

ONDERBOUWING TAM-OMGEVINGSPLAN

HOOFDSTUK 22E

Gemeente Eersel

Vosven te Knegsel

DOCUMENTNUMMER: EERVOS000

DATUM: 11 maart 2026



VAN DOORMAAL ADVIES
Bestemming & Milieu



Onderbouwing TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22e

Gemeente Eersel

Vosven te Knegsel

auteur:

Van Doormaal Advies B.V.
Ontginningsweg 9A
5089 NR Haghorst

T: 06-22357862

E: info@vandoormaaladvies.nl



Onderbouwing TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22e

Vosven te Knegsel



Inhoud

1 INLEIDING	8
1.1 Aanleiding.....	8
1.2 Plangebied.....	10
1.3 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan	12
1.4 Leeswijzer	14
2 PLANBESCHRIJVING	15
2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied.....	15
2.2 Beschrijving huidige situatie	20
2.3 Beschrijving beoogde situatie	21
2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten	23
2.3.2 Ontsluiting.....	24
2.3.3 Woningbouwprogramma.....	25
2.3.4 Vergroten van de natuurwaarden, versterken van de landschappelijke structuur en herstel van de historische verkavelingsstructuur	26
2.3.5 Beeldkwaliteitsplan	27
2.3.6 Verbeelding	28
2.4 Parkeren	29
2.5 Verkeer	31
3 BELEIDSKADER	35
3.1 Inleiding.....	35
3.2 Rijksbeleid	35
3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI).....	35
3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking	36
3.3 Provinciaal beleid	37
3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant	37
3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant	38
3.4 Waterschapsbeleid.....	48
3.4.1 Waterschapsverordening.....	48
3.5 Regionaal beleid	48
3.5.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant.....	48
3.5.2 Regionale Energie Strategie (RES).....	49
3.5.3 Kempische Visie op Wonen 2024-2028 Volkshuisvestingsprogramma.....	50
3.5 Gemeentelijk beleid	52



3.5.1 Visie Buitengebied 2.0	52
3.5.2 Omgevingsvisie 2.0	54
3.5.3 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen	56
3.5.4 Ontwikkelingsrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel	58
3.5.5 Nota impuls sociale woningbouw.....	60
3.5.6 Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022	61
4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	65
4.1 Inleiding.....	65
4.2 Bodem	65
4.3 Waterhuishouding.....	66
4.4 Cultuurhistorie	73
4.5 Archeologie	78
4.6 Natuur	82
4.6.1 Relevante emissies.....	82
4.7 Flora en fauna	87
4.8 Geluid	89
4.9 Bedrijven en milieuzonering	90
4.10 Geurhinder en veehouderijen.....	93
4.10.1 Geurgevoelige objecten.....	94
4.10.2 Bebouwde kom	94
4.10.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven	95
4.10.4 Woon- en leefklimaat	100
4.11 Volksgezondheid	103
4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)	103
4.11.2 Geitenhouderijen.....	104
4.11.3 Spuitzones.....	105
4.11.4 Voormalige stortplaats	107
4.12 Omgevingsveiligheid	109
4.13 Luchtkwaliteit.....	111
4.13.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)	112
4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging.....	114
4.14 Kabels en leidingen	116
4.15 Milieueffectrapportage	117



4.16 Duurzaamheid	119
4.17 Trillingen.....	120
4.18 Niet gesprongen explosieven	120
5 Juridische planopzet	122
5.1 Algemene opzet	122
5.1.1 Inleiding	122
5.2 Toelichting op de regels/verbeelding.....	123
6 Financiële haalbaarheid	124
6.1 Inleiding.....	124
6.2 Kostenverhaal	124
7 Participatie	125
7.1 Verplichte participatie.....	125
7.2 Participatie omgeving	125
7.3 Bestuurlijk overleg	126
7.4 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan	126
7.5 Vaststelling omgevingsplan.....	126
8 Conclusie	127
BIJLAGEN	128
Bijlage 1 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen;.....	128
Bijlage 2 Ontwikkelrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel.....	128
Bijlage 3 Stedenbouwkundige uitwerking;	128
Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan woonbebouwing;	128
Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en groen;.....	128
Bijlage 6 Landschappelijk inpassing- en inrichtingsplan;	128
Bijlage 7 Parkeerbeleidsplan 2025;	128
Bijlage 8 Verkeerskundig advies;.....	128
Bijlage 9 Verkeersmaatregelen na afstemming met omwonenden;	128
Bijlage 10 Ladder voor duurzame verstedelijking;	128
Bijlage 11 LIR-berekening;.....	128
Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek;.....	128
Bijlage 13 Waterhuishoudkundig plan;	128
Bijlage 13.1 Nieuw verhard oppervlak;	128
Bijlage 13.2 Situatie riolering;	128
Bijlage 14 Archeologisch bureauonderzoek;.....	128



Bijlage 15 Archeologisch booronderzoek;.....	128
Bijlage 16 Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek;.....	128
Bijlage 17 Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek;.....	128
Bijlage 18 AERIUS-berekening aanlegfase;	128
Bijlage 19 AERIUS-berekening gebruiksfase;	128
Bijlage 20 Ecologische quickscan;	128
Bijlage 21 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaa;.....	128
Bijlage 22 Geurberekening voorgrondbelasting (beperking ontwikkelingsmogelijkheden);	128
Bijlage 23 Geurberekening voorgrondbelasting (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);	128
Bijlage 24 Aanmeldnotitie mer-beoordeling;.....	128
Bijlage 25 Besluit mer;.....	128
Bijlage 26 Resultaten omgevingsdialoog.	128
Bijlage 27 Nota zienswijzen.....	128



1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer is eigenaar van de planlocatie aan de Eerselseweg ongenummerd te Knegsel. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie M, nummer 1001 (deels) en de totale omvang van voornoemd perceel is een kleine 3 hectare. De gronden behorende tot het plangebied zijn te bestempelen als een open akker die momenteel in hoofdzaak in gebruik zijn als agrarische grond, waarbij voornamelijk de teelt van gras en maïs plaatsvindt.

De initiatiefnemer is voornemens om het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie in combinatie met een vergroting van de natuurwaarden en het versterken van de landschappelijke structuur, gelet op de ligging van het plangebied binnen het kwetsbare Essen- en Kampenlandschap en nabij Natuur Netwerk Brabant. Ook zal de historische verkavelingsstructuur worden teruggebracht, waardoor met het planvoornemen een bijdrage wordt geleverd aan het herstel van cultuurhistorische waarden. Verder wordt de kern Knegsel met de beoogde ontwikkeling in overwegend westelijke/zuidwestelijke richting uitgebreid en wordt onder meer voorzien in de vraag naar betaalbare woningen en sociale huurwoningen. Binnen de planlocatie zal in zijn totaliteit worden voorzien in een gevarieerd woongebied bestaande uit 27 woningen in diverse woningbouwtypologieën passend binnen de Kempische visie op wonen, de recent gesloten woondeal en de gemeentelijke Nota impuls sociale woningbouw. Bij de onderhavige woningbouwontwikkeling staan een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten centraal die ervoor zorgen dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met aanmerkelijke meerwaarde en versterking van onder meer het landschap, groen, biodiversiteit, cultuurhistorie en recreatief medegebruik:

- Het terugbrengen van de oorspronkelijke kamerstructuur middels de realisatie van houtwallen en schaalverkleining;
- De realisatie van nieuwe erven;
- Oriëntatie op het lint;
- Open ruimtes langs het lint;
- Versterken recreatieve structuur.

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Eersel. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, waardoor de onderliggende bestemmingsplannen hier nog altijd onderdeel van uitmaken. Gelet hierop wordt de vigerende planologische situatie in hoofdzaak gevormd door het bestemmingsplan “Buitengebied 2017”, vastgesteld op 3 juli 2018, en latere herzieningen c.q. reparatieplannen. Het plangebied kent op basis van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” welke onderdeel is van het Omgevingsplan de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden”. Verder rust ter plaatse deels de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5.2” en zijn ter plaatse diverse gebiedsaanduidingen van toepassing. De gronden met een agrarische functie zijn in hoofdzaak bestemd voor een agrarisch gebruik en voor het behoud, herstel en ontwikkeling van de landschappelijke waarden.

De beoogde herontwikkeling naar een woningbouwlocatie in combinatie met een vergroting van de natuurwaarden, het versterken van de landschappelijke structuur en het herstel van cultuurhistorische waarden is niet passend binnen het huidige kader. De gemeenteraad heeft op 29 november 2022 de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel vastgesteld. Hierin zijn alle potentiële woonuitbreidingen opgenomen. De complete Ruimtelijke visie woonuitbreidingen is tevens als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Voor Knegsel is de voorliggende locatie hierin als geschikte plek voor woningbouw opgenomen. Nadien is tevens het document ‘Ontwikkelrichting



zuidwestelijke dorpsrand Knegsel' vastgesteld. Voornoemd document is tevens als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 23 juli 2024 besloten in principe medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling, voor de bouw van ongeveer 27 woningen. Nadien heeft de gemeente Eersel in november 2024 tevens diverse randvoorwaarden gedeeld die als uitgangspunten kunnen worden gezien die relevant zijn voor de beoogde herontwikkeling naar wonen. Tot slot heeft de gemeenteraad van de gemeente Eersel tijdens de raadsvergadering op 21 januari 2025 positief besloten op het gebiedsconcept en de nota randvoorwaarden voor de beoogde ontwikkeling. Hierbij is het navolgende besloten:

1. Het gebiedsconcept en de nota van randvoorwaarden voor de ontwikkeling van de wijk Vosven, Eerselseweg Knegsel vast te stellen, met als belangrijkste onderwerpen:
 - het realiseren van een woonwijk met woningen grotendeels in het betaalbare segment;
 - een groene inrichting en inpassing met natuur en landschap, waterberging en recreatieve routes.
2. Hiervoor de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders en te bepalen dat geen advies van de gemeenteraad nodig is voor zover het gaat om het realiseren van de woningbouwontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel volgens de kaders uit dit gebiedsconcept en de randvoorwaarden.

Gedurende de raadsvergadering op 21 januari 2025 is een tweetal moties aangenomen op grond waarvan het college verzocht wordt om:

- Het aanleggen, onderhouden en in standhouden van de gewenste groene inrichting op te nemen in de anterieure overeenkomst en in de wijziging van het omgevingsplan;
- Bij de verdere uitwerking van de planvorming genoemde- en eventuele andere opties, nader te onderzoeken en een verkeersveilig (buiten het plangebied) voorstel aan de raad voor te leggen, tenminste eerder of anders tegelijkertijd met het voorleggen van de vaststelling van dit woningbouwontwikkelingsplan.

Met betrekking tot de eerste motie dient opgemerkt te worden dat in de wijziging van het omgevingsplan de groene inrichting reeds is geborgd door aldaar een groenfunctie op te nemen. Ook zijn de voorgestelde landschappelijke maatregelen opgenomen in een landschapsplan en is de aanleg en instandhouding van deze landschappelijke maatregelen conform dit landschapsplan geborgd in de regels door een voorwaardelijke verplichting. Daarnaast zal een en ander tevens worden geborgd in een af te sluiten anterieure overeenkomst. Betreffende de tweede motie dient opgemerkt te worden dat de grenzen van de verkeerskundige bebouwde kom met het plan zullen worden aangepast. Hierdoor wordt het snelheidsregime ter plaatse van de Eerselseweg ter hoogte van het plangebied verlaagd van 60 kilometer per uur naar 30 kilometer per uur. Deze snelheidsverlaging heeft een aanmerkelijk positief effect op de verkeersveiligheid. Hiermee wordt in voldoende tegemoet gekomen aan zorgen ten aanzien van verkeersveiligheid.

Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, is het vereist om het Omgevingsplan te herzien. De gemeente Eersel beschikt echter op moment van schrijven van onderhavige onderbouwing niet over een compleet permanent Omgevingsplan. Hierdoor is het nog niet mogelijk om de ontwikkeling mogelijk te maken via een reguliere Omgevingsplanwijziging. In samenspraak met de gemeente Eersel is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken via de zogenaamde Tijdelijke alternatieve maatregel (TAM-IMRO). Deze TAM-IMRO systematiek biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard en de



bestaande voorziening 'ruimtelijke plannen' het Omgevingsplan te wijzigen. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. Onderhavige onderbouwing vormt tezamen met de regels en de verbeelding de basis voor de herziening van het Omgevingsplan gemeente Eersel via de zogenaamde TAM-IMRO-systematiek.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich overwegend ten westen/ten zuidwesten van de kern Kneghel. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom en het bestaand stedelijk gebied van de kern Kneghel. Het stedelijk gebied van de kern Kneghel bevindt zich op een kortste afstand van circa 172 meter in overwegend noordoostelijke richting. De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen aan het bebouwingslint van de Eerselseweg op zeer korte afstand van de kern Kneghel.

De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Vessem, sectie M, nummer 1001 (deels). Het totale kadastrale perceel kent een omvang van circa 29.780 m².

De gronden behorende tot het plangebied zijn te bestempelen als een open akker omzoomd door bos. Het plangebied is momenteel in hoofdzaak in gebruik als agrarische grond, waarbij voornamelijk de teelt van gras en maïs plaatsvindt. Het plangebied wordt aan de overwegend zuidwestelijke, westelijke, noordwestelijke, noordelijke en noordoostelijke zijde omzoomd door bos, hetgeen tevens is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant.

