 juli 2018;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening', vastgesteld op 29 januari 2019;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', vastgesteld op 31 mei 2022;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, Reparatieplan 2022', vastgesteld op 27 september 2022;
- Bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening', vastgesteld op 4 juli 2023.

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' heeft het plangebied hoofdzakelijk de bestemming 'Agrarisch', daarnaast heeft het plangebied gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' (zie figuur 2 en 3). Daarnaast zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 5.2' geldend. Tevens is het plangebied gelegen binnen de gebiedsaanduidingen 'overige zone – beperkingen veehouderij'.



Figuur 3: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitgebied 2017' (bron: Ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' (bron: ruimtelijkeplannen.nl)

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, eerste herziening' heeft een gedeelte van het plangebied de enkelbestemming 'Bedrijf – Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf', 'Wonen' en 'Groen – Landschappelijke inpassing' (zie figuur 2 en 3).

Op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017, 2^e herziening' zijn bepaalde delen van het plangebied aangewezen met de gebiedsaanduiding 'overige zone – cultuurhistorisch waardevol vlak'. Daarnaast is een gedeelte van een perceel bestemd als 'Wonen' met de aanduiding 'wonen uitgesloten', waardoor er geen woning is toegestaan.

Een woningbouwontwikkeling is binnen het vigerend juridisch-planologisch kader niet mogelijk. Voorliggend document stelt de nieuwe kaders voor het plangebied en vormt hiermee het nieuw juridisch-planologisch kader.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving van het plan is opgenomen. De daaropvolgende hoofdstukken vormen de verantwoording van de ontwikkeling die dit TAM-Omgevingsplan mogelijk maakt. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, regionaal- en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in diverse omgevingsaspecten die van belang zijn voor het voorliggende TAM-Omgevingsplan. In hoofdstuk 5 is de juridische toelichting op de planopzet gegeven. In het laatste hoofdstuk komen het financiële en procedurele aspect aan bod.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

Het plangebied is gelegen ten zuiden van de kern Eersel. Het plangebied ligt op ca 1,5 km van het dorpshart van Eersel: de Markt en de Nieuwstraat met zijn winkels en terrassen. Ten westen van het plangebied ligt de weg de Heibloem en aan de oostzijde het buurtschap De plaatse en Stokkelen. De weg Stokkelen is een gebiedsontsluitingsweg tussen de kern Bergeijk in het zuiden en de kern Eersel in het noorden. Door de recente aanleg van de Diepveldenweg is de verkeersdruk door de kern Eersel afgenomen. Het verkeer reed voorheen via Stokkelen naar de A67.

In de huidige situatie is het plangebied agrarisch gebied richting het verderop gelegen beekdal van de Run, met nauwelijks tot geen beplanting. De agrarische gronden zijn voornamelijk in gebruik als weiland. De voormalige paden tussen de agrarische percelen zijn in de loop van de tijd verdwenen, waardoor het gebied nu ontoegankelijk is voor recreanten.

2.2 Toekomstige situatie

Voorliggend planinitiatief voorziet in de realisatie van een nieuwe gebiedsontwikkeling 'Veldhoek'. De nieuwe gebiedsontwikkeling moet voorzien in de realisatie van maximaal 212 woningen. In de wijk wordt een mix aan woningtypes ontwikkeld, deze zullen worden verspreid door de wijk heen.

2.2.1 Gebiedskarakteristiek

Historische context

Het plangebied is gelegen op de hogere en drogere zandgronden, ten noorden van het beekdal van de Run en ten oosten van de heidegronden. Op de oude kaart is het kampenlandschap goed zichtbaar. Een landschap dat bestaat uit kleine akkers omzoomd door perceelsrandbeplanting. Hierdoor ontstond er een zeer kleinschalig landschap met veel opgaande beplanting. Ter hoogte van het plangebied lagen ook enkele bossen.

Het plangebied grenst aan twee historische verbindingslinten: de Heibloem, waaraan enkele boerderijen stonden en de driesprong Plaatse- Stokkelen, waaraan historisch al een cluster met meerdere erven gelegen is. Aan de noord- en zuidzijde van het plangebied liggen paden die beide linten met elkaar verbinden.

Door schaalvergroting en ruilverkaveling is het karakteristieke kleinschalige kampenlandschap bijna volledig verdwenen. Er zijn slechts enkele historische relictten bewaard gebleven zoals het historische lint de Plaatse en het Rooie Pad, en de erven op afstand van Heibloemen de bolling in de akker dat ontstaan is door een uitloper van een dekzandrug.

Ruimtelijke karakteristieken

Het plangebied ligt op de overgang van hoger gelegen gronden (dorp) naar de lageregelegen gronden (beekdal de Run). De dekzandrug is gemiddeld 1 tot 1.5m hoger dan zijn directe omgeving. Dit is zichtbaar in hoger gelegen akkers. Het plangebied ligt in het stroomgebied van de Run en watert, via een aantal sloten, af naar de zuidelijk gelegen Run.

Het plangebied en de directe omgeving kan in een aantal (landschappelijke) deelgebieden met een sterke eigen identiteit en karakteristiek uitgesplitst worden.

De dorpsrand aan 't Rooie pad

De dorpsrand van Eersel bestaat uit een forse groenstructuur met fraaie eiken en een recreatief zandpad ('t Rooie pad). De woningen in de dorpsrand zijn door de groenstructuur stevig ingepast. Stedenbouwkundig bestaat de dorpsrand uit korte hofjes die fraaie doorkijkjes bieden op het landschap. Deze woonstraten zijn door middel van voetpaden verbonden met 't Rooie pad, dat een belangrijke recreatieve verbinding vormt die veel gebruikt wordt door de bewoners voor een ommetje.

't Waaike

Tussen 't Rooie pad en Stokkelen is 't Waaike gelegen, een fraaie landschappelijke groenzone met opgaande bossige beplanting. Slingerende paden die door veel recreanten gebruikt worden doorkruisen 't Waaike. Tussen de bomen is daarnaast een natuurlijke speeltuin en crossbaan gelegen die veel gebruikt wordt. Door de fijnmazige verknoping met de woonwijk en 't Rooie pad is deze plek veilig en gemakkelijk bereikbaar.

Lint Heibloem

Aan de westzijde grenst het plangebied aan het lint Heibloem; een agrarisch lint begeleid door een fraaie bomenlaan. De erven aan het lint bestaan uit een mix van historische agrarische erven en modernere landelijke woningen. Tussen de erven zijn diverse doorzichten op het open landschap, paden ontbreken echter. Ten zuiden van het plangebied zijn enkele erven op flinke afstand van het lint gelegen, daar waar de historische landweg verdwenen is. Het lint Heibloem heeft een landelijke karakteristiek, maar kent echter weinig cultuurhistorisch waardevolle elementen.

De Plaatse en Stokkelen

Aan de oostzijde grenst het plangebied aan het lint Plaatse en Stokkelen, die historisch gezien beide onderdeel uitmaken van buurtschap Stokkelen. Waar Stokkelen tegenwoordig een belangrijke verbindingroute tussen Eersel en Bergeijk vormt is de Plaatse een autoluwe straat die doodlopend is voor autoverkeer. Wel vormt de Plaatse een belangrijke langzaamverkeersverbinding die veel gebruikt wordt door fietsers en schoolgaande kinderen. In beide linten is de historische karakteristiek nog duidelijk herkenbaar in de vorm van vele historische langgevelboerderijen en erfbeplanting. Ook de Frankische driesprong tussen beide linten is nog een fraai relict. Met name het lint Plaatse is nog zeer karakteristiek en daardoor cultuurhistorisch waardevol. Het kent een smal landelijk profiel met grasbermen, laanbomen en fraaie doorzichten naar het achterliggende landschap. Het lint Stokkelen is minder karakteristiek door de brede weg en het ontbreken van laanbeplanting. Door verdichting met landelijke burgerwoningen zijn nog maar enkele doorzichten overgebleven.

2.2.2 Gebiedsconcept

In 2023 is het gebiedsconcept Veldhoek opgesteld. Het gebiedsconcept legt de belangrijkste ruimtelijke kaders vast waaraan de woonontwikkeling dient te voldoen. De hoofduitgangspunten die voor deze woonontwikkeling opgenomen zijn:

1. Het versterken van het landschap en de biodiversiteit

- Robuuste landschappelijke inbedding van de randen: ontwikkeling op enige afstand van de Plaatse en bestaande woonwijk.
- Behoud van de groenstructuur langs 't Rooie pad.
- Behoud enkele lange doorzichten over het landschap.
- Toevoegen gebiedseigen beplanting die bijdraagt aan de biodiversiteit.

- Van het gebied (singels, bomen, kruidenrijke velden).

2. Behoud van de cultuurhistorische relictten

- Karakteristieke cultuurhistorische relictten koesteren, zoals het oude tracé door 't Waaike, de kleinschalige agrarische sfeer rond de Plaatse en de langzaam verkeersverbinding tussen Heibloem en Stokkelen.
- Hogere ligging van dekzandrug beleefbaar houden en/of oppakken als aanleiding.
- Behoud landelijk erfkarakter van de linten Plaatse, Stokkelen en Heibloem.
- Historische landweg aan zuidzijde terugbrengen als recreatieve route.

3. Inrichten van een klimaatadaptief watersysteem

- Inpassen bovenwijkse waterbergingsopgave via de Hoolstraat.
- Hydrologische neutraal ontwikkelen.
- Zichtbare getrapte waterafvoer, draagt bij aan bewustwording.

4. Infrastructuur en verkeersafwikkeling

- Nieuwe ontsluitingsweg oogt landelijk, ondergeschikt en voorkomt bovenwijks sluisverkeer tussen Heibloem en Stokkelen.
- Kruising ontsluitingsweg en Plaatse wordt landschappelijk ingericht en geeft voorrang aan fietsverkeer over Plaatse.
- Hoofdverbinding langzaamverkeer via Hoolstraat.
- Behoud en versterken wandelpaden woonwijk/nieuwbouw/buitengebied.



Figuur 4: Gebiedsconcept

2.2.3 Stedenbouwkundig plan

Ten behoeve van voorliggend planvoornemen is een stedenbouwkundig plan opgesteld door bureau Verhoeven de Ruijter. Het stedenbouwkundig plan beschrijft en verbeeldt de hoofdstructuren van de woonontwikkeling. Het volledige stedenbouwkundige plan is opgenomen in bijlage 1. Hieronder zijn de belangrijkste elementen opgenomen.

Het plangebied ligt op een unieke plek in het buitengebied aan de zuidzijde van Eersel. Om recht te doen aan deze bijzondere landschappelijke ligging, zoekt het stedenbouwkundig plan aansluiting met de ruimtelijke kwaliteiten en karakteristieken van de plek en omgeving.

Het stedenbouwkundig plan is opgebouwd om enerzijds de landschappelijke en recreatieve verbinding met de omgeving te versterken. Anderzijds is het doel om voor de mensen die er gaan wonen een aantrekkelijk en landschappelijk woonmilieu te maken waar ruimte is voor informele ontmoetingen.

Planconcept

Het plan bestaat uit drie onderdelen;

- buurten en erven door een robuust landschap verbonden;
- een landschapsroute met beleving;
- informele ontmoetingsplekken.

De drie onderdelen worden nader toegelicht in het stedenbouwkundig plan dat los is opgenomen als bijlage.

Stedenbouwkundige indeling Veldhoek

Het stedenbouwkundig plan is een ruimtelijke vertaling van het beschreven planconcept. Hierin zijn de hoofdstructuren vastgelegd: de infrastructuur, de groen- en waterstructuur. Deze structuren omzomen de bouwvelden. We onderscheiden drie verschillende woonmilieus:

1. Wonen in de erven
2. Wonen in de buurten
3. Wonen in degaard

De karakteristieken per woonmilieu worden bepaald door een samenhangende ruimtelijke inpassing. Dit heeft invloed op het ontwerp en inrichting van de openbare ruimte, de profielen en materiaalkeuze, de plantingsstructuur en de positie en architectuur van de bebouwing.

Regiekaart

Voor het planinitiatief is een Regiekaart opgesteld (zie figuur 6, tevens opgenomen in bijlage 2). Op de regiekaart zijn de diverse woongebieden aangeduid; Erven, Buurten, aan het landschap en Gaarden. Welke beschikken over de volgende specificaties:

Erven (WG-Erf)

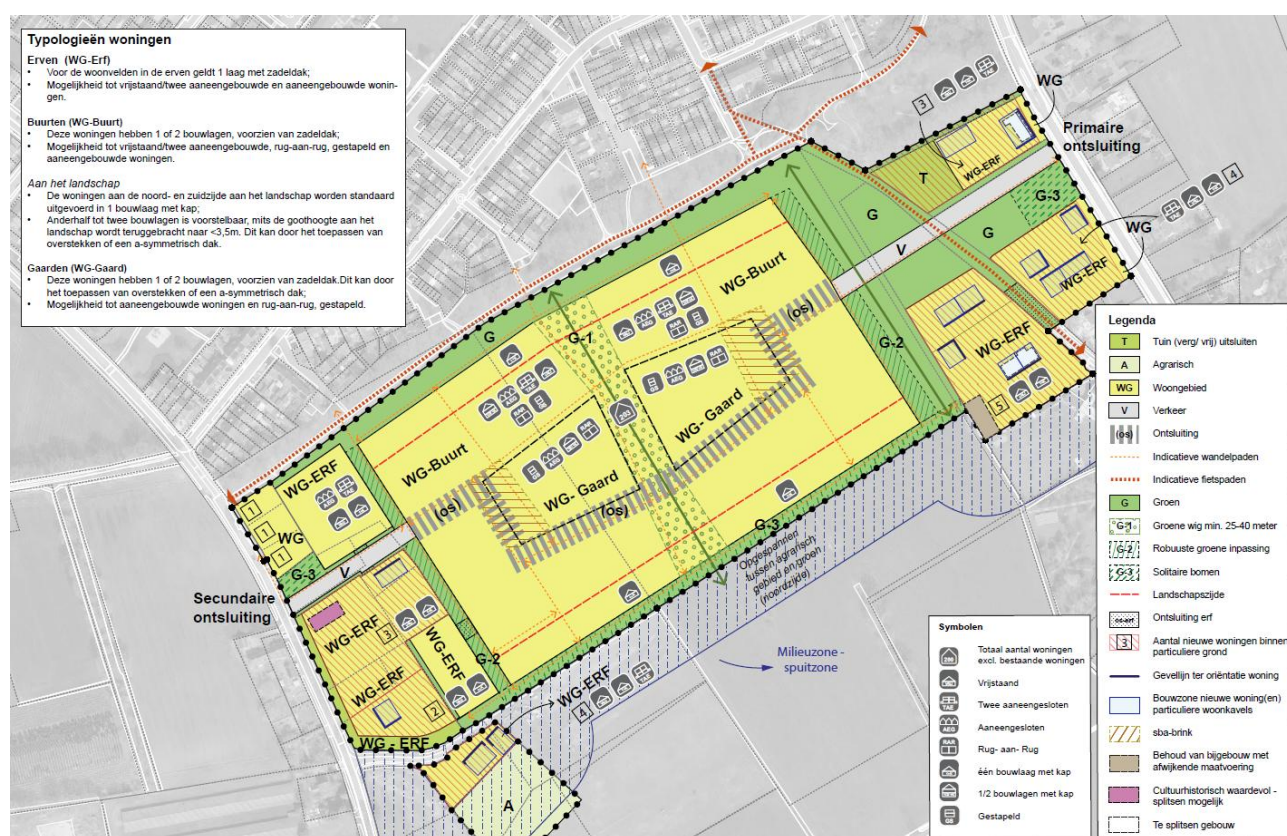
- Voor de bouwvelden in de erven geldt 1 laag met zadeldak;
- Mogelijkheid voor realisatie vrijstaand/twee aaneengebouwde en aaneengebouwde woningen

Buurten (WG-Buurt)

- Deze woningen hebben 1 of 2 bouwlagen, voorzien van zadeldak;
- Mogelijkheid voor realisatie vrijstaand/twee aaneengebouwde, rug-aan-rug, gestapeld en aaneengebouwde woningen.



Figuur 6: De drie woonmilieus in Veldhoek (Bron: stedenbouwkundig plan)



Figuur 5: Regiekaart Veldhoek

Aan het landschap

- De woningen aan de noord- en zuidzijde aan het landschap worden standaard uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap;
- Anderhalf tot twee bouwlagen is voorstelbaar, mits de goothoogte aan het landschap wordt teruggebracht naar <3,5m. Dit kan door het toepassen van
- Overstekken of een asymmetrisch dak.

Gaarden (WG-Gaard)

- Deze woningen hebben 1 of 2 bouwlagen, voorzien van zadeldak. Dit kan door het toepassen van overstekken of een asymmetrisch dak;
- Mogelijkheid voor realisatie aaneengebouwde woningen en rug-aan-rug, gestapeld.

Tevens is in de regiekaart middels symbolen aangegeven op welke locaties bepaalde typologieën woning zijn toegestaan. Ook is globaal de ontsluiting van de gebiedsontwikkeling in kaart gebracht.

2.2.4 Bouwvelden

Binnen de stedenbouwkundige structuur ontstaan bouwvelden. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor een verkaveling voorgesteld, gebaseerd op het woningbouwprogramma, doelgroep en bijbehorende woonproducten die de gemeente voor deze locatie wenst. Zie figuur 7.



Figuur 7: Opbouw van het stedenbouwkundig plan, bouwvelden verdeling

Verkaveling van de bouwvelden

De verkaveling ligt niet vast, maar geeft richting aan de gewenste ruimtelijke kwaliteit behorende bij het gestelde woonprogramma. De verkaveling kenmerkt zich door een aantal leidende principes die resulteren in een aantal regels. De regels zijn verbeeld op basis van het onderliggende verkavelingsplan. Als de verkaveling bij uitwerking afwijkt van het getoonde, gelden de leidende principes zoals deze beschreven zijn, maar is een alternatieve vertaling binnen de hoofdprincipes mogelijk.

2.2.5 Programma

Woonprogramma

Met voorliggend TAM-Omgevingsplan worden maximaal 212 woningen mogelijk gemaakt. Binnen het plan-gebied zijn reeds 9 particuliere woningen aanwezig, deze woningen zijn onderdeel van het totaal toegestane woningbouwprogramma van 212woningen. Dit betekent dat het voorliggende TAM-Omgevingsplan ruimte biedt voor de realisatie van maximaal 203 nieuwe woningen.

Op basis van het richtprogramma (stedenbouwkundigplan) worden 201 nieuwe woningen gerealiseerd. Daarnaast wordt de splitsing van 2 bestaande particuliere woningen toegestaan. Planologisch resulteert dit in een richtprogramma van 203 nieuwe woningen.

Een aantal van de nieuw te realiseren woningen betreffen particuliere ontwikkelingen, deze ontwikkelingen zijn weergegeven in figuur 8 middels groene arcering. Voor de particuliere bouwers is het maximaantal woningen dat per erf is voorzien vastgelegd in de regels en verbeelding van het TAM-Omgevingsplan.



Figuur 8: Uiteenzetting bebouwingstypologie dat wordt gerealiseerd binnen Veldhoek

Met de beoogde gebiedsontwikkeling worden diverse woningtypen gerealiseerd. Daarbij wordt ingezet op een gedifferentieerd woningbouwprogramma, waarin ruimte wordt geboden aan sociale huur en sociale koop, in combinatie met middeldure (rij)woningen, zelfbouwkavels en particuliere ontwikkelingen. Van de 201 nieuw te realiseren woningen worden er 74 woningen gerealiseerd voor het sociale segment. Dit betreft ca. 37 % van het richtprogramma. Afspraken met particulieren incl. splitsingsmogelijkheden zijn hierbij niet betrokken, dit zijn individuele ontwikkelingen waar specifieke afspraken over zijn gemaakt en kaders voor zijn vastgelegd middels de regels van het TAM-Omgevingsplan. In navolgend overzicht is het richtprogramma voor het sociale segment opgenomen:

Wooncategorie	Aantal
Sociale huur 'tussen woning'	18
Sociale huur 'hoekwoning'	12
Sociale huur 'doorzonwoning'	6
Sociale huur 'RAR-woning'*	8
Sociale huur 'studio'	8
Sociale huur 'BEBO-woning'**	12
Sociale koop 'koopgarant woning tussen'	6
Sociale koop 'koopgarant woning hoek'	4
Totaal	74 woningen

*rug-aan-rug woning

**beneden-bovenwoning

Naast het sociale woonprogramma wordt ingezet op koopwoningen voor het middensegment en hoog segment. Daarnaast wordt ingezet op de realisatie van vrijesectorwoningen en zelfbouwkavels. In navolgend overzicht is het richtprogramma opgenomen excl. het sociale segment:

Wooncategorie	Aantal
Koopwoning middensegment 'starterswoning'	5
Koopwoning middensegment 'doorzonwoning'	2
Koopwoning middensegment 'RAR-woning'*	8
Koopwoning middensegment 'Studio'	8
Koopwoning hoog segment 'doorzonwoning'	4
Koopwoning hoog segment 'tussenwoning'	14
Koopwoning hoog segment 'hoekwoning'	10
Koopwoning hoog segment 'levensloopbestendige woning'	13
Vrijesectorwoning 'tussenwoning'	3
Vrijesectorwoning 'hoekwoning'	2
Vrijesectorwoning 'twee-onder-een-kapwoning'	14
Vrijesectorwoning 'LLB twee-onder-een-kapwoning'	6
Vrijesectorwoning 'vrijstaand'	6
Vrijesectorwoning 'vrijstaand laag'	12
Vrijesectorwoning 'particuliere ontwikkelingen' incl. zelfbouwkavels	20
Totaal	127 woningen

*rug-aan-rug woning

**LLB betreft een Levensloopbestendige woning

Bestaande woningen en nieuwe erven met nieuwe woningen bij bestaande woningen

Naast de nieuwe woningen zijn tevens enkele (in totaal 9) bestaande woningen meegenomen in voorliggend TAM-Omgevingsplan. Deze woningen vormen op zichzelf een erf, zijn onderdeel van een bestaand lint of vormen samen met de toevoeging van nieuwe bouwmassa's een nieuw erf. In totaal zijn binnen het plangebied 212 woningen toegestaan, dit is inclusief de 9 bestaande woningen.

Op de volgende locaties zijn bestaande woningen aanwezig en/of zullen nieuwe erven worden gerealiseerd op particuliere gronden:

- woningen Heibloem 2, 4, en 6. Deze woningen betreffen drie bestaande woningen aan de weg Heibloem;
- boerderij Heibloem 8 en 8a, waarin 2 woningen zijn toegestaan. Deze boerderij gaat deel uitmaken van een nieuw erf waarop ook één nieuwe woning mag komen. In totaal zijn op deze locatie 3 woningen toegestaan in 2 bouwmassa's;
- woning Heibloem 10. Deze woning gaat deel uitmaken van een nieuw erf waarop ook één nieuwe woning mag komen. In totaal zijn op deze locatie 2 woningen toegestaan;
- woning Heibloem 14. Deze woning gaat deel uitmaken van een nieuw erf waarop ook 3 nieuwe woningen in twee bouwmassa's mogen komen. In totaal zijn op deze locatie 4 woningen toegestaan in 3 bouwmassa's;
- woning Stokkelen 3 (betreft de woning op het achterterrein). De bestaande woning mag worden gesplitst in 2 woningen en aan de voorzijde, aan de weg Stokkelen, mag in of op de plaats van het bestaande bijgebouw een nieuwe woning komen. In totaal zijn op deze locatie 3 woningen toegestaan in 2 bouwmassa's;
- locatie Stokkelen 5. Op de gronden van dit adres die binnen het plangebied zijn gelegen, is een nieuw erf voorzien waarop 4 nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Op dit perceel is binnen het plangebied geen bestaande woning aanwezig.
- woning Plaatse 8. Deze woonboerderij mag worden gesplitst in 2 wooneenheden en daarnaast zal de woonboerderij onderdeel gaan uitmaken van een nieuw erf waarop 3 nieuwe woningen mogen komen. In totaal zijn op deze locatie 5 woningen toegestaan in 4 bouwmassa's.

Agrarisch perceel bij Heibloem 14F

Tevens is het agrarisch perceel (bij) Heibloem 14 meegenomen in voorliggend TAM-omgevingsplan. In het vigerend bestemmingsplan is hier namelijk per abuis een bouwvlak opgenomen voor het zuidelijke deel van het perceel. In voorliggend TAM-Omgevingsplan is dit bouwvlak ervan afgehaald. Op dit perceel is agrarisch grondgebruik toegestaan, maar is het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen uitgesloten om een goed woon- en leefklimaat voor de nabijgelegen nieuwe (en deels ook bestaande) woningen te kunnen garanderen.

2.2.6 Beeldkwaliteit

Ten behoeve van het beoogde planvoornemen is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is gezamenlijk opgenomen met het stedenbouwkundig plan in bijlage 1. Er wordt ingegaan op drie woonsferen: de erven, de buurten en de gaarden. Hieronder is een korte beschrijving opgenomen per woonsfeer, in de volledige rapportage wordt verder ingegaan op de gestelde principes.

Wonen aan de erven

Het doel is om één samenhangend erfbeeld te laten ontstaan, waarbij de volumes gegroepeerd staan rondom het erf en samen één ingetogen architectuurbeeld vormen, passend bij het landelijke karakter van de linten Stokkelen, Plaatse en Heibloem.

Daarvoor dienen de woningen onder één architectuur te worden ontworpen. Hierbij is er onderscheid tussen de hoofdwoning aan de weg, het archetype 'langgevelboerderij', en de overige woningen op het erf, het archetype 'schuurwoning'. Deze archetypes worden nader toegelicht in de rapportage. Om de ruimtelijke samenhang van het geheel te versterken, worden de bijgebouwen opgenomen als integraal onderdeel, liefst opgenomen in het hoofdvolume. De woningen dienen in samenhang ontworpen te worden en vormen samen

een 'architectuur-familie': een ruimtelijk en samenhangend architectonisch geheel, met een op elkaar afgestemd kleuren- en materialenpallet. Het is daarmee uitgesloten dat iedere kavel een eigen architectuur en uitstraling krijgt.

Wonen in een buurtschap

De woningen in de buurtschappen zijn gericht naar de paden, de wegen en het landschap. De architectuurstijl is geïnspireerd op de dorpse woning in het Eersel. Het is een mix van verschillende woningtypes en groottes. Toch wordt gestreefd naar een rustige stedenbouwkundige eenheid door een eenduidige omranding van hagen, gelijkvormigheid in bouwvorm (een rechthoekig grondvorm en een zadeldak gedekt) en in materiaal- en kleurgebruik en een rustige detaillering. De dorpse sfeer komt ook naar voren bij de twee groene brinken. De woningen zijn hiernaar gericht. Door de aangrenzende rijwoningen te voorzien van een overstek of pergola op de eerste bouwlaag wordt een zogenaamd intermediaire ruimte gecreëerd. Dit is een zachte overgang tussen de gevel en het openbaar gebied. Deze ruimte heeft een breedte van circa 1,2m, in dikformaat en halfstreksverband gestraat. Hier is ruimte voor bijvoorbeeld een bankje en een bloempot.

Wonen in de gaarden

In de gaarden staat de informele woonkwaliteit voorop. De woningen staan in een gemeenschappelijke groene ruimte: de boomgaard. De architectuur van de woningen is geïnspireerd op agrarische schuurtypes maar kunnen in een hedendaagse vertaling uitgevoerd worden. Van belang is een goede overgang van de gevel naar het openbaar gebied. Pergola's of grote dakoverstekken vormen een zachte overgang tussen de privé buitenruimte en de gemeenschappelijke buitenruimte. Door lage hagen, of een verharde plint (het Brabantse stoepje) wordt de privéruimte geduid.

Het doel is om 1 samenhangend architectuurbeeld in de gaarden te laten ontstaan, waarbij de volumes los liggen in de gaard en samen één ingetogen architectuurbeeld vormen. Daarvoor dienen de woningen onder 1 architectuur te worden ontworpen, met als archetype de 'schuurwoning'. De 'schuren' kunnen verschillende woningtypen bevatten, zoals rug-aan-rug woningen of levensloopbestendige woningen. De opgave is om deze verschillende typen als één familie vorm te geven.

2.3 Verkeer en parkeren

Het toevoegen of veranderen van een functie heeft in veel gevallen een effect op de parkeervraag en het aantal verkeersbewegingen binnen en rondom het plangebied. Het is daarom van belang om te kijken welke veranderingen op treden en of dit een effect heeft op de verkeersgeneratie en de parkeervraag.

2.3.1 Verkeerskundig onderzoek

Een aandachtspunt voor de ontwikkeling van de woonwijk is de verkeersstructuur rondom de beoogde nieuwe woonwijk. De extra verkeersbewegingen door de ontwikkeling van de woonwijk hebben effect op de verkeersveiligheid en de capaciteit van de kruispunten rondom het plangebied. Ook de locatie en het aantal aansluitingen vanuit de woonwijk is bepalend voor de verdeling van het verkeer in de omgeving.

Er is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd over de ontsluitingsstructuur van de beoogde woonwijk en de verkeerskundige effecten op het omliggende wegennet. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 3 bij deze plantoelichting. In het onderzoek zijn 3 verschillende varianten voor de ontsluitingsstructuur onderzocht en beoordeeld.

Variant 1: Verkeersontsluiting via Stokkelen

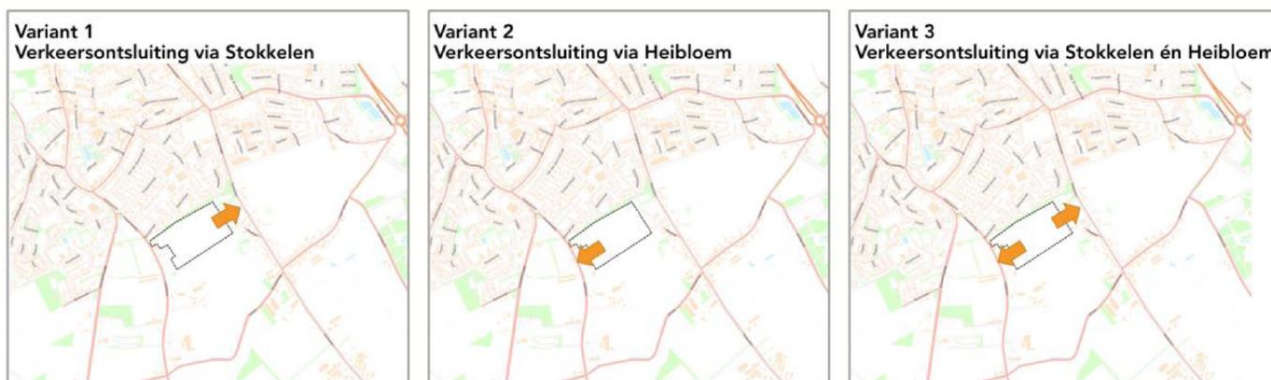
Om de wijk aan de oostzijde te ontsluiten op de gebiedsontsluitingsweg Stokkelen zijn meerdere percelen beschikbaar. Er wordt geen gebruik gemaakt van Plaatse voor het autoverkeer. De ontsluitingsroute naar de woonwijk kruist deze fietsroute, fietsers krijgen voorrang op het autoverkeer en de oversteek wordt verkeersveilig vormgegeven.