Het plangebied is gelegen aan de Eerselseweg en wordt aan de overwegend zuidoostelijke zijde door deze weg begrensd. De Eerselseweg betreft ter hoogte van het plangebied een lokale doorgaande weg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Kneghel in overwegend zuidwestelijke richting begeeft, onder meer in de richting van de kernen Duizel en Eersel, en vice versa.

Onderstaand is een afbeelding opgenomen met daarop een luchtfoto met kadastrale aanduiding, alsook een afbeelding waarop de ligging van de planlocatie op groter schaalniveau is weergegeven.



Figuur 1 Luchtfoto met kadastrale aanduiding (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 2 Ligging planlocatie nabij nabijgelegen kernen (planlocatie is indicatief aangegeven middels een rode cirkel)

1.3 Vigerend (tijdelijk) Omgevingsplan

De vigerende planologische situatie wordt in casu gevormd door het Omgevingsplan gemeente Eersel. Dit betreft een zogenaamd tijdelijk Omgevingsplan van rechtswege, waardoor de onderliggende bestemmingsplannen hier nog altijd onderdeel van uitmaken. 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, 2e herziening”, vastgesteld op 31 mei 2022;
- Bestemmingsplan “Buitengebied 2017, Reparatieplan 2022”, vastgesteld op 27 september 2022;



- Bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2e herziening” (herstelbesluit), vastgesteld op 4 juli 2023.

Op basis van het huidige planologische kader kent het plangebied de bestemming “Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden”. Verder is een gedeelte van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5.2”. Daarnaast zijn binnen het plangebied tevens diverse gebiedsaanduidingen van toepassing, te weten:

- ‘Luchtverkeerzone – obstakelbeheergebieden’;
- ‘milieuzone – vogelbeheersgebied’;
- ‘overige zone – beperkingen veehouderij’;
- ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’ (deels).

In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen van de verbeelding van het bestemmingsplan “Buitengebied 2017” (nu Omgevingsplan gemeente Eersel). Hierbij dient opgemerkt te worden dat middels het bestemmingsplan “Buitengebied 2017, 2e herziening” (herstelbesluit) de begrenzing van de gebiedsaanduiding ‘overige zone – cultuurhistorisch vlak’ later is gewijzigd.



Figuur 3 Uitsnede verbeelding vigerend planologisch kader (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

De beoogde herontwikkeling naar een woningbouwlocatie in combinatie met een vergroting van de natuurwaarden, het versterken van de landschappelijke structuur en het herstel van cultuurhistorische waarden is niet passend binnen het huidige planologische kader. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken dient een ruimtelijke procedure doorlopen te worden. Zoals in de inleiding reeds is geschetst, zal het Omgevingsplan worden herzien middels de TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake



is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 van deze onderbouwing ingegaan op de huidige en beoogde situatie van het plangebied. Hoofdstuk 3 bevat een toetsing aan de geldende beleidskaders, waarbij wordt getoetst aan zowel nationaal, provinciaal als gemeentelijk beleid. Hoofdstuk 4 bevat een verantwoording over de wijze waarop rekening is gehouden met aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving en milieu (de omgevingsaspecten). Hoofdstuk 5 bevat een beschrijving van de juridische planopzet en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de financiële haalbaarheid. Tot slot wordt in hoofdstuk 7 ingegaan op participatie en wordt in hoofdstuk 8 een algehele conclusie getrokken of met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



2 PLANBESCHRIJVING

2.1 Functionele beschrijving omgeving plangebied

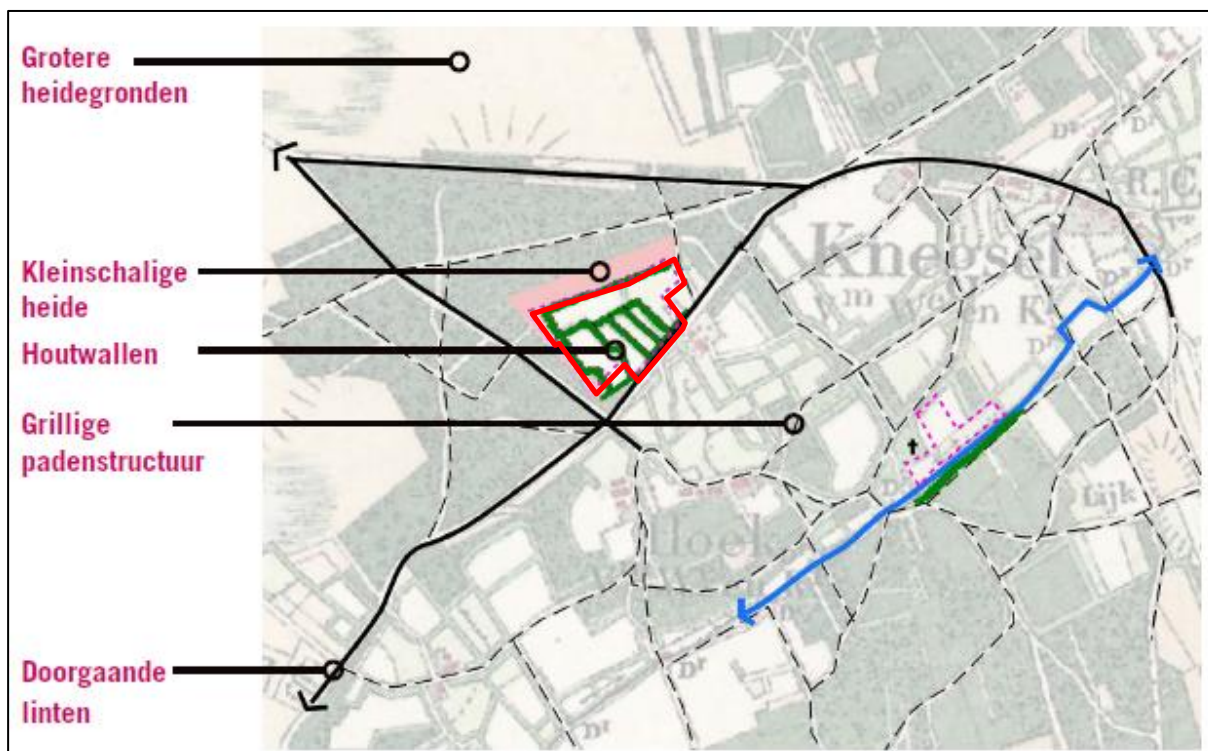
Zoals hiervoor reeds is aangegeven, is de planlocatie overwegend ten westen/ten zuidwesten van de kern Knegsel gelegen. Het plangebied bevindt zich buiten de bebouwde kom en het bestaand stedelijk gebied van de kern Knegsel. Het stedelijk gebied van de kern Knegsel bevindt zich op een afstand van circa 172 meter in overwegend noordoostelijke richting. De verkeerskundige bebouwde kom van de kern Knegsel is op een kortste afstand van circa 40 meter in overwegend noordoostelijke richting gelegen. De ligging van de planlocatie laat zich omschrijven als gelegen aan het bebouwingslint van de Eerselseweg op zeer korte afstand van de kern Knegsel. In deze paragraaf wordt nader inzicht gegeven in de omgeving van het plangebied aan de hand van een nadere beschrijving van de kern Knegsel en een analyse van de historie en de stedenbouwkundige structuur.

Dorp Knegsel

Knegsel is het kleinste dorp van de gemeente Eersel met een kleine 1.300 inwoners. Knegsel wordt gekenmerkt door haar groene karakter. Het dorp ligt als een spin in het midden van haar web in het beboste landschap. De doorgaande linten verbinden het dorp met de omliggende dorpen, hiertussen zijn de soms zeer fijnmazige structuren opgespannen. Enerzijds komt het groene karakter voort uit de ligging in het beboste landschap met wisselende open gebieden en anderzijds door het dorpse groen in de straten met lanen en vele hagen. Het hart waar de linten samenkomen bestaat uit een groene weide omgeven met bomen. Naast het beboste karakter opent het landschap zich op de oude heideontginningen langs de Vessemseweg. Het landschap langs de Poelenloop en Zandoerleseweg is ook open. Vanaf de weg zijn er mooie zichten over het beekdal. De zuidzijde van het dorp wordt gekenmerkt door de grillige en fijnmazige verkaveling.

Historie

Rond 1913 bestaat de directe omgeving van het dorp uit bos, heide en weiden. De weiden werden door stevige hagen omsloten en gaven het landschap een kenmerkende kamerstructuur. Iets verder van het dorp zijn de uitgestrekte heidegronden gelegen, direct rond het dorp waren de heidegronden kleiner. In de loop der tijd is de hoeveelheid heidegrond sterk afgenomen. Het dorp is ontstaan op een kruising van enkele wegen en heeft in de loop der tijd een wisselende omvang gehad. Het was goed verbonden met de omgeving door een kleinschalig netwerk van landwegen en paden. De locatie langs de Eerselseweg is aan de oude doorgaande wegenstructuur gelegen richting Eersel. Op het kaartbeeld uit 1913 zijn de hagen en de kamers op de locatie nog goed terug te zien. Rond de kavel zijn in diverse perioden kleinere heidegronden aanwezig geweest. In de huidige situatie zijn zowel de hagen als de heidegronden niet meer aanwezig en wordt er monofunctionele landbouw bedreven. Rond het kavel is bos aanwezig met enkele recreatieve paden. Het bos is aan de noordzijde onderdeel van het Natuur Netwerk Brabant (NNB). In deze paragraaf is een afbeelding opgenomen waarop een analyse van de historische situatie wordt weergegeven, alsook kaartbeelden uit de jaren 1913, 1953 en 2021.



Figuur 4 Analyse historische situatie (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 5 Kaartbeeld 1913 (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 6 Kaartbeeld 1953 (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 7 Kaartbeeld 2021 (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Stedenbouwkundige structuur

Kneegse dorp

De hoofdstructuur van Kneegse is makkelijk herkenbaar en wordt gevormd door de doorgaande structuur richting de omliggende dorpen. De wegen ontleen dan ook hun naamgeving hieraan. De



Zandoerleseweg, de Veldhovenseweg, de Steenselseweg, de Eerselseweg en de Vessemseweg. Het hart van het dorp wordt gevormd door de dichtere bebouwing rondom Het Groen. Hier bevinden zich enkele functies en de bushalte. Het dorp heeft heldere entrees die worden gemarkeerd door een plaatse, beekdal (open ruimte) of een ander markant punt. In de bouwstructuur zijn 3 herkenbare types te vinden. Aan Het Groen is de dichtere dorpsstructuur te vinden, langs de uitlopers de ruimere kleinschalige boeren linten en in de tweede lijn achter de hoofdstructuur vind je de buurtschappen te midden van het landschap. De bebouwing aan Het Groen bestaat uit een menging van oude en nieuwe gebouwen. De bebouwing heeft één laag met een kap en de gebouwen staan los op de kavel. De bebouwing is vrijwel altijd georiënteerd op de doorgaande wegenstructuur.

Het bebouwingslint van de Eerselseweg

De bebouwing aan het lint bestaat uit een menging van oude en nieuwe gebouwen. De Eerselseweg is de doorgaande route voor zowel langzaam verkeer als gemotoriseerd verkeer van Kneysel naar Eersel en vice versa. Hier heeft de bebouwing slechts één laag met een kap, en staan gevels en nokken parallel of haaks aan de ontsluiting. Naast de woongebouwen zijn ook de grotere schuren zeer karakteristiek voor dit gebied. Kenmerkend voor dit deel van het lint is de afwisseling van open en gesloten ruimtes, de vrijstaande woningen en de (boeren) erven die hierlangs staan. De kavel wordt momenteel monofunctioneel gebruikt voor akkerbouw. Daarmee zijn er kansen om de landschappelijke structuur te versterken. Rond het kavel is volwassen bos aanwezig (NNB).