Variant 2: Verkeersontsluiting via Heibloem

Via de erftoegangsweg Heibloem is er een verbinding via de Voortseweg naar de Kapelweg, de dichtstbijzijnde gebiedsontsluitingsweg.

Variant 3: Verkeersontsluiting via Stokkelen én Heibloem.

De wegenstructuur in de woonwijk moet zorgen voor een verdeling van het verkeer over Stokkelen en Heibloem, waarbij het overgrote deel van de verkeersbewegingen (naar schatting ongeveer 70%) via Stokkelen gaat.



Figuur 9: varianten ontsluitingsstructuur Veldhoek

Op basis van het onderzoek worden de volgende conclusies getrokken:

- Alle wegen in de omgeving zijn als gevolg van de aanleg Diepveldeweg en N69 rustiger, ook na bouw van de woonwijk.
- Autoverkeer van de woonwijk kan veilig over wegen in de omgeving worden afgewikkeld, mits er een aansluiting op Stokkelen komt. Stokkelen kan het extra verkeer als gevolg van de woonwijk veilig verwerken. Heibloem kan slechts een beperkte hoeveelheid extra verkeer verwerken, dus is een hoofdontsluiting via Stokkelen altijd nodig (variant 1 of 3).
- Plaatse is niet geschikt als ontsluitende route voor autoverkeer, maar wordt wel gebruikt voor fietsers. De oversteek van fietsroute via Plaatse van de ontsluitende route is verkeersveilig vorm te geven.
- Fietsers kunnen ook na bouw van de woonwijk veilig oversteken op Stokkelen en op het kruispunt Willibrorduslaan-Bergeijksedijk.
- Extra maatregelen voor de verkeersafwikkeling of verkeersveiligheid in wegen in de omgeving van het plangebied zijn niet nodig. De verkeersafwikkeling en verkeersveiligheid op de aansluitingen op Stokkelen en Heibloem is goed. De verkeersafwikkeling voor autoverkeer op kruispunt Willibrorduslaan-Bergeijksedijk is na bouw van de woonwijk beter dan de situatie in 2019.

Keuze voor variant 3 met aansluitingen via Stokkelen én Heibloem

We adviseren de nieuwe woonwijk Eersel-zuid vanuit twee richtingen te ontsluiten voor gemotoriseerd verkeer. Dit is volgens variant 3 met een hoofdaansluiting op de gebiedsontsluitingsweg Stokkelen en een aan-

sluiting op Heibloem. De woonwijk is op die manier goed en veilig bereikbaar. Maatregelen in de verkeersstructuur van de woonwijk moeten voorkomen dat het verkeer overlast veroorzaakt in de nieuwe wijk en dat het grootste deel van het verkeer via Stokkelen van en naar de woonwijk rijdt.

Een ontsluiting alleen via Heibloem (variant 2) is ongewenst

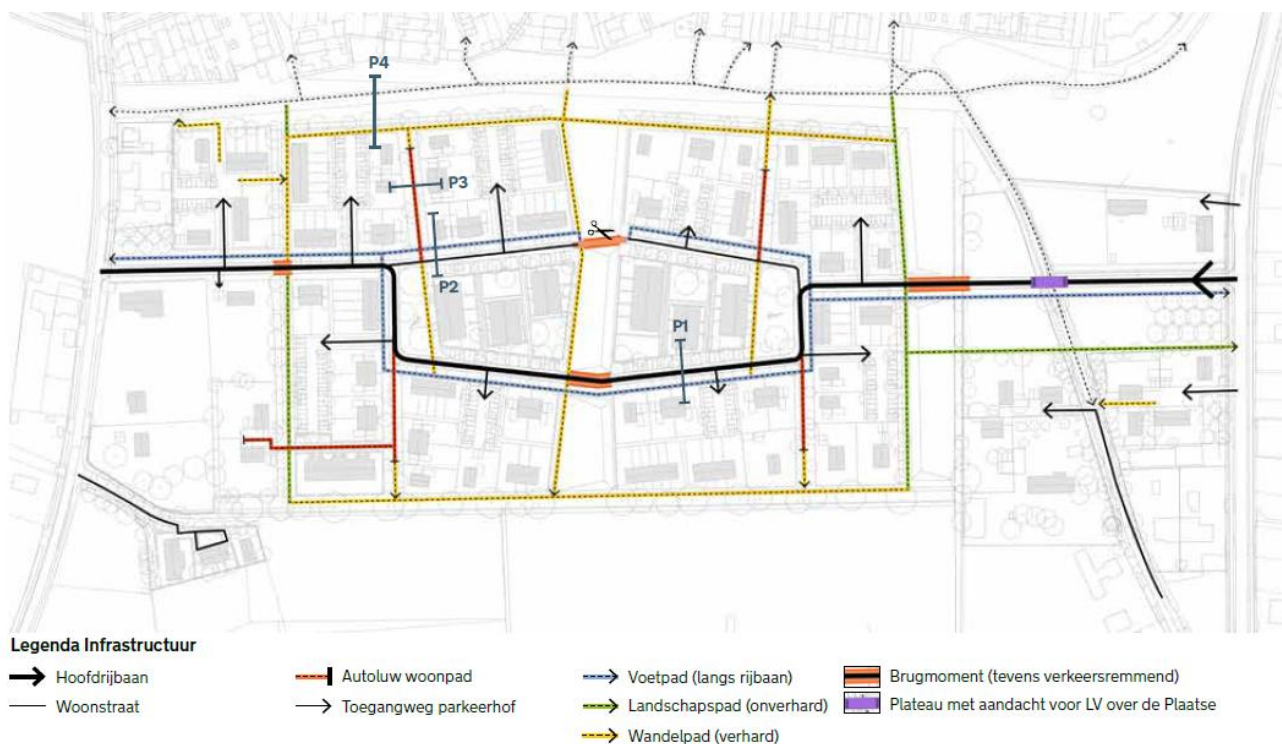
Een ontsluiting alleen via Heibloem is voor de bereikbaarheid van de woonwijk ongewenst. Ook vermindert de verkeersveiligheid en leefbaarheid rondom wegen in de omgeving.

Een alternatief is een ontsluiting alleen via Stokkelen (variant 1)

Een alternatief is om de nieuwe woonwijk te ontsluiten aan oostzijde (variant 1), mits er twee verbindingen naar Stokkelen komen. Hierdoor verdeelt het verkeer over meerdere routes en is er minder kans op wachtrijen op de aansluitingen. Ook voorkomt dit overlast bij blokkades van de toegangsweg, bijvoorbeeld door de vuilniswagen en, aangezien de toegangsweg vanuit Stokkelen naar de woonwijk ongeveer 150 meter lang is.

Conclusie

Conform het advies in het verkeersonderzoek is gekozen voor variant 3 met aansluitingen op Stokkelen en Heibloem.



Figuur 10: Weergave ontsluiting plangebied

2.3.2 Verkeersgeneratie

Om te bepalen wat de effecten van het plan op de verkeersaantrekkende werking van het plangebied zijn, is gebruik gemaakt van de CROW-kengetallen (publicatie 744). Deze kengetallen geven een indicatie van de met het plan gepaard gaande extra verkeersgeneratie. Aan de hand van de stedelijkheidsgraad van het CBS is de gemeente Eersel te categoriseren in de stedelijkheidsklasse 4 'weinig stedelijk'. Tevens is de gemeente opgedeeld in deelgebieden, het planvoornemen wordt gerealiseerd aan de rand van het dorp Eersel. In de huidige situatie zal het plangebied vallen binnen het buitengebied, echter wordt het planvoornemen gereali-

seerd als een nieuwe dorpsrand. De gebiedsontwikkeling zal daarom aansluiten op de rest van de bebouwde kom van het dorp. Voor het voorgenomen planinitiatief is het representatief om uit te gaan van de aanduiding 'rest bebouwde kom' voor de berekening van de verkeersgeneratie. Voor de berekening wordt dan ook gebruik gemaakt van de CROW-kengetallen. Onderstaande tabel geeft de kencijfers behorend bij het type woning weer. De weergegeven verkeersgeneratie kencijfers zijn inclusief de verkeersgeneratie van bezoekers.

Tabel 1: Kencijfers verkeersgeneratie 'rest bebouwde kom' CROW

	Verkeersgeneratie per woning	
	Rest bebouwde kom 'weinig stedelijk'	
Type	Min.	Max.
Koop, huis, vrijstaand	7.8	8.6
Koop, huis twee onder een kap	7.4	8.2
Koop, huis, tussen/hoek	7.0	7.8
Huur, huis, sociale huur	4,4	5,2

Berekening verkeersgeneratie richtprogramma

Het planvoornemen realiseert 64 sociale huurwoningen, deze woningen zijn te scharen onder de categorie 'huur, huis, sociale huur'. De gemiddelde verkeersgeneratie bedraagt voor 'huur, huis, sociale huur' 4,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor de 64 sociale woningen bedraagt $(64 \times 4,8) = 307,2$ motorvoertuigbewegingen per etmaal. Voor de koopgarant woningen (sociale koop) bedraagt de gemiddelde verkeersgeneratie 7,4. Voor deze woningen is uitgegaan van de categorie 'koop, huis, tussen/hoek' en zijn opgenomen in de berekening in navolgende alinea.

Het planvoornemen realiseert daarnaast 79 in verschillende typologieën welke zullen worden uitgevoerd in rijwoningen, levensloopbestendige woningen, studio's en hoekwoningen. Deze woningen zijn te scharen onder de categorie 'koop, huis, tussen/hoek'. De gemiddelde verkeersgeneratie voor deze categorie bedraagt 7,4 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor deze 69 woningen gecategoriseerd onder 'koop, huis, tussen/hoek' bedraagt $(79 \times 7.4 =) 584,6$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Tevens voorziet het planvoornemen in 20 twee onder een kap woningen. Deze woningen zijn dan ook te scharen onder de categorie 'koop, huis, twee onder een kap'. De gemiddelde verkeersgeneratie voor deze categorie bedraagt 7.8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor deze 20 woningen gecategoriseerd onder 'koop, huis, twee onder een kap' bedraagt $(20 \times 7.8 =) 156$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

De daarnaast te realiseren 38 woningen zijn de scharen onder de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Ook voor de woningen die vallen onder de noemer 'particuliere ontwikkeling' (20 woningen) wordt worst-case uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. De gemiddelde verkeersgeneratie voor deze categorie bedraagt 8.2 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor deze 38 woningen gecategoriseerd onder 'koop, huis, vrijstaand' bedraagt $(38 \times 8.2 =) 311,6$ motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Berekening te splitsen woningen

Het pan maakt naast het richtprogramma ook te 2 splitsingen woningen mogelijk. Deze twee te splitsen woningen kunnen worden geschaard onder de categorie 'koop, huis, twee onder een kap'. De gemiddelde ver-

keersgeneratie voor deze categorie bedraagt 7.8 motorvoertuigbewegingen per etmaal. De verkeersgeneratie voor deze 2 woningen gecategoriseerd onder 'koop, huis, twee onder een kap' bedraagt ($2 \times 7.8 =$) 15,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Berekening overig programma: bestaande woningen

Naast het richtprogramma is sprake van 9 bestaande woningen binnen het plangebied. Om uit te gaan van de worst-case scenario worden deze geschaard onder de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. De verkeersgeneratie voor deze 9 woningen bedraagt ($9 \times 8.2 =$) 73,8 motorvoertuigbewegingen per etmaal.

Tabel 2: Toekomstige verkeersgeneratie te realiseren planinitiatief, berekend aan de hand van de kencijfers verkeersgeneratie 'rest bebouwde kom' 'weinig stedelijk' van het CROW

		Verkeersgeneratie per woning type
Type	Aantal	Rest bebouwde kom 'weinig stedelijk'
Huur, huis, sociale huur	64	307,2
Koop, huis, tussen/hoek incl. sociale koop	79	584,6
Koop, huis, twee onder een kap (incl. 2 te splitsen woningen)	22	171,6
Koop, huis, vrijstaand	38	311,6
Koop, huis, vrijstaand (9 bestaande woningen+ overige marge te realiseren woningen)	19	73,8
Totaal per weekdag		1.448,8
Totaal per werkdag		1.608,2

Gezamenlijk realiseert het planvoornemen van maximaal 212 woningen een verkeersgeneratie van afgerond 1.449 motorvoertuigbewegingen per werkdag. In paragraaf 2.4.1 is met het verkeersonderzoek aangetoond dat het autoverkeer dat wordt gegenereerd door de realisatie van de woonwijk veilig over de wegen in de omgeving kunnen worden afgewikkeld. Het aspect verkeer vormt dan ook geen belemmering voor het planinitiatief.

2.3.3 Parkeervraag

De gemeente Eersel beschikt over haar eigen parkeerbeleid, dit is vastgelegd in de 'Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel', in werking getreden op d.d. 13 juni 2025. Dit betreft een actualisatie van het parkeerbeleidsplan dat in 2024 is vastgesteld. Het parkeerbeleid van de gemeente is geregeld middels het 'Parkeerbeleidsplan 2025 gemeente Eersel', in werking getreden op d.d. 13 juni 2025. De gemeente heeft ervoor gekozen een splitsing aan te brengen tussen het parkeerbeleid en de vigerende parkeernormen beschreven in de 'Nota parkeernormen 2025'.

De parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 744 'Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering', 2024. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Eersel 'weinig stedelijk', op basis van de demografische kencijfers van het CBS per gemeente. De gemeente hanteert een andere gebiedsindeling dan het CROW, aan de hand van de gemeentelijke gebiedsindeling kan voor het initiatief uitgegaan worden van de gebiedsindeling 'rest bebouwde kom'.

Het parkeerbeleid van de gemeente Eersel is voor wat betreft de parkeernorm onderscheid gemaakt naar woningtype. Met voorliggend TAM-Omgevingsplan wordt een woningbouwplan gerealiseerd met diverse

wooncategorieën. Deze categorieën zijn gekoppeld aan de woningtypes opgenomen in het parkeerbeleid van Eersel.

Tabel 3: Parkeernormen conform 'Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel'.

Woning type	Deelgebied 'Rest bouwde kom' parkeernorm (incl. 0,2 bezoekersparkeren)	Aantal te realiseren woningen	Totale parkeervraag
Koop, vrijstaand	2,3	32	73,6
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	20	44
koop, tussen/hoek	2,1	69	144,9
Koop, tussen/hoek sociale koop	2,1	10	21
Huur, sociale huur	1,4	64	89,6
Huur, appartement, sociale huur of vrije sector, <30 m2 BVO	0,7	8 (Studio's)	5,6
		203 woningen (richtprogramma (201) incl. 2 te splitsen woningen)	378,7 parkeerplaatsen

Met beoogd woonprogramma worden 8 studio's gerealiseerd, in de parkeerberekening zijn deze woningen geschaard onder 'huur, appartement, sociale huur of vrije sector, <30 m2 BVO'. Tevens worden een aantal type woningen gerealiseerd die niet voorkomen in de categorisering van de parkeernormen nota, dit betreft; starterswoning, doorzonwoning, rug-aan-rug-woning en levensloopbestendige woning. Deze woningen zijn gecategoriseerd onder 'koop, tussen/hoek'. Aan de hand van de parkeernormen van de gemeente gaat het te realiseren woonprogramma gepaard met een parkeerbehoefte van afgerond 379 parkeerplaatsen.

De parkeerplaatsen worden deels op openbaar gebied en deels op eigen terrein gerealiseerd. Voor de vrijstaande woningen, tweekappers en hoekwoningen zijn over het algemeen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein in te passen. Voor de overige woningtypen wordt in de meeste gevallen gekozen voor een centrale parkeeroplossing in de hoven en op straat. In het stedenbouwkundig plan is een voorbeeld uitwerking van de parkeeroplossing gegeven. Hierbij is een deel van de parkeeropgave als ruimtereservering aangegeven. Dit betekent dat de ruimte die mogelijk kan worden ingezet voor parkeren in basis onderdeel is van de groene berm aan het hoofdlint maar, bij behoefte, deze plaatsen alsnog eenvoudig inpasbaar zijn. In onderstaande figuur 11 is te zien waar de parkeerplaatsen worden gerealiseerd en op welke plekken ruimtereserveringen zijn gedaan.



Figuur 10: Overzicht te realiseren parkeervoorziening en gereserveerde ruimte

2.3.4 Conclusie

Het planvoornemen genereert een verkeerstoename van afgerond 1.449 motorvoertuigbewegingen per etmaal op een weekdag en 1.608 per etmaal op een werkdag, middels het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek is aangetoond dat deze verkeerstoename geen knelpunten met zich meebrengt in de verkeersafwikkeling als de verkeersveiligheid. Tevens voorziet het planvoornemen, gebaseerd op het richtprogramma, een parkeerbehoefte van ca. 379 parkeerplaatsen. Er is in het plangebied voldoende ruimte om deze parkeerplaatsen te kunnen realiseren. Omwille van een goede balans tussen parkeren en groen, zal een deel van de parkeerplaatsen niet direct worden gerealiseerd maar middels ruimtereserveringen worden aangeduid bij concrete planuitwerking. In het stedenbouwkundig plan is hiervoor een voorstel gedaan. Het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt bepaald in het kader van de vergunningverlening voor de concrete bouwplannen. In de planregels van is een voorwaardelijke verplichting opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid beschikbaar moet zijn. Een omgevingsvergunning wordt pas verleend wanneer er sprake is van voldoende parkeergelegenheid overeenkomstig de geldende parkeernormen. Het aspect verkeer en parkeren vormt dan ook geen belemmeringen voor het planinitiatief.

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

In het kader van de invoering van de Omgevingswet welk in werking is getreden op 1 januari 2024, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Hierin zijn de kaders van het nieuwe rijksbeleid opgenomen. Deze Omgevingsvisie vervangt de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012). De NOVI is een instrument van de nieuwe Omgevingswet. De NOVI beschrijft een toekomstperspectief met ambities. Ook worden de 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving en de daaruit voortkomende opgaven beschreven. Die opgaven zijn in feite het verschil tussen de ambitie en de huidige situatie en verwachte ontwikkelingen.

De vier prioriteiten

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.

De Uitvoeringsagenda beschrijft de vier prioriteiten. De opgaven uit de toelichting kunnen veelal niet apart van elkaar worden aangepakt. Als een samenhangende, integrale aanpak nodig is, over de sectoren heen, vraagt dit een andere inzet. De samenhang tussen opgaven manifesteert zich rond vier prioriteiten:

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

Drie afwegingsprincipes

Het doel van de Omgevingswet is het bereiken van een balans tussen: '(a) het bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheeren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'. Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms echt onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen. Om dit afwegingsproces en de omgeving inclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combineren boven enkelvoudig;
2. Kenmerken & identiteit;
3. Afwentelen 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. De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Doorwerking plangebied

De verantwoordelijkheid voor het omgevingsbeleid ligt voor een groot deel bij provincies, gemeenten en waterschappen. Hierdoor kunnen inhoudelijke keuzes in veel gevallen het beste regionaal worden gemaakt.

Het onderhavige plan omvat geen ontwikkelingen die in strijd zijn met de nationale belangen en waar de NOVI op van invloed is. Bovendien is er sprake van een toename aan woningen daarmee sluit de ontwikkeling aan op het streven van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening om 900.000 woningen te bouwen tot en met 2030, waarvan er 600.000 woningen betaalbaar moeten zijn.

3.1.2 Zorgvuldig ruimtegebruik / Ladder voor duurzame verstedelijking

Een ladder voor duurzame verstedelijking moet worden opgesteld wanneer je te maken hebt met een stedelijke ontwikkeling. Met voorgenomen ontwikkeling is er sprake van een dusdanige toevoeging (meer dan 12) van woningen dat te classificeren valt als een stedelijke ontwikkeling.

Doorwerking plangebied

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een ladder voor duurzame verstedelijking opgesteld door BRO om aan te tonen dat er sprake is van een kwalitatieve dan wel kwantitatieve behoefte. De volledige rapportage is opgenomen in bijlage 4. De belangrijkste punten zijn hieronder opgenomen.

De ontwikkeling voldoet aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

- Het initiatief voorziet in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte.
- De locatie valt binnen functie 'Agrarisch' en is daarmee geen onderdeel van het stedelijk gebied. Echter zijn er binnen de kern Eersel geen andere locaties geschikt voor het ontwikkelen van 203 nieuwe woningen.
- Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten zullen optreden.

Ruimtelijk verzorgingsgebied

Gemeente Eersel is het primair verzorgingsgebied van dit initiatief. 44% van de verhuisbewegingen vindt binnen de eigen gemeente plaats. Het secundaire verzorgingsgebied is de regio de Kempen (Bergeijk, Bladel en Reusel-de Mierden) en de gemeenten Eindhoven en Veldhoven. Uit deze gemeenten is 36% van de verhuisbewegingen afkomstig.

Kwantitatieve behoefte

De beoogde ontwikkeling van maximaal 203 nieuwe woningen voorziet in een kwantitatieve behoefte:

- Het aantal inwoners en huishoudens neemt de komende jaren in gemeente Eersel en het secundair verzorgingsgebied toe. Er is daarom sprake van een groei van de benodigde woningvoorraad.
- In de gemeente Eersel zijn 732 extra woningen nodig. De gemeente heeft echter slechts 285 woningen in de harde plancapaciteit. Er is daarom sprake van een aanvullende behoefte van 447 woningen.
- Daarnaast heeft de gemeente Eersel in de woondeal Zuidoost-Brabant toegezegd om tot 2030 545 woningen te realiseren. Om aan deze woondeal te voldoen zullen er nog 260 woningen aan de harde plancapaciteit moeten worden toegevoegd.
- In het secundair verzorgingsgebied zijn 29.433 extra woningen nodig en bevat de harde plancapaciteit 12.040 woningen. In het secundair verzorgingsgebied is een extra behoefte van 17.393 woningen.

Kwalitatieve behoefte

Het initiatief om 203 nieuwe woningen te realiseren in verschillende segmenten voor de doelgroep starters, gezinnen en ouderen voorziet in een kwalitatieve behoefte:

- In de regio de Kempen en in de gemeente Eersel is er met name behoefte naar eengezins-grondgebonden koopwoningen. Het aandeel eengezinswoningen is al zeer ruim in de gemeente Eersel, toch is er

nog voldoende behoefte naar dit soort type woningen. Ongeveer 60% van de woonvraag betreft een eengezinsgrondgebonden koopwoning.

- Naar gemeente Eersel verhuizen vooral huishoudens in de leeftijd van 25 tot 50 jaar en kinderen tot 15 jaar. Deze doelgroep zoekt een ruimere grondgebonden woning. Deze woningen zijn ook beoogd in het programma.
- Starters hebben het lastig op de woningmarkt. De vraag en het aanbod van woningen in het goedkope koop en huur segment is scheef. Er is in Eersel veel vraag naar rij- en hoekwoningen zowel in het segment tot € 210.000 als daarboven. Het initiatief realiseert deze woningen.

Onaanvaardbare leegstandseffecten

Het is niet de verwachting dat er als gevolg van het realiseren van dit initiatief onaanvaardbare leegstandseffecten optreden. De woningbehoefte is immers dusdanig groot dat ook na het realiseren van het planinitiatief behoefte blijft bestaan voor het realiseren van nieuwe woningen. Bovendien heeft een gezonde woningmarkt twee procent leegstand volgens het Planbureau voor de Leefomgeving¹. De gemeente Eersel, de regio de Kempen en provincie Noord-Brabant hebben allen een leegstand van 2%.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 14 december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant' vastgesteld. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor elk van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn?

De provincie wil het gesprek over stedelijke ontwikkeling dat in de afgelopen decennia werd gedomineerd door de vraag: 'wat moeten we nog toevoegen', ombuigen naar het gesprek over: 'welke opgave en kansen liggen er in het bestaand stedelijk gebied en de bestaande bouwvoorraad?'

Duurzame verstedelijking

De toenemende verschillen binnen Brabant maken het des te belangrijker om op het niveau van het daily urban system goed samen te werken en keuzes te maken. Het daily urban system is het gebied waarin een inwoner zich dagelijks verplaatst vanwege werk, voorzieningen en sociale contacten.

Uitbreiding van het bestaande stedelijk gebied in steden en dorpen is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag. Herbestemmen is het nieuwe bouwen: Als gevolg van economische, technologische en maatschappelijke ontwikkelingen staan de steden en dorpen van Brabant steeds vaker voor (omvangrijke) herbestemmings- en transformatieopgaven in hun bebouwde gebied. Hier liggen interessante kansen voor het toekomstbestendig maken van het stedelijk gebied en ook voor het creëren van ruimte voor nieuwe economische ontwikkelingen en voor woningbouw! De komende 10 jaar ligt er een forse woningbouwopgave (ca 120.000 woningen), daarna loopt de woningbouwopgave in omvang terug. Dat betekent dat we komende 10 jaar dé kans hebben om de kwaliteit van het stedelijk gebied op orde te brengen en de leegstand aan te pakken. De provincie brengt met haar partners de transformatiepotenties in beeld en onderzoeken gezamenlijk hoe deze opgaven kunnen worden aangepakt. Er wordt bijgedragen aan de realisering van grote, complexe transformatieopgaven.

¹ <https://vastgoedactueel.nl/in-veel-gemeenten-nauwelijks-langdurige-woningleegstand/>

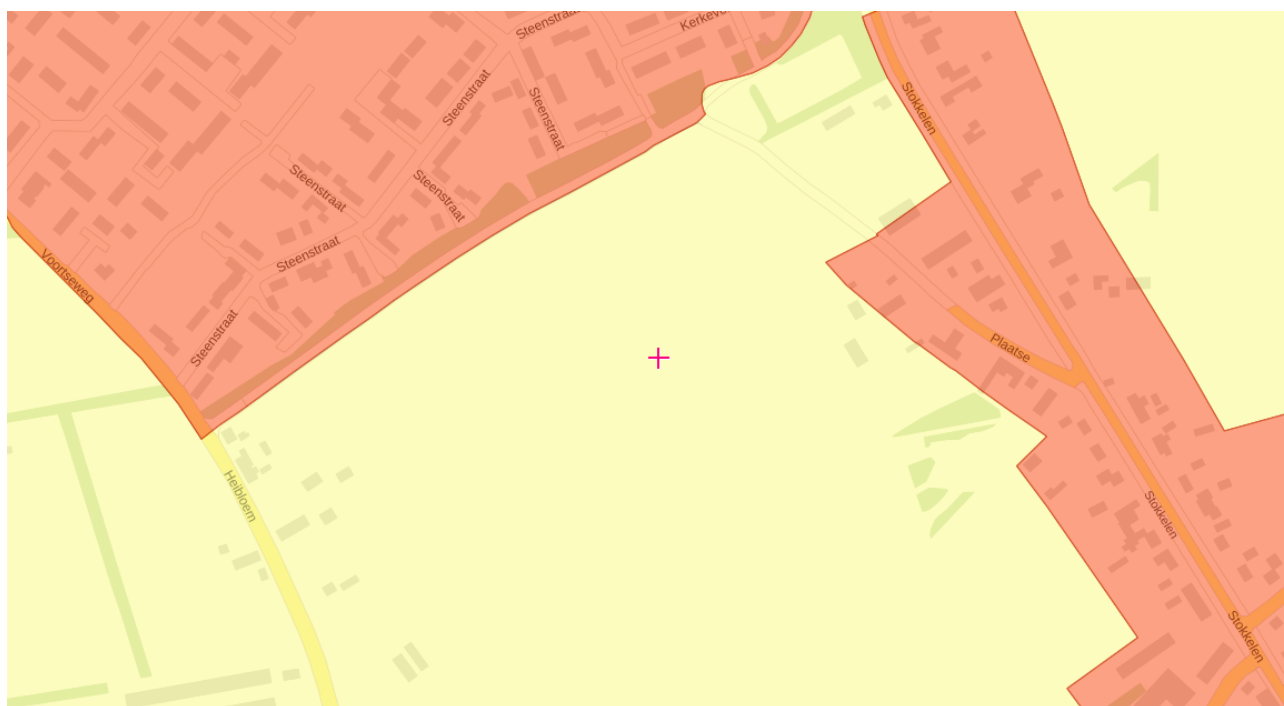
Doorwerking plangebied

De beoogde woningbouw heeft geen invloed op de vier opgestelde ambities. Wel moet deze ontwikkeling in lijn zijn met de basisopgave waarin een veilige, gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit centraal staan. In hoofdstuk 4 wordt onderbouwd waarom de beoogde ontwikkeling geen negatieve invloed heeft op deze drie aspecten en waarom deze aspecten anderzijds geen belemmering vormen voor de ontwikkeling zelf.

In de gemeente Eersel en het stedelijk gebied Eindhoven is er een grote behoefte aan woningen. De afgelopen jaren is er in eerste instantie flink ingezet op binnenstedelijke inbreidingslocaties. Gebleken is dat hiermee niet in voldoende woningen kan worden voorzien. Om die reden is het noodzakelijk ook buiten de begrenzing van het stedelijk gebied te kijken naar potentiële woningbouwlocaties om in de behoefte te voldoen. Veldhoek is aangewezen als een van de uitbreidingslocaties voor de kern Eersel. Op basis van bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de omgevingsvisie Noord-Brabant geen belemmering vormt voor onderhavig plan.

3.2.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Op 1 januari 2024 is de Omgevingsverordening van Noord-Brabant in werking getreden. De Omgevingsverordening vormt het toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen in de provincie Noord-Brabant. De provinciale omgevingsverordening bevat alle provinciale regels voor de fysieke leefomgeving en vervangt alle bestaande verordeningen. Er kunnen in de omgevingsverordening naast direct werkende regels ook instructieregels zijn opgenomen over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen.



Figuur 11: Uitsnede Omgevingsverordening Noord-Brabant

Doorwerking plangebied

Het plangebied is gedeeltelijk gelegen binnen het 'Landelijk gebied' en 'Stedelijk gebied'. Zie figuur 12.

Stedelijk gebied

Artikel 5.55 Duurzame stedelijke ontwikkeling

Lid 1

Een omgevingsplan dat een stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt voor wonen, werken of voorzieningen, wijst daarvoor een locatie aan binnen Stedelijk gebied en bevat een onderbouwing dat:

- a. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken; en
- b. het een duurzame stedelijke ontwikkeling is.

Lid 2

Er is sprake van een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen als:

- a. een goede omgevingskwaliteit wordt bevorderd, met een veilige en gezonde leefomgeving ;
- b. toepassing wordt gegeven aan zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
- c. optimaal invulling wordt gegeven aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
- d. rekening wordt gehouden met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
- e. de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit worden benut; en
- f. wordt bijgedragen aan een duurzame, concurrerende economie.

Lid 3 is niet van toepassing om beoogd planinitiatief.

Beoogd planvoornemen past binnen de regionale afspraken, in paragraaf 3.3 Regionaal beleid wordt verder ingegaan op dit aspect. Een klein gedeelte van de ontwikkeling wordt gerealiseerd binnen het stedelijke gebied, dit betreft particuliere ontwikkelingen dan wel de uitbreiding aan mogelijkheden van een bestaande woning. Aangetoond dient te worden dat dit een duurzame stedelijke ontwikkeling in het stedelijk gebied betreft (Lid 1, b). Uit de uitgevoerde toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking blijkt dat er in kwantitatieve en kwalitatieve zin een grote behoefte is aan de woningen (zie paragraaf 3.1.2). Tevens wordt aandacht besteed aan het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie, dit mede doormiddel van de realisatie van waterberging en groenstructuren welke ruimte bieden voor de instandhouding van de biodiversiteit. Hier wordt verder op ingegaan in paragraaf 4.6.

Door het toestaan van woningbouw op deze locatie is sprake van een inbreidingsplan en transformatieopgave in het stedelijk gebied van de gemeente Eersel. In de definitieve planuitwerking van de woningen zal rekening gehouden worden met duurzaamheid en energietransitie opgaven (hittestress en waterbergingsopgaven). Tevens moet de ontwikkeling voldoen aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties waarmee een goed woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd. Dit zijn onderwerpen die bij de nadere planuitwerking aan de orde komen. Beoogde woningbouw is in overeenstemming met de regels uit de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Landelijk gebied

Artikel 5.56 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling

Lid 1

In afwijking van Artikel 5.55, eerste lid, aanhef, kan een omgevingsplan voorzien in een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen, ter plaatse van Landelijk gebied als:

- a. binnen Stedelijk gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;

- b. transformatie van cultuurhistorisch waardevol of ander geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
- c. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, bedoeld in Artikel 5.12;
- d. de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in Afdeling 7.2;
- e. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting is afgestemd op de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving, waaronder de met deze verordening te beschermen en te ontwikkelen waarden; en
- f. de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting houdt rekening met een duurzame afronding van het Stedelijk gebied.

Lid 2

Het eerste lid is van overeenkomstige toepassing op een planmatige ontwikkeling ten behoeve van een samenhangende stedelijke structuur, die voorziet in de reguliere opvang van de woon- of werkbehoefte van een kern maar die vanwege de omvang niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt.

Lid 3

Artikel 5.8, eerste lid onder a, is niet van toepassing op dit artikel.

In de onderbouwing aan de hand van de ladder voor duurzame verstedelijking (zie hiervoor paragraaf 3.2.1) komt de toetsing aan de voorwaarde gesteld in artikel 5.56, lid 1 onder a, aan bod. De kwantitatieve woonbehoefte in de regio is aangetoond middels de toets aan de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het grootste gedeelte van het plangebied is gelegen binnen het landelijk gebied. Binnen het stedelijk gebied van de gemeente Eersel is geen ruimte beschikbaar voor de realisatie van 203 nieuwe woningen, tevens is er geen mogelijkheid tot transformatie van een cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed. De gemeente Eersel behoort tot de regio Kempengemeenten. De gemeenten die onderdeel zijn hebben een gezamenlijke regionale visie opgesteld 'Kempische visie op wonen 2023-2030, zie paragraaf 3.3.1. Voor de periode 2023-2030 is er binnen de gemeente Eersel een behoefte aan 1030 woningen. Voorgenomen planinitiatief voorziet in een deel van deze behoefte. Het planvoornemen past dan ook binnen de regionale afspraken.

In hoofdstuk 2 (planbeschrijving) wordt onderbouwd hoe de ontwikkeling invulling geeft aan een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.56 lid 1, sub e, OV) en hoe de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het stedelijk gebied (artikel 5.56 lid 1, sub f OV). Er wordt een onderbouwing gegeven van de stedenbouwkundige opzet, hoe dit plangebied aansluit op het bestaand stedelijk gebied van Eersel en hoe de gemeente aankijkt tegen het zoekgebied, hoe deze ontwikkeling daarin past en hoe de ontwikkeling voorziet in de afronding van het stedelijk gebied.

Overige artikelen welk van toepassing zijn

Voor een TAM-Omgevingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling binnen Landelijk Gebied mogelijk maakt, gelden ook de volgende artikelen; *artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit, artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik, artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering en artikel 5.10 Meerwaardecreatie*. Tevens gelden ook de artikelen; *5.11 Kwaliteitsverbetering landschap en artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting. Artikel 5.7 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit.*

Lid 1

Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit.

Lid 2

Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in Artikel 5.8;
- b. de lagenbenadering, bedoeld in artikel 5.9; en
- c. meerwaardecreatie als bedoeld in artikel 5.10.

In voorliggende motivering van het TAM-Omgevingsplan voor de ontwikkeling van de gebiedsuitbreiding Veldhoek wordt per milieuaspect getoetst of er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Tevens wordt nagegaan of er sprake is van veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. In onderstaande alinea's wordt aandacht gegeven aan het zorgvuldig ruimtegebruik, de lagenbenadering en de meerwaardecreatie.

Artikel 5.8 Zorgvuldig ruimtegebruik

Lid 1

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat:

- a. een ontwikkeling plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag;
- b. de mogelijkheden voor intensivering van bestaand ruimtebeslag en meervoudig ruimtegebruik zijn afgewogen en betrokken bij een ontwikkeling;
- c. bij stedelijke ontwikkeling toepassing wordt gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking, bedoeld in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving;
- d. gebouwen, bijbehorende bouwwerken en andere permanente voorzieningen worden geconcentreerd binnen een bouwperceel; en
- e. splitsing van een bestaand bouwperceel niet is toegestaan.

Lid 2

Als uit een zorgvuldige afweging blijkt dat een ontwikkeling niet binnen bestaand ruimtebeslag mogelijk is, is uitbreiding van ruimtebeslag mogelijk onder de in dit hoofdstuk opgenomen voorwaarden.

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik is al geruime tijd in het provinciaal beleid verankerd en omvat diverse aspecten. Doel is om bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Het optimaal benutten van de bestaande bebouwde omgeving draagt bij aan het behoud van de openheid en kwaliteit van het buitengebied en aan hergebruik van leegkomende of bebouwingslocaties in zowel stedelijk als landelijk gebied. Het voorkomen van onnodig nieuw ruimtebeslag in het landelijk gebied door nieuwvestiging is hierbij een belangrijk uitgangspunt. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Hierbij past ook dat er wordt gekeken naar eventuele hergebruiksmogelijkheden van leegstaand of leegkomend erfgoed, zoals industriële complexen, kloosters, verzorgingshuizen et cetera.

Voor voorliggende ontwikkeling is Lid 2 van toepassing, met de Ladder voor duurzame verstedelijking (paragraaf 3.1.2) is aangetoond dat er binnen het bestaand ruimtebeslag van de gemeente beoogde woningbouw niet mogelijk is. De woningbouwopgave is te groot om te realiseren binnen het bestaande stedelijk gebied. Om in te zetten op deze grote behoefte heeft de gemeente Eersel gekozen voor het uitbreiden van de kern.

Bij onderhavige planontwikkeling aan de rand van Eersel heeft een afweging plaatsgevonden naar behoefte, locatie in relatie met de omgeving. De locatie is in het beleid van de gemeente Eersel (Ruimtelijke visie woonuitbreidingen) aangemerkt als ontwikkellocatie. Het plan draagt bij aan een duurzame afronding van het stedelijk gebied. Het provinciale als gemeentelijke beleid is gericht op het behouden van de leefbaarheid in

de kernen. Dat is ook waar dit plan voor Eersel aan bijdraagt. Door te zorgen voor nieuwe woningen wordt het mogelijk gemaakt om te blijven wonen in de eigen kern. Daarnaast wordt een woonmilieu gerealiseerd dat door prijszetting, landelijk dorps en groen karakter ook een aantrekkelijke optie kan zijn voor woningzoekenden binnen het stedelijk gebied. Het aanbod is afgestemd op de vraag die er is vanuit de lokale en regionale bevolking.

De ontwikkeling past qua schaal, omvang en functie binnen het plangebied. De planmatige aanpak zorgt voor een concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik en aandacht voor ruimtelijke kwaliteit plaatsvindt. Dit heeft geen nadelige gevolgen voor de ambities die de provincie nastreeft.

Artikel 5.9 Toepassing van de lagenbenadering

Lid 1

Het toepassen van de lagenbenadering biedt inzicht in:

- a. welke effecten een ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en het actief benutten van de factor tijd; en
- b. hoe negatieve effecten worden voorkomen.

Lid 2

Voor de toepassing van het eerste lid worden de volgende lagen onderscheiden:

- a. de ondergrond, zoals het bodem- en watersysteem, aardkundige- en archeologische waarden;
- b. de netwerklaag, zoals natuurnetwerk, energienetwerk, infrastructuur inclusief waterwegen, en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer; en
- c. de bovenste laag, zoals cultuurhistorische- en landschappelijke waarden, de omvang van de functie en de bebouwing, de effecten op bestaande en toekomstige functies, de effecten op lucht, milieu, veiligheid en een gezonde leefomgeving.

Lid 3

Bij het actief benutten van de factor tijd wordt rekening gehouden met de herkomstwaarde van de lagen, het verleden, de onomkeerbaarheid van optredende effecten op de lagen door de gewenste ontwikkeling en de toekomstwaarde van de ontwikkeling vanuit het perspectief van duurzaamheid en toekomstbestendigheid.

De lagenbenadering wordt toegepast conform Artikel 5.9 van de provinciale TAM-Omgevingsverordening en maakt inzichtelijk welke effecten de ontwikkeling heeft op de lagen afzonderlijk, de lagen in onderlinge wisselwerking met elkaar en de factor tijd. Voor de toepassing van de lagenbenadering onderscheidt de Omgevingsverordening Noord-Brabant drie lagen:

1. De ondergrond, bestaande uit de bodem, het grondwater en archeologische waarden. Het grootste belang van de onderste laag hangt samen met de lange reproductietijd/ de onvervangbaarheid van de waarden en systemen;
2. De netwerkenlaag, waaronder de infrastructuur, het natuurnetwerk, energienetwerk, de waterwegen en een goede, multimodale afwikkeling van het personen- en goederenvervoer vallen;
3. De occupatielaag, bestaat uit het ruimtegebruik voor wonen, werken, landbouw en recreatie.

BRO heeft voor voorliggend planvoornemen de lagenbenadering toegepast. Dit is aan de hand van een beknopte analyse inzichtelijk gemaakt. In deze toelichting worden dan ook de belangrijkste conclusies vermeld. Hierbij is allereerst gekeken naar de sturende lagen vanuit bodem en water. Het plangebied in Eersel bestaat voor een groot deel uit terrasafzettingen. Bij Oude rivierafzettingen komen welvingen voor, deze kunnen bedekt zijn met dekzand en löss. De welvingen zorgen dikwijls voor een bont vlechtwerk in het landschap met restgeulen en tussengelegen hogere delen met zwak golvend reliëf. De welvingen ter plaatse zijn ontstaan door het beekdal van de Run (beek), welke uitmondt in de Dommel, ten noordoosten van de kern Eersel.

Van oorsprong werd op de overgang van hoog naar laag relatief veel gebouwd. Het plangebied behoort tot het kampenlandschap. Het landschap is ontstaan doordat men de hoge gronden ontgonnen voor akkerbouw. De lagere gronden waren hiervoor niet geschikt en werden veelal gebruikt voor gras- en hooilanden. De kavels werden in het verleden veelal omgeven door houtwallen om het vee buiten de akkers te houden. Veel van deze karakteristieke patronen zijn door de jaren heen verdwenen, ook in Eersel.

Door de toepassing van het potstalsysteem (het vruchtbaar maken van gronden door het uitrijden van heide plaggen ten behoeve van de landbouw) bestaat het plangebied uit enkeerdgronden. De grondwatertrap ligt hierdoor eveneens hoog. De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) ligt op ca. 100-120 cm onder maaiveld. Deze kan te midden van het plangebied, vanwege een wat meer bolle ligging, oplopen tot 160 cm onder maaiveld. Aan de randen van het plangebied (oost- en westzijde) ligt deze relatief lager, hier kan het grondwater tot op 60 cm onder maaiveld staan. Dit betreft wel de grondwaterstand in natte perioden de GLG ligt gemiddeld op 180 cm onder maaiveld. Met het voorkomende bodemtypen en grondwaterstand kan gesteld worden dat de grond ter plaatse op basis van de bodem- en watersturende lagen passend is ter realisatie van het beoogde planvoornemen.

Daarnaast wordt het plangebied sterk ingekapseld door de Heibloem en Stokkelen. De weg Stokkelen is een gebiedsontsluitingsweg tussen de kern Bergeijk in het zuiden en de kern Eersel in het noorden. Dit vormt samen met de Heibloem de belangrijkste verkeersaders nabij het plangebied. Ook de Plaatse is aangewezen als historische verbinding. Deze wegen zorgen voor een duidelijke kapstok voor de nieuw aan te leggen dwarsverbinding, welke toegankelijk zal worden gemaakt voor gemotoriseerde voertuigen. Vanuit deze nieuwe as kan eveneens het wandel- en fietsnetwerk op verzorgde wijze worden ingepast en aansluiten op het bestaande recreatieve netwerk.

De verschillende woonsferen (erven, buurten en gaarden) worden daarnaast aan de hand van een sterke groene mal ingekleed. Deze mal versterkt met name de verbinding van Eersel met het bestaand agrarisch gebied (uitloopgebied). De groene verbindingen liggen dan ook noord/zuid georiënteerd. De noord- en zuidrand van het plangebied wordt daarnaast groen van aard, waarbij met verschillende typologieën wordt aangesloten op deze landschappelijke zijden.

De woonvelden zijn ruimtelijk in samenhang ontworpen en weergeven afzonderlijk een passende overgang naar het aangrenzende landschap. Zo zijn de erven gepositioneerd aan de twee historische linten in het gebied: De Heibloem en Stokkelen. Richting de kern vormen buurten de overgang. De woningen in de buurtschappen zijn meer gericht op de paden, de wegen en het landschap. De Dorpse sfeer wordt hier teruggebracht door twee groene brinken. De kern vormt daarnaast een gaard. Binnen de gaarden worden de woningen in een gemeenschappelijke groene ruimte (boomgaard) uitgevoerd. Door diverse sferen te combineren en te laten aansluiten op de verschijningsvorm van het landschap, sluit het stedenbouwkundig plan eveneens aan op de netwerken- en occupatielaag.

Uit de lagenbenadering blijkt verder dat het effect van het planvoornemen op de afzonderlijke lagen zich beperkt tot aandacht voor:

- een goede aansluiting op de kenmerkende elementen van het kampenlandschap, terugbrengen kleinschalige karakter;
- het creëren van een geleidelijke en passende overgang naar het landschap;
- het behoud van en de aansluiting op historische structuren als de Heibloem, Stokkelen en Plaatse.

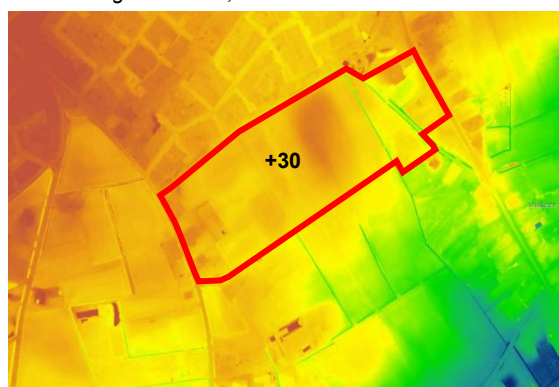
Uit de toepassing van de lagenbenadering blijkt dat er voldoende aanknopingspunten zijn waarmee het planvoornemen op een goede manier kan worden ontwikkeld. Met het planvoornemen worden er geen groot-schalige (historische) structuren verwijderd en zijn er geen onomkeerbare effecten te verwachten op de lagen. Er kan ruimtelijk juist een meerwaarde worden behaald. Met oog op een toekomstbestendige invulling is de herontwikkeling van de locatie noodzakelijk. Eigentijdse woningbouw met een goede aansluiting op de aanwezige landschappelijke en stedenbouwkundige context is hiervoor een logische en duurzame invulling.



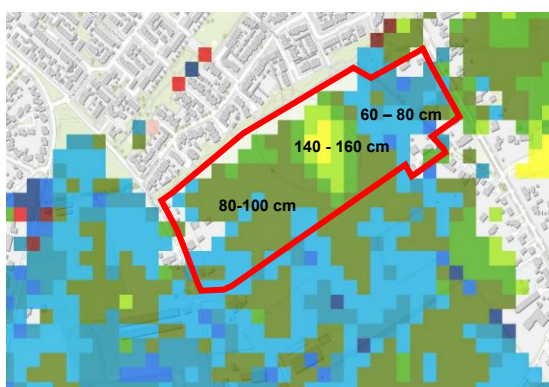
Geomorfologische kaart, bron: Kaartbank Provincie



Bodemkaart, bron: Atlas van de leefomgeving



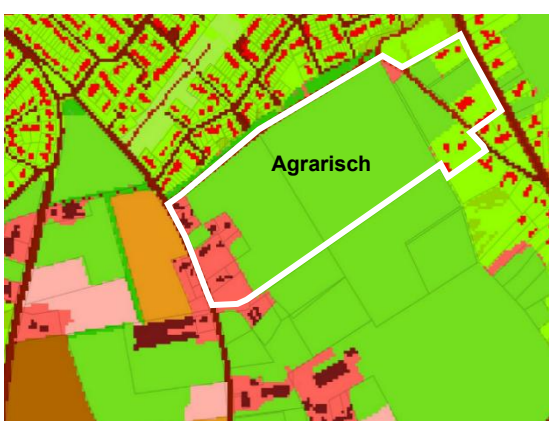
Hoogtekaart, bron: AHN



Grondwater GHG, bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant



CHW, bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant



Landgebruik bron: Kaartbank Provincie Noord-Brabant

Artikel 5.10 Meerwaardecreatie

Lid 1

Meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder:

- a. de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren; en
- b. de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Lid 2

De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

Meerwaardecreatie bestaat uit een goede benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken, waaronder de mogelijkheid om opgaven en ontwikkelingen te combineren waardoor er meerwaarde ontstaat én de bijdrage van een ontwikkeling aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn.

Binnen de kaders van het TAM-Omgevingsplan wordt meerwaarde gecreëerd doordat gebruik wordt gemaakt van agrarische percelen waar door middel van zorgvuldig ruimtegebruik een woonmilieu wordt gecreëerd voor toekomstige generaties van Eersel. Deze ontwikkeling zal worden gecombineerd met een goede landschappelijke inpassing. Het zorgvuldige ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de versterking van de leefbaarheid zorgen voor een combinatie van opgave en ontwikkelingen, waarmee het plan past binnen de kaders van de Omgevingsverordening.

Artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap

Lid 1

Een omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Lid 2

Het omgevingsplan onderbouwt dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit past binnen de gewenste ontwikkeling van het gebied, bedoeld in artikel 5.12, en dat de uitvoering is geborgd door:

- a. financiële, juridische en feitelijke vastlegging in het plan; of
- b. nakoming van de afspraken uit het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Lid 3

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit kan de volgende aspecten omvatten:

- a. de op grond van deze verordening verplichte landschappelijke inpassing;
- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- c. het behoud of herstel van cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- d. het wegnemen van verharding;
- e. het slopen van bebouwing ;
- f. de realisering van het Natuur Netwerk Brabant of een ecologische verbindingzone; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Lid 4

Als toepassing wordt gegeven aan het tweede lid, onder b, wordt een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds verzekerd en wordt over de besteding van dat fonds periodiek verslag gedaan in het regionaal overleg, bedoeld in Afdeling 7.2 Regionaal samenwerken.

Een (wijziging)omgevingsplan dat de ontwikkeling van activiteiten mogelijk maakt in Landelijk gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving.

Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap ex artikel 5.11 OV zijn in regionaal verband afspraken gemaakt. Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen in het zoekgebied voor verstedelijking is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft. Omdat het stedenbouwkundig plan voor de gebiedsontwikkeling Veldhoek nog niet definitief is en nog nader uitgewerkt kan worden, acht de gemeente het in dit stadium nog niet mogelijk een volledig landschappelijk inpassingsplan op te stellen. Daarom kiest de gemeente voor een financiële bijdrage (1% van de uitgifteprijs). Deze bijdrage zal in een fonds worden gestort en aangewend worden voor het realiseren van een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering wordt later uitgewerkt.

In het regionaal overleg wordt verslag gedaan van de financiële bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap. De ontwikkeling is op dit punt in lijn met de TAM-Omgevingsverordening Noord-Brabant.

Artikel 5.12 Ontwikkelingsrichting

Lid 1

Een omgevingsplan dat de uitbreiding mogelijk maakt van een bestaande activiteit of dat een nieuwe functie of activiteit toedeelt in Landelijk gebied, bevat een onderbouwing dat die ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Een ontwikkelingsrichting wordt opgesteld met toepassing van de basisprincipes, bedoeld in Paragraaf 5.1.2, en gaat in ieder geval in op de volgende aspecten:

- a. welke activiteiten en functies vanuit een gebiedsgerichte benadering passen in de omgeving;
- b. welke effecten de ontwikkeling van die activiteiten en functies heeft op andere aspecten, waaronder een veilige en gezonde leefomgeving, de te beschermen waarden, bedoeld in Afdeling 5.2, mobiliteit, agrarische ontwikkeling, stedelijke ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders;
- c. op welke wijze de omgevingskwaliteit in het gebied versterkt kan worden, mede gericht op de toepassing van artikel 5.11 Kwaliteitsverbetering landschap; en
- d. op welke wijze de sloop van leegstaande of overtollige bebouwing wordt gerealiseerd.

Lid 2

Bij het opstellen van een ontwikkelingsrichting worden deskundigen betrokken op het gebied van omgevingskwaliteit, onder wie een deskundige die bij de provincie Noord-Brabant werkzaam is.

De gemeente Eersel zet in op 'hoogwaardig Kempisch wonen', de gemeente kampt met een grote woningbouwopgave binnen diverse segmenten. De gemeente wil dus inzetten op de realisatie van extra woningen. De realisatie van voorliggend planvoornemen sluit aan op deze behoefte en ambitie. Binnen het stedelijk gebied van de gemeente is niet voldoende ruimte om deze woningbouwbehoefte te realiseren. De gemeente heeft dan ook een Visie Buitengebied opgesteld (paragraaf 3.4.2), om opzoek te gaan naar uitleglocaties in het buitengebied. Het buitengebied is in diverse deelgebieden opgesplitst, voorliggend plangebied is gelegen binnen de gebiedsindeling 'dorpsovergangsgebied'. Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. Hier wordt versterking van het

woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het planvoornemen past dan ook binnen de omgeving zoals gesteld in lid 1 onder a. Met voorliggende motivering wordt aangetoond wat de effecten zijn van het planvoornemen, zoals aangekaart in lid 1 onder b. Ook wordt invulling gegeven aan kwaliteitsverbetering, dit is gebord in de regels van het TAM-Omgevingsplan. Er is geen sprake van sloop dan wel leegstaande bebouwing, zoals benoemd in lid 1 onder d. Wel is er sprake van een splitsing van een bestaande boerderij, door deze splitsing te realiseren wordt er gebruik gemaakt van een al bestaand bouwperceel.

3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Kempische visie op wonen 2024-2028

Gemeente Eersel is onderdeel van de Kempengemeenten gezamenlijk met de gemeenten Bergeijk, Bladel, en Reusel-De Mierden. Binnen de samenwerking werken de gemeenten samen op de vakgebieden zoals maatschappelijke dienstverlening, vergunningen, toezicht, handhaving en ICT. Gezamenlijk is de Kempische visie op wonen 2024-2028 opgesteld, vigerend van d.d. 18 juli 2024.

De vier gemeenten hebben veel overeenkomsten, ze liggen in een omgeving met veel rust en natuur. Het kenmerkt zich door gezellige kernen waaruit je snel in Eindhoven of Veldhoven bent. De omgeving maakt het aantrekkelijk voor mensen opzoek naar groen, gemeenschapsgevoel en Brabantse gemoedelijkheid. Echter is er ook een verschil tussen deze gemeenten, denk bijvoorbeeld aan het voorzieningenniveau of de sociale cohesie. Het feit is echter dat de opgaven op het beid van wonen een gezamenlijke oplossing vagen. De groei van de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt steeds meer mensen naar onze gemeenten. Als gevolg van die groei staat de woningmarkt onder grote druk. Woningprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing. Maar ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in onze gemeenten.

Ze werken de woonvisie uit aan de hand van vijf thema's. Dit zijn:

1. De (schaal)sprong vooruit;
2. Toegroeien naar een betaalbaardere woningvoorraad;
3. Wonen met zorg of ondersteuning;
4. Werken aan vitaliteit in de kernen;
5. Op weg naar een duurzame toekomst.

Een tekort aan woningen

Het groeiend woningtekort is op dit moment één van de grootste problemen in Nederland, en ook in de Kempen. Te veel mensen vinden geen geschikte en betaalbare woning. Daarbovenop hebben ze in de Kempen relatief weinig sociale huurwoningen en betaalbare en kleine koopwoningen. Dit maakt het voor jongeren en mensen met een lager inkomen lastig om een start te maken op de woningmarkt. De gevolgen van de woningnood zijn dan ook zichtbaar: van dertigers die nog bij hun ouders wonen tot mensen met een middeninkomen die tussen wal en schip raken, spoedzoekers die geen sociale huurwoning kunnen vinden of ouderen die in een grote gezinswoning moeten blijven wonen. De provincie houdt voor de Kempen in de periode tot en met 2030 rekening met woningbouwopgave van bijna +2.600 woningen. Tussen 2030 en 2040 wordt een extra groei van minimaal +2.350 woningen voorspeld.

In de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant (2023) wordt in het kader van de schaalessprong in de Kempen een maximale behoefte in de Kempen geschetst van ongeveer 13.000 woningen in de periode t/m 2040 (dit is inclusief de lokale woningbehoefte).

Voor het realiseren van deze woningen sluiten we per gemeente zoveel mogelijk aan bij de lokale behoefte. De volgende aantallen beschouwen ze daarbij als ondergrens:

	Maximale woningbouw 2023-2030
Bergeijk	+ 720
Bladel	+ 1.030
Eersel	+ 1.030
Reusel-De Mierden	+ 440
Totaal	+ 3.220

Er is een behoefte aan 3.220 extra woningen in de regio voor de periode van 2023-2030. In de periode 2023-2030 is er voor de gemeente Eersel een behoefte aan 1030 nieuwe woningen. In de komende jaren wordt sterker ingezet op betaalbaarheid. Er wordt getoetst aan de volgende prijssegmentering (prijsspeil 2024).

	Percentage
Sociale huur** (<€879,66)	30 %
Sociale koop (betaalbaar laag)***	37%
- Sociale koop – appartement (<230.000)	
- Sociale koop – grondgebonden (<275.000)	
Betaalbaar***	
- Betaalbaar midden segment (<320.000)	
- Middenhuur (€897,68 - €1.123,13)	33%
Betaalbaar hoog segment (<€390.000)	
Vrij invulbaar	

*Gemeenten kunnen lokaal nog verder onderscheidt maken binnen deze prijscategorieën.

**Uitgangspunt is exploitatie van sociale huurwoningen door toegelaten instellingen.

***Sociale koopwoningen kunnen ook als koopgarant gerealiseerd worden.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen plangebied is gelegen aan de rand van het dorp Eersel, behorend tot de gemeente Eersel. De gemeente is onderdeel van de Kempengemeenten, die zich gezamenlijk inzetten op diverse thema's. Een van de thema's is Wonen. Uit de visie is naar voren gekomen dat er een behoefte is aan woonruimte in de Kempen, deze behoefte bedraagt ca. 3.220 extra woningen voor de periode tot 2030. De behoefte is verdeeld over diverse segmenten. Het planvoornemen voorziet in de realisatie van 203 nieuwe woningen, en draagt hierbij mee aan het voorzien in woningvoorraad binnen de Kempen.

Voorgenomen planinitiatief voorziet in een divers aanbod² bestaande uit sociale huurwoningen (< € 879,66) en sociale koopwoningen (< €230.000 appartementen en <275.00 grondgebonden). Het planvoornemen voorziet in minimaal 30% sociaal. Tevens worden er woningen gerealiseerd in een prijscategorie van

² Vermelde prijzen gebaseerd op woonbeleid gemeente Eersel – herziening prijs- en inkomensgrenzen 2024 (d.d. 4 juli2024)

€275.000 - €320.000, woningen in de categorie €320.000 - € 390.000 en woningen in het segment > €390.000. Hiermee wordt er voorzien in woningen over alle segmenten en is voorgenomen ontwikkeling in lijn met de kempische visie op wonen.

3.3.2 Regionale Woondeal Zuidoost Brabant

De Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant is op 9 maart 2023 ondertekend door de 21 gemeenten in Zuid-oost-Brabant waaronder gemeente Eersel, de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant de provincie Noord-Brabant en de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening.

De gemeenten hebben een gezamenlijke opgave. Om het huidige woningtekort aan te pakken is het noodzakelijk om de komende jaren het bouwtempo flink te verhogen en sneller en meer woningen bij te bouwen. In heel Nederland zijn tot en met 2030 in totaal 900.000 woningen nodig. 130.600 van deze woningen moeten worden gerealiseerd in provincie Noord-Brabant. In de Bestuurlijke afspraken woningbouw Rijk-provincie 2022-2030 hebben de provincie Noord-Brabant en het Rijk hier afspraken over gemaakt. De regio zet zich, in samenwerking met corporaties en marktpartijen, in voor de realisatie van minimaal 45.135 woningen in de periode 2022 tot en met 2030.

Elke gemeente neemt een fair share van de regionale opgave. Daarom worden afspraken gemaakt over de minimale opgave per gemeente (zie bijlage 2 bij de Woondeal Zuidoost-Brabant). Voor gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 bedraagt een netto toevoeging van 505 woningen. Meer realiseren mag, dan wordt het woningtekort sneller ingelopen. Uiteraard wel op goede, ruimtelijk afgewogen en regionaal afgestemde locaties.