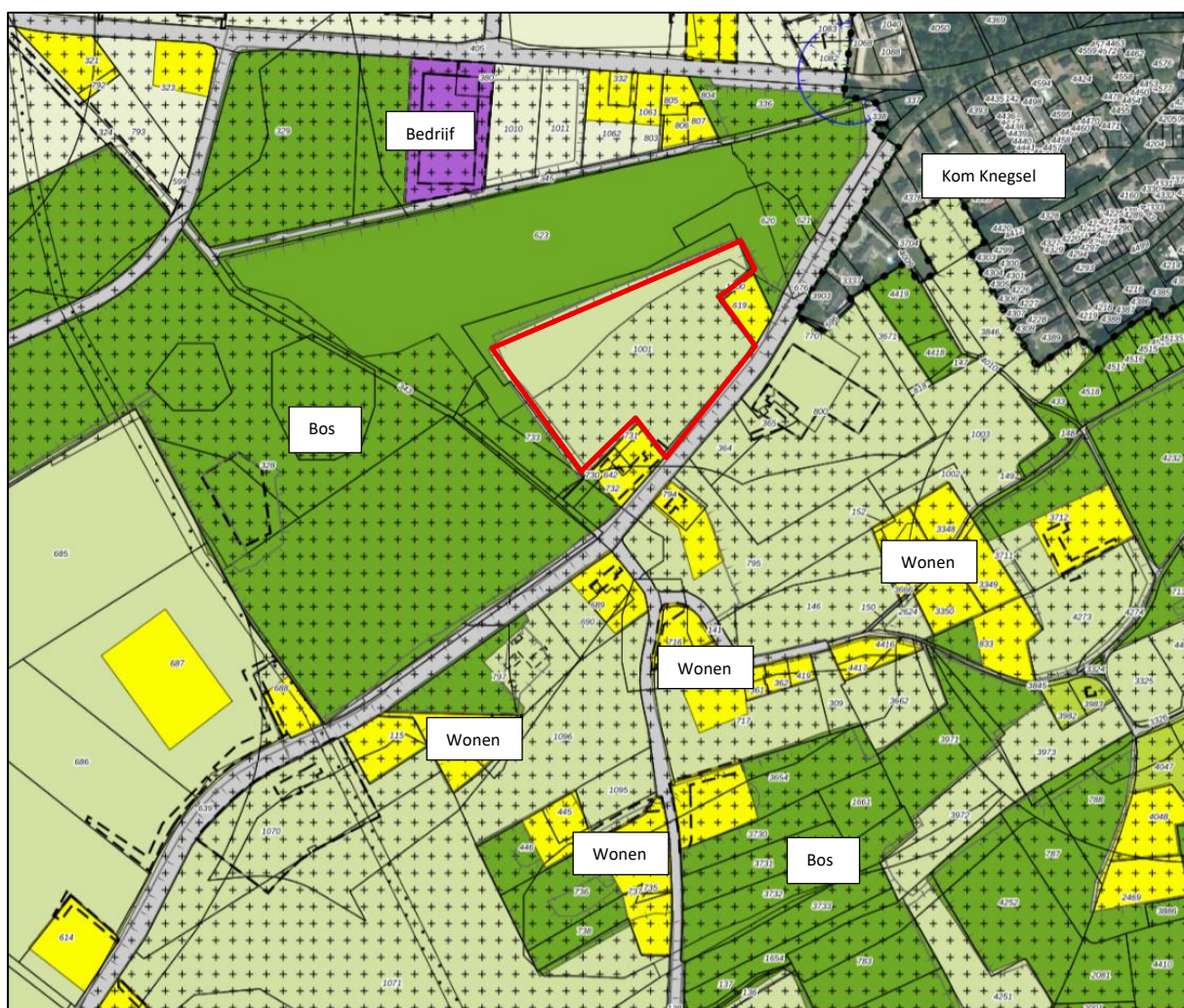


Figuur 8 Stedenbouwkundige structuur plangebied en omgeving



Ruimtelijke structuur

Wanneer de omgevingskarakteristiek van het plangebied nader in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat het plangebied is gelegen aan het bebouwingslint van de Eerselseweg en op zeer korte afstand van het stedelijk gebied van de kern Knegsel is gelegen. Aan dit bebouwingslint komen ten eerste verspreid gelegen burgerwoningen voor. Zo wordt het plangebied aan de zuidoostelijke zijde omgeven door een tweetal woonfuncties. Ook zijn aan dit bebouwingslint enkele agrarische bedrijfspercelen gelegen, waaronder een tweetal veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Ten derde wordt het bebouwingslint van de Eerselseweg tevens gekenmerkt door de aanwezigheid van diverse agrarische percelen. Deze agrarische percelen zorgen een afwisseling tussen bebouwingstructuren en open ruimtes van waaruit zicht in de richting van het achterliggende gebied bestaat. Ten vierde komen ter plaatse tevens diverse bospercelen voor waarvan een aanmerkelijk deel is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Tot slot zijn op enigszins groter schaalniveau in de omgeving van het plangebied enkele afwijkende functies gelegen, waaronder enkele bedrijfsfuncties aan de Eerselseweg op ruime afstand in zuidwestelijke richting, een bedrijfsfunctie aan de Vessemseweg op enige afstand in noordwestelijke richting en een recreatiefunctie ter plaatse van het E3 strand. In het onderstaande is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende planologische kader opgenomen waarop enkele omliggende functies in de directe omgeving zijn aangeduid.



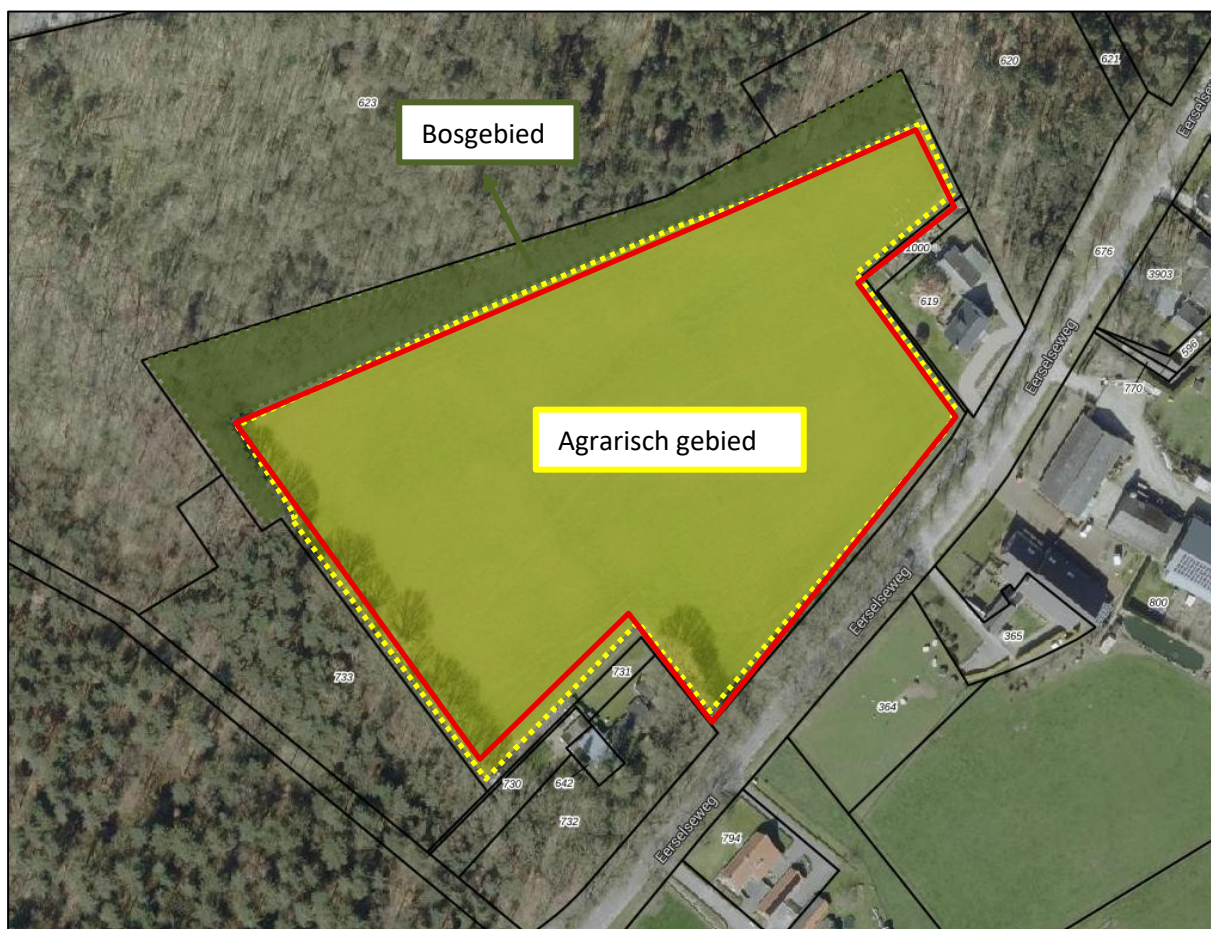
Figuur 9 Kaart met weergave plangebied en omgeving met aanwezige functies (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



2.2 Beschrijving huidige situatie

Huidige situatie

De planlocatie is te beschrijven als een agrarisch perceel die wordt omzoomd door bos. Ter plaatse van het plangebied vindt een agrarische bodemexploitatie plaats waar voornamelijk gras en maïs wordt geteeld. De gronden aan de randen en grenzend aan het plangebied zijn in hoofdzaak te bestempelen als bos aansluitend op diverse omringende bospercelen. Ter plaatse komen diverse houtopstanden voor. In het onderstaande zijn een drietal afbeeldingen opgenomen waarop de huidige situatie wordt weergegeven, te weten een luchtfoto waarop het huidige gebruik is aangeduid en een tweetal afbeeldingen waarop het zicht op het plangebied vanuit de Eerselseweg is weergegeven.



Figuur 10 Huidige situatie plangebied (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 11 Zicht op plangebied vanuit de Eerselseweg (1) (met globale duiding plangebied met rode omlijning)



Figuur 12 Zicht op plangebied vanuit de Eerselseweg (2) (met globale duiding plangebied met rode omlijning)

2.3 Beschrijving beoogde situatie

Zoals in de inleiding reeds beknopt is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om het plangebied te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie in combinatie met een vergroting van de natuurwaarden en het versterken van de landschappelijke structuur, gelet op de ligging van het plangebied binnen het kwetsbare Essen- en Kampenlandschap en de ligging nabij Natuur Netwerk Brabant. Ook zal de historische verkavelingsstructuur worden teruggebracht, waardoor met het planvoornemen een bijdrage wordt geleverd aan het herstel van cultuurhistorische waarden. Verder wordt de kern Knegsel met de beoogde ontwikkeling in overwegend westelijke/zuidwestelijke richting uitgebreid, waarmee met andere woningbouwlocaties in de directe omgeving een logische uitbreiding van de kern Knegsel ontstaat in zuidwestelijke richting. Daarnaast zal binnen de planlocatie in zijn totaliteit worden voorzien in een gevarieerd woongebied bestaande uit 27 woningen in diverse woningbouwtypologieën, waaronder betaalbare woningen en sociale



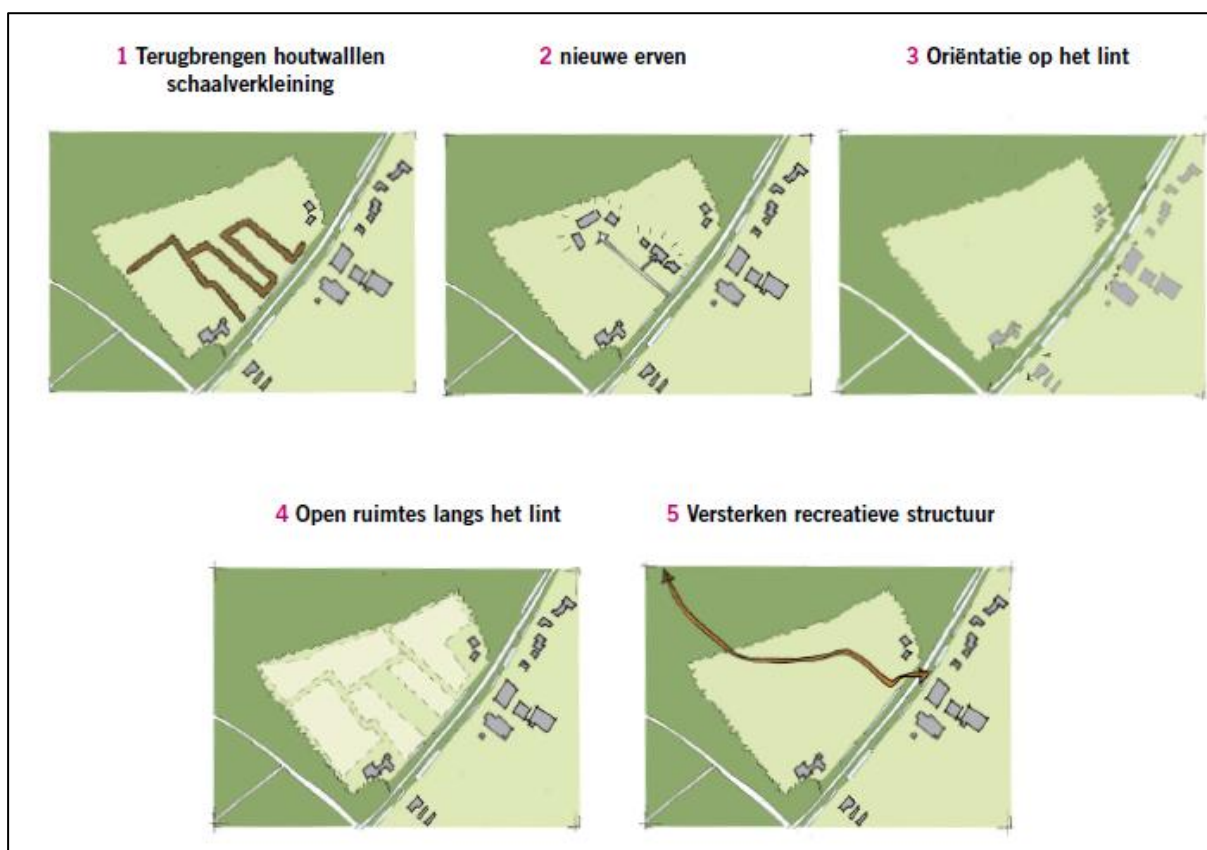
huurwoningen. Bij de onderhavige woningbouwontwikkeling staat een aantal stedenbouwkundige uitgangspunten centraal die ervoor zorgen dat de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met aanmerkelijke meerwaarde en versterking van onder meer het landschap, groen, biodiversiteit, cultuurhistorie en recreatief medegebruik:

- Het terugbrengen van de oorspronkelijke kamerstructuur middels de realisatie van houtwallen en schaalverkleining;
- De realisatie van nieuwe erven;
- Oriëntatie op het lint;
- Open ruimtes langs het lint;
- Versterken recreatieve structuur.

Ook kent het vergroten van onder meer de biodiversiteit een centrale rol in de planvorming. Hier wordt onder meer invulling aan gegeven door:

- Natuurinclusief bouwen (nestkasten in gevels voor vogels en vleermuizen);
- Het toepassen van gebiedsbeplanting;
- De realisatie en instandhouding van kruidenrijke graslanden;
- De plaatsing van insectenhotels;
- De aanleg van amfibieënpoelen.