Doorwerking plangebied

Met de beoogde ontwikkeling worden er maximaal 203 nieuwe woningen gerealiseerd voor verschillende doelgroepen, waaronder sociale woningen en seniorenwoningen. Hiermee wordt een bijdrage geleverd aan de gezamenlijke woningbouwopgave van Zuidoost-Brabant.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Omgevingsvisie 2.0

De Omgevingsvisie 2.0 'kempisch wonen in een wereldregio' is vastgesteld op 21 december 2021 door de gemeente Eersel. In de Omgevingsvisie 2.0 heeft de regio al het bestaande beleid compleet in beeld gebracht. Met deze Omgevingsvisie 2.0 wil de gemeente nadrukkelijk de discussie met de omgeving aangaan. In de versie 2.0 zijn op hoofdlijnen de koers van de gemeente Eersel bepaald. Echter, zijn er een aantal (gebiedsgerichte) keuzes die nog gemaakt moeten worden. De gemeente doet in deze versie een aanzet tot de discussie om koppelkansen en/of knelpunten te benoemen. Met als einddoel het opstellen van de Omgevingsvisie 3.0. In de Omgevingsvisie 3.0 speelt participatie nadrukkelijk een rol en zullen de inwoners van Eersel gevraagd worden om hun ideeën te delen over een toekomstig Eersel.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de Omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030: 'Kempisch wonen in een wereldregio'. Diverse keuzes die (in 2013) zijn vastgesteld zijn nog steeds actueel. De Toekomstvisie is de afgelopen jaren de basis geweest voor de diverse sectorale beleidsdocumenten. In de tussentijd zijn ook verschillende beleidsdocumenten toegevoegd en geüpdatet.

De gemeente Eersel vindt het belangrijk om in de Omgevingsvisie niet puur de focus te hebben op de fysieke leefomgeving, maar ook de koppeling te maken met het sociale domein en de sociale effecten van ruimtelijke ingrepen. Er wordt gesteven naar een inclusieve gemeente, waarin alle inwoners, jong en oud,

hoog- en laagopgeleid, met en zonder beperking, dezelfde kansen hebben op scholing, werk, wonen, zorg, cultuur en sport.

Er zijn drie kernambities opgesteld die centraal staan:

- Hoogwaardig kempisch wonen;
- Aangesloten op een wereldregio;
- In een 21^e-eeuw cultuur.

De kernambities zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn vertaald naar drie thema's:

1. Het landschap als onderlegger;
2. Kansrijke economische netwerken als sleutel;
3. Toekomstbestendigheid als hefboom.

1.Landschap als onderlegger

De gemeente Eersel is opgebouwd uit een aantal historische kernen met daartussen een uniek en gevarieerd landschap. Aan deze hoogwaardige, groene leefomgeving ontleent de gemeente Eersel haar identiteit. Het doel is dan ook: *“De gemeente Eersel staat in 2030 bekend als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio.”*

De komende jaren staat de gemeente voor een flinke woningbouwopgave. De druk op alle segmenten is onverminderd groot, er zullen de komende jaren extra woningen worden gebouwd om te kunnen blijven groeien als gemeente. Deze groei moet echter wel in verhouding staan tot de kwaliteit die we willen bieden. We kiezen namelijk voor de ambitie ‘hoogwaardig Kempisch wonen’; er wordt waar mogelijk conform de wensen van de bewoners van de gemeente Eersel gebouwd. Om de ambitie waar te maken staan de groene, landschappelijke kwaliteiten die Eersel kenmerkt centraal.

2.Kansrijke economische netwerken als sleutel

Wonen en werkgelegenheid staan in wisselwerking met elkaar. Door ontwikkelingen in de woningbouw trekt Eersel werkgelegenheid aan en vice versa trekt groeiende werkgelegenheid nieuwe inwoners naar de gemeente. Werkgelegenheid in de regio is daarmee een van de sleutels naar leefbaarheid en diversiteit in de dorpen. Het is de taak van de gemeente om een juiste balans te waarborgen tussen economische groei en de draagkracht van het landschap. Er moet daarom niet alleen aandacht zijn voor de economische groei, maar ook investeren in de woon- en leefomgeving, milieu, natuur en het landschap.

3.Toekomstbestendigheid als hefboom

De Kempische identiteit met het kleinschalige landschap als groene buffer van de stedelijke omgeving, de aanwezige landbouw en de regionale economische netwerken zullen op sommige vlakken een spanningsveld vormen. De gemeente wil werken aan een ‘duurzame ontwikkeling’ van het buitengebied en samen met agrariërs toewerken naar een toekomstbestendige landbouwsector. Een toekomstbestendige samenleving zal ten alle tijde moeten voldoen aan een veilige, schone en gezonde leefomgeving. De gemeente streeft naar: *“...een duurzame, dynamische en innovatieve cultuur, waarvoor we met belanghebbenden een gezamenlijke verantwoordelijkheid nemen.”*

Wonen

Om ook in de toekomst goed te kunnen wonen in onze gemeente, willen we de aankomende jaren 1.000 plus woningen bouwen. Eersel heeft hiermee een hogere ambitie dan de provincie gelet op de trendprognose. De gemeente opereert hierin niet alleen, er worden regionale afspraken gemaakt om te zorgen voor

een juiste balans. Met de huidige voorraad woningen en de nieuwbouw wil de gemeente alle doelgroepen en inkomensgroepen kunnen bedienen. Tevens streeft de gemeente er naar om pilots op te starten waar vernieuwde woningtypen worden toegevoegd aan de bestaande voorraad.

Doorwerking plangebied

De gemeente Eersel zet onder andere in op de ambitie 'hoogwaardig kempisch wonen', deze is vervolgens verweven in de opgestelde thema's. Herkend wordt dat de gemeente kampt met een flinke woningbouwopgave, er wordt druk ervaren op alle segmenten. De komende jaren zullen er extra woningen gebouwd moeten worden om als gemeente te kunnen blijven groeien. Dit draagt tevens bij aan de economische ambities van de gemeente, waar wonen en werken nauw aan elkaar verbonden zijn.

Door de realisatie van maximaal 203 nieuwe woningen draagt het planvoornemen bij aan de gestelde ambities. Dit zorgt voor vestiging en draagt hierbij mee aan de economische groei ambities. Door woningbouw te realiseren in diverse segmenten, sociale huur, goedkope koopwoningen en dure koopwoningen wordt ingezet op de diverse doelgroepen en inkomensgroepen. Het planvoornemen sluit aan op de gestelde ambities en doelen van de Omgevingsvisie 2.0.

3.4.2 Visie buitengebied 2.0

Met de voorliggende Visie buitengebied zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. Voor een deel doen ze dit op een traditionele manier door kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. De visie buitengebied is een eerste stap om de veranderingen in het buitengebied in goede banen te leiden.

Gezien de geconstateerde woningbouwopgave zoekt de gemeente naar mogelijke locaties om dit te realiseren, de gemeente iet in dat dit ruimte zal vergen. Een deel van deze opgave zal worden gerealiseerd binnen de bebouwde kom. Echter is het niet mogelijk om de totale opgave binnen de bebouwde kom te realiseren, daarvoor is de opgave te groot. Het is bovendien ook niet wenselijk om alle ruimten te verstenen of om de hoogte in te gaan. Daarom wordt door de gemeente ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

Het doel van de Visie buitengebied is tweeledig:

- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting de gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het buitengebied er idealiter over een aantal jaren uit zien? Op basis van deze visie kunnen derden gericht hun ideeën en plannen ontwikkelen.

Wonen

Om te voorkomen dat het buitengebied in rap tempo versteend, is het niet zonder meer mogelijk om nieuwe woningen in het buitengebied te realiseren. In 2019 is de Kempische visie op wonen vastgesteld. Uitgangspunt in deze visie is inbreiding voor uitbreiding. Echter is de woningbouwopgave van dusdanige omvang dat het niet mogelijk is om de totale opgave binnen de bebouwde kom op te vangen. Daarom is ook onderzoek gedaan naar uitleglocaties in het buitengebied.

Buitengebied

Het buitengebied is niet overal hetzelfde. Verschillende gebieden hebben andere kenmerken en eigenschappen. Het buitengebied is daarom in een aantal deelgebieden ingedeeld, functiezones genoemd. In het buitengebied is sprake van ontwikkelingsmogelijkheden die samenhangen met de structuur en omvang van kernen en relatie met het omliggende gebied.

Voorgenomen plangebied is gelegen binnen de gebiedsindeling 'dorpsovergangsgebied'. Dit betreft gronden, gelegen rondom woonkernen op de overgang naar het buitengebied waar vaak al sprake is van functiemenging. Hier wordt versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern voorgestaan. Het is niet de bedoeling om het volledige gebied dat is aangeduid als lokaal dorpsovergangsgebied te verstenen.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Eersel. Gezien de gemeente kampt met een grote vraag naar woningen en er niet genoeg ruimte is om dit binnen de bebouwde kom te realiseren is er gekeken naar de mogelijkheden binnen het buitengebied. Zoals aangegeven in de visie is niet elk buitengebied hetzelfde en even geschikt voor mogelijke uitbreidingen voor woningbouw. Voorgenomen plangebied is gelegen binnen de aanduiding 'dorpsovergangsgebied' waar versterking van het woon- en voorzieningenniveau van de woonkern mogelijk is. De realisatie van de gebiedsontwikkeling Veldhoek is dan ook in lijn met het gestelde in de Visie Buitengebied 2.0.

3.4.3 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

De ruimtelijke visie woonuitbreidingen is vastgesteld door de gemeente Eersel op 25 oktober 2022. In Gemeente Eersel is er een grote lokale woonbehoefte voor de eigen inwoners. Er is met name een groot tekort aan betaalbare woningen voor starters, jonge gezinnen, senioren en 1 à 2 -persoonshuishoudens.

Aangezien het buitengebied en de dorpsranden uiteenlopende landschappelijke waarden herbergen dient de keuze en afweging van locaties in de dorpsrand zorgvuldig te gebeuren. Om die reden is er per kern een uitgebreide gebiedsanalyse uitgevoerd en zijn de mogelijkheden voor woningbouw in relatie tot de landschappelijke waarden, bestaand beleid en overige opgaven in beeld gebracht. De gebiedsanalyses vormt de basis voor deze ruimtelijke visie op mogelijke woonuitbreidingen per kern. Ze zijn getoetst aan de volgende afwegingscriteria:

1. afbreuk bestaande omgevingskwaliteiten

Doet een nieuwe woningbouwlocatie afbreuk aan: fraai landschap-dorpse karakteristiek, biodiversiteit, cultuurhistorie of (grond-)watersysteem.

2. aansluiting aan bestaande kern en omgeving

Is er een logische ligging ten aanzien van bestaande stedelijk weefsel, zoals de voorzieningen, routing voor fiets en wandelaar, ontsluiting voor de auto.

3. kansen voor brede ruimtelijke meerwaarde

Biedt een nieuwe woningbouwlocatie een kans om ook andere doelen te realiseren: versterking landschappelijke kwaliteiten, transformatie bedrijfserven, oplossen milieuhinder, versterking biodiversiteit, opvangen klimaatadaptatie.

Eersel

In de opbouw van het dorp zijn de oude bebouwingslinten nog altijd herkenbaar. Recentere wijken kenmerken zich wel door redelijk veel openbaar groen, een uitzondering hierop is Kerkebogten. Opvallend is dat het (historisch) centrum, een verdicht lint, erg a-centrisch gelegen is en nog steeds dicht grenst aan het landschap. Bepalend voor de stedelijke ontwikkeling van Eersel is de ligging tussen 2 grote wegenstructuren: de rijksweg A67 in het noorden en in het oosten de provincialeweg N397. Dit maakt dat het dorp aan die zijden is begrensd. De wegen vormen enerzijds een logische afronding, maar ook een barrière in de relatie tussen dorp en omgeving

De gehele zuidelijke dorpsrand is daarin anders: zij bestaat uit een radiale structuur van plattelandswegen met daar tussen grote open akkers. In het zuidoosten ligt het beekdal van de Run. Op een paar paden na (bijvoorbeeld het Rooie pad) heeft de kern weinig uitloopgebied voor de bewoner en is het landschap beperkt recreatief ontsloten. De woonwijken, zo ook Kerkebogten, hebben een scherpe begrenzing met het open landelijk gebied. In de dorpsrand liggen nog twee authentieke buurtschappen: Stokkelen en Hoogstraat. De voorwaarde voor verdere verstedelijking van Eersel is de ontwikkeling van een robuust landschappelijke schil rondom het dorp.

Er zijn diverse deelgebieden opgenomen, ieder deelgebied heeft zijn eigen mogelijkheden en afwegingen. Een van deze deelgebieden betreft deelgebied B 'Heibloem – Stokkelen'. De locatie 'Eersel-Zuid' is in ontwikkeling en daarbij wordt rekening gehouden met de bestaande kwaliteiten, zoals de landschappelijk en historische kwaliteiten rondom de Plaatse, het Waaike, en de groenstructuur van het 'Rooie Pad'.

Doorwerking plangebied

De gemeente Eersel heeft de ruimtelijke visie woonuitbreidingen opgesteld voor de mogelijkheden tot gebiedsuitbreidingen in het buitengebied. Voor diverse kernen is gekeken naar opties tot uitbreiding, waaronder voor de kern Eersel. Door de ligging tussen 2 grote wegenstructuren is de mogelijkheid tot uitbreidingen beperkt. Voor Eersel is er de mogelijkheid om uit te breiden aan de zuidelijke dorpsrand. In de visie is de ontwikkeling van de locatie 'Eersel-Zuid' al opgenomen. Het planvoornemen is dan ook in lijn met het gestelde in de 'ruimtelijke visie woonuitbreidingen'.

3.4.4 Nota impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

De Nota Impuls Sociale Woningbouw is in werking getreden op 1 januari 2022 en heeft betrekking op alle nieuwe woningbouwinitiatieven. De Nota is opgesteld omdat de gemeente Eersel wil dat iedereen betaalbaar kan wonen. De Nota biedt inzicht in de wijze waarop de gemeente omgaat met nieuwe woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het vigerend bestemmingsplan. De gemeente kijkt of het plan bijdraagt aan de gestelde ambities ten aanzien van sociale woningbouw.

De gemeente hanteert bij de toetsing de volgende spelregels:

1. Het initiatief draagt bij aan de gemeentelijke ambities en realiseert ten minste 37% sociale woningbouw. Het doel is om betaalbaar wonen in de gemeente Eersel te behouden en stimuleren. Er wordt gemeente breed gestreefd naar 37% sociale woningbouw.

Het streven gaat verder dan wat de woningstichting kan realiseren. Daarom vraagt de gemeente aan alle initiatieven om mee te werken aan de beleidsambities. Bij de berekening van het aantal woningen ronden ze

de 37%-eis af naar boven. Concreet betekent dat ten minste 37% van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit³:

- Sociale huurwoningen, met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€879,66) en een instandhoudingsverplichting van ten minste 25 jaar) en/of;
- Sociale koopwoningen, met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €230.000,-, met een instandhoudingsverplichting van ten minste 10 jaar. De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen hebben we vastgelegd in de gemeentelijke Doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geven wij de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.
- Als uw initiatief minder dan 37% sociale woningbouw bevat, bekijken we of u de resterende opgave elders kunt realiseren. In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. U moet in dat geval zelf aantonen dat u op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkeld en daar de resterende opgave realiseert. Dit leggen we vast in een overeenkomst.
- Als uitzondering op de regel kan het college u ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

Nieuwe woningbouwinitiatieven met lager percentage of zonder sociaal programma doen een afdracht aan het fonds Verevening Sociale Woningbouw, als het college hier mee instemt.

Doorwerking plangebied

Voorgenomen planinitiatief voorziet in de realisatie van maximaal 203 nieuwe woningen. Het te realiseren richtprogramma voorziet in de realisatie van 64 sociale huurwoningen, en 10 sociale koopwoningen dit bedraagt 37% van het beoogde richtprogramma (201). De nota heeft prijsplafonds opgesteld voor wanneer een woning geschaard kan worden onder de categorie sociale woningbouw. Voor sociale huurwoningen bedraagt dit max €879,66 en voor sociale koopwoningen €230.000, deze prijzen zijn conform prijspeil 2024. De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Beide categorieën samen genomen, worden er 74 woningen gerealiseerd voor de sociale woningbouw, dit komt neer op ca 37% van het te realiseren richtprogramma. Hiermee volstaat het planinitiatief aan de gestelde eis van 37% gehanteerd in de Nota.

3.4.5 Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022

De Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022 is in werking getreden op 1 oktober 2022. Een doelgroepenverordening op basis van het Besluit ruimtelijke ordening (bro) blijft gelden na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Zie artikel 8.2.15a van het Invoeringsbesluit Omgevingswet, te vinden in het Verzamelbesluit Omgevingswet. Deze verordening houdt op te gelden op het moment dat de overgangsfase van het omgevingsplan is afgelopen. Dan moet de gemeente dus ook de doelgroepenverordening in het omgevingsplan hebben verwerkt. De gemeente kan de doelgroepenverordening zelf niet meer wijzigen. Alleen maar gewijzigde regels opnemen in het omgevingsplan. De rechtsgrondslag van de doelgroepenverordening stond namelijk in het Bro en dat is ingetrokken bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

³ Vermelde prijzen gebaseerd op woonbeleid gemeente Eersel – herziening prijs- en inkomensgrenzen 2024 (d.d. 3 januari 2024). Deze wijken af van de verordening vermelde prijzen. Op grond van deze verordening worden jaarlijks per 1 januari de prijzen van huur- en koopwoningen geïndexeerd op de volgens die verordening voorgeschreven wijze.

Een doelgroepenverordening is hét instrument om te borgen dat er (1) voldoende betaalbare woningen gerealiseerd worden, en (2) dat deze vervolgens langdurig beschikbaar blijven voor de beoogde doelgroep. Met het opnemen van woningcategorieën in (TAM) Omgevingsplannen ligt er een sterke juridisch basis voor het maken van anterieure afspraken. Bij doorverkoop worden de geldende criteria geborgen doordat afspraken zijn vastgelegd in de leveringsakte.

In deze Verordening doelgroepen sociale woningbouw Eersel is vastgelegd:

1. wat de maximale (aanvangs)huren zijn voor zowel sociale- als middeldure huurwoningen;
2. wat de maximale koopsom is voor sociale koopwoningen;
3. hoe deze (aanvangs)huren en aanvangskoopprijzen jaarlijks worden geïndexeerd;
4. voor welke doelgroepen de betreffende woningen beschikbaar dienen te zijn;
5. hoe lang de betreffende woningen minimaal binnen het vastgestelde prijssegment moeten blijven vallen (de instandhoudingstermijnen);
6. met welk prijs-kwaliteit verhouding sociale huur-, middenhuur- en koopwoningen opgeleverd dienen te worden;
7. onder welke voorwaarde het college bevoegd is om van deze verordening af te wijken.

De verordening regelt niet de toewijzing van de nieuwbouwwoningen aan individuele huishoudens. De toewijzing van sociale huurwoningen vindt plaats op basis van een Huisvestingsverordening. Een Huisvestingsverordening geeft vervolgens bepalingen over de woonruimteverdeling.

Artikel 2 Prijsgrenzen aanvangshuren sociale huurwoningen

De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen is wettelijk vastgelegd (zie o.a. artikel 13, eerste lid, van de Wet op de huurtoeslag) en bedraagt maximaal de liberalisatiegrens (€ 879,66, prijspeil 2024). De aanvangshuurprijs voor sociale huurwoningen wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd overeenkomstig het bepaalde in artikel 12, tweede lid van het Besluit huurprijzen woonruimte. Sociale huurwoningen worden bij voorkeur geëxploiteerd door een toegelaten instelling. Voor 2024 bedraagt dit bedrag €879,66⁴.

Artikel 4 prijsgrenzen initiële koopprijzen sociale koopwoningen

In artikel 4 wordt de categorie sociale koop onderverdeeld in een drietal prijssegmenten. Het gaat hierbij om de vrij op naam-prijzen na oplevering van de nieuwbouwwoningen (de initiële koopprijs). In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is de definitie van sociale koopwoningen opgenomen met een maximale koopsom van €200.000. De gemeente Eersel neemt deel aan een experiment in het kader van het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (Chw). Hiermee is het voor de gemeente toegestaan om in afwijking van de definitie van sociale koopwoning uit artikel 1.1.1 Bro de kostengrens van de Nationale Hypotheekgarantie (NHG) als de maximale koopprijs te hanteren. Daarmee wordt de maximale koopprijs vrij op naam verhoogd van €200.000 naar € 355.000 (prijspeil 2022). De gemeente Eersel kiest ervoor om die prijsgrens te hanteren als grens voor het hoogste prijssegment binnen de sociale koop. Woningen die rond die prijs worden ontwikkeld zijn echter voor veel (lage) middeninkomens en koopstarters niet bereikbaar (te lage leencapaciteit). Daarom is gekozen voor een tweetal lagere prijssegmenten.

De prijsgrenzen van sociale koopwoningen in het lage segment (€ 230.000) en het middensegment (€320.000) sluiten aan bij de grenzen van de Regionale Begrippenlijst Wonen 2024. Deze grenzen maken kopen voor lage middeninkomens die net niet behoren tot de doelgroep van woningcorporaties mogelijk.

⁴ <https://www.rijksoverheid.nl/onderwerpen/woning-huren/vraag-en-antwoord/hoeveel-huur-betaal-ik-maximaal-voor-mijn-woning#:~:text=In%202022%20is%20%E2%82%AC%20763,Dat%20heet%20liberalisatiegrens.>

Artikel 6 Instandhouding

Het Besluit ruimtelijke ordening schrijft een minimale instandhoudingstermijn voor van 10 jaar voor sociale en middeldure huurwoningen en één jaar voor sociale koopwoningen. Voor sociale koop geldt bovendien een maximum van 10 jaar. Gelet op de wens van de gemeente Eersel om de instandhouding van sociale woningbouw voor langere tijd te borgen, wordt in deze verordening de instandhoudingstermijn voor middeldure huurwoningen op 15 jaar en voor sociale koopwoningen op 10 jaar gesteld na de eerste ingebruikname. Voor sociale huurwoningen geldt een langere instandhoudingstermijn van 25 jaar.

Artikel 7 Prijs-/kwaliteitverhouding

Om bij de woningbouw gewenste woningbouwproducten te kunnen realiseren die passen bij de prijssegmenten en beoogde doelgroepen kiest gemeente Eersel er voor om te werken met een gedifferentieerd kwaliteitskader. De kwaliteitskaders beperken zich tot een minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak. Hierbij gelden andere normen voor appartementen en grondgebonden woningen gelet op de beoogde doelgroep (huishoudenssamenstelling). De kwalitatieve eisen voor sociale huurwoningen zijn getoetst bij Woningstichting De Zaligheden.

Tabel 4: Kwaliteitskaders (gebaseerd op prijspeil 2022)

	Oppervlakte (GBO)	Indicatieprij per m2	Indicatie huidige markt prijs
Rij-hoekwoning	50 m ²	€ 3.150 tot € 3.800	€ 157.500 tot € 190.000
	60 m ²		€ 189.000 tot € 228.000
	70 m ²		€ 220.500 tot € 266.000
Twee-onder-een-kap woning	70 m ²	€ 3.300 tot € 3.900	€ 231.000 tot € 273.000
	80 m ²		€ 264.000 tot € 312.000
	90 m ²		€ 297.000 tot € 351.000
Appartement	50 m ²	€ 4.450 tot € 5.350	€ 222.500 tot € 267.500
	60 m ²		€ 267.000 tot € 321.000
	70 m ²		€ 311.500 tot € 374.500

Gelet op de huidige ontwikkelkosten en marktprijzen, zorgen de minimum oppervlakten voor betaalbare producten die aansluiten de prijsgrenzen uit Artikel 4.

Om te borgen dat toekomstige koper(s) geen extra kosten hoeven te maken om de woning te betrekken stellen we de eis dat een sociale koopwoning 'woonklaar' opgeleverd moet worden – dus voorzien van een keuken, badkamer, toilet, verwarming, elektriciteit en wasmachineaansluiting. Aanvullende kwaliteitswensen (naast de wettelijk geldende) worden individueel met de ontwikkelaar afgestemd en in privaatrechtelijke (antereure) overeenkomsten vastgelegd.

Doorwerking plangebied

In het richtplan zijn er 64 sociale huurwoningen en 10 sociale koopwoningen in het lage segment opgenomen. De prijs voor de sociale huurwoningen bedragen maximaal €879,66 (prijspeil 2024), cf. de per 1 januari geïndexeerde liberalisatiegrens. De gemeente heeft in Artikel 4 prijsgrenzen opgesteld voor sociale koopwoningen. De gemeente Eersel hanteert hierbij de prijsgrens voor sociale koopwoningen in het lage segment €230.000 (prijspeil 2024) en voor het middensegment €320.000 (prijspeil 2024). Het planvoornemen sluit aan bij de prijsgrenzen gesteld in Artikel 4 en de hierop doorgevoerde herziening prijs- en inkomensgrenzen

2024. De gemeente Eersel vindt het daarnaast belangrijk dat sociale huurwoningen en sociale koopwoningen voor langere tijd in stand moeten worden gehouden. De gemeente stelt dan ook voor sociale huurwoningen een termijn van 25 jaar, voor sociale koopwoningen 10 jaar. Deze eisen zullen moeten worden gehandhaafd door initiatiefnemer en de woningbouwcorporatie in beheer van de sociale huur/koopwoningen. Er wordt bij de planuitwerking invulling gegeven aan de minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak bij de verschillende woningen. Sociale huurwoningen dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste: 60 m² in geval van een grondgebonden woning en 50 m² in geval van een appartement. Sociale koopwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 50 m².

4 Omgevingsaspecten

4.1 Activiteiten en milieuzonering

4.1.1 Toetsingskader

Het is van belang dat activiteiten met gebruiksruimte en milieugevoelige functies in evenwicht tot elkaar locaties krijgen toegedeeld in de fysieke leefomgeving. Dit kan in hoofdzaak op twee manieren:

1. Menging van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het kan en gewenst is.
2. Scheiding van milieugevoelige en milieubelastende functies waar het moet.

Op deze manier wordt zowel voor ruimte voor bedrijvigheid gezorgd als voor het behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving.

Daarbij moet worden voldoen aan de instructieregels uit het Bkl ten aanzien van geluid, geur en trilling door activiteiten. Met als gevolg dat milieunormering in het omgevingsplan plaatsvindt om tot een evenwichtige toedeling van milieugevoelige en milieubelastende functies te komen. Deze milieunormen voor activiteiten met gebruiksruimte (gebiedsgerichte regels) beogen de gebruiksruimte van een activiteit specifiek te begrenzen, zodat die activiteit op een specifieke locatie kan worden verricht zonder onaanvaardbare gevolgen voor een milieugevoelige functie in dat gebied. De term 'activiteiten met gebruiksruimte' kan dus ook worden gebruikt voor activiteiten die het milieu belasten, maar niet specifiek zijn aangewezen in het Bal. De term is dus ruimer dan de veelgebruikte term 'milieubelastende activiteiten'.

Het uitgangspunt is dat alle activiteiten met gebruiksruimte in meer of mindere mate milieu gerelateerde gebruiksruimte nodig hebben en dus belastend kunnen zijn. Alleen het wonen is hiervan uitgezonderd. Dat betekent dat wanneer het om wonen gaat, het niet nodig is om specifiek te kijken naar de impact op het milieu bij het bepalen van de ruimte die voor deze activiteit nodig is. Wel is wonen een milieugevoelige functie, net als o.a. onderwijs en gezondheidszorg. Bij een ontwikkeling die ziet op een milieugevoelige functie is het dus noodzakelijk te bepalen of er sprake is van een aanvaardbare woon- en leefomgeving.

Handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023'

De handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' van de VNG biedt onder de Omgevingswet een nieuwe systematiek van milieuzonering en vervangt daarmee de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' onder de oude wetgeving. De nieuwe systematiek omvat geen koppeling meer van activiteiten aan milieucategorieën per Standaard Bedrijfsindeling code (SBI-code) en de daarbij behorende richtafstanden. In plaats daarvan wordt getoetst aan concrete, juridisch bindende milieuwwaarden voor geluid en geur. De systematiek drijft op inwaartse zonering op basis van geluid en geur. Bij de meeste activiteiten is geluid het maatgevende aspect, slechts een enkele activiteit is geurrelevant. De specifieke regels voor geluid en geur in de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2023' gelden aanvullend op de standaard gebiedsgerichte regels in het omgevingsplan van gemeenten

4.1.2 Toetsing

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dient onderzocht te worden of er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat bij het projectgebied. En dat beoogde ontwikkeling geen belemmering vormt in de bedrijfsvoering van omliggende functies, gezien in de plint van het pand diverse gemeente functies worden gerealiseerd.

In de huidige situatie is het terrein in het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' voornamelijk bestemd als 'Agrarisch'. In de beoogde situatie is sprake van woningen en een sociaal maatschappelijke functie. Ten behoeve van voorgenomen planinitiatief is een QuickScan bedrijven en milieuzonering

uitgevoerd door onderzoeksbureau De Roever. Dit onderzoek is uitgevoerd aan de hand van de regelgeving onder het oude stelsel (Wro). Op moment van schrijven is er nog geen vastgestelde regelgeving vanuit de overheid. Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is daarom gebruik gemaakt van de toetsing die gedaan is aan de hand van het Wro. Uit dit onderzoek is gebleken dat er geen sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Te verwachten is dat dit ook onder het nieuwe stelsel het geval zal zijn. Hieronder zijn de belangrijkste bevindingen opgenomen, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 5 bij de motivering.

Omgevingstype

Het plangebied wordt aangemerkt als gelegen in een rustig buitengebied. Dit vanwege de ligging van het plangebied tussen aan de noordzijde woningen en aan de zuidzijde agrarisch grondgebied zonder bedrijfsvoering.

Uitwaartse milieuzonering

De te realiseren woningen vormen geen milieubelastende functie. Ten aanzien van de woningen is geen beoordeling van uitwaartse zonering noodzakelijk. In dit geval is er dus geen sprake van uitwaartse milieuzonering.

Inwaartse milieuzonering maximaal planologisch

De beoogde woningen zijn milieugevoelige functies voor de aspecten, geur, stof, geluid en gevaar. Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' zijn de verschillende milieubelastende functies in de omgeving bepaald. Deze zijn opgenomen in onderstaande tabel. Het gaat om de richtafstanden tot een rustig buitengebied.

Tabel 5: richtafstanden in de omgeving van het plangebied toegestane milieubelastende functies (Bron: De Roever)

Locatie	Inrichting	SBI omschrijving	Richtafstand 'rustig buitengebied'			
			Geur	Stof	Geluid	Gevaar
Heibloem 16	Opslag	SBI 52109 e.a.: Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)	0	0	30	0
Stokkelen 5	Agrarisch technisch hulpbedrijf	SBI 016: Dienstverlening t.o.v. landbouw – algemeen b.o. > 500 vierkante meter	30	10	50	10
Heibloem 14	Potentiele veehouderij	SBI 0146: Fokken en houden van varkens	200	30	50	0
Heibloem 5	Caravanstalling	SBI 5221: Autoparkeerterreinen, parkeergarages	10	0	30	0

Zoals in figuur 13 en 14 goed zichtbaar is, overlapt de richtafstand van de potentiële veehouderij met het plangebied op zowel het aspect geur als geluid. Aangezien er op dit moment geen veehouderij op de locatie aanwezig is, is er verder geen onderzoek nodig naar dit euvel. Daarnaast hoeft op basis van de geurwetgeving bij het bepalen van de maximale planologische mogelijkheden van veehouderijen enkel rekening gehouden te worden met aanwezige veehouderijen (vergunde of gemelde dieren aantallen en stalsystemen). Aangezien er geen veehouderij aanwezig is, worden de belangen ook niet geschaad. Het bedrijf aan de Stokkelen 5 wordt wel in haar belangen geschaad als het plan voortgezet wordt. Echter, met

het onderhavig TAM-Omgevingsplan zal deze worden wegbestemd. Vandaar dat verdere toetsing van dit adres niet nodig is.



Figuur 12: Richtafstanden in de omgeving van het plangebied - toegestane milieubelastende functies (Bron: De Roever)



Figuur 13: Richtafstanden in de omgeving van het plangebied toegestane milieubelastende functies:

Uit het onderzoek is gebleken dat het plan voortgezet kan worden zonder problemen. De gewenste ruimtelijk de ontwikkeling is aanvaardbaar voor woon- en leefklimaat. De richtafstanden van de diverse aanwezige bedrijven in de omgeving worden gehonoreerd, verder onderzoek is niet vereist.

Een punt van aandacht is de potentiële veehouderij. In het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” is Heibloem 14 aangeduid als agrarisch – specifieke vorm van agrarisch veehouderij. Echter, aangezien het op dit moment niet wordt gebruikt als veehouderij en aangezien er direct tegen het gebied al woningen staan, achten we de kans vrijwel nihil dat hier in de toekomst een nieuwe veehouderij wordt geplaatst. Daarnaast hoeft op basis van de geurwetgeving bij het bepalen van de maximale planologische mogelijkheden van veehouderijen enkel rekening gehouden te worden met aanwezige veehouderijen (vergunde of gemelde dieren aantallen en stalsystemen). Aangezien er geen veehouderij aanwezig is, worden de belangen ook niet geschaad.

Een ander belangrijk punt is het agrarisch technisch hulpbedrijf aan de Stokkelen 5. Deze wordt in haar belangen geschaad door de nieuwe ontwikkelingen. Echter, het onderhavige plan neemt het bedrijf aan de Stokkelen 5 over waardoor de bestemming ook veranderd. Hierdoor hebben we beide adressen (Stokkelen 5 en de Heibloem 14) aan geen verdere toetsing onderworpen.

Omliggende bedrijven en woningen worden niet in hun belangen geschaad met de bouw van de woonwijk Veldhoek.

Agrarische functies

In Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gelegen. In onderstaande tabel zijn de veehouderijen weergegeven gesitueerd in de nabije omgeving van het plangebied. Veehouderijen die inmiddels zijn beëindigd zijn niet meegenomen in onderstaande tabel. De veehouderijen zijn getoetst middels de milieucategorie opgenomen in de VNG publicatie ‘bedrijven en milieuzonering’ en de daarbij behorende richtafstanden. Geconcludeerd kan worden dat het plangebied ruim buiten de gestelde richtafstanden is gelegen. De veehouderijen vormen geen belemmeringen voor het voorgenomen planinitiatief, tevens worden de veehouderijen niet belemmerd in hun bedrijfsvoering door de voorgenomen ontwikkeling.

Tabel 6: Veehouderijen in de omgeving van het plangebied

Adres	Soort veehouderij	Afstand tot planlocatie	Milieucategorie	Richtafstand 'rustig buitengebied'
Berken 6, 5521 PC	Melkrundvee	Ca. 180 meter	3.2	100
Leest 2, 5521 PB	Melkrundvee	Ca. 530 meter	3.2	100
Stokkelen 34, 5521 ND	Vleesvarkens	Ca. 750 meter	4.1	200
Stokkelen 42, 5521 ND	Melkrundvee	Ca. 1 kilometer	3.2	100
Boksheidsdijk 16, 5521 PR	Vleesvee	Ca. 950 meter	3.2	100
Boksheidsdijk 16A, 5521 PR	Vleeskuikens	Ca. 1,1 kilometer	4.1	200
Lage Heide 10, 5521 NM	Vleeskuikens	Ca. 1,4 kilometer	4.1	200

Uit het onderzoek is gebleken dat het aspect ‘activiteiten en milieuzonering’ geen belemmeringen vormt voor het onderhavig planvoornemen. De gewenste ruimtelijke ontwikkeling is aanvaardbaar voor woon- en leefklimaat. De richtafstanden van de verschillende bedrijven in de omgeving worden allemaal gehonoreerd. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Sputzones

Het plangebied is gelegen grenzend aan agrarische percelen. Vanwege de ligging aan agrarische percelen is er (in iedere geval planologisch gezien) sprake van spuitzones. Het doel van spuitzone is om de gezondheidsrisico's voor mensen in de nabijheid van deze percelen te minimaliseren. Beoogde projectlocatie is gelegen binnen de 50 meterzone die als vuistregel wordt aangehouden tot woon- en verblijflocaties. Bekend is dat op deze gronden in 2023 en 2024 geen teelt meer heeft plaatsgevonden, maar als weide/grasland fungeert⁵. Deze jaren is dan ook geen gebruik gemaakt van bestrijdingsmiddelen. Dit neemt echter niet weg dat aan de hand van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', deze gronden wel gebruikt mogen worden voor de teelt van gewassen.

Er is een gezondheidsscan uitgevoerd op basis van de ggd-omgevingsadvies.nl. Deze scan is tot stand gekomen in samenwerking tussen GGD Brabant-Zuidoost, GGD Hart voor Brabant en GGD West-Brabant.

Advieswaarden GGD:

- De GGD adviseert uit voorzorg om in nieuwe situaties zoveel als mogelijk afstand te houden tussen landbouwgrond waarop bestrijdingsmiddelen worden toegepast en gevoelige bestemmingen. De afstanden kunnen ingevuld worden met teeltvrije zones of spuitvrije zones die een (extra) veiligheidsmarge bieden. Vanuit jurisprudentie wordt veelal een afstand van minimaal 50 meter aangehouden tussen veld en gevoelige bestemmingen. Er is geen goede onderbouwing dat dat door het gebruik van hagen/ bomen deze afstand verkleind kan worden.

Maatregelen GGD:

- Bouw op afstand van akkerbouw/kwekerijen; neem bovenstaande adviesafstanden hierbij mee.
- Voor bestaande situaties is het afdwingen van een afstand niet goed mogelijk. Het belangrijkste is hier een goede communicatie tussen teler en bezorgde omwonenden, eventueel gefaciliteerd door organisaties als de Land- en Tuinbouw Organisatie (LTO) en de Koninklijke Algemene Vereeniging voor Bloembollencultuur (KAVB) waar de teler lid van is.

Met beoogde ontwikkeling is het niet mogelijk om de woningbouw op een grotere afstand dan 50 meter van de agrarische percelen te situeren (zoals wordt aangeraden door de GGD). Voor beoogde ontwikkeling wordt daarom gebruik gemaakt van de 'uitwaartse benadering', ook wel bekend als uitwaartse zonering. Hier ligt de nadruk op het creëren van een bufferzone rondom de gevoelige functie (beoogde woningbouw). Binnen deze zone is het niet toegestaan om op het agrarische perceel gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken, waar voorheen planologisch gezien het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wél was toegestaan. In plaats van de gevoelige functies te beschermen door ze op afstand te houden van de bron van overlast (zoals bij inwaartse zonering), richt uitwaartse zonering zich op het beperken van de verspreiding van overlast vanuit de bron zelf.

Het perceel blijft geschikt en beschikbaar voor agrarische functies, echter geldt er een beperking voor een specifieke activiteiten (gebruik chemische gewasbescherming) binnen de opgenomen zone, die slechts een beperkt deel van de betreffende percelen beslaat. Dit zal geen afbreuk doen aan het huidige feitelijke gebruik van de percelen en geen onevenredige gebruiksbeperking op de percelen leggen. Ter juridische borging is deze zone opgenomen in de verbeelding van voorliggend TAM-omgevingsplan. Het gebruik van biologische gewasbeschermingsmiddelen blijft wél mogelijk. Met de opgenomen regeling wordt het woon- en

⁵ Informatie verhaald op <https://boerenbunder.nl/report/51.35101.5.32126>

leefklimaat en de gezondheidssituatie voor de toekomstige bewoners beschermd. Met de voorgenomen regeling en afweging wordt aansloten op recente jurisprudentie van de RvS op 6 november 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4506). De belangen van de betrokken eigenaren en die van de (toekomstige) bewoners zijn evenwichtig afgewogen.

4.1.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat geen sprake is van activiteiten die kunnen leiden tot onaanvaardbare milieuhinder ter plaatse van de beoogde woningen. Het aspect bedrijven en milieuzonering zorgt niet voor belemmeringen.

4.2 Akoestiek (spoor)wegverkeer

4.2.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met het geluid door (spoor)wegen op geluidgevoelige gebouwen. Daarbij gelden er geluidaandachtsgebieden rondom (spoor)wegen. Binnen een dergelijk geluidsaandachtsgebied, dient het geluid op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.2a Bkl). Indien het geluid op een geluidgevoelig gebouw (binnen een geluidaandachtsgebied) niet meer bedraagt dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden zijn aangegeven in onderstaande tabel. Deze geluidsnormen hebben betrekking op het geluid op de gevel van een geluidsgevoelig gebouw en hebben primair als doel het beschermen van de gezondheid door het stellen van eisen aan het geluid op en rond woningen, waar mensen langdurig verblijven en slapen.

Tabel 7: Standaardwaarde geluid voor een geluidbron op een geluidgevoelig gebouw per (spoor)weg.

Geluidbronsorten	Standaardwaarde
Rijkswegen en provinciale wegen	50 Lden
Gemeentewegen en waterschapswegen	53 Lden
Hoofdspoorwegen en lokale spoorwegen	55 Lden

De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van (spoor)wegen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een (spoor)weg. Geluidsgevoelige gebouwen zijn gebouwen, waaronder een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat bijvoorbeeld een woon-, onderwijs- of zorgfunctie heeft. Voor andere gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van bescherming tegen geluid op grond van artikel 4.2 van de Omgevingswet. Dat doet de gemeente vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Daarnaast vindt de beheersing van het geluid plaats:

- bij provinciale wegen en door de provincie aangewezen lokale spoorwegen: met geluidproductieplafonds (op referentiepunten);
- bij gemeentelijke en waterschapswegen en andere lokale spoorwegen: met de basisgeluidemissie.

Een geluidsproductieplafond geeft de maximale toegestane productie weer op een vast fictief punt, het referentiepunt, op korte afstand van de geluidsbron.

4.2.2 Toetsing

Beoogde ontwikkeling realiseert maximaal 203 nieuwe woningen, daarmee is sprake van de toevoeging van een geluidgevoelige functie. Er is akoestisch onderzoek uitgevoerd door De Roever, de volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 6 van de motivering. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Op basis van geluidaandachtsgebieden wordt bepaald welke spoorwegen, wegen en industrieterreinen moeten worden betrokken bij het bepalen van de geluidbelasting op de gewenste woningen. Deze gezoneerde bronnen beschikken over een geluidaandachtsgebied (artikel 3.20 Besluit Kwaliteit Leefomgeving (Bkl)). Als een projectlocatie is gelegen binnen een geluidaandachtsgebied dan dient er bij het plan nader onderzoek gedaan te worden naar de geluidbelasting van de bijbehorende bron (art 5.78s Bkl). Een weg heeft geen geluidaandachtsgebied wanneer de verkeersintensiteit lager is dan 1000 motorvoertuigen per etmaal (mvt/etmaal). Ook woonerven en onverharde wegen hebben geen geluidaandachtsgebied.

Het plangebied is gelegen binnen de gemeente Eersel. Binnen deze gemeente zijn er voor gemeente- en waterschapswegen wel/deels/niet geluidaandachtsgebieden vastgesteld. De betrokken wegen zijn weergegeven in tabel 8.

Tabel 8: Betrokken wegen beoogd planinitiatief

Geluidbronsorten	Weg	Geluidsaandachtsgebied en gegevens opgenomen in CVGG
Rijkswegen	Geen	Nee
Provinciale wegen	Geen	Nee
Gemeentewegen	Stokkelen; Heibloem	Nee
Waterschapswegen	Geen	Nee

De wegen Steenstraat en Kerkevelden liggen ook op korte afstand van het plangebied. Op basis van verkeersgegevens (zie paragraaf 2.3, van de rapportage) is echter vastgesteld dat deze wegen een verkeersintensiteit van minder dan 1000 mvt/etmaal hebben. Deze wegen hebben dus geen geluidaandachtsgebied en kunnen in dit onderzoek buiten beschouwing worden gelaten.

De geluidbelasting bedraagt op zijn hoogst 62 dB ter plaatse van oostzijde van het plangebied. De hoogste geluidsbelasting op een gevel is 59 dB. Aan de westzijde van het plangebied wordt de standaardwaarde ter plaatse van de nieuwe woningen in beginsel niet overschreden. Zowel aan de oost als de westzijde is een werkingsgebied opgenomen waarbinnen nadere regels gelden voor het beheersen van het akoestische klimaat ter plaatse van de woningen. De standaardwaarde van 53dB wordt aan 5 woningen overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden. Bron en overdrachtsmaatregelen worden niet doelmatig geacht.

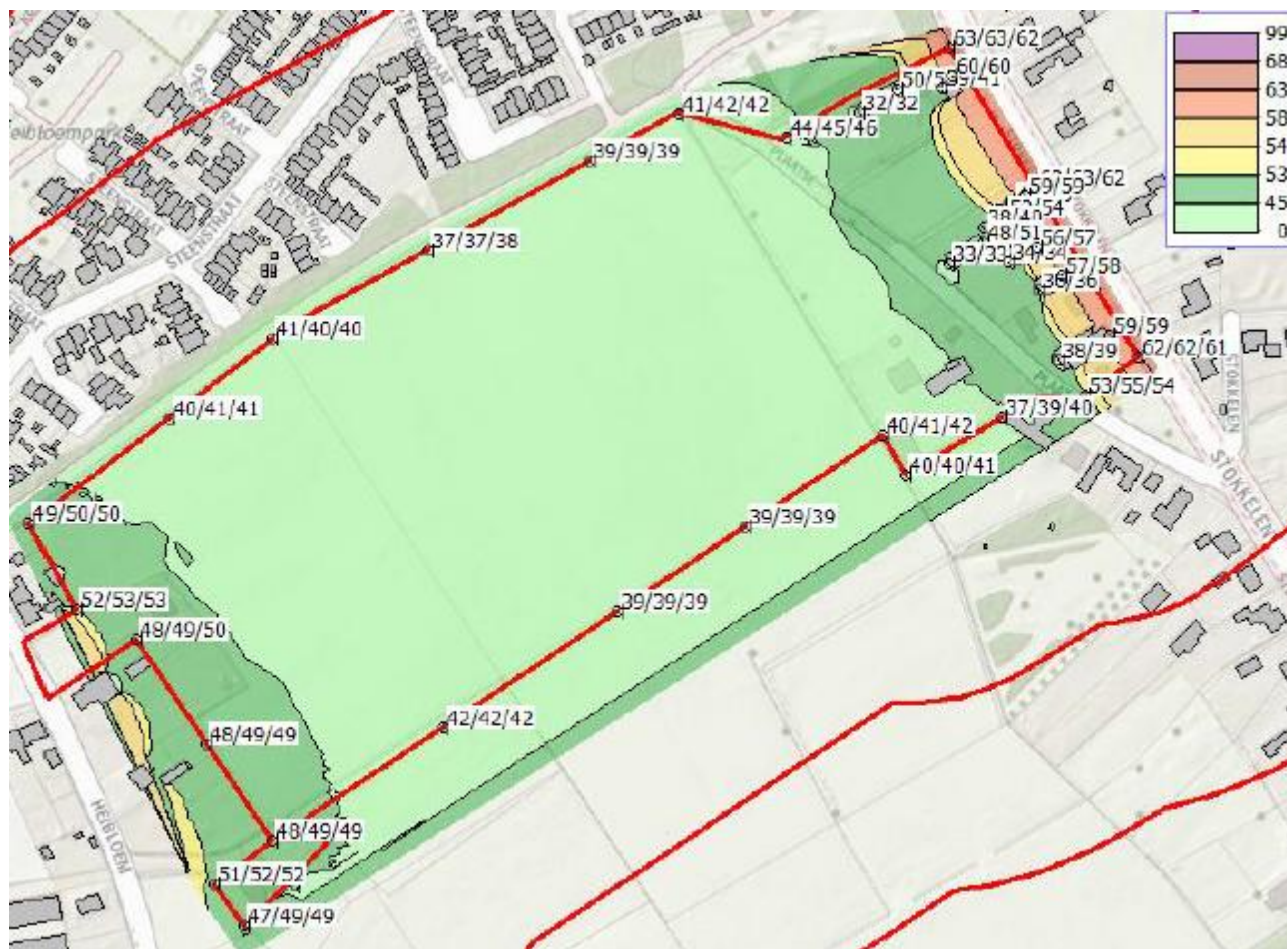
Benodigde gevelwering

De hoogste geluidsbelasting op de oostgevel van een woning aan Stokkelen is 59 dB. De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $59 - 33 = 29$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels. Dit geldt met name wanneer de standaardwaarde, bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt overschreden. Er

dient dan bij de aanvraag omgevingsvergunning gegevens en bescheiden die aannemelijk maken dat voldoende maatregelen worden getroffen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat desondanks te kunnen garanderen.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als matig tot 'zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.4.1 en 3.4.2 kan gesteld worden dat de cumulatieve geluidbelasting een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.



Figuur 14: Geluidbelasting van de gemeentewegen

4.2.3 Conclusie

De standaardwaarden (53 dB) worden overschreden maar de grenswaarde van 70 dB niet. De hoogste geluidbelastingen vinden plaats aan de oostelijke zijde van het plangebied, gelegen aan de Stokkelen. De hoogste geluidbelasting op de oostgevel van een woning aan Stokkelen is 59 dB. Het bevoegd gezag dient te bepalen of nader onderzoek naar geluidwering van de gevels noodzakelijk wordt geacht. Dit wordt bepaald ten tijde van de aanvraag omgevingsvergunning voor de betreffende woningen. In de regels is geborgd dat deze afweging plaatsvindt wanneer de standaardwaarde, bedoeld in artikel 5.78t van het Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt overschreden.

4.3 Archeologie

4.3.1 Toetsingskader

Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van cultureel erfgoed, waaronder archeologische monumenten (par. 5.1.5.5 Bkl). Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed gericht op:

- het voorkomen van ontsiering, beschadiging of sloop van op grond van het omgevingsplan beschermde archeologische monumenten;
- het conserveren en in stand houden van archeologische monumenten, bij voorkeur in situ.

In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

4.3.2 Toetsing

Op basis van de geldende bestemmingsplannen welk onderdeel zijn van het tijdelijk Omgevingsplan, kent het plangebied verschillende dubbelbestemmingen m.b.t. archeologie. De dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.2' en 'Waarde – Archeologie 5.2' zijn geldend. De hoogste verwachtingswaarde 'Waarde-Archeologie 2' is leidend. De gemeente heeft middels deze kaart aangegeven dat er een archeologische onderzoeksplicht geldt als de ondergrenzen worden overschreden.

Voor een gedeelte van het plangebied (ESL00 M-2350; M-2787) is een archeologisch proefsleuvenonderzoek uitgevoerd door Vuhbs Archeologie. Het evaluatierapport archeologisch proefsleuvenonderzoek is opgenomen als bijlage 7. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Tijdens het proefsleuvenonderzoek zijn in totaal 79 proefsleuven aangelegd van ca. 4 bij 25 m. Daarbij is proefsleuf 59 uitgebreid om een greppel te volgen, proefsleuf 70 uitgebreid om op de oudste kadastrale kaart afgebeelde bewoning in beeld te krijgen en is proefsleuf 5 uitgebreid om de daar aangetroffen waterput op te kunnen graven. In totaal is hierbij een oppervlakte van 8.490 m² archeologisch onderzocht wat neerkomt op een dekkingpercentage van 10,6 %.

Ondanks de verstoring van de bodem, zijn tijdens het veldwerk binnen het plangebied resten aangetroffen van een drietal verschillende vindplaatsen. Dit zijn een greppelsysteem dat afwijkt van de verkaveling op de oudste kadastrale kaart (vindplaats 1), een waterput uit de Nieuwe Tijd (vindplaats 2) en sporen van perceleering die overeenkomen met de verkaveling op de oudste kadastrale kaart (vindplaats 3).

Op basis van de aard en inhoudelijke kwaliteiten van de vindplaatsen is reeds tijdens het proefsleuvenonderzoek in overleg met het bevoegd gezag alleen vindplaats 2, de waterput, als behoudenswaardig bestempeld. Hierop is besloten direct over te gaan tot opgraving en het ex-situ behoud van deze vindplaats.

Selectiebesluit gemeente Eersel

Aan de hand van het proefsleuvenonderzoek heeft de gemeente Eersel een Selectiebesluit genomen. Het bevoegd gezag neemt de aanbeveling uit het onderzoek over. Uit dit onderzoek blijkt volgens de gemeente Eersel dat er geen kans meer is één of meerdere behoudenswaardige archeologische vindplaatsen in het plangebied. Het is immers waarschijnlijk dat door vroegere ingrepen hebben gezorgd voor een aantasting van het dieper gelegen bodemarchief, mede gelet op de ondiepe ligging van de C-horizont en van bijna alle archeologische sporen.

Daarbij is door de beperkte opgraving en pollenanalyse duidelijk geworden dat er geen Nieuwe Tijdsbewoning direct aan de put te verwachten is.

Derhalve is archeologisch vervolgonderzoek niet noodzakelijk en kan het gedeelte van het plangebied dat is onderzocht middels het proefsleuvenonderzoek worden vrijgegeven voor het aspect archeologie. Het rapport behoeft wel op bepaalde punten aanpassing en uitwerking, waarop in een korte bijlage (opgenomen in bijlage 8) wordt ingegaan. Dit herziene rapport mag naar het bevoegde gezag gestuurd worden ter eindcontrole.

Omdat de aanwezigheid van archeologische resten nooit geheel kunnen worden uitgesloten op basis van het uitgevoerde onderzoek, blijft de meldingsplicht ten aanzien van archeologische vondsten conform de Erfgoedwet gelden. Dit betekent dat, indien er tijdens toekomstige grondwerkzaamheden toch onverwacht archeologische vondsten en structuren worden aangetroffen, men dit zo spoedig mogelijk bij de gemeente Eersel dient te melden.

Op de overige percelen waar geen archeologisch onderzoek is uitgevoerd en welk over een dubbelbestemming beschikken in het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017', blijft de dubbelbestemming voor van kracht. Er is een specifiek werkingsgebied opgenomen in het TAM-Omgevingsplan met een beschermingsregime voor het behoud van de eventueel aanwezige archeologische waarden.

4.3.3 Conclusie

Het bevoegd gezag neemt de aanbeveling uit het onderzoek over. Uit dit onderzoek blijkt volgens de gemeente Eersel dat er geen kans meer is één of meerdere behoudenswaardige archeologische vindplaatsen voor een de percelen ESL00 M-2350 en M-2787. Het is immers waarschijnlijk dat door vroegere ingrepen hebben gezorgd voor een aantasting van het dieper gelegen bodemarchief, mede gelet op de ondiepe ligging van de C-horizont en van bijna alle archeologische sporen. Deze percelen (M-2350;M-2787) zijn vrijgegeven voor het aspect archeologie middels een selectiebesluit. Voor de overige percelen, welke voorheen beschikte over een dubbelbestemming, zijn in het voorliggend TAM-Omgevingsplan een specifieke regeling opgenomen.

4.4 Bodem

4.4.1 Toetsingskader

Het omgevingsplan bevat de waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie (par. 5.1.4.5 Bkl). Het gaat daarbij om een gebouw of een deel van een gebouw dat de bodem raakt en waar personen meer dan twee uur per dag aaneengesloten aanwezig zullen zijn. Ook de aangrenzende tuin of perceel maakt hier onderdeel van uit. Bij het bepalen van de waarden voor de toelaatbare kwaliteit houdt de gemeente rekening houdend met de interventiewaarden voor de verschillende stoffen en neemt de gemeente de grenswaarden in acht. Bij overschrijding van de toelaatbare kwaliteit kan alleen gebouwd worden als de door de gemeente voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen.

Daarnaast is in het omgevingsplan de landbodem in verband met grondverzet in de bodemfunctieklassen landbouw/natuur, wonen en industrie ingedeeld, rekening houdend met de functie van de locatie. Ook kunnen in het omgevingsplan bodembeheergebieden zijn aangewezen.

4.4.2 Toetsing

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen zijn er verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd, deze zijn opgenomen als bijlagen bij deze plantoelichting. Onderstaand worden de belangrijkste conclusies vermeld.

Verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest, 'Eersel-Zuid' te Eersel - Bodex Milieu B.V.

Er is een verkennend bodemonderzoek en verkennend onderzoek asbest uitgevoerd voor een gedeelte van het plangebied: Gemeente Eersel, sectie M, nummer 782 (gedeeltelijk). Het bodemonderzoek is uitgevoerd in september 2021, de aanleiding voor het laten uitvoeren van het bodemonderzoek was de voorgenomen grondtransactie ter plaatse van de onderzoekslocatie door de gemeente Eersel. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 9 bij deze toelichting.

Bodemonderzoek

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in de zintuiglijk schone bovengrond van alle geanalyseerde mengmonsters cadmium in een lichte verhoging (overschrijding van de achtergrondwaarde) is aangetoond. De parameters PFAS worden verhoogd aangetoond ten opzichte van de rapportagegrens, maar overschrijden de achtergrondwaarden niet.

Tevens kan op basis van het uitgevoerde onderzoek worden geconcludeerd dat in de zintuiglijk schone ondergrond geen verontreinigingen zijn aangetoond.

Grondwater

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat in het grondwatermonster uit peilbuis PB01 een sterke verontreiniging (overschrijding interventiewaarde) met nikkel is aangetoond. In het grondwater uit peilbuis PB02 is een sterke verontreiniging met nikkel en een matige verontreiniging met kobalt aangetoond. Daarnaast zijn in deze beide peilbuizen zink en cadmium licht verhoogd (overschrijding streefwaarden) aangetoond. Na herbemonstering en analyse van de grondwatermonsters blijken de sterke en matige verontreinigingen opnieuw aangetoond. In het grondwater uit de overige peilbuizen, PB03, PB04, PB05 en PB06, zijn eveneens diverse zware metalen (ten hoogste) licht verhoogd aangetoond.

Asbest

Tijdens de uitvoering van het bodemonderzoek zijn er geen asbestverdachte materialen aangetroffen op het maaiveld of waargenomen in de opgegraven grond. Daarnaast zijn in de geanalyseerde grondmengmonsters geen verhoogde asbestgehalten aangetoond.

De in het bodemonderzoek aangetoonde achtergrond- en streefwaardeoverschrijdingen zijn dermate licht dat deze wat betreft de volksgezondheid en de functionaliteit van de bodem geen gevolgen zal hebben. De aangetoonde sterke verontreiniging met nikkel in het grondwater kan in verband worden gebracht met natuurlijke processen in de bodem waardoor zware metalen verhoogd kunnen voorkomen. Het betreft hier dus een van nature verhoogde concentratie. Het instellen van vervolgmaterregelen of een aanvullend onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Verkennend bodem- en asbestonderzoek Heibloem, Eersel – Bodex B.V.

Er is een verkennend bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd voor de percelen die kadastraal bekend staan als kadastrale gemeente Eersel, sectie M, nr. 1367 en 1368. Het oppervlak van de onderzoekslocatie bedraagt maximaal 2.000 m². Ten tijde van de uitvoering van het onderzoek was onderhavige onderzoekslocatie deels bebouwd met twee schuren met asbestverdacht dak. Het overige deel van de locatie is in gebruik als weide. De aanleiding voor het laten uitvoeren van dit bodemonderzoek is de geplande ontwikkeling op deze locatie. Als gevolg hiervan is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Het volledige onderzoek is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting.

Bodemonderzoek

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper en zink aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

In het grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte stoffen in verhoogde gehalten aangetoond. Allen liggen onder de interventiewaarden.

In het grondmengmonster B07-1 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium en lood aangetoond. De gehalten overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet. Daarnaast is een matig verhoogd gehalte met koper aangetoond. Tevens is zink aangetroffen boven de interventiewaarde.

Naar aanleiding van B07 zijn de boringen B07A t/m B07E geplaatst. Hiervan zijn de grondmonsters B07B-1, B07C-1 en B07D-1 (bovengrond) geanalyseerd op koper en zink. In monsters B07B-1 en B07D-1 zijn licht verhoogde gehalten met koper aangetroffen en sterk verhoogde gehalten met zink. In het grondmonster B07C-1 is slechts een licht verhoogd gehalte met zink aangetroffen. B07-2 zijn licht verhoogde gehalten met koper en zink aangetoond. De verontreiniging is hiermee in verticale richting ingekaderd. In horizontale richting is de sterke verontreiniging met zink niet ingekaderd. Op basis hiervan dient een nader bodemonderzoek te worden uitgevoerd naar zink in grond.

In de grondmengmonsters PCBMM01 t/m PCBMM03 (druppelzones asbestverdachte daken) zijn geen verhoogde gehalten met PCB aangetoond.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogde concentratie met kobalt en een matig verhoogde concentratie met nikkel 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 nikkel in het grondwater. Dit wordt echter niet zinvol geacht en wel om de navolgende redenen:

- In de vaste bodem wordt geen verhoging van nikkel aangetoond. Er zal derhalve geen sprake zijn van een bron op de locatie die in verband kan worden gebracht met de aangetoonde verontreiniging;
- 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.

Asbest

In het grondmonster A01 is asbest aangetoond in een gehalte boven de grens waarbij nader onderzoek nodig is (94 mg/kg d.s.). In de andere grond(meng)monsters ASBMM01 en ASBMM02 zijn verhoogde asbestgehalten aangetoond. Deze overschrijden echter niet de grens voor nader onderzoek. In asbestgat A02 is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond. Op basis hiervan is er geen nader onderzoek asbest te worden uitgevoerd.

Nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies dient vanuit milieuhygiënisch oogpunt een nader bodem- en asbestonderzoek te worden uitgevoerd. Dit benodigde onderzoek is uitgevoerd tijdens het verkennend bodemonderzoek door Milon Omgevingsadvies B.V. uitgevoerd november 2023. Zie hiervoor onderstaande alinea.

Verkennd bodemonderzoek Milon Omgevingsadvies B.V.