Ter illustratie zie onderstaande afbeelding waarop de stedenbouwkundige uitgangspunten indicatief zijn weergegeven.

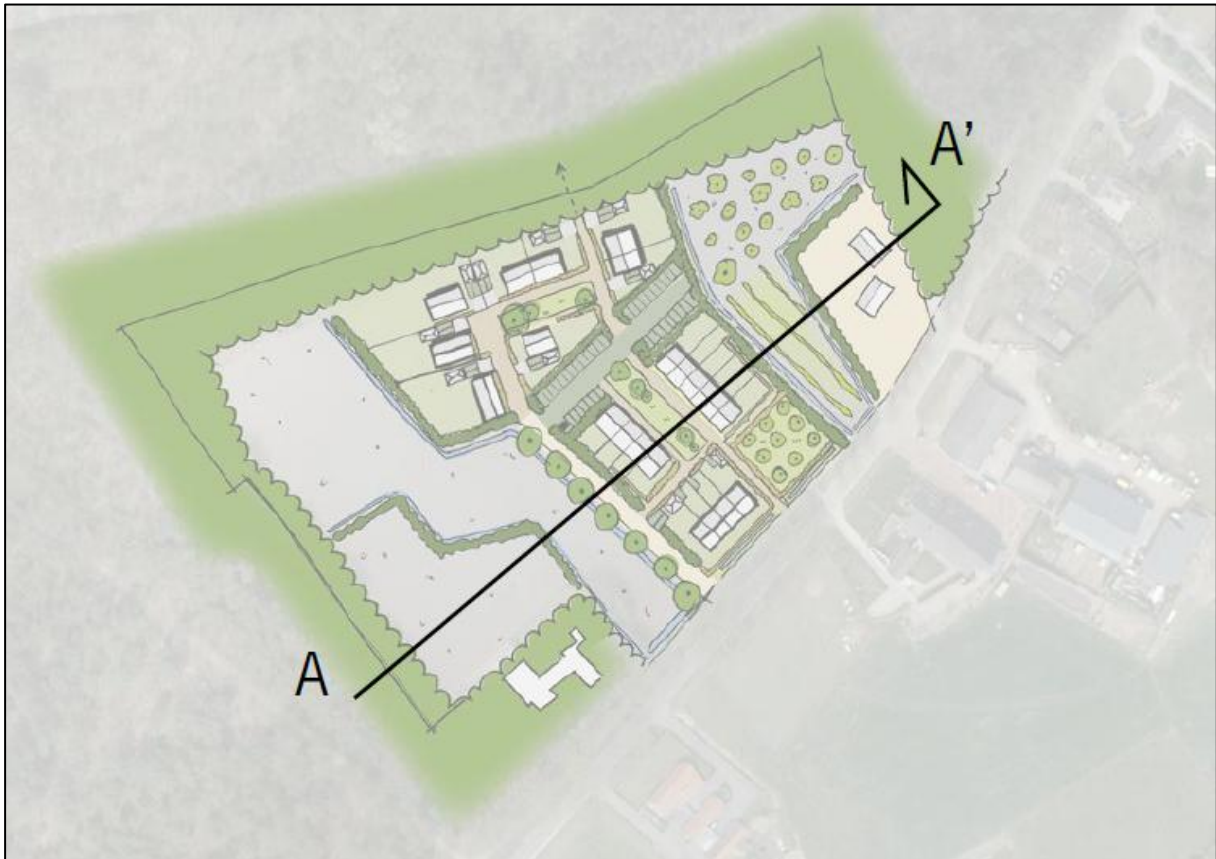


Figuur 13 Stedenbouwkundige uitgangspunten

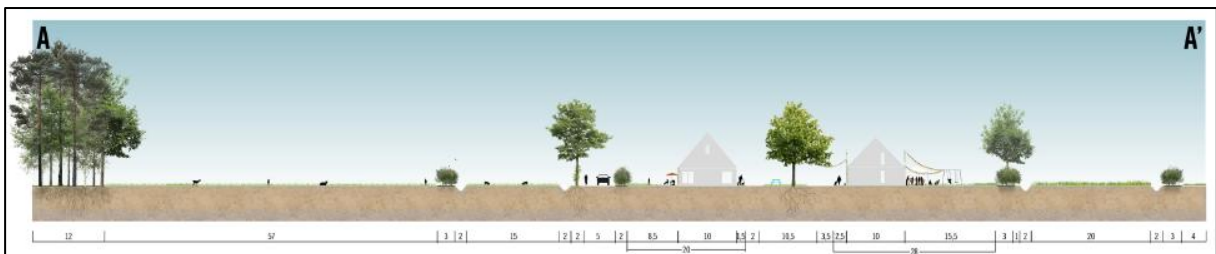


2.3.1 Stedenbouwkundige uitgangspunten

Een van de belangrijkste ingrepen voor de locatie omvat het terugbrengen van de hagen. Deze bieden vervolgens een kamerstructuur waarbinnen ontwikkeld wordt. Direct aan het lint wordt een klein woonrijtje gerealiseerd, waarachter de overige woningen een plek hebben gekregen. Zo worden er open kamers aan het lint behouden wat de landschappelijke uitstraling van het lint ten goede komt. Achter de bebouwing aan het lint worden twee erven gerealiseerd waar de woningen collectief als ensemble om staan geclusterd. Een nieuwe recreatieve wandelstructuur maakt het mogelijk om het achter liggende bos ook vanaf deze zijde van het dorp te bereiken. In de afbeeldingen in deze paragraaf zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten weergegeven. De stedenbouwkundige uitwerking is tevens als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.



Figuur 14 Situatieschets beoogde situatie met duiding locatie doorsnede/aanzicht



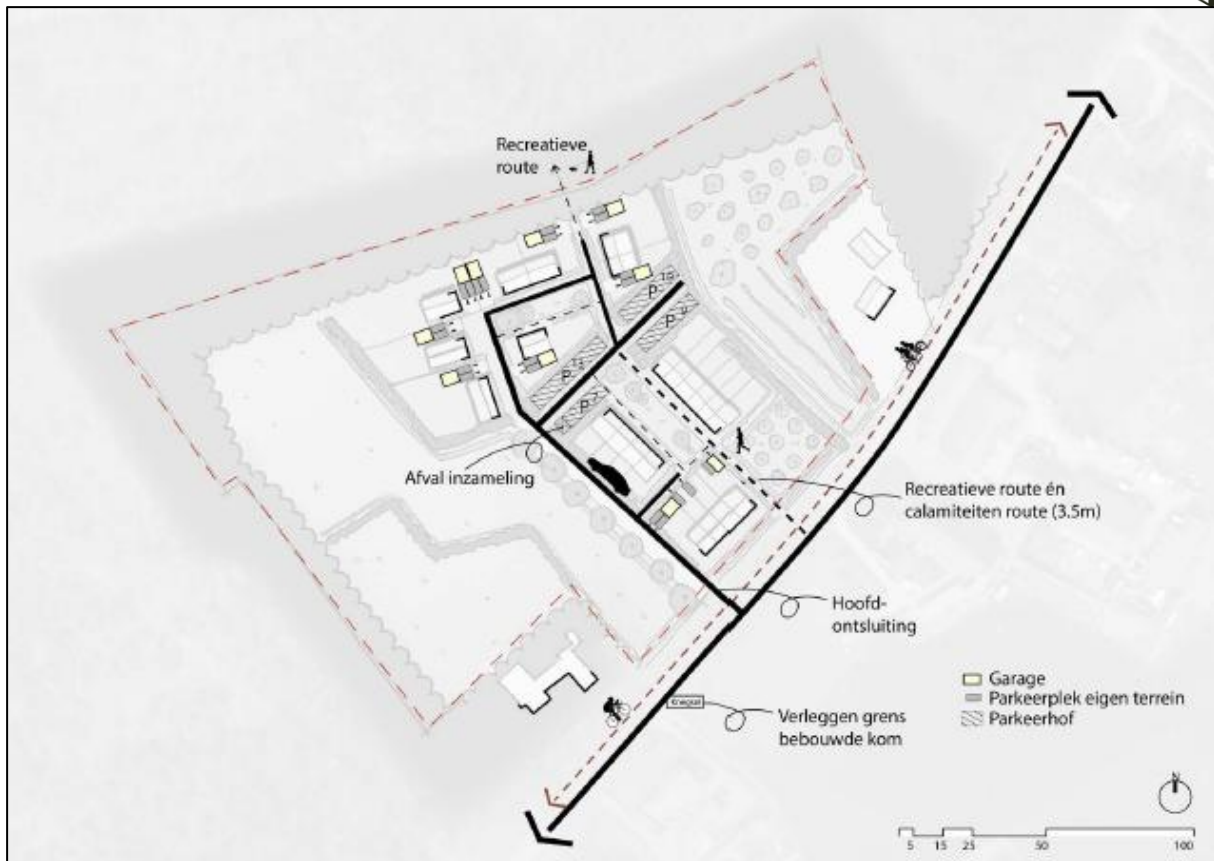
Figuur 15 Doorsnede/aanzicht beoogde situatie



Figuur 16 Stedenbouwkundige uitwerking

2.3.2 Ontsluiting

Aan het lint worden twee ontsluitingen gerealiseerd, waarvan er één de hoofdontsluiting betreft en de andere een verbinding voor calamiteiten. De calamiteiten ontsluiting dient tevens ook als recreatieve route en er wordt één hoekwoning die langs het lint staat op aangesloten. Halverwege de ontwikkellocatie wordt een groter openbaar parkeerveld gerealiseerd. Hier is ruimte gereserveerd voor het centraal inzamelen van afval. De afvalwagen kan hier keren door het parkeerveld op te draaien en terug te steken. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de verkeerskundige bebouwde kom met het planvoornemen zal worden aangepast waardoor ter plaatse van de Eerselseweg ter hoogte van het plangebied een snelheidsregime van 30 kilometer per uur zal komen te gelden, hetgeen de verkeersveiligheid ten goede komt. In de afbeelding in deze paragraaf is de beoogde ontsluiting weergegeven.



Figuur 17 Beoogde ontsluiting

2.3.3 Woningbouwprogramma

Op de locatie worden 27 woningen gerealiseerd. Deze zijn verdeeld over diverse klassen waardoor er een gemengd woongebied ontstaat. De volgende woningtypologieën worden gerealiseerd:

- 8 sociale huurwoningen (appartementen);
- 2 sociale koopwoningen (appartementen);
- 1 sociale koopwoning (grondgebonden woning);
- 8 betaalbare koopwoningen (kleine rij- en hoekwoningen en appartementen);
- 8 koopwoningen in het vrije segment (ruimere twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en nultredenwoningen).

Het beoogde woningbouwprogramma is volledig passend binnen de Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma en de daarbij behorende gemeentelijke woningbouwmatrix, de recent gesloten woondeal en de gemeentelijke Nota impuls sociale woningbouw. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 3 in de onderhavige onderbouwing waar een uitvoerige toetsing aan relevante beleidskaders plaatsvindt. In de afbeelding in deze paragraaf is het beoogde woningbouwprogramma weergegeven.



Figuur 18 Beoogd woningbouwprogramma

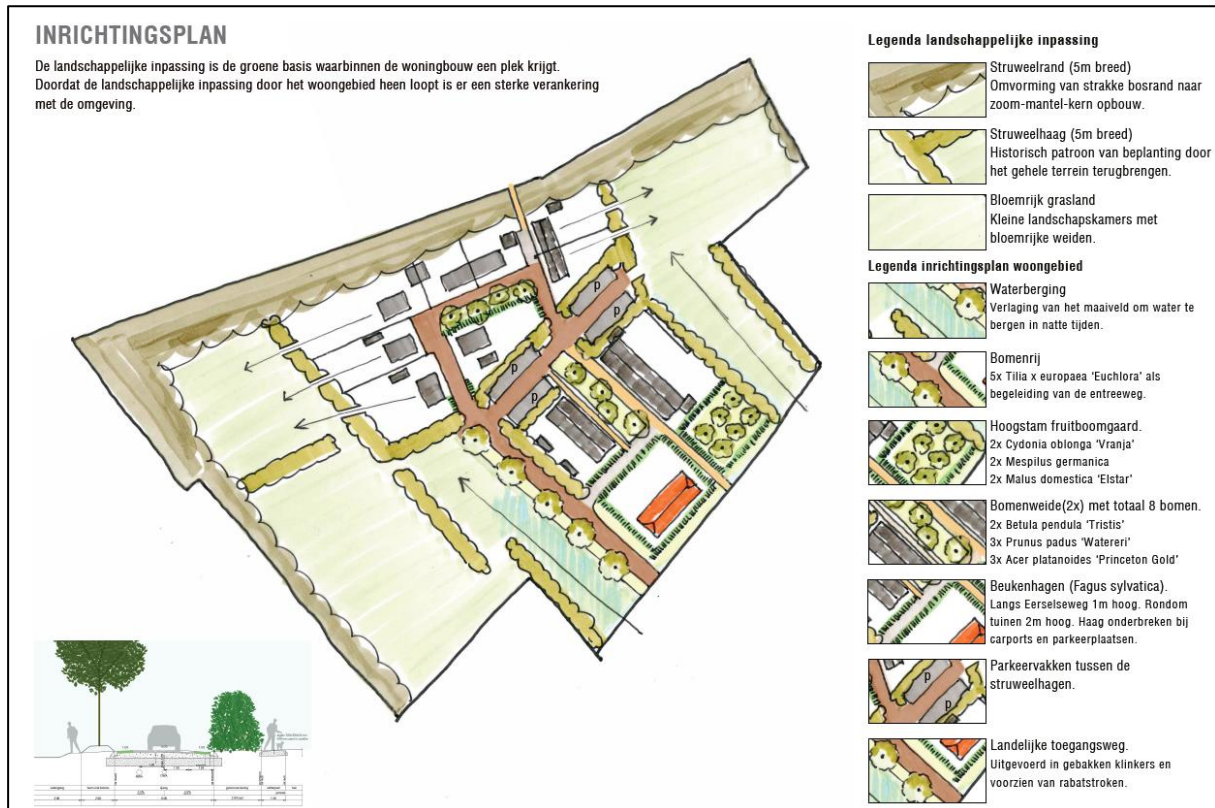
2.3.4 Vergroten van de natuurwaarden, versterken van de landschappelijke structuur en herstel van de historische verkavelingsstructuur