Het uitgevoerde onderzoek door Milon Omgevingsadvies B.V. in november 2023 bestaat uit een bodemonderzoek, asbestonderzoek en waterbodemonderzoek voor de percelen, sectie M, nummer 349, 1369, 1626 en 2350 (alle gehele percelen) en gedeeltelijk nummer 482, 578, 1367, 1368, 2606, 2711 en 2755. Het volledige onderzoek is opgenomen in bijlage 11. Hieronder zijn de belangrijkste conclusies opgenomen.

Bodemonderzoek deellocatie 1,2,3 en 5

Op basis van het vooronderzoek zijn de locaties 1, 3 en 5 onderzocht met als hypothese onverdachte locatie. Op basis van het vooronderzoek is locatie 2 onderzocht met als hypothese heterogeen verdachte locatie vanwege mogelijk toepassing van zinkassen op de locatie. Uit toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in de grond en het grondwater geen noemenswaardig verhoogde waarden aanwezig zijn. Plaatselijk is in het grondwater een matig verhoogde concentratie kobalt en een sterk verhoogde concentratie nikkel aanwezig maar dit betreffen vermoedelijk verhoogde achtergrondconcentraties.

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Vervolgonderzoek wordt niet nodig geacht. Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat geen belemmeringen aanwezig zijn voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie. Geadviseerd wordt grondwater niet op te pompen en te gebruiken voor het beregenen van gewassen of de tuin, als drinkwater of voor veedrenking.

Bodemonderzoek deellocatie 6

Op basis van het vooronderzoek is voor deellocaties 6 een beperkt aanvullend onderzoek verricht om de verontreiniging met zware metalen in de bovengrond in horizontale richting in te kaderen. Uit toetsing van de analyseresultaten blijkt dat in de grond plaatselijk een sterk verhoogd gehalte aan zink aanwezig is vanaf maaiveld tot circa 0,5 m -mv. Op basis van de analyseresultaten is de verontreiniging in horizontale richting tussen de bebouwing en de perceelgrens afgeperkt. De grondverontreiniging met gehalten boven de interventiewaarde heeft een oppervlakte van circa 48 m². De verontreiniging is aanwezig tot maximaal 0,5 m-mv. Op basis hiervan is de omvang van de zinkverontreiniging in de grond bepaald op maximaal 24 m³.

Asbestonderzoek deellocatie 7

Het verkennend asbestonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie verdachte toplaag diffuus heterogeen verdacht. Op het maaiveld in de westelijke schuur is een stuk asbestverdacht materiaal gelegen, afkomstig van het dak. Geadviseerd wordt met de sanering van de schuur ook het maaiveld vrij te maken van asbesthoudend materiaal. In de opgegraven grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen. Uit de toetsing van de resultaten van het laboratoriumonderzoek blijkt dat in de grond in pandig van de westelijke schuur geen verhoogd asbestgehalte aanwezig is. In de onderzochte afwateringszones is sprake van een verhoogd asbestgehalte waardoor formeel een nader asbestonderzoek noodzakelijk is. Echter wordt hiervoor vaak geen nader asbestonderzoek uitgevoerd maar bij asbestverontreiniging direct overgegaan op sanering. In de afwateringszones zijn geen PCB-gehalten boven de achtergrondwaarde aangetoond.

Er is op de locatie sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging met asbest waarbij humane risico's aanwezig zijn. De locatie valt volgens de risicobeoordeling in de categorie 'onaanvaardbare risico's buiten'. Er dienen spoedig saneringsmaatregelen te worden getroffen op dat deel van de locatie waar sprake is van onaanvaardbare risico's ten gevolge van de aanwezigheid van de bodemverontreiniging met asbest. Het hoogst aangetoonde gewogen asbestgehalte overschrijdt de interventiewaarde zeer ruim. Gezien het toekomstige gebruik wordt geadviseerd alle afwateringszones te saneren. De totale oppervlakte van de afwateringszones bedraagt circa 130 m².

Voor de afvoer van de grond zijn de parameters PFAS onderzocht. Op basis van de PFAS-analyses voldoet de toplaag van de grond aan de bodemfunctieklassering Landbouw/Natuur, is deze toepasbaar maar niet in grondwaterbeschermingsgebied.

Waterbodemonderzoek deellocatie 4

Het waterbodemonderzoek is uitgevoerd volgens de onderzoeksstrategie voor een lintvormig water, normale onderzoeksinspanning. Uit de toetsing van de analyseresultaten blijkt dat de humeuze en wortel- en plantenhoudende toplaag is beoordeeld als klasse Industrie voor toepassing op landbodemonderzoek en klasse B bij toepassing in oppervlaktewater. De vaste waterbodem is beoordeeld als altijd toepasbaar. Zowel de toplaag als de vaste waterbodem is verspreidbaar op aangrenzend perceel. Op basis van de PFAS-analyses voldoet de toplaag aan de bodemfunctieklassering Landbouw/Natuur, is deze toepasbaar op waterbodem maar mag deze niet in grondwaterbeschermingsgebied worden toegepast.

Conclusies en aanbevelingen

Op basis van de vastgestelde milieuhygiënische bodemkwaliteit wordt geacht dat ter plaatse van deellocatie 6 en 7 belemmeringen aanwezig zijn voor het gebruik van de locatie. Een bodemsanering van de afwateringszones en de met zink verontreinigde grond is noodzakelijk. Geadviseerd wordt grondwater niet op te pompen en te gebruiken voor het beregenen van gewassen of de tuin, als drinkwater of voor veedrenking.

Algemeen wordt opgemerkt dat dit onderzoek, met uitzondering van het waterbodemonderzoek, geen bewijsmiddel is zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) of PFAS-onderzoek noodzakelijk zijn. Een onderzoek is een momentopname en een indicatie van de kwaliteit van de bodem. Bij werkzaamheden in de bodem dient rekening te worden gehouden met de veiligheidsmaatregelen conform de CROW-publicatie 400 'werken met verontreinigde grond en grondwater'.

De analyses op PFAS voor de percelen 1367 en 1368 zijn reeds in uitvoering. Zodra de onderzoeksresultaten beschikbaar zijn zullen deze als losse rapportage worden bijgevoegd.

Overige percelen

Een aantal percelen welke behoren tot het plangebied zijn niet meegenomen in de uitgevoerde bodemonderzoeken, dit betreft de volgende percelen:

- ESL00-M-63;
- ESL00-M-479;
- ESL00-M-997;
- ESL00-M-2349.

Aan de hand van het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' beschikken de percelen M-63 en M-479 over de bestemming 'Wonen'. Met het voorgenomen planinitiatief worden er geen nieuwe woningen mogelijk gemaakt op deze percelen. Bodemroerende werkzaamheden zijn hier niet aan de orde, bodemonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

Voor de percelen M-997 en M-2349 is middels een 2^e herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' de bestemming 'Agrarisch' omgezet naar 'Wonen'. Deze percelen beschikken al over de functie wonen, hierdoor is er geen sprake van een functiewijziging. Een bodemonderzoek voor deze percelen is dan ook niet noodzakelijk.

4.4.3 Conclusie

Op basis van de resultaten van de uitgevoerde bodemonderzoeken kan worden geconcludeerd dat de ondergrond ter plaatse van het voorgenomen plangebied vanuit milieukundig oogpunt geschikt is woningbouw. De aangetoonde bodemverontreinigingen zullen tijdens de ontwikkeling van het plangebied gesaneerd dienen te worden. Het aspect bodem zorgt niet voor belemmeringen.

4.5 Cultuurhistorie

4.5.1 Toetsingskader

Sinds 2016 is de regelgeving met betrekking tot het behoud en beheer van cultureel erfgoed ondergebracht in de Erfgoedwet. Samen met de Omgevingswet zorgt deze wet voor een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed.

Cultureel erfgoed bestaat uit vijf elementen: roerend of immaterieel cultureel erfgoed, cultuurlandschappen, archeologische monumenten, gebouwde monumenten en stads- en dorpsgezichten. Er dient rekening gehouden te worden met het belang van het behoud van dit cultureel erfgoed. Dit door regels te stellen ter bescherming van het cultureel erfgoed (par. 5.1.5.5 Bkl). In het belang hiervan worden in het omgevingsplan ook regels gesteld over eisen aan onderzoek.

Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (destijds nog de SRE Milieudienst) voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant (Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Valkenswaard, Geldrop-Mierlo en Laarbeek) een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart opgesteld, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen. In 2011-2012 zijn de erfgoedkaarten en beleidsplannen door de diverse gemeenten vervolgens ook vastgesteld.

In 2020-2021 hebben de gemeenten Reusel-De Mierden, Laarbeek, Oirschot en Eersel hun erfgoedkaart laten actualiseren. Hierdoor zijn de archeologische verwachtingen- en waardenkaarten en de cultuurhistorische waardenkaarten verder verfijnd. Voor een helder overzicht zijn de kaarten per gemeente op afzonderlijke tabbladen inzichtelijk gemaakt.

Doel van de erfgoedkaart is om het erfgoed een betere bescherming te kunnen geven via het (TAM) Omgevingsplan en/of erfgoedverordening, zoals in de Erfgoedwet staat omschreven. Bij de inventarisatie zijn niet alleen de nog zichtbare overblijfselen uit het verleden opgenomen, maar wordt vooral ook een overzicht van voormalige elementen en structuren met hun landschapsgenetische context, ongeacht de mate waarin deze thans aan de oppervlakte nog zichtbaar zijn, meegenomen. Dit biedt de mogelijkheid om gericht archeologische waarden te beschermen, maar ook om de planvorming te adviseren over het bewaren en eventueel herstellen van cultuurhistorische waarden. Daarbij moet niet alleen gedacht worden aan stedenbouwkundige plannen, maar ook aan de planning rond landinrichting en natuurbeheer en natuurbouw.

4.5.2 Toetsing

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening gezamenlijk een regionale erfgoedkaart laten opstellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie. In onderstaand Figuur 16 is een uitsnede opgenomen van de Erfgoedkaart Eersel.



Figuur 15: Uitsnede Erfgoedkaart Eersel. (Bron: atlas.odzob.nl)

Aan de hand van de kaart laag Cultuurhistorische waardenkaart 2011 zijn er geen waardevolle bouwwerken gelegen binnen het plangebied, tevens is er geen sprake van historische bouwkunst/stedenbouw/groen etc.

Aan de hand van de kaart laag Cultuurhistorische beleidskaart 2011, zijn gedeelten van het plangebied aangeduid met categorie 3 'object of gebied met een hoge cultuurhistorische waarde'. Hiervoor geldt het volgende:

“Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de lokale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.”

Tevens zijn rondom het plangebied (niet binnen het plangebied) diverse lijnen aanwezig, aangeduid middels de categorie 2 'object of gebied met een zeer hoge cultuurhistorische waarden. Hiervoor geldt het volgende:

“Op basis van de bekende historische gegevens en/of de landschappelijke ligging zoals aangeduid op de gemeentelijke erfgoedkaart, kunnen deze objecten of gebieden gezien worden als belangrijke elementen van de regionale identiteit. Deze cultuurhistorische waarden verdienen het om behouden te worden, maar vooral ook om als inspiratiebron te worden gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.”

Tijdens het opstellen van het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met deze aspecten. De aanwezige zichtlijnen gelegen rondom het plangebied worden met het realiseren van de beoogde ontwikkeling niet verstoord, door de indeling van het plangebied worden deze juist gewaarborgd. Deze informatie is te raadplegen in bijlage 1 opgenomen bij de motivering en in de paragrafen 2.4 en 2.5.

4.5.3 Conclusie

Geconcludeerd wordt dat het aspect 'cultuurhistorie' niet zorgt voor belemmeringen bij uitvoering van onderhavig initiatief.

4.6 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

4.6.1 Toetsingskader

Doel van de Omgevingswet is een duurzame ontwikkeling van de fysieke leefomgeving. Duurzaamheid is het waarborgen van de bestaansmogelijkheden van de mens. Iedereen wil immers welvarend, gezond en veilig leven. Duurzame ontwikkeling vergt volgens de commissie-Brundtland een balans tussen de kwaliteit van de natuurlijke leefomgeving (planet), de economie (profit) en het sociale vermogen van de mens (people). Dit vraagt om zorgvuldig benutten, ontwikkelen en beheeren van de fysieke leefomgeving.

4.6.2 Toetsing

Tijdens het planontwerp is door de stedenbouwkundige op meerdere aspecten rekening gehouden met het aspect Duurzaamheid. Met het ontwerp van het stedenbouwkundige plan is met name rekening gehouden met het aspect water. In het plan wordt het hemelwater dat valt, geborgen in het gebied. De landschapsranden worden uitgevoerd in flauwe laagtes (wadi's) om het hemelwater te bergen, in de smalle stukken zijn greppels voorzien. De gemeente heeft de voorkeur het water via kolken en een IT-riool naar deze laagtes te brengen. Naast het aspect water is ook extra aandacht besteed aan de realisatie van groen, dit zal bijdrage aan de instandhouding van de biodiversiteit. Op deze aspecten wordt verder ingegaan in het stedenbouwkundige plan, deze is te raadplegen in bijlage 1. Tevens wordt in paragraaf 4.15 verder ingegaan op het aspect water.

Tevens is Veldhoek gelegen op een landelijke locatie, heirdoor is dit een uitgelezen mogelijkheid om door en voor de natuur te bouwen. Duurzaamheid, natuur inclusief en biobased bouwen zijn daarom een zichtbaar onderdeel van de beoogde architectuur. In het beeldkwaliteitsplan is hier dan ook specifiek aandacht aan gegeven.

Water vasthouden

Hemelwater wordt zoveel mogelijk zichtbaar afgevoerd naar een retentie op eigen terrein of naar de openbare ruimte op de daartoe aangewezen plekken.

Groene daken

Groendaken zijn niet verplicht, maar worden op de platte daken van bijvoorbeeld bergingen en garages wel gestimuleerd vanwege waterretentie, reductie van hittestress en bijdrage aan biodiversiteit.

Natuurlijke zonwering

Woningen worden zoveel mogelijk passief koel gehouden door natuurlijke zonwering als luiken, lamellen of overstekken. Actieve koeling met een hoge energievraag wordt zoveel mogelijk vermeden.

Natuurinclusief

De architectuur is natuurinclusief, bijvoorbeeld door toepassing van nestkasten voor vogels, vleermuizen en insecten of door het dak (gedeeltelijk) geschikt en toegankelijk te maken als nestgelegenheid voor vogels.

Circulair en biobased

De toegepaste materialen zijn zoveel mogelijk circulair of biobased. Niet alleen voor de gevel, maar ook voor de isolatie, constructie, trappen, kozijnen en deuren. Denk aan strobouw of kalkhennep voor de constructie,

gevels van houten latten, isolatie van vlas of gerecyclede materialen voor de afwerking van bijvoorbeeld de keuken.

4.6.3 Conclusie

Het planvoornemen voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan locaties voor het aspect duurzaamheid en klimaatadaptatie.

4.7 Elektromagnetische straling

4.7.1 Toetsingskader

Magnetische velden ontstaan bij het transport en het gebruik van elektriciteit/stroom. Voorbeelden van voorzieningen die zorgen voor elektromagnetische velden zijn antennes, hoogspanningslijnen, mobiele telefoons en elektrische apparaten. De kracht van het elektromagnetische veld kan per voorziening verschillen. In het kader van de fysieke leefomgeving zijn met name antennes en hoogspanningslijnen van belang, aangezien dit vaste objecten zijn. De Europese Unie heeft in 1999 blootstellingslimieten, bestaande uit basisrestricties en daarvan afgeleide referentieniveaus, aanbevolen (PbEG L 199/59, 1999). De basisrestricties mogen niet worden overschreden. Als de blootstelling lager is dan de referentieniveaus kan ervan worden uitgegaan dat de basisrestricties niet worden overschreden. Voor magnetische velden die met de elektriciteitsvoorziening samenhangen, bedraagt het referentieniveau 100 microtesla voor de gehele bevolking.

Door de minister voor Klimaat en Energie is (samen met de toenmalig minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en in afstemming met de staatssecretaris voor Volksgezondheid, Welzijn en Sport) op 21 april 2023 een herijkt voorzorgsbeleid aan gemeenten, provincies en netbeheerders gezonden inzake de gezondheidsrisico's van magneetvelden bij hoogspanningslijnen⁶. De kern van het herijkte voorzorgbeleid voor magneetvelden is dat met de netbeheerders is afgesproken dat deze bronmaatregelen gaan treffen om de sterkte en grootte van magneetvelden zo veel mogelijk te beperken. Het beleidsadvies is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk te voorkomen dat mensen langdurig worden blootgesteld aan magneetvelden die afkomstig zijn van elektriciteitsinfrastructuur en die gemiddeld over een jaar sterker zijn dan 0,4 microtesla⁷. De waarde van 0,4 microtesla geldt als gemiddelde voor een heel jaar. Tijdens dat jaar kan de veldsterkte regelmatig boven en onder de waarde van 0,4 microtesla komen. Het is een waarde uit voorzorg, die alleen van toepassing is bij bovengrondse hoogspanningslijnen.

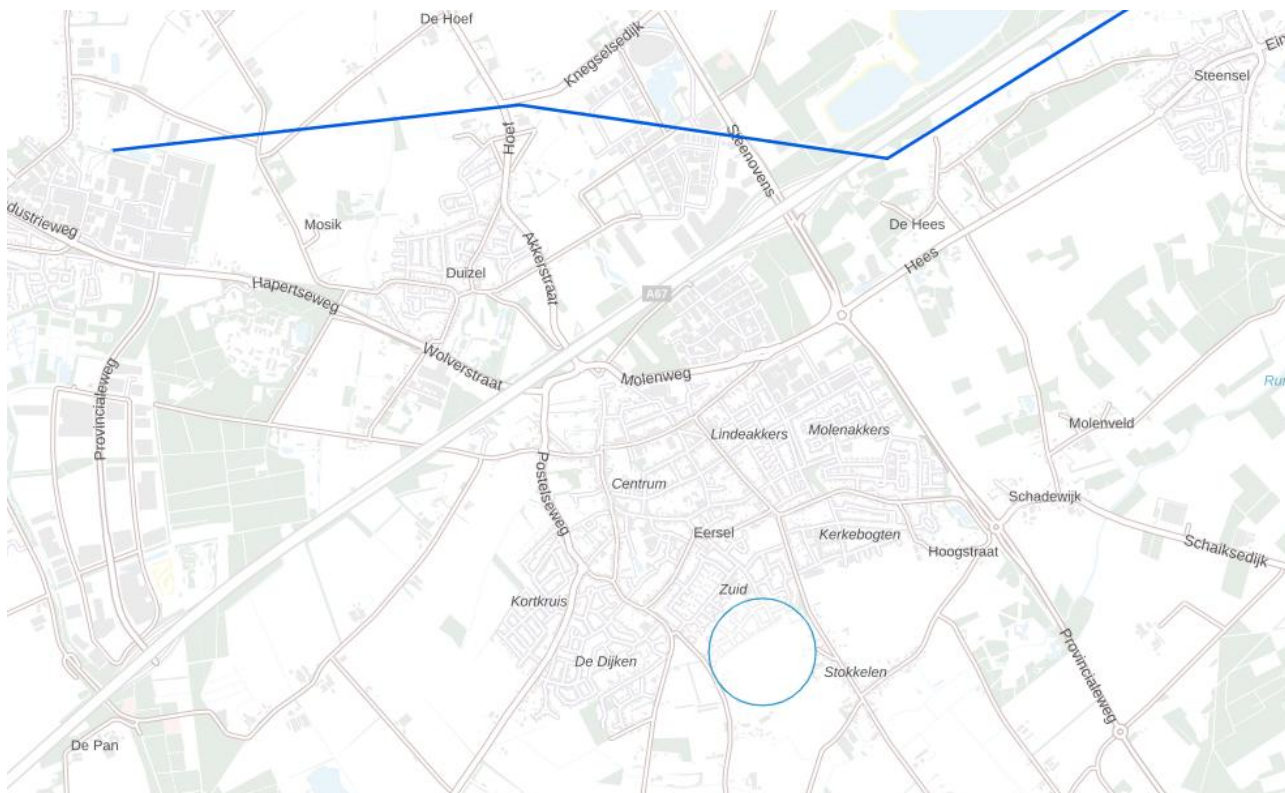
4.7.2 Toetsing

Het voorzorgsbeleid adviseert de 0,4 microtesla magneetveldzone te berekenen als het project van een gevoelig gebouw zoals een woning, school of kinderopvang binnen de indicatieve magneetveldzone van een bovengrondse hoogspanningslijn zoals opgenomen op de RIVM-netkaart plaatsvindt.

⁶ <https://www.kennisplatform.nl/verschil-tussen-limiet-100-microtesla-grens-0-4-microtesla/>

⁷ https://www.infomil.nl/publish/pages/86406/beleidsadvies_vrom_2005_1.pdf

Ten behoeve van voorliggend planinitiatief is de RIVM-netkaart geraadpleegd. Figuur 17 toont een uitsnede van de RIVM-netkaart ter hoogte van het plangebied, uit het figuur is aan te tonen dat het plangebied om zeer ruimte afstand is gelegen van de hoogspanningslijn.



Figuur 16: Uitsnede kaart, hoogspanningslijnen binnen Nederland. Plangebied aangeduid middels cirkel (Bron: Atlasleef-omgeving.nl)

De hoogspanningslijn betreft een lijn van 150 kV, welk een magneet-veldzone heeft van 100 meter aan weerszijden. Het plangebied is ruim buiten deze zone gelegen, het aspect vormt dan ook geen belemmering.

4.7.3 Conclusie

Het aspect elektromagnetische straling vormt geen belemmering voor het beoogde planvoornemen.

4.8 Geur agrarisch

4.8.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met geur door activiteiten op geurgevoelige gebouwen. Daarbij dient de geur op geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.6 Bkl). Voor enkele, met name agrarische activiteiten zijn standaardwaarden bepaald voor de geurbelasting.

4.8.2 Toetsing

Het beoogde project voorziet in een geurgevoelige objecten (woningen). Een geurgevoelig object is een gebouw bestemd voor en geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf. Een woning is te beschouwen als een geurgevoelig object. Onderzocht is of er redelijkerwijs sprake kan zijn van te ervaren geurhinder van een of meerdere veehouderijen op de voorgenomen planlocatie. Dat kan worden achterhaald aan de hand van de kaart 'Achtergrondbelasting geur' van de Omgevingsdienst 'Zuidoost-Brabant'. Ook is achterhaald of het planinitiatief eventuele belemmeringen voor veehouderijen met zich meebrengt.

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd, zo ook in de nabije omgeving van het voorgenomen plangebied. Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen kan gezamenlijk weergegeven worden, dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Figuur 18 toont een uitsnede van de kaart 'Achtergrondbelasting geur juni 2023'. Dit geeft de aanwezigheid van odour units per kubieke meter weer (ouE/m³). Ter plaatse van de nieuwe woningen wordt de kwaliteit leefomgeving gekwalificeerd als 'zeer goed'. Hier geldt een achtergrond belasting van 0 tot 3 ouE/m³.



Figuur 17: Uitsnede kaart 'Achtergrondbelasting geur' – plangebied aangeduid middels rode omlijning (Bron: atlas.od-zob.nl)

Uit de geraadpleegde bronnen is tevens aangetoond dat veehouderijen op schappelijke afstand van het gebied zijn gelegen (minstens 180 meter) en ruimschoots aan de afstandseis van 50 meter wordt voldaan vanuit de verordening. De in de omgeving gelegen veehouderijen zijn getoetst aan de VNG publicatie 'bedrijven en milieuzonering' (Wro) in paragraaf 4.1. Hier is aangetoond dat het voorgenomen plangebied niet is gelegen binnen een van de gestelde richtafstanden. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van afstanden sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat in het plangebied. Het initiatief maakt zelf geen geurbronnen mogelijk.

4.8.3 Conclusie

Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Het aspect geurhinder vormt geen belemmering voor de ontwikkeling.

4.9 Gezondheid

4.9.1 Toetsingskader

In artikel 1.3 van de Omgevingswet worden de maatschappelijke doelen van de wet uiteengezet, waaronder het bereiken en in stand houden van een gezonde fysieke leefomgeving. Er bestaat landelijk de wens om gezondheid meer integraal en volwaardig te betrekken in het nationale en lokale beleid over de fysieke leefomgeving. De inrichting van de fysieke leefomgeving kan direct bijdragen aan de gezondheid van inwoners.

Een gezonde leefomgeving ervaren bewoners namelijk als prettig, nodigt uit tot gezond gedrag en biedt bescherming tegen negatieve omgevingsinvloeden.

Binnen de Omgevingswet hebben decentrale overheden de mogelijkheid om hun eigen gezondheidsambities en regels vast te leggen en uit te werken via instrumenten zoals de omgevingsvisie, omgevingsverordening en programma's. De beleidsambities met betrekking tot gezondheid kunnen sterk variëren per gemeente. Tevens hebben veel gemeenten ervoor gekozen om beleidsneutraal over te gaan naar de Omgevingswet. Dit houdt in dat voornamelijk in de beginfase na de inwerkingtreding van de Omgevingswet, gemeenten nog geen tot weinig beleid zullen hebben met betrekking tot gezondheid. In een later stadium zal het beleid sterk per gemeente verschillen.

4.9.2 Toetsing

Aangezien het planvoornemen de realisatie van een nieuwe activiteit omvat, is het essentieel om te onderzoeken op welke manier dit initiatief rekening houdt met het gezondheidsaspect. Ruimtelijke inrichting dient de gezondheid te beschermen. De volgende kernwaarden zijn daarin belangrijk voor een gezonde woonomgeving:

- dat wonen en druk verkeer gescheiden zijn,
- dat functies (wonen, werken en voorzieningen) goed gemengd zijn
- en overlastgevend bedrijven op afstand staan.

Met beoogd planvoornemen is tijdens de ontwerpfase van het stedenbouwkundige plan, rekening gehouden met het scheiden van druk verkeer en wonen. In het ontwerp worden de woonclusters gescheiden door benodigde wegen, dit betreft wegen waar het is toegestaan om 30 km/u te rijden. De wegen waar een hogere snelheid van verkeer is toegestaan liggen aan de oost- en westzijden van het plangebied. Deze zijn op dusdanige afstand van elkaar gesitueerd dat dit geen belemmering vormt voor het woon- en leefklimaat. De woningbouw voorziet in een behoefte waar de Kempengemeenten mee worstelt. Door de realisatie van de woonwijk Veldhoek wordt de kern van Eersel uitgebreid. Door de locatie zijn voorzieningen makkelijk bereikbaar. Tevens is door de situering van de woningen er voor gezorgd dat er geen belemmeringen in de bedrijfsvoering van omliggende bedrijven en er dus ook geen overlast plaatsvindt van deze bedrijven op de te realiseren woningen. Zie hiervoor tevens paragraaf 4.1.

GGD gezondheidsscan (Brabantscan)

Er is een gezondheidsscan uitgevoerd op basis van de ggd-omgevingsadvies.nl. Deze scan is tot stand gekomen in samenwerking tussen GGD Brabant-Zuidoost, GGD Hart voor Brabant en GGD West-Brabant. Uit de scan komt naar voren dat met name aandacht aan het aspect 'Verkeer in de omgeving van gevoelige bestemmingen' is gevraagd. Dit met name voor de aspecten luchtkwaliteit en geluid.

Luchtkwaliteit

Als advies wordt gegeven dat afstand houden tot de weg, de beste maatregel is voor een gezonde leefomgeving. Voor drukke wegen zoals de Stokkelen en de Heibloem (meer dan >10.000 mvt/etmaal) wordt een afstand van 50 meter geadviseerd. Van belang is dat de volgende maatregelen worden afgewogen en beschouwd:

- 'Afstand houden tot de weg' is de beste maatregel, aangezien dit minder blootstelling aan het volledige mengsel tot gevolg heeft.
- Zorg voor minimaal één zijde aan een gebouw die rustig is (luwe zijde) en waar sprake is van zo schoon mogelijke lucht. Uitzicht op groen vergroot het wooncomfort en de leefkwaliteit. Daarnaast kan een

groene omgeving het gebied klimaatbestendiger maken (minder hittestress, beperken van wateroverlast).

- Wanneer een mechanisch ventilatiesysteem aanwezig is, wordt geadviseerd de toevoer aan de luwe zijde te laten plaatsvinden.
- Bied de mogelijkheid om ramen in elk geval aan de luwe zijde te openen, zodat bewoners (extra) kunnen ventileren.
- Stimuleer het gebruik van fietsen of wandelen. Door autogebruik te ontmoedigen, wordt niet alleen de blootstelling van omwonenden aan een slechte luchtkwaliteit beperkt maar ook de gezondheid gestimuleerd door extra beweging. Bijvoorbeeld: voorrang voor voetgangers en fietsers, autoluwe zones, brede en veilige fietspaden en trottoirs, fietssnelwegen.
- Stimuleer elektrisch vervoer.

Geluid

Wegverkeer is één van de belangrijkste geluidsbronnen in de woonomgeving. (Goederen-)treinen kunnen de nodige overlast veroorzaken (geluid en trillingen). Van belang is dat de volgende maatregelen worden afgewogen en beschouwd:

- Plaats gevoelige bestemmingen op voldoende afstand van bronnen van geluid en trillingen. Hoe groter de afstand, hoe lager de blootstelling.
- Wanneer het (gecumuleerde) geluidsniveau op de gevel hoger ligt dan de gezondheidkundige advieswaarde verdient het nemen van bron- en overdrachtsmaatregelen de voorkeur. Dit kan bijvoorbeeld zijn een grotere afstand tussen (spoor)weg en gevoelige bestemming, lagere snelheden, een ander type wegdek, geluidsschermen etc.
- Lukt het met bron- en overdrachtsmaatregelen niet om onder de gezondheidkundige advieswaarde te blijven, dan wordt een geluidsniveau binnen van maximaal 33dB Lden als acceptabel beoordeeld. Dit is te bereiken door het nemen van isolatiemaatregelen.
- Bij het bouwen van nieuwe gevoelige bestemmingen wordt geadviseerd ervoor te zorgen dat elke gevoelige bestemming op een door verkeer/spoorweg belaste plek beschikt over minimaal één geluidsluwe zijde. Situeer de buitenruimte/tuinen van een gevoelige bestemming aan de meest verkeersluwe kant. Dit geldt ook voor bijvoorbeeld de slaapvertrekken.
- Onderzoek de mogelijkheden om trillinghinder te voorkómen. Tref daarbij bij voorkeur bron- of overdrachtsmaatregelen. Bij nieuwbouw: kies voor een zo goed mogelijke fundering of vloerconstructie die de trillingen dempen.
- Bundel en orden verkeer: doorgaande routes voor gemotoriseerd verkeer gaan om wijken of kernen heen, niet er doorheen. Voor fietsers en voetgangers is dit juist andersom.
- Stimuleer het gebruik van fietsen of wandelen. Door autogebruik te ontmoedigen, wordt niet alleen de blootstelling van omwonenden aan geluid en trillingen beperkt maar ook de gezondheid gestimuleerd door extra beweging.
- Binnen loopafstand (500m) van elke gevoelige bestemming is een rustige, aangename plek te vinden.

Bij de totstandkoming van het plan is nadrukkelijk rekening gehouden met het aspect gezondheid. Zo wordt de te realiseren bebouwing op dusdanige afstand gerealiseerd dat er geen blootstelling is dat zorgt voor gezondheidseffecten. Daarnaast is binnen het plangebied voldoende groen aanwezig voor schone lucht en wooncomfort. Daarnaast wordt het gebruik van fietsen en/of wandelen gestimuleerd door de aanleg van wandel- en landschapspaden rondom het plangebied.

In de nabijheid van het plangebied zijn geen andere bijzondere omstandigheden die ernstige nadelige gevolgen voor de gezondheid zouden kunnen veroorzaken, wat een weigering van de omgevingsvergunning rechtvaardigt. Andere aspecten, die nauw verbonden zijn met gezondheid en in deze ruimtelijke motivering aan bod komen, bevestigen dat er geen belemmeringen zijn voor beoogde ontwikkeling.

4.9.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect gezondheid is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.10 Luchtkwaliteit

4.10.1 Toetsingskader

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen ter bescherming van de gezondheid staan beschreven in de instructieregels opgenomen in het Bkl (paragraaf 5.1.4.1). Volgens deze regels gelden zogeheten omgevingswaarden voor onder andere de in de buitenlucht voorkomende stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM₁₀).

Aandachtsgebieden

De toetsing en monitoring van de luchtkwaliteit vindt plaats in de aandachtsgebieden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties NO₂ en/of PM₁₀. Aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ staan vermeld in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. Aandachtsgebieden voor alleen PM₁₀ zijn aangewezen in artikel 5.51, lid 3 van het Bkl. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen (artikel 5.51 Bkl).

Niet in betekende mate

De beoordeling van de luchtkwaliteit in een aandachtgebied vindt niet altijd plaats. Voor een activiteit die niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtverontreiniging, is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ nodig. Uit artikel 5.53 en 5.54 van het Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Motiveren dat het project binnen de getalsmatige grenzen van een aangewezen categorie blijft. Onder deze 'standaardgevallen NIBM' vallen kantoren, woonwijken en het telen van gewassen. Dit moet wel onder een bepaalde omvang blijven conform artikel 5.54 van het Bkl. Valt een project binnen de genoemde categorie, maar niet binnen de gestelde grenzen? Het is dan mogelijk om alsnog via detailberekeningen aannemelijk te maken dat de 3%-grens niet wordt overschreden.
2. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project de 3%-grens niet overschrijdt. Soms kan een kwalitatieve berekening voldoende zijn. Veel mensen bepalen met de NIBM-tool op een eenvoudige en snelle manier of een project in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Soms zijn detailberekeningen nodig als aanvulling op de NIBM-tool.

Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

Sinds 1 januari 2023 wordt de luchtkwaliteit berekend en gemonitord via het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK).

4.10.2 Toetsing

De beoogde projectlocatie valt niet in een van de aandachtsgebieden voor zowel NO₂ als PM₁₀ of voor alleen PM₁₀. Nader onderzoek naar luchtkwaliteit is daarom niet benodigd. Om aan te tonen dat beoogde ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de luchtkwaliteit is er een berekening gedaan met de NIBM-tool.

NIBM

Middels de NIBM-tool is in beeld gebracht wat de effecten van het project op de luchtkwaliteit zijn. Voor het toepassen van de NIBM-tool is het noodzakelijk om inzicht te hebben in de verkeersgeneratie die samenhangt met de binnen de projectgebieden beoogde functies. Deze verkeersgeneratie is berekend in paragraaf 2.3.2 verkeersgeneratie. Bij de berekening is uitgegaan van het maximaal toegestane programma, 212 woningen. In totaal realiseert het programma van 212 woningen een verkeersgeneratie van 1.449 motorvoertuigen per etmaal. In de berekening is uitgegaan van een aandeel in vrachtverkeer van 1,5% en een planrealisatie in 2027. De resultaten uit de berekening met de NIBM-tool zijn weergegeven in onderstaand figuur.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2024

Jaar van planrealisatie		2027
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		1449
Aandeel vrachtverkeer		1,5%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,60
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,14
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig		

Figuur 18: Berekening NIBM-Tool

Uit de berekening met de NIBM-tool volgt dat het project niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. De toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ is niet hoger dan 1,2 µg/m³. Hiermee is sprake van een NIBM-project. Nader onderzoek op dit vlak is daarom niet noodzakelijk. Hierdoor is toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor NO₂ en PM₁₀ niet nodig. Tevens behoort het projectgebied niet tot een van de aandachtsgebieden, welke genoemd zijn in artikel 5.51, lid 2 van het Bkl. De bouw van een appartementencomplex is geen milieubelastende activiteit, als bedoeld in hoofdstuk 3 van het Bal, waarover regels zijn gesteld met het oog op het beperken van verontreiniging van de lucht. Het is geen activiteit die relatief veel luchtvervuiling veroorzaakt en over een grotere afstand effect heeft.

4.10.3 Conclusie

Vanuit het milieuaspect luchtkwaliteit is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.11 Milieueffectrapportage

4.11.1 Toetsingskader

Bijlage V bij het Omgevingsbesluit in samenhang met de artikelen 11.6 en 11.8 van het Omgevingsbesluit bepalen of een besluit project-mer-plichtig of mer-beoordelingsplichtig is. Bijlage V bij het Omgevingsbesluit heeft als ingang (eerste kolom) de omschrijving van projecten waarvoor een mer-(beoordelings)plicht geldt. In kolom 4 zijn de besluiten opgenomen die betrekking hebben op projecten waarvoor de mer-(beoordelings)plicht geldt. Of er voor het besluit een mer-plicht of een mer-beoordelingsplicht geldt, volgt uit de tweede en derde kolom. Als het project voldoet aan de voorwaarden van kolom 2, geldt een mer-plicht. Anders geldt een mer-beoordelingsplicht, tenzij ook in kolom 3 nog voorwaarden staan.

Of een project, dat voorkomt in Bijlage V bij het Omgevingsbesluit, aanzienlijke milieueffecten heeft, wordt beoordeeld door het bevoegd gezag. Bij de beoordeling houdt het bevoegd gezag rekening met:

- a. de relevante criteria van bijlage III bij de mer-richtlijn;
- b. voor zover relevant: de resultaten van eerder uitgevoerde controles of andere beoordelingen van milieueffecten die op grond van verordeningen, richtlijnen en besluiten als bedoeld in artikel 288 van het Verdrag betreffende de werking van de Europese Unie zijn verkregen.

Een initiatiefnemer die voornemens is een project uit te voeren, deelt dit voornemen zo spoedig mogelijk mee aan het bevoegd gezag (artikel 16.45 Omgevingswet). Deze mededeling kan plaatsvinden door middel van een aanmeldnotitie.

4.11.2 Toetsing

Met het planvoornemen worden maximaal 203 nieuwe woningen gerealiseerd. Voorgenomen ontwikkeling betreft hiermee een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een stedelijk ontwikkelingsproject is een mer-plicht niet van toepassing (zie tabel 9, kolom 2). Er is sprake van aanleg, wijziging of uitbreiding, waarvoor een mer-beoordelingsplicht geldt (zie tabel 9, kolom 3).

Tabel 9: Onderdeel J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

	Kolom 1	Kolom 2	Kolom 3	Kolom 4
	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, derde lid, onder c, van dit besluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Onderzocht is of er aanzienlijke milieueffecten kunnen optreden. Aan de hand van de bevindingen, zoals beschreven in de aanmeldnotitie, kan worden geconcludeerd dat er rekening houdend met;

1. De kenmerken van het project;
2. De plaats van het project; en
3. De kenmerken van het potentiële effect;

sprake is van een relatief klein schaalniveau met bijbehorende minimale effecten.

Bij beoogd planvoornemen is geen sprake van overschrijding van de grenswaarden. De potentiële effecten zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat deze geen aanzienlijke milieueffecten tot gevolg hebben die het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk maken. In bijlage 12 is de volledige aanmeldnotitie opgenomen.

Opgemerkt wordt dat in de aanmeldnotitie en het daarop genomen besluit van een kleiner woonprogramma is uitgegaan dan in het onderhavige vast te stellen bestemmingsplan, namelijk maximaal 190 nieuwe woningen, terwijl thans maximaal 203 nieuwe woningen mogelijk worden gemaakt. De wijziging in het maximale programma leidt niet tot andere conclusies dan de conclusies die in de aanmeldnotitie zijn opgenomen. Hierdoor is een heroverweging omtrent het al dan niet doorlopen van een mer-procedure niet aan de orde.

4.11.3 Conclusie

Voor beoogd planvoornemen is geen sprake van een mer-plicht. Wel is er sprake van een mer-beoordelingsplicht. De aanmeldnotitie is opgenomen in de bijlagen. De notitie is ter toetsing aangeboden aan het bevoegd gezag, betreffende zaaknummer 07703876. Besloten is dat de omstandigheden waaronder de voorgenomen ontwikkelingen worden ondernomen leiden niet tot zodanige nadelige gevolgen voor het milieu dat het doorlopen van een mer-procedure noodzakelijk is. Het besluit is genomen (d.d. 8 oktober 2024) dat voor de verdere planvorming van het TAM-Omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling Veldhoek, te Eersel, geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld.

4.12 Natuur en landschap

Ten behoeve van voorgenomen ontwikkeling is door BRO een ecologische Quicksan uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen als bijlage 13.

4.12.1 Natura 2000-gebieden

De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten en activiteiten mogelijkwerijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden middels een voortoets (afd. 11.1 Bal). Projecten en activiteiten die een significant negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied zijn vergunningplichtig (Natura 2000-activiteit). Indien nadelige effecten te verwachten zijn, welke niet significant zijn, geldt de specifieke zorgplicht. In dat geval moeten nadelige gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperkt, of ongedaan gemaakt worden.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen de grenzen van een gebied dat aangewezen is als Natura 2000-gebied. Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, "Leenderbos Groote heide & de Plateaux", bevindt zich op circa 1.7 kilometer afstand ten westelijke van het projectgebied. Indien er sprake zou zijn van een effect, betreft dit een extern effect als gevolg van storingsfactoren als toename van geluid, licht of depositie van stikstof. Mede gezien de afstand tot het plangebied zijn externe effecten als gevolg van aspecten als licht, geluid en trillingen uitgesloten.

Daar de voorgenomen ontwikkeling de realisatie van een woonwijk betreft, is een toename aan stikstofuitstoot te verwachten. Een toename van stikstofdepositie op een Natura 2000-gebied is niet uit te sluiten. Om op voorhand negatieve effecten op Natura-2000 gebieden vanwege stikstofdepositie uit te sluiten is een AERIUS-berekening uitgevoerd.

Uit de uitgevoerde berekeningen blijkt dat er bij zowel de bouwphase als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger zijn dan 0,00 mol/ha/j. Daarmee kunnen op voorhand negatieve effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie uitgesloten worden. De notitie stikstofberekening is opgenomen als bijlage 14 bij deze plantoelichting, inclusief de door AERIUS gegenereerde rapportages voor de aanlegfase en gebruiksfase.

4.12.2 NNN-gebieden

Op basis van artikel 7.8 lid 2 Bkl van de Omgevingswet dragen Gedeputeerde Staten in hun provincie zorg voor de totstandkoming en instandhouding van een samenhangend landelijk ecologisch netwerk, genaamd 'Natuurnetwerk Nederland'. Zij wijzen daartoe in hun provincie gebieden aan die tot dit netwerk behoren. Het Natuurnetwerk Nederland (NNN) is een samenhangend netwerk van bestaande en te ontwikkelen natuurgebieden. De planologische begrenzing en beschermingsregimes van het Natuurnetwerk is opgenomen in de provinciale verordening. Het netwerk wordt gevormd door kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en ecologische verbindingzones met als doel natuurgebieden beter met elkaar en met het omringende agrarisch gebied te verbinden. Binnen de provincie Noord-Brabant bestaat het NNN uit het Natuurnetwerk Brabant (NNB) en Ecologische Verbindingszones (EVZ). Daarnaast wordt ook de groenblauwe mantel beleidsmatig beschermd. Activiteiten in deze gebieden zijn alleen toegestaan als ze geen negatieve effecten hebben op de wezenlijke kenmerken of waarden of als deze kunnen worden tegengegaan met mitigerende maatregelen.

Doorwerking plangebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het NNB. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het NNB ligt ongeveer 700 meter ten westelijke van het plangebied. Gezien de aard van de voorgenomen plannen zullen de omgevingscondities redelijkerwijs gelijk blijven, waardoor de wezenlijke kenmerken en waarden van het NNB niet worden aangetast. Vervolgonderzoek in het kader van het NNB wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

4.12.3 Toetsing Houtopstanden en Soortenbescherming

Conform de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten, en hiervoor geldt de specifieke zorgplicht (art. 11.27 Bal). Er geldt een vergunningsplicht wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd zoals beschreven in paragrafen 11.2.2 t/m 11.2.5 Bal.

De Ow heeft, voor wat betreft soortenbescherming, betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, een aantal vissen, libellen en vlinders, enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten en een aantal vaatplanten. De beschermde soorten zijn ingedeeld in drie categorieën:

- Vogels (artikel 11.37 Bal);
- Europees beschermde soorten (artikel 11.46 Bal);
- Nationaal beschermde soorten (artikel 11.54 Bal).

Er geldt een vergunningsplicht voor een flora- en fauna-activiteit wanneer schadelijke handelingen worden uitgevoerd. Op basis van de Omgevingswet is een flora- en fauna-activiteit een 'activiteit met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Dit heeft betrekking op vrijwel alle ruimtelijke activiteiten. De provincie is het bevoegd gezag en kan bij onder meer ruimtelijke ontwikkelingen vrijstelling geven van de lijst met nationaal beschermde soorten in afstemming op de situatie in de provincie.

Specifieke zorgplicht

Ook geldt er een specifieke zorgplicht om nadelige gevolgen zoveel mogelijk te voorkomen, beperken of ongedaan te maken. Dit geldt voor alle beschermde soorten, alsmede soorten van de rode lijsten, en voor die soorten belangrijke leefgebieden of natuurlijke habitats. Voor deze soorten wordt vastgesteld of nadelige gevolgen kunnen worden uitgesloten. Is dit niet mogelijk, dan dienen preventieve maatregelen te worden getroffen om nadelige gevolgen te voorkomen.

Doorwerking plangebied

Vogels

Bij de sloop van de schuur en voormalige woning gelegen aan de Heibloem 6A bestaat de kans dat er verblijfplaatsen van de steenuil, kerkuil of ransuil verloren gaan. Indien de woningen gelegen aan de Heibloem 8A, Heibloem 10, Heibloem 14, Plaatse 8 en Stokkelen 3 worden gesloopt en/of de omliggende vegetatie wordt gerooid dient er nader onderzoek uitgevoerd te worden naar de huismus en gierzwaluw. Nesten van deze soorten zijn jaarrond beschermd. Middels een vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of er zich op dit perceel verblijfplaatsen van voornoemde soorten bevinden. Tevens dient er een veldbezoek in het bladerloze seizoen te worden uitgevoerd, om de aanwezigheid van nesten van de buizerd en sperwer uit te sluiten. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van de sloop sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden gesloopt.

Bij de werkzaamheden kunnen daarnaast nesten verloren gaan die niet jaarrond zijn beschermd. Voor de betreffende vogelsoorten geldt dat, indien het verwijderen van het opgaand groen buiten het broedseizoen wordt uitgevoerd, er redelijkerwijs geen overtredingen plaats zullen vinden met betrekking tot broedvogels. In de Wet natuurbescherming wordt geen vaste periode gehanteerd voor het broedseizoen. Globaal kan voor het broedseizoen de periode maart tot half augustus worden aangehouden. De voorgenomen plannen zullen geen afname van essentieel broedhabitat veroorzaken van een vogelsoort, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van lokale populaties is dan ook uitgesloten.

Vleermuizen

De bebouwing gelegen aan de Heibloem 8A, Heibloem 10, Heibloem 14, Plaatse 8, Stokkelen 3 en Stokkelen 5 bevatten geschikte doorgangen naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Bovendien is er op het perceel van Plaatse 8 een berk aanwezig met boomholtes. Indien voornoemde bebouwing naar aanleiding van het planvoornemen wordt gesloopt of wanneer de berk wordt gerooid dient er nader onderzoek naar vleermuizen uitgevoerd te worden. Middels dit vervolgonderzoek dient duidelijk te worden of zich in de te slopen bebouwing en/of berk verblijfplaatsen van een vleermuissoort bevinden. Op basis van het vervolgonderzoek wordt bepaald of er bij uitvoering van het planvoornemen sprake is van overtreding, en of het treffen van maatregelen en een ontheffingsprocedure aan de orde is alvorens er mag worden verbouwd c.q. gebouwd. Daarnaast kan de bomenrij grenzend aan het plangebied, nabij het fietspad, mogelijk dienen als essentiële vliegroute voor vleermuizen. Aangezien deze bomenrij naar aanleiding van het planvoornemen niet zal worden aangetast, kan deze lijnvormige structuur gebruikt blijven worden als vliegroute. Wel dient licht gericht op deze structuur ten allen tijden gemeden te worden en mogen steigers of bouwmachines de toegankelijkheid tot deze structuur niet beperken.

Grondgebonden zoogdieren

Het voorkomen van kleine marterachtigen, steenmarter en eekhoorn binnen het plangebied kan niet worden uitgesloten. Vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van deze soorten/soortgroepen dient uitgevoerd te worden. Door de voorgenomen ontwikkeling gaan mogelijk leefgebied en verblijfplaatsen van deze soorten verloren. Inbreuk op gunstige staat van instandhouding van lokale populaties van soorten en overtreding van de Wnb is mogelijk aan de orde. In het kader van de zorgplicht is het daarnaast noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor (incidenteel) aanwezige individuen.

Reptielen

Het plangebied zelf en de directe omgeving biedt geen geschikt habitat voor deze soorten. Het voorkomen ervan binnen het plangebied is daarmee dan ook uitgesloten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van reptielen zijn op voorhand uitgesloten.

Amfibieën

De voorgenomen plannen zullen geen afname van geschikt essentieel habitat van een amfibieënsoort veroorzaken, inbreuk op de gunstige staat van instandhouding van populaties en overtreding van de Wnb is dan ook uitgesloten. In het kader van de algemene zorgplicht is het wel noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor eventueel passerende individuen.

Vissen

Vanwege het ontbreken van oppervlaktewater binnen het plangebied kan deze soortgroep buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vissen zijn op voorhand uitgesloten.

Ongewervelde diersoorten

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen van beschermde soorten bekend. Deze soortgroep kan hierdoor buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde ongewervelde soorten zijn op voorhand uitgesloten.

Vaatplanten

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen waarnemingen van beschermde soorten bekend. Deze soortgroep kan hierdoor buiten beschouwing worden gelaten. Negatieve effecten en overtredingen ten aanzien van beschermde vaatplanten zijn op voorhand uitgesloten.

Specifieke zorgplicht

Behalve de genoemde soorten geldt een bescherming onder de specifieke zorgplicht voor soorten van de rode lijst. Dit zijn circa 4.300 soorten. In de NDFF is in het oosten van het plangebied in 2021 een gele kwikstaart waargenomen. In de jaren daarna zijn er geen rode lijst soorten waargenomen. Het plangebied bestaat uit woningen en grasweilanden. De kans op aanwezigheid van / negatieve effecten op soorten van de rode lijst is daarmee zeer laag. Een overtreding met betrekking tot de specifieke zorgplicht is daarmee niet aan de orde, mits algemene zorgplichtmaatregelen worden genomen om het doden en verwonden van individuen te voorkomen.

Invasieve exoten

In de directe omgeving van het plangebied zijn waarnemingen bekend van de reuzenberenklauw. Binnen het plangebied zijn echter geen waarnemingen van deze soorten gedaan tijdens het veldbezoek.

Vervolgonderzoek steenuil, kerkuil, vleermuizen en marterachtigen

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden binnen het plangebied is op 16 augustus 2023 een verkennend veldbezoek uitgevoerd. Hieruit is naar voren gekomen dat het plangebied potentieel leefgebied en/of verblijfplaatsen bevat van de steenuil, kerkuil, vleermuizen en marterachtigen. Deze soorten zijn in het veldseizoen van 2024 onderzocht. Hieruit is vastgesteld dat er binnen het plangebied leefgebied aanwezig is van de steenuil en steenmarter. Om een negatief effect op deze soorten te voorkomen zal passend worden gemitigeerd en zal rekening gehouden worden met kwetsbare perioden alvorens er gestart wordt met de werkzaamheden. Hiervoor zal een plan worden opgesteld door een ter zake deskundig ecooloog.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen rust- en verblijfplaatsen van vleermuissoorten aanwezig is. Er gaan bij werkzaamheden dan ook geen rust- en verblijfplaatsen, essentieel leefgebied of vliegroutes verloren. De volledige onderzoeksrapportage van het ecologisch vervolgonderzoek is opgenomen in bijlage 15.

4.12.4 Conclusie

Uit de Quicksan Flora en Fauna is naar voren gekomen dat er nader onderzoek uitgevoerd diende te worden naar steenuil, kerkuil, vleermuizen en marterachtigen op de volgende locaties:

- Met betrekking tot de sloop van de bebouwing en de herinrichting van het perceel aan de Heibloem 6A zijn verstoringen ten aanzien van het verstoren/verwijderen van verblijfplaatsen van de steenuil, kerkuil en marterachtigen op basis van de quickscan niet uit te sluiten. Vervolgonderzoek gedurende het juiste seizoen dient hieromtrent uitsluitel te geven;
- De bebouwing gelegen aan de Heibloem 8A, Heibloem 10, Heibloem 14, Plaatse 8, Stokkelen 3 en Stokkelen 5 bevatten geschikte doorgangen naar verblijfplaatsen van vleermuizen. Indien deze bebouwing naar aanleiding van het planvoornemen wordt aangetast dient er na-der onderzoek naar deze soortgroep plaats te vinden;
- De aanwezige woningen op de percelen gelegen aan de Heibloem 8A, Heibloem 10, Heibloem 14, Plaatse 8 en Stokkelen 3 bevatten geschikte openingen die naar verblijfplaatsen kunnen leiden van de huismus of gierzwaluw. Indien deze bebouwing naar aanleiding van het planvoornemen wordt aangetast dient er nader onderzoek naar deze soorten plaats te vinden;
- De bomenrij grenzend aan het plangebied, nabij het fietspad, kan mogelijk dienen als essentiële vlieg-route voor vleermuizen. Licht gericht op deze structuur dient ten allen tijden gemeden te worden en mogen steigers of bouwmachines de toegankelijkheid tot deze structuur niet beperken.
- Doordat de aanwezige bomen grotendeels in blad waren, dient er op een later moment als er geen blad aanwezig is aan de bomen vervolgonderzoek uitgevoerd te worden voordat de aanwezigheid van eekhoornnesten of buizer- en sperwernesten kan worden uitgesloten;

Op basis van bovenstaande is vervolgonderzoek uitgevoerd in de juiste onderzoekseizoenen. Nader onderzoek is uitgevoerd naar de steenuil, kerkuil, vleermuizen en marterachtigen. Hieruit is vastgesteld dat er binnen het plangebied leefgebied aanwezig is van de steenuil. Voor deze soorten zal ontheffing worden aangevraagd en zullen mitigerende maatregelen worden getroffen.

Uit het onderzoek is gebleken dat er geen rust- en verblijfplaatsen van vleermuissoorten aanwezig is. Er gaan bij werkzaamheden dan ook geen rust- en verblijfplaatsen, essentieel leefgebied of vliegroutes verloren.

Tot slot is er een AERIUS-berekening uitgevoerd, hiermee is aangetoond dat met beoogde ontwikkeling geen toename van stikstofdepositie plaats vindt op nabijgelegen Natura-2000 gebieden.

4.13 Omgevingsveiligheid

4.13.1 Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de mogelijkheden een brand, ramp of crisis te voorkomen, te beperken en te bestrijden (par. 5.1.2 Bkl). Het beschermen van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van risicovolle activiteiten is cruciaal. Daarnaast is het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving bij een ongeval van een risicovolle activiteit van groot belang. Er wordt daarbij op basis van bijlage VI van het Bkl onderscheid gemaakt in 3 categorieën 'gebouwen en locaties':

1. zeer kwetsbaar (alleen gebouwen);
2. kwetsbaar (gebouwen en locaties);
3. beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de duur van hun aanwezigheid, en in hoeverre zij zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

Risicobronnen zijn activiteiten met externe veiligheidsrisico's. In bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten aangewezen die risicobronnen vormen. Het gaat daarbij om bepaalde activiteiten met gevaarlijke stoffen bij bedrijven, vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor, buisleidingen met gevaarlijke stoffen en windturbines. Daarnaast worden ook de volgende activiteiten beschouwd als risicobronnen:

- opslaan, bewerken en herverpakken van vuurwerk;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik;
- exploiteren van een IPPC-installatie voor het maken van explosieven;
- opslaan en bewerken van ontplofbare stoffen voor militair gebruik.

In het omgevingsplan worden beperkingen gesteld met betrekking tot externe veiligheid. Zo wordt de grenswaarde voor het plaatsgebonden risico in acht genomen. Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat één persoon overlijdt door een ongeluk met een gevaarlijke stof. De grenswaarden voor het plaatsgebonden risico zijn ruimtelijk vertaald naar afstanden tot gebouwen en locaties. Gebouwen en locaties die als (zeer) kwetsbaar worden beschouwd mogen niet binnen de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} -contour van een activiteit vallen. Ook kunnen in het omgevingsplan aandachtsgebieden en voorschriftengebieden zijn aangewezen in het verband met het groepsrisico. Het groepsrisico gaat over de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Er zijn drie typen aandachtsgebieden:

1. brandaandachtsgebied;
2. explosieaandachtsgebied;
3. gifwolkaandachtsgebied.

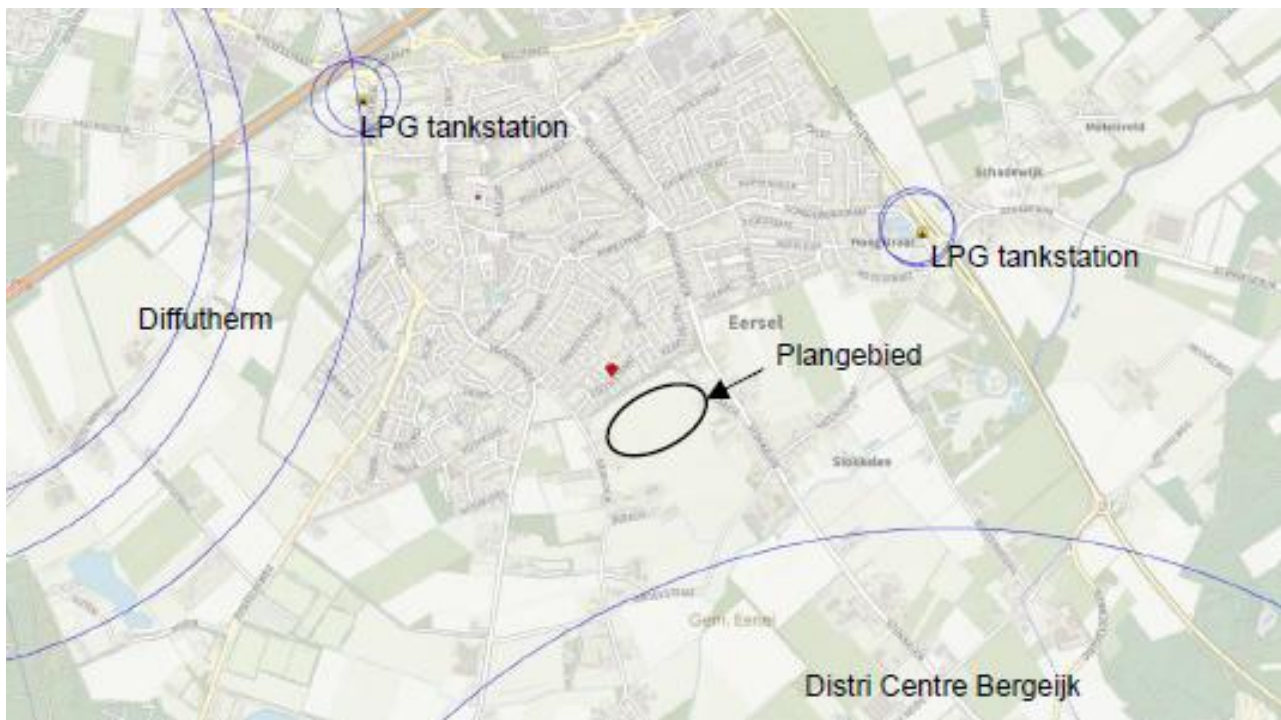
4.13.2 Toetsing

Ten behoeve van het planinitiatief is een quickscan uitgevoerd naar de omgevingsveiligheid. De quickscan is uitgevoerd door adviesgroep AVIV BV, de volledige rapportage is opgenomen in bijlage 16. De belangrijkste waarnemingen zijn hieronder opgenomen.

Wegen

Inrichtingen

Het bedrijf Distri Centre Bergeijk ligt verder van het plangebied af, op circa 3.5 km ten zuiden van het plangebied. De EV Signaleringskaart toont het voormalige invloedsgebied van dit bedrijf (zie figuur 20).



Figuur 20: Plangebied ten opzichte van de aandachtsgebieden/veiligheidszones.

Overige risicobronnen

Overige (relevante) risicobronnen in de omgeving van het plangebied zijn niet aanwezig. Het plangebied ligt niet binnen het aandachtsgebied van buisleidingen, spoorroutes of waterwegen. Nader onderzoek naar deze risicobronnen kan daarom achterwege blijven.

4.13.3 Conclusie

Aan de hand van de uitgevoerde quickscan omgevingsveiligheid in het kader van de ontwikkeling 'woonwijk Veldhoek' te Eersel is gebleken dat in de nabije omgeving van het plangebied geen risicobronnen aanwezig zijn welke negatieve gevolgen hebben voor het initiatief. Nader onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. Het aspect omgevingsveiligheid vormt dan ook geen belemmeringen voor het planinitiatief.