De landschappelijke inpassing zorgt ervoor dat de ontwikkeling op een passende wijze in zijn directe landschappelijke context landt. De inspiratie hiervoor is gevonden in het historische landschap van omstreeks 1913. In die periode werden percelen d.m.v. singels/hagen van elkaar gescheiden, dit had voornamelijk een veekerende oorsprong. Binnen deze historische verkavelingsstructuur zijn de verschillende opgaven opgelost zoals de woningbouw, de recreatieve en landschappelijke ambities. Het landschappelijk inpassingsplan, bestaat uit diverse soorten landschapselementen, zoals:

- Struweelrand langs het bestaande bos. Hiermee krijgt het bos een opbouw van laag naar hoog. Struweel bestaat vooral uit struiken, klimplanten en 20% bomen. Een gevarieerd struweel biedt schuilplaatsen, voedsel en nestgelegenheid voor vogels, insecten en kleine zoogdieren.
- Struweelhaag op locaties die geïnspireerd zijn op het oude verkavelingspatroon. Een struweelhaag is een vrij liggend lijnvormig landschapselement met een aaneengesloten opgaande begroeiing van inheemse, overwegend doornachtige, struiken die evenals de struweelrand ecologisch interessant is.
- Bloemrijk grasland op de kleine perceeltjes in de landschapscoulissen. Extensief begraaide weilanden;
- Diverse landschappelijke en natuurlijke elementen binnen woongebied, waaronder bomenrijen, hoogstam fruitboomgaard, bomenweide en beukenhagen.



In de afbeelding in deze paragraaf is de natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische meerwaarde samengevat weergegeven in een landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan. Dit landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan is tevens als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.



Figuur 19 Natuurlijke-, landschappelijke- en cultuurhistorische meerwaarde

2.3.5 Beeldkwaliteitsplan

Woonbebouwing

Ten behoeve van voorliggend planvoornemen is voor wat betreft de beoogde woonbebouwing een beeldkwaliteitsplan opgesteld door Rho adviseurs. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft en verbeeldt de hoofdstructuren van de woningbouwontwikkeling. In het beeldkwaliteitsplan wordt een onderscheid gemaakt tussen tweetal structuren, te weten landelijke wegen en buurtwegen. De woningen aan de Eerselsedijk vallen onder het deelgebied landelijke wegen. Binnen dit deelgebied worden vier betaalbare aaneen-gebouwde koopwoningen gerealiseerd. De overige woningen in het buurtschap (het erf) vallen onder het deelgebied buurtwegen, waarbij een onderscheid is gemaakt in buurtweg 1 en buurtweg 2. Binnen het deelgebied buurtweg 1 worden acht sociale huurwoningen (appartementen), drie sociale koopwoningen (twee appartementen en één grondgebonden woning) en vier betaalbare aaneen-gebouwde koopwoningen gerealiseerd. Binnen het deelgebied buurtweg 2 is ruimte voor acht koopwoningen in het vrije segment. In het beeldkwaliteitsplan is onder meer per deelgebied een nadere beschrijving opgenomen van de woningtypologie, de maatvoering en het materiaalgebruik en zijn tevens diverse referentiebeelden opgenomen. Het complete (concept) beeldkwaliteitsplan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de hoofduitgangspunten voor wat betreft typologie en maatvoering weergegeven. In het beeldkwaliteitsplan wordt onder meer nader ingegaan op aspecten als massa en compositie, kleur en materialen, details en zijn tevens diverse referentiebeelden opgenomen.



Landelijke weg

Typologie

Geschakelde langgevel met grote kap, waaronder woningbouwprogramma. Toepassing van combinatie van topgevels / schilddaken en wolfseinden.

Maatvoering

Goot: maximaal 4 meter;

Nokhoogte: maximaal 9,5 meter.

Buurtwegen: Buurtweg 1

Typologie

Bouwblokken van maximaal 5 aaneengeschakelde woningen. Toepassing van een 'franse' kappen is het uitgangspunt Portalen aan de voorzijde ten behoeve van mogelijkheid beneden – boven woningen dienen op te gaan in de architectuur.

Maatvoering

Goot: maximaal 4 meter (franse kap is het uitgangspunt);

Nokhoogte: maximaal 10 meter.

Buurtwegen: Buurtweg 2

Typologie

Vrijstaande woningen en/of tweekappers. Landelijke uitstraling. Lessenaars daken uitgesloten.

Maatvoering

Goot: maximaal 4 meter;

Nokhoogte: maximaal 10 meter.

Openbare ruimte en groen

Ook is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de inrichting van de openbare ruimte en het groen. Dit zodat is verzekerd dat de openbare ruimte van Vosven een eenheid wordt met samenhang die logisch en beheerbewust is op de locatie en een fijn woonklimaat oplevert. Beplanting, materialen en ontwerpkeuzes moeten duurzaam zijn in levensduur en biodiversiteit. Dit beeldkwaliteitsplan is tevens als bijlage aan onderhavige onderbouwing opgenomen.

2.3.6 Verbeelding

Aan de planlocatie worden diverse functies toegekend, te weten Groen, Verkeer – Openbaar gebied en Wonen. Hieronder wordt een beknopte beschrijving gegeven van de functies, zoals weergegeven op de verbeelding:

Groen

De gronden voorzien van een groenfunctie betreffen de gronden behorende tot het plangebied waar wordt voorzien in diverse natuurlijke- en landschappelijke elementen. Ook betreffen dit de gronden waar een extensief agrarisch grondgebruik aan de orde is.

Verkeer – Openbaar gebied

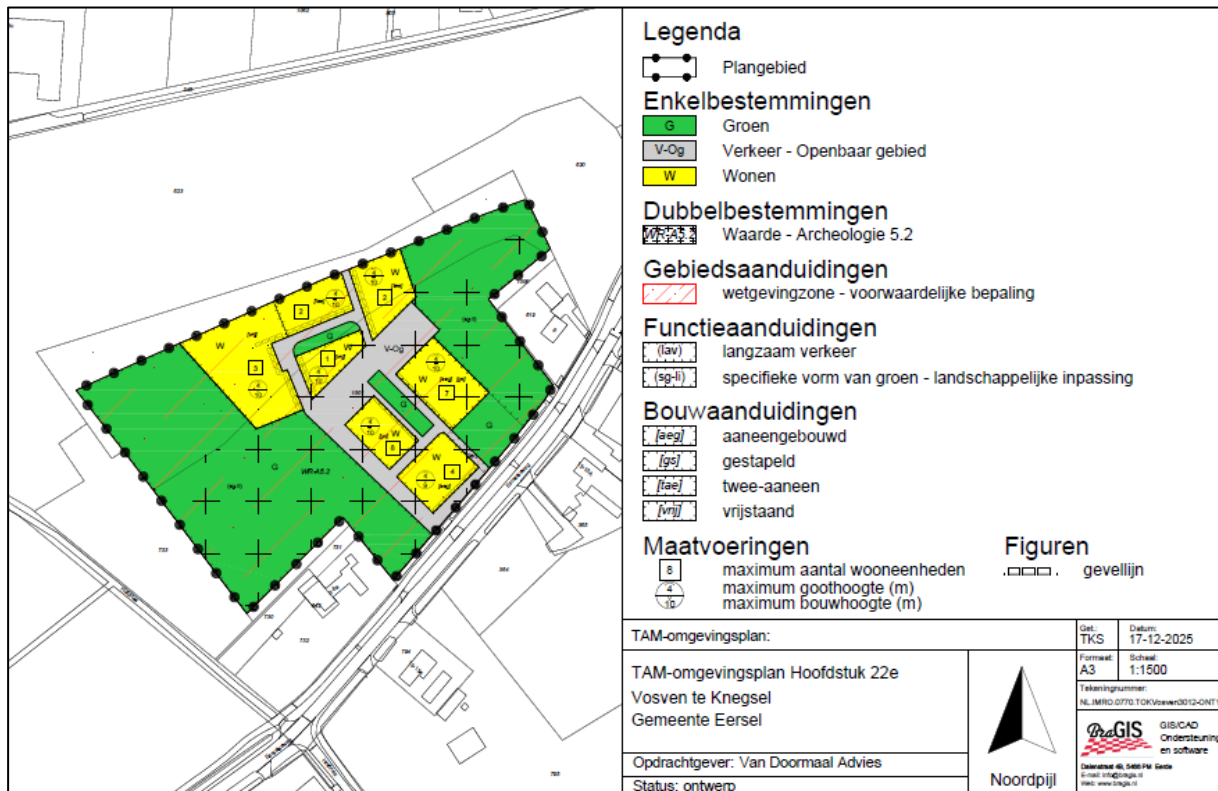
Ter plaatse van de gronden waar voorzien wordt in ontsluiting en in parkeerplaatsen komt een verkeersfunctie te rusten.

Wonen



Ter plaatse van de gronden waar wordt voorzien in de realisatie van woonbebouwing met bijbehorende erven komt een woonfunctie te rusten. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de diverse woningtypologieën. Ook is het aantal toegestane wooneenheden aangeduid, alsook de maximale goot- en bouwhoogte.

Verder is ter plaatse van het plangebied tevens de dubbelfunctie “Waarde – Archeologie 5.2” van toepassing, alsook diverse gebiedsaanduidingen. In deze paragraaf is een uitsnede van de verbeelding opgenomen.



Figuur 20: Beoogde verbeelding

2.4 Parkeren

Toetsingskader

Parkeren maakt onderdeel uit van de afweging of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De gemeente Eersel beschikt over een gemeentelijk parkeerbeleidsplan van 8 april 2025. Het complete parkeerbeleidsplan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In dit beleid wordt aangesloten bij de landelijke richtlijnen van het CROW. Deze cijfers worden landelijk gezien als betrouwbare kencijfers en vormen ook het referentiekader bij juridische vraagstukken in Nederland. In het parkeerbeleidsplan van de gemeente Eersel staat aangegeven dat Knegsel onder ‘rest bebouwde kom’ valt. De beoogde ontwikkeling is in de huidige situatie aan de orde buiten de bebouwde kom en binnen het buitengebied. Echter, het planvoornemen wordt gerealiseerd aan de rand van het drop Knegsel, waarmee een logische aansluiting op de rest van de bebouwde kom van Knegsel plaatsvindt. Dit maakt dat uitgaan kan worden van een ligging van het plangebied binnen ‘rest bebouwde kom’. Te meer nu ook de grens van de verkeerskundige bebouwde kom wordt verlegd. Er kan worden uitgaan van de gemiddelde parkeernom.

Beoordeling



Het benodigde aantal parkeerplaatsen is in onderstaande afbeelding weergegeven. Een en ander laat zien dat binnen het plangebied conform het gemeentelijke parkeerbeleid in zijn totaliteit 52,3 (afgerond 53) parkeerplaatsen benodigd zijn.

Woning	Parkeernorm	Aantal woningen	Aantal p.p.
Koopwoning, vrijstaand	2,3	4	9,2
Koop, twee-onder-een-kap	2,2	4	8,8
Koop, appartement goedkoop ¹	2,1	2	4,2
Koop, tussen/hoek	2,1	9	18,9
Huurhuis, sociale huur	1,4	8	11,2
Totaal			52,3

Figuur 21 Benodigd aantal parkeerplaatsen

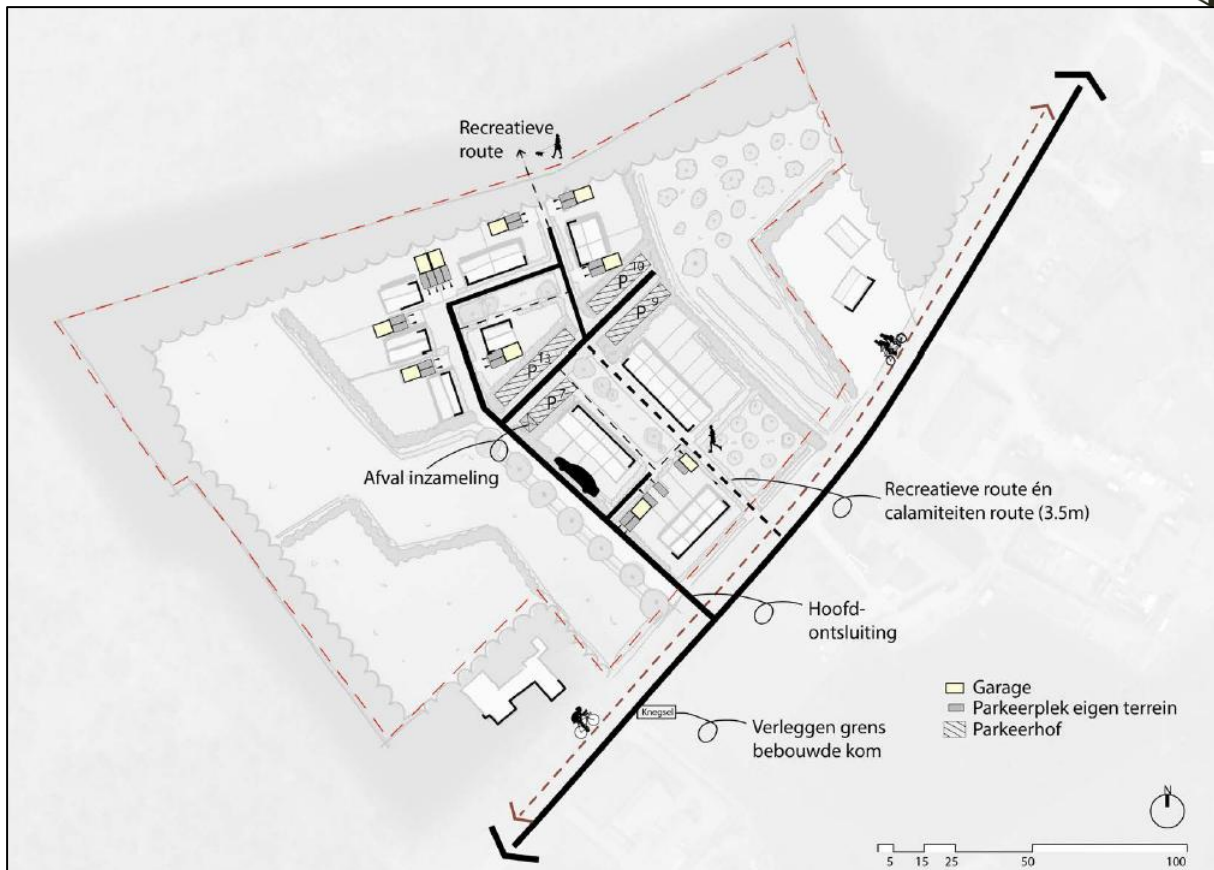
Binnen het plangebied zullen in zijn totaliteit 57,8 (afgerond 58) parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Zie onderstaande afbeelding.

Parkeervoorziening	Rekenaan- aantal	Aantal types	Aantal pp
Parkeerplaats openbaar	1	39	39
Enkele oprit zonder garage	0,8	2	1,6
Lange oprit zonder garage/carport	1	0	0
Dubbele oprit zonder garage	1,7	0	0
Garage zonder oprit (bij woning)	0,4	0	0
Garagebox (niet bij woning)	0,5	0	0
Garage met enkele oprit	1	1	1
Garage met lange oprit	1,3	0	0
Garage met dubbele oprit	1,8	9	16,2
			+
		51	57,8

Figuur 22 Benodigd aantal parkeerplaatsen

Gelet op bovenstaande afbeelding wordt parkeren in de beoogde situatie volledig op eigen terrein opgelost, waardoor wordt voldaan aan het gemeentelijke parkeerbeleid. Binnen het plangebied wordt onder meer voorzien in parkeerplaatsen ter plaatse van garages, opritten en in de openbare ruimte. Ter illustratie zijn de beoogde parkeerplaatsen binnen het plangebied op onderstaande afbeelding aangeduid.

¹ Worst-case uitgegaan van koop, appartement, > 100 m² bvo



Figuur 23 Duiding parkeerplaatsen binnen plangebied

Conclusie

Het aspect 'parkeren' staat het planvoornemen niet in de weg nu binnen de planlocatie voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd conform gemeentelijk parkeerbeleid.

2.5 Verkeer

In het kader van een 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties' moet er sprake zijn van een goede verkeersafwikkeling en mag door het planvoornemen geen gevaarlijke verkeerssituatie ontstaan. Om de verkeersgeneratie inzichtelijk te maken zijn de kencijfers van het CROW geraadpleegd. Hierbij is uitgegaan van een ligging binnen de 'rest bebouwde kom' en van een verstedelijkingsgraad van 'weinig stedelijk'. Voor wat betreft de ligging binnen de 'rest bebouwde kom' dient opgemerkt te worden dat het planvoornemen na een logische uitbreiding van de kern Steensel samen met andere woningbouwontwikkelingen conform de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel zal aansluiten op de rest van de bebouwde kom van het dorp Knegsel. Voor het voorgenomen planinitiatief is het daarom representatief om uit te gaan van de aanduiding 'rest bebouwde kom' voor de berekening van de verkeersgeneratie. Te meer nu ook de grens van de verkeerskundige bebouwde kom wordt verlegd.

Beoordeling

In de huidige situatie is binnen de planlocatie een agrarische functie van toepassing. Vanwege het ontbreken van een agrarische bouwvlak is het niet mogelijk om ter plaatse een agrarisch bedrijf te exploiteren. Aangezien ter plaatse enkel een agrarisch grondgebruik aan de orde is, kennen de onderhavige gronden niet of nauwelijks enige verkeersaantrekkende werking. Ook zijn op grond van de CROW-normeringen geen kencijfers van toepassing voor dergelijke agrarische gronden. Er is enkel



sporadisch sprake van enkele verkeersbewegingen door zwaar agrarisch verkeer, zoals tractoren, vanwege het maaien, bemesten, etc. van de gronden.

Met de beoogde ontwikkeling wordt de planlocatie herontwikkeld naar een woongebied waarbinnen in zijn totaliteit 27 woningen in diverse woningtypologieën worden gerealiseerd. In onderstaande tabel is een overzicht opgenomen van het aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie.

Woning	Maximale verkeersgeneratie per woning	Aantal woningen	Aantal verkeersbewegingen
Koop, vrijstaand	8,6	4	34,4
Koop, twee-onder-één-kap	8,2	4	32,8
Koop, appartement goedkoop	6	2	12
Koop, tussen/hoek	7,8	9	70,2
Huurhuis, sociale huur	6	8	48
		27	197,4

Tabel 1: Overzicht aantal verkeersbewegingen in de beoogde situatie

Bovenstaande afbeelding laat zien dat het beoogde gebruik binnen het plangebied in zijn totaliteit gepaard gaat met circa 198 verkeersbewegingen per etmaal. Nu de gronden behorende tot het plangebied in de huidige situatie niet of nauwelijks een verkeersaantrekkende werking kennen, gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een behoorlijke toename van het aantal verkeersbewegingen.

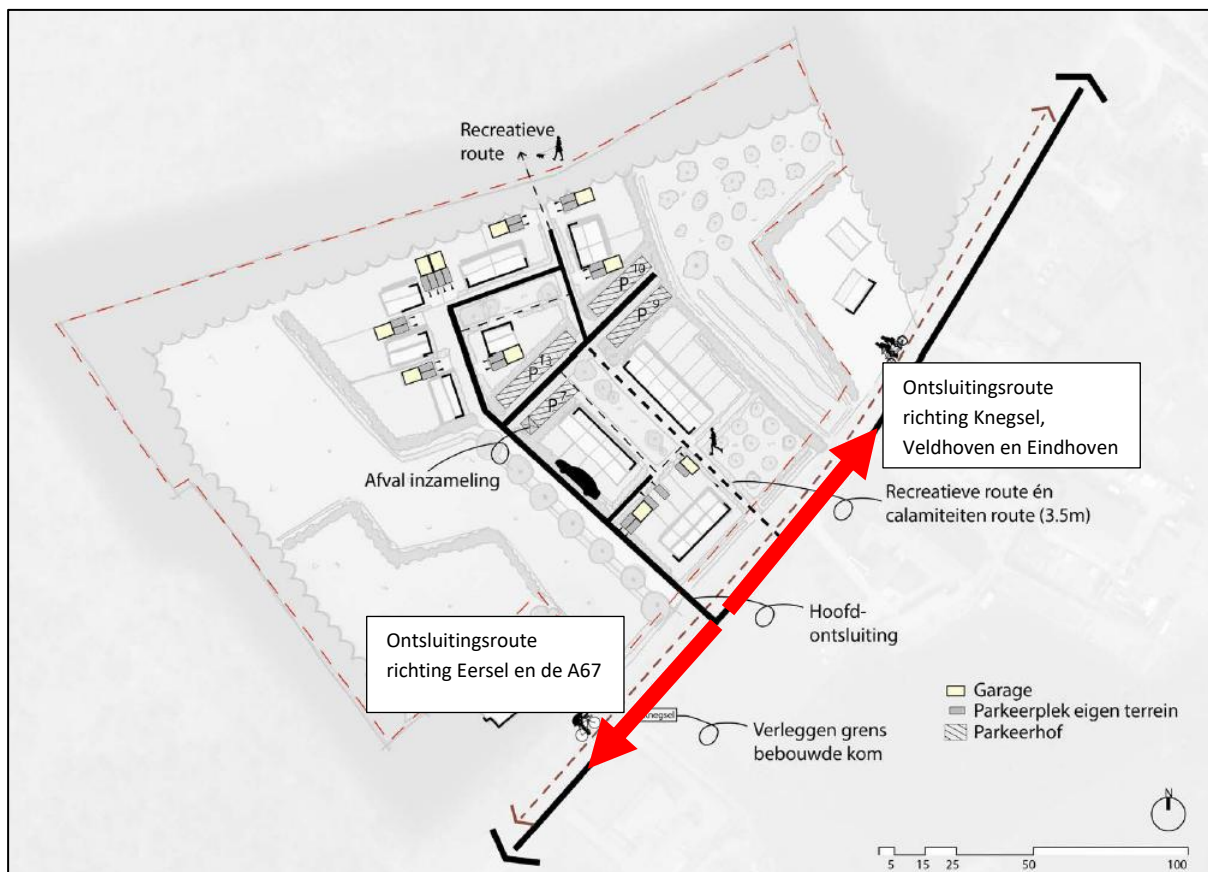
Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de planlocatie is gelegen aan de Eerselseweg. De Eerselseweg betreft ter hoogte van het plangebied een lokale doorgaande weg die ontsluiting biedt aan verkeer dat zich vanuit de kern Knegsel in overwegend zuidwestelijke richting begeeft, onder meer in de richting van de kernen Duizel en Eersel, en vice versa. De provinciale viewer intensiteiten van het wegennetwerk² geeft het aantal verkeersbewegingen weer over een gemiddelde werkdag in 2019. Een en ander laat zien dat het aantal verkeersbewegingen op de Eerselseweg ter hoogte van het plangebied in 2019 circa 1.818 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt. Dit maakt dat geconcludeerd kan worden dat de toename van het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal wegvallen in het heersende verkeersbeeld ter plaatse van de Eerselseweg ter hoogte van het plangebied. Gelet hierop zal de normale afwikkeling van verkeer niet in geding komen als gevolg van de beoogde ontwikkeling.

Verder kent het plangebied één hoofdontsluiting op de Eerselseweg. Wanneer verkeer het plangebied en de Eerselseweg verlaat is er een tweetal mogelijkheden qua ontsluitingsroute. Een behoorlijk gedeelte van het verkeer dat het plangebied verlaat zal zich vanuit de Eerselseweg in overwegend zuidwestelijke richting begeven. Het gaat hierbij onder meer om verkeer dat zich vanuit het plangebied in de richting van de kern Eersel begeeft, alsook in de richting van de A67. Het resterende deel van het verkeer dat het plangebied verlaat zal zich vanuit het plangebied in overwegend noordoostelijke richting begeven. Het gaat hierbij met name om verkeer dat zich vanuit het plangebied in de richting van het centrum van Knegsel begeeft, alsook in de richting van Veldhoven en Eindhoven. Verkeer dat het plangebied verlaat zal hierbij onder meer gebruik maken van de straat Het Groen die verder in overwegend oostelijke richting verder gaat als de Veldhovenseweg. Het Groen loopt door het stedelijk gebied van de kern Knegsel. Gelet op het huidige aantal verkeersbewegingen aldaar en de

² <https://noord-brabant.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=1827a5df85a14b74be6c0f2d582753cc>



omstandigheid dat slechts een beperkt deel van het verkeer dat het plangebied verlaat zich in overwegend noordoostelijke richting zal begeven, kan geconcludeerd worden dat de normale afwikkeling van het verkeer aldaar niet in het geding komt. Immers, nu het aantal verkeersbewegingen aldaar fluctueert tussen 1.800 en 3.000 verkeersbewegingen per etmaal kan geconcludeerd worden dat de beperkte toename van het verkeer ter plaatse van Het Groen als gevolg van de beoogde ontwikkeling wegvalt in het heersende verkeersbeeld. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 24 Duiding ontsluitingsroutes plangebied

Verder is in navolging van vaststelling van de Gebiedsvisie Vosven door de gemeenteraad tevens een motie aangenomen om een veilige route naar de dorpskern van Knegsel te realiseren. Een van de actiepunten binnen deze motie is het onderzoeken en uitwerken van een veilige fiets- en voetgangersoversteek bij de aansluiting van de Eerselseweg op Het Groen. Dit omdat op dit moment veel fietsers en voetgangers gebruik maken van een informeel pad in de bocht van de Eerselseweg, omdat de officiële route als minder direct en aantrekkelijk wordt ervaren. Dit leidt tot onveilige verkeerssituaties en vraagt om een structurele oplossing. Zeker nu als gevolg van de woningbouwontwikkeling Vosven de verkeersintensiteit op de kruising verder zal toegenomen. Naar aanleiding hiervan is een verkeerskundig onderzoek uitgevoerd met een onderbouwd advies voor een veilige en aantrekkelijke voetgangersoversteek. In dit verkeersonderzoek zijn een vijftal varianten in kaart gebracht die met de gemeente zijn besproken. Aan de hand hiervan is variant 1 als voorkeursvariant naar voren gekomen. Bij de uitvoering van voorkeursvariant zijn de volgende (aanvullende) adviezen van toepassing op basis van variant 1:

- Het afsluiten van de doorsteek van het informele pad aan de Eerselseweg;
- Het mogelijk doortrekken van de wadi nabij het transformatorhuis, zodat informele pad ontmoedigd wordt. Als een afsluiting niet mogelijk is;



- Het verplaatsen van de komgrens nabij ontsluiting toekomstige woningbouw ontwikkeling Vosven;
- Het realiseren van een rechte oversteek op de Vessemseweg;
- Het doortrekken van het fietspad noordkant Vessemseweg richting Het Groen;
- Het opschuiven van gemeentelijk eigendom voor noordzijde fietspad;
- Het opheffen van bestaande oversteek Vessemseweg;
- Het realiseren van een trottoir realiseren aan woningzijde Eerselseweg. Dit om meer aan te sluiten bij een ETW30.