4.14 Trillingen

4.14.1 Toetsingskader

Er dient rekening te worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillinggevoelige ruimten van trillinggevoelige gebouwen. Deze trillingen dienen aanvaardbaar te zijn (par. 5.1.4.4 Bkl). Indien de trillingen niet meer bedragen dan de standaardwaarde dan is er in ieder geval sprake van een aanvaardbare woon- en leefomgeving. De standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen zijn aangegeven in onderstaande tabellen. Trillinggevoelige gebouwen zijn gebouwen met een woonfunctie, onderwijsfunctie of gezondheidszorgfunctie. Het gaat om activiteiten anders dan wonen die trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz veroorzaken in trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, uitgezonderd industrieterreinen en verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen.

Tabel 10: Standaardwaarden voor toelaatbare continue trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87 Bkl)

Soort	Standaardwaarde	Standaardwaarde
Tijdperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte $V_{\max}$	0,1	0,1
A2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,4	0,2
A3 trillingssterkte V_{per}	0,05	0,05

Tabel 11: Standaardwaarden toelaatbare herhaald voorkomende trillingen in trilling gevoelige ruimten (artikel 5.87a Bkl)

Tijdperiode	07.00-23.00 uur	23.00-07.00 uur
A1 trillingssterkte $V_{\max}$	0,2	0,2
A2 trillingssterkte $V_{\max}$	0,8	0,4
A3 trillingssterkte V_{per}	0,1	0,1

Bij het mogelijk maken van trillinggevoelige gebouwen in de buurt van spoorwegen moet in beginsel binnen een afstand van 100 meter van een spoorweg het risico op trillinghinder worden beoordeeld. In sommige gevallen is het nodig om het onderzoeksgebied uit te breiden tot 250 meter aan weerszijden van het spoor. Hier kan bijvoorbeeld sprake van zijn als er reeds klachten door trillinghinder van het spoor op een grotere afstand dan 100 meter bestaan.

4.14.2 Toetsing

Met beoogd planinitiatief worden trilling gevoelige objecten gerealiseerd. In de nabijheid van het planinitiatief is echter geen spoorlijn gesitueerd welk trillingen kan genereren welke van invloed kunnen zijn op het beoogde planinitiatief.

4.14.3 Conclusie

Het aspect trillingen zorgt niet voor belemmeringen. Vanuit het milieuaspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.15 Waterbelangen

4.15.1 Toetsingskader

Middels de weging van waterbelangen dient inzicht te worden geboden in de effecten van het project op stedelijk afvalwater, grondwater en hemelwater (par. 5.1.3.1 Bkl). De weging van het waterbelang zorgt er voor dat per ontwikkeling de klimaatbestendigheid van het watersysteem en een water robuuste inrichting van de omgeving vroegtijdig in de planvorming worden betrokken. Daarbij is het van belang dat er op een gestructureerde wijze afstemming tussen waterschap en de gemeente plaatsvindt, waarbij een constructieve en doorlopende afstemming van belang is.

Vanuit de Omgevingswet heeft de provincie naast een omgevingsvisie een omgevingsverordening vastgesteld voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren. Verder is een Regionaal Water en

Bodem programma (RWP 2022-2027) door de provincie Noord-Brabant vastgesteld. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaat adaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie. De concretere invulling met regels om dit te verwezenlijken is opgenomen in de omgevingsverordening.

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Waterbeheerprogramma "Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving". Het waterschap werkt aan drie waterdoelen die elk een programmatische aanpak hebben. De hoofdstukken die hierin aan bod komen zijn droge voeten, schoon water en voldoende water. Met dit beleid is er meer aandacht voor klimaatadaptatie en een duurzame ontwikkeling van het werkgebied en daarbuiten. Voor het beheer van de diverse wateraspecten en het watersysteem is een waterschapsverordening opgesteld. Deze vervangt de voormalige Keur en bijbehorende algemene regels en heeft een andere opzet. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen welke activiteiten, waar in het werkgebied mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De regels zijn nu specifiek gekoppeld aan bepaalde gebieden waar ze gelden en toegespitst op activiteiten die iemand kan doen. Activiteiten zijn toegestaan, mits er wordt voldaan aan voorwaarden in de verordening. Middels het omgevingsloket kan dit gecontroleerd worden.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

De gemeente Eersel hanteert de voorkeursvolgorde voor waterkwantiteit (vasthouden – bergen – afvoeren) en waterkwaliteit (schoonhouden – scheiden – schoonmaken). Voor nieuwbouw geldt dat afval- en hemelwater gescheiden wordt ingezameld en verwerkt. De bergingseis t.a.v. de toename verhard oppervlak is maatwerk, het advies is hierbij 60 mm waterberging. De bouwpeilhoogten moeten minimaal 30 cm boven het hoogste straatniveau zijn gelegen.

Voor grondwater geldt dat natte voeten voorkomen moeten worden. Waar onvoldoende ontwatering beschikbaar is wordt de volgende voorkeursvolgorde gehanteerd:

- Niet bouwen;
- Ophogen;
- Draineren.

Voor de ontwateringsdiepte worden de waarden in de onderstaande tabel als advies aangehouden.

Tabel 12: Advies ontwateringsdiepten

Functie	Minimale benodigde ontwatering (m ¹ t.o.v. maatgevend hoogste grondwaterstand)
Woningen zonder kruipruimte*	0,5
Woningen met kruipruimte*	0,7
Tuinen / groenvoorzieningen	0,5
Hoofdwegen**	0,5
Secundaire wegen en woonstraten	0,7

*t.o.v. onderkant vloer; ** t.o.v. de kruin van de weg

4.15.2 Toetsing

De gemeente Eersel heeft Aquabrain opdracht verleend voor het uitvoeren van de weging van het waterbelang en het opstellen van een onderzoeksrapportage. De volledige onderzoeksrapportage is opgenomen in bijlage 17. Hieronder zijn de belangrijkste waarnemingen opgenomen.

Bodemopbouw

In het plangebied zijn t.b.v. het installeren van peilbuizen een zevental boringen uitgevoerd. Uit de boorstaten blijkt dat er een toplaag is die bestaat uit zwak organisch fijn bruin zand tot een diepte ca. 0,50 m tot 0,80 m onder maaiveld. In vijf boringen wordt onder de toplaag een laag niet organisch zand met silt aangetroffen van 0,70 m tot 1,70 m dik.

Vanaf ca. 1,50 m -mv wordt in 6 boringen een middelgrove zandlaag aangetroffen van ca. 0,80 m dik. De lagen hieronder wisselen sterk per boring en bestaan uit zwak grindig zand en fijn of middelgrof zand. In boring VELD043 is op 4,70 m-mv een veenlaag aanwezig. De boringen en peilbuisgegevens zijn bijgevoegd in bijlage 1 van de onderzoeksrapportage.

Grondwater

Op basis van het BRO ondergrondmodel “Grondwaterspiegeldiepte 2023-2” is de verwachte GHG ca. 100cm -mv in de hoge delen van het plangebied tot ca. 30cm-mv in de lage delen van het plangebied. Het verschil in grondwaterstand t.o.v. maaiveld wordt in deze situatie veroorzaakt door het verschil in maaiveldhoogten.

Doorlatendheid

In oktober 2022 zijn er binnen het plangebied doorlatendheidsmetingen van de bodem uitgevoerd door Tritium Advies (zie bijlage 2 van de onderzoeksrapportage). Hier is op een viertal locaties de horizontale doorlatendheid van de verzadigde zone (ca. 2,6 m-mv tot 3,9 m-mv) bepaald. Hieruit volgen gemiddelde doorlatendheid tussen 0,1 m/dag en 0,7 m/dag. Dit wordt geclassificeerd als matig tot vrij goed doorlatend. Aandachtspunt is dat de beoogde waterbergingen een hoger bodemniveau hebben dan het traject waar de doorlatendheid is gemeten. Daarnaast zijn tot 1,5 m-mv siltige bijmengingen aangetroffen in de zandlagen. Dit is een aandachtspunt bij nadere uitwerking van de waterhuishouding.

Oppervlakte en waterbescherming

Binnen het plangebied liggen enkele overige watergangen, met name gelegen naast wegen en perceelscheidingen. De huidige watergang in het noorden en oosten van het plangebied heeft een belangrijke functie in de afwatering van het gebied. Ook de watergang in het zuiden van het gebied heeft een afwaterende functie voor de bebouwing en wegverharding aan de Heibloem.

De afwatering van het plangebied is naar de Run gericht. Ten oosten en zuidoosten van het plangebied liggen enkele B-watergangen. De overige watergangen in het plangebied zijn aangesloten op de B-watergangen ten zuidoosten van het plangebied. De B-watergang voert het water af via een duiker onder de Broekstraat naar een A-watergang die aangesloten is op de Run. Deze A-watergangen zijn in het beheer van Waterschap De Dommel.

Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie ontstaat binnen de plangrenzen nieuwe bebouwing, terreinverharding, groen en nieuwe wegverharding. Op basis van het huidige stedenbouwkundig plan bedraagt de hoeveelheid verhard

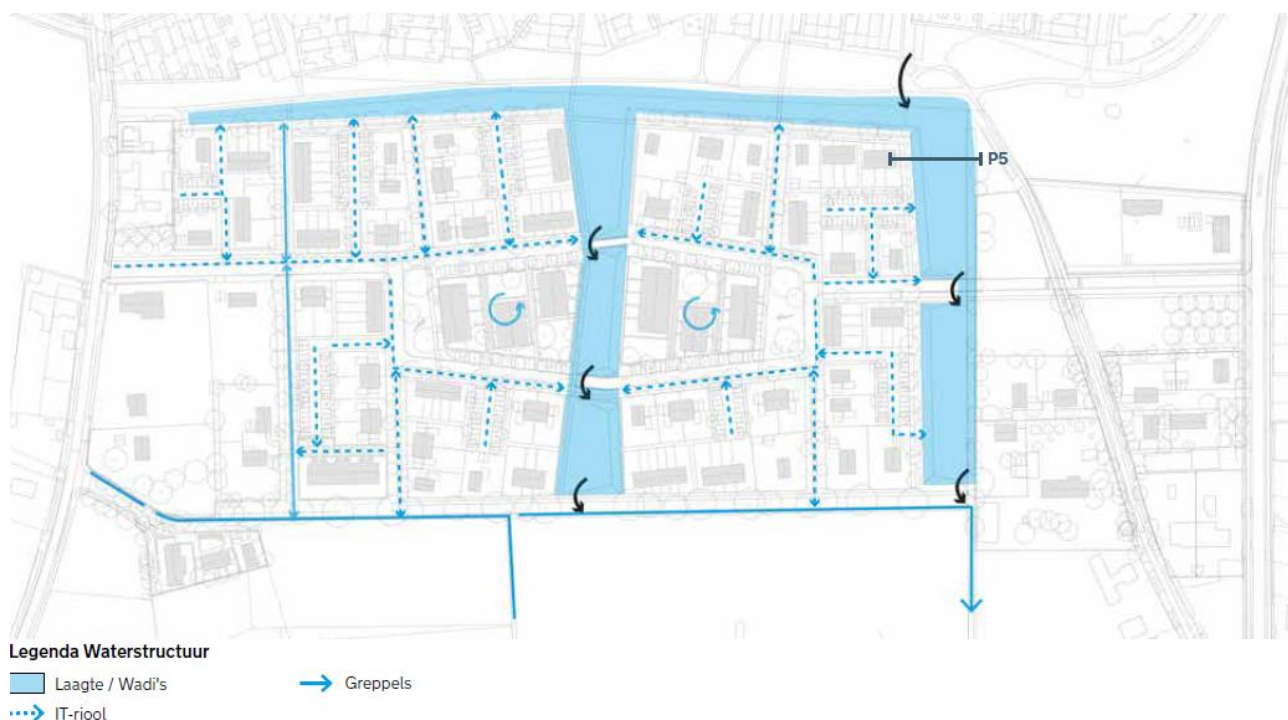
oppervlak in de toekomstige situatie 49.284 m². De hoeveelheid verhard oppervlak neemt als gevolg van de ontwikkeling toe met 45.739 m².

Waterbergingsopgave

Volgens de Waterschapsverordening is voor deze toename een compenserende waterberging nodig van 60 mm. De bergingsopgave voor de ontwikkeling binnen de grenzen van het nieuwe TAM-Omgevingsplan bedraagt 2.744 m³. Een gedeelte van de waterberging wordt ingevuld op de particuliere percelen. Dit geldt voor de vrijstaande en twee-onder-een-kap woningen. De overige waterberging wordt gerealiseerd in de vorm van wadi's. Binnen het plangebied zijn meerdere retenties voorzien. Initiatiefnemer wil in het midden en aan de oostzijde van het plangebied ruimte vrij houden ten behoeve van de hemelwaterberging en infiltratie. In figuur 23 is opgenomen waar de retentiegebieden moeten worden gerealiseerd. De wadi's zullen aan een zijde stijl aflopen en aan de andere zijde zal er een flauw aflopend talud gegraven worden. De gemiddelde diepte van de voorzieningen is 0,4 m- mv. De retentiegebieden (wadi's) hebben een bergingscapaciteit van circa 4.440 m³. Hierdoor wordt ruimschoots voldaan aan de bergingsopgave. Ook als de opgave van de woonpercelen wél wordt meegenomen in de berekening. In dat geval zou de totale opgave 1.850 m³ zijn. De bovenmaatse bergingscapaciteit wordt benut door deels te dienen als bergingsvoorziening voor de woonwijk gelegen ten noorden van het plangebied. Hemelwater vanuit deze wijk wordt via de Hoolstraat naar het retentiegebied geleid.

Hemelwaterafvoer

Het hemelwater en afvalwater wordt in de toekomstige situatie gescheiden ingezameld. Het afstromend hemelwater wordt waar mogelijk oppervlakkig afgevoerd naar de waterbergingen. Het vuilwater kan aansluiten op het gemengd rioolstelsel van de kern Eersel, hier is waarschijnlijk wel een gemaal voor nodig.



Figuur 21: Toekomstige waterstructuur, gebiedsuitbreiding Veldhoek

4.15.3 Conclusie

Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is te concluderen dat het aspect geen belemmeringen vormt voor het beoogde planinitiatief indien wordt voldaan aan de realisatie van wadi's met de minimale bergingscapaciteit van 0,06 m³ vierkante meter toekomstig verhard oppervlak. Dit is geborgd in de regels van het voorliggend TAM-Omgevingsplan. Het niet toegestaan om bouwwerken ter plaatse van de werkingsgebieden 'Woongebied' te gebruiken indien de waterberging niet binnen 3 jaar na inwerkingtreding van het voorliggend TAM-Omgevingsplan is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

5.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de gebiedsontwikkeling Veldhoek te Eersel. Met beoogd planvoornemen wordt er gerealiseerd binnen het stedelijk gebied dan wel landelijk gebied. Er worden maximaal 203 nieuwe woningen gerealiseerd. Binnen het planvoornemen zijn ook diverse particuliere ontwikkelingen meegenomen. De agrarische bestemming vervalt en wordt met dit TAM-Omgevingsplan 'wegbestemd'. Het TAM-Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel (hoofdstuk 22a). Het TAM-omgevingsplan (nieuwe hoofdstuk) wordt bekend gemaakt en digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening, op <https://www.ruimtelijkeplannen.nl>. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen. Het TAM-omgevingsplan wordt in een later stadium opgenomen in het definitieve omgevingsplan van de gemeente Eersel.

Het 'TAM-omgevingsplan hoofdstuk 22a Woongebied Veldhoek te Eersel' bestaat uit de volgende onderdelen:

5.1.2 De motivering

In de motivering is de ontwikkeling beschreven en verantwoord in het licht van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zowel op basis van het beleid als op basis van milieu-hygiënische aspecten, aangevuld met een toelichting op de juridische opzet.

5.1.3 De regels

De regels worden zoals gezegd opgenomen als afzonderlijk hoofdstuk binnen het omgevingsplan van de gemeente Eersel. De regels bevatten onder andere de bouw- en gebruiksregels, die zijn gekoppeld aan werkingsgebieden op de digitale verbeelding. De regels van dit hoofdstuk gelden naast de overige regels van het omgevingsplan.

5.1.4 De (digitale) verbeelding

Op de digitale verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan bepaalde (primaire) functies. Deze worden in paragraaf 5.2 nader toegelicht. Daarnaast zijn diverse werkingsgebieden opgenomen, gekoppeld aan specifieke regels.

5.1.5 De opzet van het plan

Het omgevingsplan bevat regels, die bindend zijn voor eenieder. Gekozen is voor zoveel mogelijk concrete regels in dit TAM-omgevingsplan, omdat er sprake is van een concreet initiatief. Daarbij is waar mogelijk aansluiting gezocht bij de planregels van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2017' en 'Kom Eersel, eerste herziening'. Deze bestemmingsplannen maken allen onderdeel uit van het van rechtswege ontstane omgevingsplan. Hiermee wordt de rechtseenheid binnen het tijdelijke omgevingsplan bevorderd.

5.2 Toelichting op de regels

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht.

Agrarisch

Eén perceel binnen het plangebied behoudt de functie 'Agrarisch'. Dit is in het plangebied opgenomen, zodat het huidige bouwvlak wegbestemd kan worden. Binnen deze functie is agrarisch gebruik toegestaan, evenals onder andere water en waterhuishoudkundige voorzieningen, erfbeplanting en extensief recreatief medegebruik. Gebouwen en overkappingen zijn niet toegestaan. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen wel worden gebouwd. Voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen >200 m² geldt een omgevingsvergunningplicht.

Groen

Een aantal robuuste groenzones rondom de toekomstige woongebieden en -buurten krijgt de functie 'Groen'. Deze gronden zijn aangewezen voor groenvoorzieningen, bermen, beplanting, speelvoorzieningen, water, e.d. Enkele zones zijn specifiek aangeduid als 'ontsluiting'. Hier zijn tevens buurtontsluitingswegen ten dienste van de aangrenzende woongebieden toegestaan. Op twee plekken is een erfontsluiting aangeduid en toegestaan ('specifieke vorm van groen – erfontsluiting').

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Tuin

De functie 'Tuin' is opgenomen op twee plaatsen binnen het plangebied. Het gaat hier om gronden, die functioneel wel tot de beoogde woonerven behoren, maar waar het bebouwen van de gronden vanuit landschappelijk-stedenbouwkundig oogpunt niet gewenst is. Deze gronden zijn daarom ook niet als 'erf' aangemerkt. Hierdoor wordt uitgesloten dat de gronden vergunningsvrij mogen worden bebouwd met bijbehorende bouwwerken. Er zijn binnen deze bestemming wel bouwwerken, geen gebouwen toegestaan. De gronden mogen worden gebruikt en ingericht voor tuinen, erven, verhardingen, groen en water met waterhuishoudkundige voorzieningen.

Verkeer

De primaire en secundaire ontsluitingen van het toekomstige woongebied hebben de functie 'Verkeer'. Deze gronden zijn bestemd voor wegen, straten en paden, alsmede voor parkeer-, groen- en nutsvoorzieningen. Tot slot zijn water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Binnen deze bestemming zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan.

Woongebied

Opzet algemeen

Onderhavig TAM-Omgevingsplan maakt de ontwikkeling Veldhoek, waarbinnen maximaal 203 nieuwe woningen worden ontwikkeld, mogelijk. Op basis van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor Veldhoek zijn drie verschillende soorten woonbuurten ontwikkeld, met verschillende (bouw)regels die hieraan gekoppeld zijn. Alle woonbuurten hebben de functie 'Woongebied' gekregen. De beoogde woongebieden hebben op basis van deze onderverdeling en de eisen uit het genoemde document wel een aantal verschillende andere werkingsgebieden gekregen, te weten:

- 'Overige zone - woongebied buurt'. Dit werkingsgebied omvat het grootste deel van het nieuwe woongebied. Binnen dit gebied zijn diverse woningtypen toegestaan: vrijstaand, twee-aaneen gebouwd, geschaald, aaneengebouwd, rug-aan-rug en gestapeld.
- 'Overige zone - woongebied erf'. Dit werkingsgebied ziet op een aantal kleinschalige clusters met woningen (erven). In de basis heeft elk erf een langgeveltype woning, geflankeerd door 'schuurwoningen'.

Hiervoor gelden gedeeltelijk verschillende bouwregels. Binnen de locatie is aangeduid welke woningtypen toegestaan zijn (vrijstaand, twee-aaneen gebouwd, geschakeld en/of aangegebouwd).

- 'Overige zone - woongebied gaard'. Dit werkingsgebied is opgenomen in het hart van het nieuwe woongebied. Ter plaatse zijn rug-aan-rugwoningen, aangegebouwde en gestapelde woningen toegestaan. De opzet van deze gebieden wijkt enigszins af van het omliggende woongebied. De gronden buiten de voor hoofdgebouwen bedoelde zone worden niet aangemerkt als 'erf', zodat vergunningsrij bouwen hier is uitgesloten. De reden hiervoor is met name ruimtelijk-stedenbouwkundig van aard, omdat sprake is van een collectieve ruimte met in het hoofdgebouw geïntegreerde bergingen. Er is sprake van een gemeenschappelijk gebruik van de collectieve ruimte en relatief weinig privéterrein. Een wildgroei van erfafscheidingen en andere bijbehorende bouwwerken is hierom niet gewenst en doet afbreuk aan het beoogde bouwconcept van het wonen in een gaard.

Bouwregels

Zoals bovenstaand is beschreven zijn de bouwregels per woonbuurt op onderdelen verschillend. Per bestemming zijn bouwregels voor hoofdgebouwen, bijbehorende bouwwerken en bouwwerken, geen gebouwen zijnde opgenomen. Waar mogelijk zijn deze geüniformeerd, waar nodig gedifferentieerd. Het maximumaantal woningen is in beginsel niet per woonveld vastgelegd, maar er geldt een maximum voor het gehele plangebied van 212 woningen (hiervan zijn 9 woningen bestaand en 203 woningen zijn planologisch nieuw te realiseren). Binnen een aantal erven in het werkingsgebied 'overige zone - woongebied erf' is het maximumaantal woningen (bestaand en nieuw) per erf wel vastgelegd.

Binnen de verschillende woongebieden zijn diverse regels opgenomen om op onderdelen een omgevingsvergunning te verlenen in afwijking van de standaard beoordelingsregels voor bouwwerken conform het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veldhoek. Hierbij kan het gaan om bijvoorbeeld een afwijkende dakhelling, afwijkende goothoogte, andere situering ten opzichte van de perceelsgrenzen of een andere situering van bijbehorende bouwwerken, etc. Deze bevoegdheden zijn deels uniform en deels gespecificeerd per type woongebied, een en ander in lijn met het Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Veldhoek.

Bestaande woningen en nieuwe woningen op particulier erven

Naast de nieuwe woningen zijn tevens enkele bestaande woningen meegenomen in voorliggend TAM-Omgevingsplan. Voor de bestaande woningen is een passende maatwerkregeling opgenomen. Per te ontwikkelen nieuw erf is specifiek aangegeven hoeveel en welke type nieuwe woningen er gebouwd kunnen worden. Aangegeven is hoeveel woningen er in totaal zijn toegestaan, of per bouwvlak. In sommige gevallen gaat dit om splitsing. Wanneer daarvan sprake is, is dit wederom specifiek aangeduid en geregeld. Bij deze erven gelden in bepaalde gevallen specifieke bouwregels. Het bestaande bijgebouw bij Stokkelen 5 is specifiek aangeduid, dit bijgebouw blijft bestaan.

Ook is het perceel Heibloem 14 meegenomen in voorliggend TAM-Omgevingsplan. In het vigerend bestemmingsplan is hier namelijk per abuis een bouwvlak opgenomen voor het zuidelijke deel van het perceel. In voorliggend TAM-Omgevingsplan is dit bouwvlak er vanaf gehaald.

Gebruiksregels

Binnen de woongebieden mogen de gronden worden gebruikt, ingerichte en bebouwd voor het wonen in woningen, al dan niet in combinatie met aan-huis-verbonden beroepen of lichte bedrijvigheid. Verder zijn onder meer tuinen, erven, groen- en parkeervoorzieningen, verkeers- en verblijfsvoorzieningen (waarbij een doorgaande ontsluitingsweg uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is toegestaan), water, speelvoorzieningen, e.d. toegestaan. Centraal in het woongebied is een noord-zuidelijke groene wig beoogd.

Deze zone heeft een functie 'Groen' gekregen. Hierbinnen zijn geen woningen, wegen e.d. toegestaan (uitgezonderd de ontsluitingsweg ter plaatse van het werkingsgebied 'ontsluiting').

Algemene regels

In de algemene regels is een aantal regels opgenomen, dat geldt binnen het gehele plangebied van dit TAM-omgevingsplan. Daarnaast is een regeling opgenomen voor de werkingsgebieden 'milieuzone – spuitzone 1' en 'milieuzone – spuitzone 2', waar het gebruik van chemische gewasbeschermingsmiddelen wordt uitgesloten ter waarborging van de spuitzone rondom het woongebied. Hier blijven de overige bestaande regels van toepassing.

6 Financiële toelichting

De gemeente Eersel heeft de gronden van het plangebied voor een groot deel in haar eigendom. Door als gemeente de gronden in eigendom te hebben, zelf de grondexploitatie te voeren en de bouwgrond uiteindelijk bouwrijp tegen een marktconforme prijs te leveren, wordt ook voldaan aan het vereiste van kostenverhaal. Er hoeft dan geen separaat exploitatieplan te worden opgesteld. Gemaakte kosten ten behoeve van de grondexploitatie zullen worden verdisconteerd in de uitgifteprijs van de bouw kavels.

De grondexploitatie van de gemeente toont aan dat de opbrengsten hoger zijn dan de kosten. De gemeente kan dus via gronduitgifte al haar kosten verhalen. Daarmee is tevens de economische uitvoerbaarheid in voldoende mate aangetoond.

Voor de gronden in eigendom van derden worden de kosten voor grondexploitatie anderszins verzekerd. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden gedragen door de desbetreffende initiatiefnemers. Met de initiatiefnemers worden anterieure overeenkomsten gesloten. Hierin wordt opgenomen dat de eventuele planschade en de kosten van grondexploitatie voor rekening komt van de initiatiefnemers. Er zijn geen financiële consequenties van het plan voor de gemeente Eersel. Bovendien worden de eventuele gemeentelijke kosten verhaald via het in rekening brengen van leges.

Doordat het verhaal van de kosten van grondexploitatie anderszins is verzekerd, er geen fasering of tijdvak hoeft te worden vastgelegd en er geen sprake is van anderszins vast te leggen locatie-eisen (aan openbare ruimte of woningbouwcategorieën) is geen exploitatieplan benodigd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee afdoende aangetoond.

7 Overleg en Inspraak

7.1 Inleiding

De procedures voor een wijziging van het omgevingsplan zijn door de wetgever geregeld. Daarnaast bepaalt de Omgevingswet dat bij ruimtelijke ontwikkelingen zorgvuldige participatie moet plaatsvinden en de gemeente overleg met belanghebbende instanties moet voeren.

7.2 Participatie

De wijze waarop participatie wordt uitgevoerd is door de wetgever niet bepaald. Gemeenten kunnen hiervoor beleid opstellen. De gemeente Eersel beschikt op dit moment nog niet over participatiebeleid.

Voor de ontwikkeling 'Eersel-Zuid' zijn op 23 en 27 juni 2022 dialoogavonden gehouden. Zo'n 80 omwonenden namen deel aan deze dialoogavonden. Op de avonden zijn presentaties gegeven door een planecofoon van de gemeente Eersel en een stedenbouwkundige van het bureau Verhouden I de Ruijter.

De avond is gestart met de toelichting van de voorliggende opgave en het proces, deze is gevolgd door de presentatie over de ruimtelijke verkenning voor de ontwikkeling 'Eersel- Zuid'. Tevens zijn er diverse inspiratiebeelden getoond om een beeld te schetsen over de te creëren woonsfeer.

Vervolgens is de groep opgesplitst en is er in kleine groepen het gesprek aangegaan over de ontwikkeling, aan de hand van de volgende drie vragen:

1. Wat is je eerste reactie op de presentatie?
2. Wat zijn je zorgen?
3. Welke kansen zie je?

Aan de hand van deze vragen zijn er honderden reacties genoteerd, deze zijn vervolgens uitgewerkt en verzameld door de gemeente. Deze reacties zijn opgenomen in het verslag van het Omgevingsdialoog, deze is opgenomen in bijlage 18.

Tevens is op 9 november 2023 een bewonersavond georganiseerd. Op deze avond is het gebiedsconcept gepresenteerd en het verdere verloop van de procedure. De presentatie is opgenomen in bijlage 19.

7.3 Overleg

Bij de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan moet overleg worden gevoerd met bestuursorganen en instanties die belast zijn met de behartiging van belangen, welke in het plan (mogelijk) in het geding zijn, zoals de provincie en het waterschap.

De stukken behorende bij het ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan zijn aan de betrokken vooroverlegpartners voorgelegd. In het kader van het voorliggend TAM-omgevingsplan is vooroverleg aangeboden aan de provincie Noord-Brabant en aan Waterschap De Dommel.

In het spreekuur d.d. 14 juni 2023 is het plan voor Veldhoek voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant. Vanuit de provincie zijn diverse aandachtspunten meegegeven. Deze punten, die betrekking hebben op het woningbouwprogramma, onderbouwing van de ladder voor duurzame verstedelijking, lagenbenadering en kwaliteitsverbetering, zijn meegenomen bij verdere planuitwerking en totstandkoming van het TAM-omgevingsplan. De volledige reactie is opgenomen in bijlage 20.

Verder heeft er overleg plaatsgevonden met Waterschap de Dommel, aandachtspunten uit deze overleggen zijn meegenomen in de waterparagraaf en het TAM-Omgevingsplan.

7.4 Wijziging van het omgevingsplan

Een ontwerpbesluit tot wijziging van het omgevingsplan is bekendgemaakt en gedurende zes weken ter inzage gelegd van 24 december 2024 tot 4 februari 2025. Gedurende deze periode kon een ieder zijn zienswijzen kenbaar maken tegen het plan. De bekendmaking daarvan heeft plaatsgevonden op 23 december 2024 in het Gemeenteblad, waarbij gewezen is op de mogelijkheid om naar keuze mondeling of schriftelijk een zienswijze in te dienen. Tegen het ontwerpplan zijn binnen de termijn negen schriftelijke zienswijzen ingediend. De zienswijzen hebben geleid tot bijstelling op enkele onderdelen van het plan. Er zijn ook enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Voor een volledig overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en de ambtshalve wijzigingen wordt verwezen naar de Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij het raadsvoorstel is gevoegd.

De wijziging van het omgevingsplan wordt vervolgens vastgesteld door de gemeenteraad. Na vaststelling bestaat voor belanghebbenden de mogelijkheid tot het indienen van beroep.

Ruimte. Mensen. Toekomst.

Amsterdam

Nachtwachtlaan 20
1058 EA Amsterdam
+31 (0)20 506 19 99

's-Hertogenbosch

Willemsplein 2
5211 AK 's-Hertogenbosch
+31 (0)73 208 91 55

Venlo

Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
+31 (0)77 373 06 01

info.bro@movares.nl
www.movares.com