Het complete verkeersonderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect 'verkeer' staat het planvoornemen niet in de weg.



3 BELEIDSKADER

3.1 Inleiding

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale, en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante beleid samengevat en wordt het initiatief hieraan getoetst.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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 klimaatadaptie 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 beheren, 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 planvoornemen

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, waaronder betaalbare en sociale huurwoningen. 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.

3.2.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Toetsingskader

De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als Ladder) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan. Dit motiveringsvereiste is gericht op zorgvuldig ruimtegebruik en houdt in dat in de toelichting bij een ruimtelijk besluit dat 'een nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt, een beschrijving bevat van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het ruimtelijk besluit de ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Een stedelijke ontwikkeling wordt daarbij gedefinieerd als 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'. Onder andere stedelijke voorzieningen wordt het volgende verstaan: onderwijs, zorg, cultuur, bestuur en indoor sport en leisure.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt een agrarisch perceel herontwikkeld naar een woongebied waarbinnen 27 woningen in diverse woningtypologieën worden gerealiseerd.

Uit de jurisprudentie die is verschenen sinds de inwerkingtreding van de ladder blijkt dat de Afdeling een zekere ondergrens stelt aan ontwikkelingen wanneer het gaat om de beoordeling of sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Zo heeft de Afdeling ten aanzien van woningbouwplannen geoordeeld dat de realisatie van 1 woning (AbRvS 14 januari 2014, nr. 201308263/2/R4), 4 woningen (AbRvS 27 augustus 2014, nr. 201311233/1/R4) of 6 woningen, waarvan 3 rechtstreeks bestemd en 3 eerst na toepassing van een wijzigingsbevoegdheid (Vz AbRvS 4 juni 2014, nr. 201401129/1/R4), niet zijn aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Verder laat relevante jurisprudentie van de Afdeling zien dat de ondergrens om iets aan te merken als een stedelijke ontwikkeling in beginsel bij 12 woningen ligt (AbRvS, 16 september 2015, 201501297/1/R4). Nu de beoogde ontwikkeling gepaard gaat met de toevoeging van 27 wooneenheden is een en ander, gelet op bovenstaande uiteenzetting van relevante jurisprudentie, aan te merken als een stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat een toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking plaats dient te vinden, waarmee onder meer de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte dient te worden aangetoond. De toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Hieruit komt onder meer naar voren dat de beoogde ontwikkeling voorziet in een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte.



Conclusie

Geconcludeerd wordt dan ook dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Daarom heeft een toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking plaatsgevonden.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

Toetsingskader

In de Omgevingsvisie Noord-Brabant schetst de provincie een wensbeeld van de fysieke leefomgeving in 2050. De analyse van de huidige kwaliteit van de fysieke leefomgeving en de trends en ontwikkelingen die hierop van invloed zijn, laten zien dat nieuw beleid en stevige inspanningen van de provincie nodig zijn om de ambities te bereiken. In de omgevingsvisie zijn vijf opgaven geformuleerd, waarvoor de provincie doelen heeft gesteld. Om die ambities te bereiken schetst de omgevingsvisie de eerste contouren van het voorgenomen beleid. Dit beleid wordt verder uitgewerkt met concrete maatregelen

De volgende vijf opgaven zijn opgenomen in de Brabantse omgevingsvisie:

- Basisopgave, werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit
- Werken aan de Brabantse energietransitie
- Werken aan een klimaatproof Brabant
- Werken aan de slimme netwerkstad
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie

De basisopgave is daarbij een balans tussen beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen). Tevens wordt de opvatting van de wetgever en de doelstelling van de Omgevingswet gedeeld om bevoegdheden en verantwoordelijkheden zo laag mogelijk weg te leggen. De gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden. Vanuit deze basisgedachte wordt naar de beste rolverdeling gezocht ter verwezenlijking van de strategische ambities.

De Omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van hoe de provincie Noord-Brabant wil gaan denken en handelen onder de nieuwe Omgevingswet. Centraal staat daarbij 'Verbinden in vertrouwen', met de volgende uitgangspunten vanuit de provincie:

- 'We gaan voor meerwaarde-creatie';
- 'We gaan voor technische én sociale innovatie';
- 'We gaan voor kwaliteit boven kwantiteit';
- 'We gaan voor steeds beter';
- 'We gaan voor proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel'.

Vanuit de basisopgave bezien, gaat het streven van de provincie Noord-Brabant uit naar een gezonde leefomgeving. Het gaat hierbij niet alleen om 'ziekte voorkomen', maar ook om 'quality of life', welzijn en het bevorderen van gezondheid.

Beoordeling



De beleidsmatige uitgangspunten van de Omgevingsvisie zijn, voor de aspecten waarop het provinciaal belang in geding is, uitgewerkt in de Omgevingsverordening Noord-Brabant. In de navolgende paragraaf wordt hieraan getoetst.

Volledigheidshalve kan hierbij opgemerkt worden dat de basisopgave conform de Omgevingsvisie Noord-Brabant het beschermen (een veilige leefomgeving, een gezonde leefomgeving, met waarborg voor een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur) en het benutten (optimaal gebruik en ontwikkelen van de leefomgeving om maatschappelijke behoeften te vervullen) is. Met de beoogde ontwikkeling wordt op een aanvaardbare locatie die in de huidige situatie buiten het bestaand stedelijk is gelegen voorzien in een woningbouwontwikkeling. Hiermee wordt de kern Kneegsel in overwegend zuidwestelijke richting in enigermate uitgebreid en ontstaat samen met andere woningbouwontwikkelingen in de directe nabijheid conform de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel een logische afronding van de kern Kneegsel. Verder wordt voorzien in een maatschappelijke behoefte middels de komst van in totaal 27 woningen binnen diverse woningtypologieën, waaronder betaalbare en sociale huurwoningen, waardoor een bijdrage wordt geleverd aan de leefbaarheid. Daarnaast is het planvoornemen tevens passend binnen de basisopgave om onder meer een goede omgevingskwaliteit inclusief natuur te benutten. De beoogde ontwikkeling gaat namelijk tevens gepaard met een versterking van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Dit onder meer middels de aanleg van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen aan de hand waarvan de historische verkavelingsstructuur wordt teruggebracht. Ook wordt een zachte overgang gerealiseerd naar het nabijgelegen beschermde bosgebied, waardoor de beoogde ontwikkeling tevens van ecologische meerwaarde is voor aanpalende natuur die is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de beoogde ontwikkeling in algemene zin passend is binnen relevante provinciale beleidsuitgangspunten uit de Omgevingsvisie.

3.3.2 Omgevingsverordening Noord-Brabant

Toetsingskader

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. De omgevingsverordening is een voor de provincie verplicht instrument uit de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen. Er wordt ingezet op:

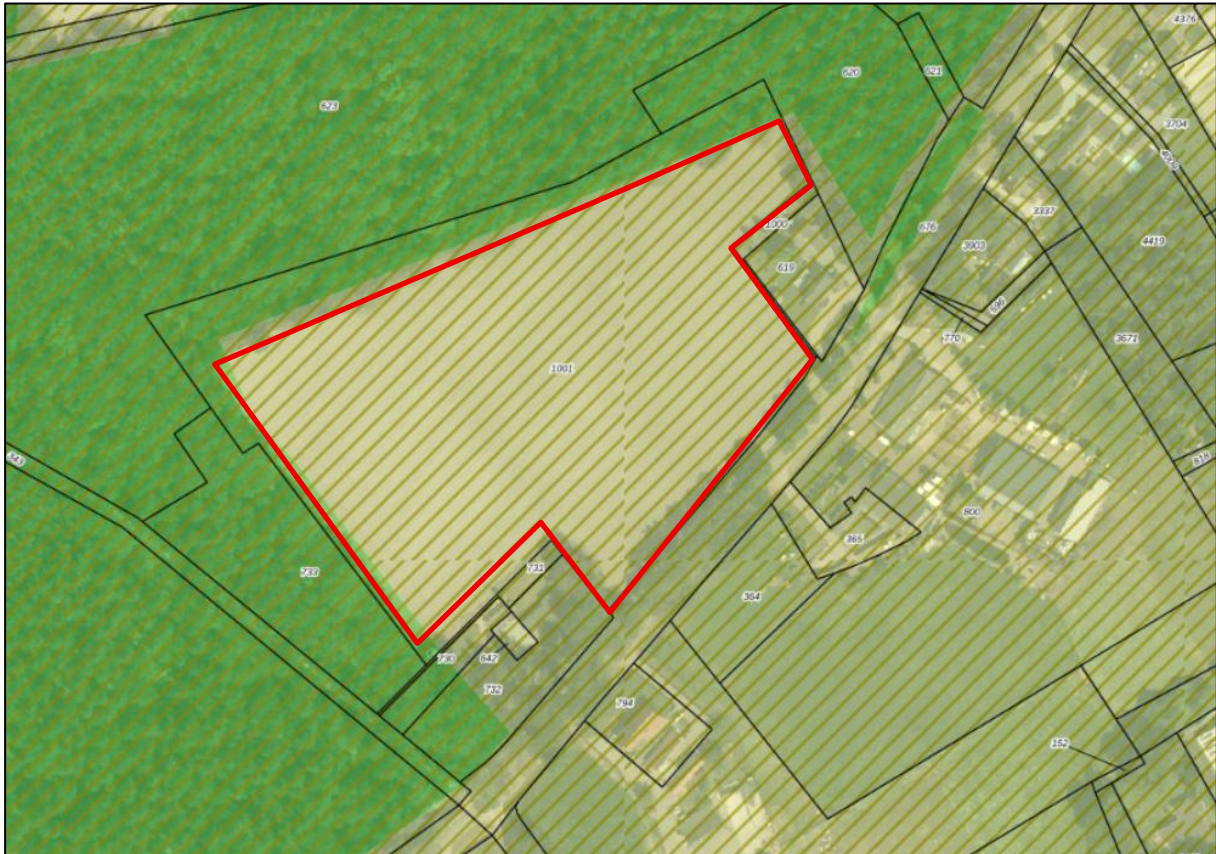
1. meerwaardecreatie
2. technische en sociale innovatie
3. kwaliteit boven kwantiteit
4. een continue verbetering van de leefomgeving
5. proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie onder de Omgevingswet verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts 1 van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.



Beoordeling

In deze paragraaf is een uitsnede van de basiskaart 'Stedelijk gebied, Landelijk gebied en Natuur Netwerk Brabant' opgenomen. Een en ander laat zien dat de planlocatie binnen de structuren 'Landelijk gebied' en 'Beperking grootschalige logistiek' is gelegen. Verder laat de kaart 'specifieke ontwikkelingen en maatwerk in Landelijk gebied' zien dat de planlocatie eveneens is gelegen binnen de structuur 'Beperkingen veehouderij'. Tevens zijn de gronden grenzend aan het plangebied aangeduid als Natuur Netwerk Brabant.



Figuur 25: Uitsnede basiskaart Stedelijk gebied, Landelijk gebied, natuur Netwerk Brabant Omgevingsverordening Noord-Brabant (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Voor de voorgenomen ontwikkeling zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Ten eerste moet voldaan worden aan de 'basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies' (paragraaf 5.1.2 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant) en 'versterken van omgevingskwaliteit' (paragraaf 5.1.3 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant). Daarnaast moet getoetst worden aan de regels voor 'Wonen' (artikel 5.77) en 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling' (artikel 5.56).

Wegens de toekenning van de aanduiding 'Beperking grootschalige logistiek' gelden er beperkingen voor grootschalige logistieke bedrijvigheid. Verder gelden er vanwege de aanduiding 'Beperkingen veehouderij' tevens beperkingen aan de ontwikkeling van (intensieve) veehouderijen en mestbewerkingsactiviteiten. Nu met onderhavig planvoornemen de herontwikkeling van een agrarisch perceel naar een woninglocatie mogelijk wordt gemaakt, is het vorenstaande niet relevant en wordt een toetsing aan deze aanduidingen derhalve achterwege gelaten.



Verder zijn de gronden grenzend aan het plangebied aangeduid als Natuur Netwerk Brabant. Dit betekent dat ecologische waarden en kenmerken zijn beschermd. Ook dient conform artikel 5.31 van de Omgevingsverordening in het geval een ontwikkeling een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant negatieve effecten te worden beperkt en voor het overige dienen negatieve effecten te worden gecompenseerd. Nu de gronden aangewezen als Natuur Netwerk Brabant niet tot het plangebied behoren, zijn hier geen nieuwe gebruiks- of bouwactiviteiten beoogd. Daar komt bij dat de huidige bosfunctie ter plaatse gehandhaafd blijft. Ook wordt in het landschappelijk inrichtings- en inpassingsplan uitgegaan van behoud van de struweelrand. Hierdoor heeft de beoogde ontwikkeling in beginsel geen negatief effect op eventueel voorkomende natuurwaarden.

Daarnaast is in de ecologische quickscan tevens inzichtelijk gemaakt in hoeverre de beoogde ontwikkeling tot een aantasting van de kenmerken of waarden van het nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland/Brabant leidt. De complete ecologische quickscan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De hoofdconclusie met betrekking tot eventuele negatieve effecten op het nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland/Brabant wordt hieronder weergegeven (*in cursief*):

In of in de directe nabijheid van een NNN-gebied zijn geen ontwikkelingen toegestaan die de ‘wezenlijke kenmerken of waarden’ aantasten. Het Natuurnetwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Grotere natuurgebieden zijn gunstig voor de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Als natuurgebieden ook nog met elkaar verbonden zijn, kunnen dieren en planten gemakkelijker overleven.

Het plangebied ligt aangrenzend aan NNN-gebied. De beoogde werkzaamheden hebben geen negatieve invloed op de verbindende functie van het natuurgebied, omdat het plangebied al buiten het NNN-gebied ligt. Daarnaast wordt er een bufferende groenstrook aangelegd rondom de woningen (zie hoofdstuk 3.3). Om het bufferende effect van deze groenstrook te versnellen wordt aanbevolen zo vroeg mogelijk in de aanlegfase de nieuwe beplanting aan te planten en om gebruik te maken van meerjarige planten waar mogelijk.

De werkzaamheden zijn dus van een zodanige aard en altijd op afstand van het NNN gebied zodat er waarschijnlijk geen deel van het NNN gebied wordt aangetast.

Basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

Hoofdstuk 5 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant bevat instructieregels aan gemeenten bij het vaststellen van een omgevingsplan. Deze regels worden uitgesplitst in een zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7), regels voor zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8), toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9) en meerwaardecreatie (artikel 5.10).

3.3.2.1 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit (artikel 5.7)

In artikel 5.7 is opgenomen dat een omgevingsplan bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling geeft aan een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit. Voor het realiseren van een veilige, gezonde leefomgeving met een goede omgevingskwaliteit wordt toepassing gegeven aan:

- a. zorgvuldig ruimtegebruik (art. 5.8);
- b. de lagenbenadering (artikel 5.9);
- c. meerwaardecreatie (art. 5.10).

Navolgend worden deze aspecten van het plan verder onderbouwd.



3.3.2.2 Zorgvuldig ruimtegebruik (artikel 5.8)

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.

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.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling is niet aan de orde binnen bestaand ruimtebeslag. Echter, nu sprake is van een stedelijke ontwikkeling is met de toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking aangetoond dat er binnen het bestaand ruimtebeslag onvoldoende ruimte beschikbaar is binnen de kern Knegsel om te kunnen voorzien in het beoogde aantal woningen en het woningbouwprogramma. Verder wordt de beoogde ontwikkeling mogelijk gemaakt met artikel 5.56 'Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling', waarbij het stedelijk gebied van de kern Knegsel in zuidwestelijke richting wordt uitgebreid en logisch wordt afgerond. Nu artikel 5.56, lid 3 voorschrijft dat artikel 5.8 onder a niet van toepassing is en de beoogde ontwikkeling met toepassing van artikel 5.56 mogelijk wordt gemaakt, geldt voor de beoogde ontwikkeling niet als voorwaarde dat een en ander binnen bestaand ruimtebeslag aan de orde dient te zijn. Tot slot dient opgemerkt te worden dat van een splitsing van een bestaand bouwperceel geen sprake is en dat gebouwen in de beoogde situatie geconcentreerd zullen worden in een bouwperceel.

3.3.2.3 Toepassing van de lagenbenadering (artikel 5.9)

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.

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.

Beoordeling

De toetsing van de gevolgen van het voornemen op bovengenoemde aspecten is per onderwerp uiteengezet in voorliggende onderbouwing. Hieruit volgt dat het voornemen ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Daarmee wordt voldaan aan het vereiste van het toepassen van de lagenbenadering. In hoofdstuk 4 van de onderhavige onderbouwing is namelijk uitvoerig inzicht gegeven in aspecten die relevant zijn voor de fysieke leefomgeving en milieu die doorslag kennen in



alle lagen van de lagenbenadering, te weten de ondergrond, de netwerklaag en de bovenste laag (de occupatielaag).

3.3.2.4 Meerwaardecreatie (artikel 5.10)

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.

De Omgevingsverordening Noord-Brabant geeft aan dat de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, bedoeld in artikel 5.11 'Kwaliteitsverbetering landschap' deel uit kan maken van de meerwaardecreatie.

Beoordeling

Het planinitiatief beoogt 'meerwaardecreatie' door op een passende locatie een woningbouwontwikkeling mogelijk te maken. Hiermee wordt het stedelijk gebied van de kern Knegsel in zuidwestelijke richting uitgebreid en tezamen met andere woningbouwontwikkelingen in de directe nabijheid conform de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel logisch afgerond. Met de beoogde ontwikkeling wordt onder meer een bijdrage geleverd aan de enorme woningbouwopgave waar de gemeente Eersel voor aan de lat staat. Ook wordt voorzien in de behoefte naar onder meer betaalbare woningen voor onder andere starters en woningen in het sociale huur segment. Gelet hierop draagt de ontwikkeling bij aan het woningaanbod binnen de kern Knegsel en de gemeente Eersel en wordt doorstroming binnen de lokale woningmarkt mogelijk gemaakt, waardoor sprake is van een positief effect op de leefbaarheid.

Verder ontstaat met het planvoornemen tevens ecologische, landschappelijke en cultuurhistorische meerwaarde. Dit onder meer middels de aanleg van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen aan de hand waarvan de historische verkavelingsstructuur wordt teruggebracht. Ook wordt een zachte overgang gerealiseerd naar het nabijgelegen beschermde bosgebied, waardoor de beoogde ontwikkeling tevens van ecologische meerwaarde is voor aanpalende natuur die is aangewezen als Natuur Netwerk Brabant.

3.3.2.5 Kwaliteitsverbetering landschap (artikel 5.11)

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.

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.

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 verbindingszone ; of
- g. het aanleggen van extensieve recreatieve mogelijkheden.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eersel heeft besloten de 'Landschapsinvesteringsregeling De Kempen' te hanteren bij de bepaling van de benodigde investering in de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Binnen de Kempen wordt het wenselijk geacht dat elke ruimtelijke ontwikkeling, die een wezenlijk ruimtelijk effect heeft op de omgeving, gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. De invloed die een ruimtelijke ontwikkeling heeft op de omgeving, wordt onder meer bepaald door:

- De omvang van de ontwikkeling (is daarvoor vergroting bestemmingsvlak of bouwvlak nodig);
- Nieuw ruimtebeslag of wordt er gebruik gemaakt van bestaande bebouwing;
- De aard van de locatie en de omgeving;
- De aard van de ontwikkeling en de mogelijke hinder voor de omgeving (verkeersaantrekkende werking, geluid, milieucategorie);
- Het onderscheid in een (traditioneel) gebiedseigen of gebiedsvreemde ontwikkeling;
- De 'gewenstheid' van een ontwikkeling vanuit een (sectorale) beleidswens.

In dit afsprakenkader is een categorisering uitgewerkt, waarbij al naar gelang de categorie-indeling de mate van inspanning wordt bepaald. Hierbij worden de volgende categorieën van ruimtelijke ontwikkelingen onderscheiden:

- Categorie 1: Ruimtelijke ontwikkelingen met nauwelijks tot geen landschappelijke invloed en waarbij geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.
- Categorie 2: Ruimtelijke ontwikkelingen met weinig landschappelijke invloed, dan wel ruimtelijke ontwikkelingen die van nature aan het buitengebied zijn gebonden, of plaatsvinden in hiervoor aangewezen gebieden. De kwaliteitsverbetering vindt plaats in de vorm van landschappelijke inpassingsmaatregelen. Deze categorie is niet limitatief.
- Categorie 3: Ruimtelijke ontwikkelingen welke niet tot categorie 1 of 2 behoren. De kwaliteitsverbetering wordt berekend op basis van de bestemmingswinst.

Beoordeling

Ten aanzien van planmatige stedelijke ontwikkelingen aan de hand waarvan bestaand stedelijk gebied wordt uitgebreid is vastgelegd dat de kwaliteitsverbetering, een vaste afdracht per m², 1% van de uitgifteprijs betreft. Ten aanzien van de vereiste kwaliteitsverbetering is een landschappelijk inrichtingsplan/landschapsplan opgesteld. De realisatie en instandhouding van de landschappelijke maatregelen, zoals vastgelegd in het landschappelijk inrichtingsplan/landschapsplan is als voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels. Hierdoor is verzekerd dat een en ander als zodanig wordt gerealiseerd en in stand wordt gehouden. Tevens is een LIR-berekening uitgevoerd. Een en ander laat zien dat met de voorgestelde landschappelijke maatregelen ruimschoots wordt toegekomen. Dit aangezien de benodigde investering in kwaliteitsverbetering van het landschap € 27.267,00 bedraagt en met landschappelijke maatregelen (aanleg en beheer) tot een investering van € 32.932,72 wordt gekomen. De complete LIR-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.



3.3.2.6 Ontwikkelingsrichting (artikel 5.12)

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 overvloedige bebouwing wordt gerealiseerd.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich in de huidige situatie binnen het landelijk gebied, maar is op korte afstand van het stedelijk gebied van de kern Knegsel gelegen. Met de beoogde ontwikkeling wordt een in hoofdzaak agrarisch perceel herontwikkeld naar wonen. Hiermee wordt de kern Knegsel in overwegend zuidwestelijke richting uitgebreid en vindt tezamen met andere woningbouwontwikkelingen in de directe nabijheid conform de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel een logische afronding van de kern Knegsel plaats. Een en ander conform de door de gemeente Eersel opgestelde ontwikkelrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel. De gemeente Eersel staat de komende jaren aan de lat om een groot aantal woningen te realiseren. Binnen het bestaand stedelijk gebied is echter onvoldoende ruimte en zijn onvoldoende inbreidingslocaties voorhanden om het benodigde aantal woningen te kunnen laten landen. Daarom dient uitgeweken te worden naar passende locaties binnen c.q. grenzend aan bestaand stedelijk gebied. In de gemeentelijke Ruimtelijke Visie woonuitbreidingen van 14 oktober 2022 zijn de gronden behorende tot het plangebied expliciet benoemd als locatie waar een kleinschalige uitbreiding mogelijk is. Dit in combinatie met bos/natuurontwikkeling conform de ambitie in de Visie Buitengebied 2.0. Verder heeft de gemeente Eersel specifiek voor de zuidwestelijke dorpsrand in oktober 2023 de ontwikkelingsrichting van het gebied bepaald. Een en ander laat zien dat binnen het plangebied een tweetal zoekgebieden zijn gelegen waar ruimte is voor landelijke woonerven. Hierbinnen liggen kansen voor woningbouwontwikkeling in combinatie met onder meer natuur- en landschapsontwikkeling. Op grond van hiervan kan worden geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de toetsing van het planvoornemen aan gemeentelijke beleidskaders.

3.3.2.7 Wonen (artikel 5.77)

Lid 1

Een omgevingsplan ter plaatse van Landelijk gebied:

- a. bepaalt dat een toename van het aantal woningen is verboden;
- b. bepaalt dat zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten;
- c. kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen toestaan bij een woning als:
 1. dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied, als bedoeld in Artikel 5.12;
 2. dit past binnen de voorwaarden die voor die gebruiksactiviteit zijn opgenomen in dit hoofdstuk; en
 3. bij het toelaten van een bouwactiviteit, elders een gelijkwaardige oppervlakte aan gebouwen, feitelijk en juridisch, is gesloopt.



Lid 2

In afwijking van het eerste lid, onder a, is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied, bedoeld in Artikel 5.12, en in de volgende gevallen:

- a. de woningen worden gerealiseerd met toepassing van Artikel 5.14 of Afdeling 5.5;
- b. het de omzetting van een voormalige bedrijfswoning naar burgerwoning betreft en is verzekerd dat:
 1. er geen splitsing in meerdere woonfuncties plaatsvindt; en
 2. overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Lid 3

In afwijking van het eerste lid onder a is een toename van het aantal bedrijfswoningen mogelijk als het gaat om de bouw van een eerste bedrijfswoning, of bij een grote vrijetijdsvoorziening een tweede bedrijfswoning, en de noodzaak daarvoor is aangetoond

Beoordeling

Gelet op het vorenstaande wordt voorgeschreven dat een toename van het aantal woningen in het landelijk gebied in beginsel is verboden. In afwijking van voornoemde regel is een toename van het aantal burgerwoningen mogelijk als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied en de woning wordt gerealiseerd met toepassing van onder meer afdeling 5.5. Hier is in casu sprake van nu de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt met toepassing van artikel 5.56 (afdeling 5.5). Verder is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied nu de planlocatie op grond van de Ontwikkelingsrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel reeds is aangeduid als zoekgebied voor landelijke woonerven.

3.3.2.8 Afwijkende regels stedelijke ontwikkeling (artikel 5.56)

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.

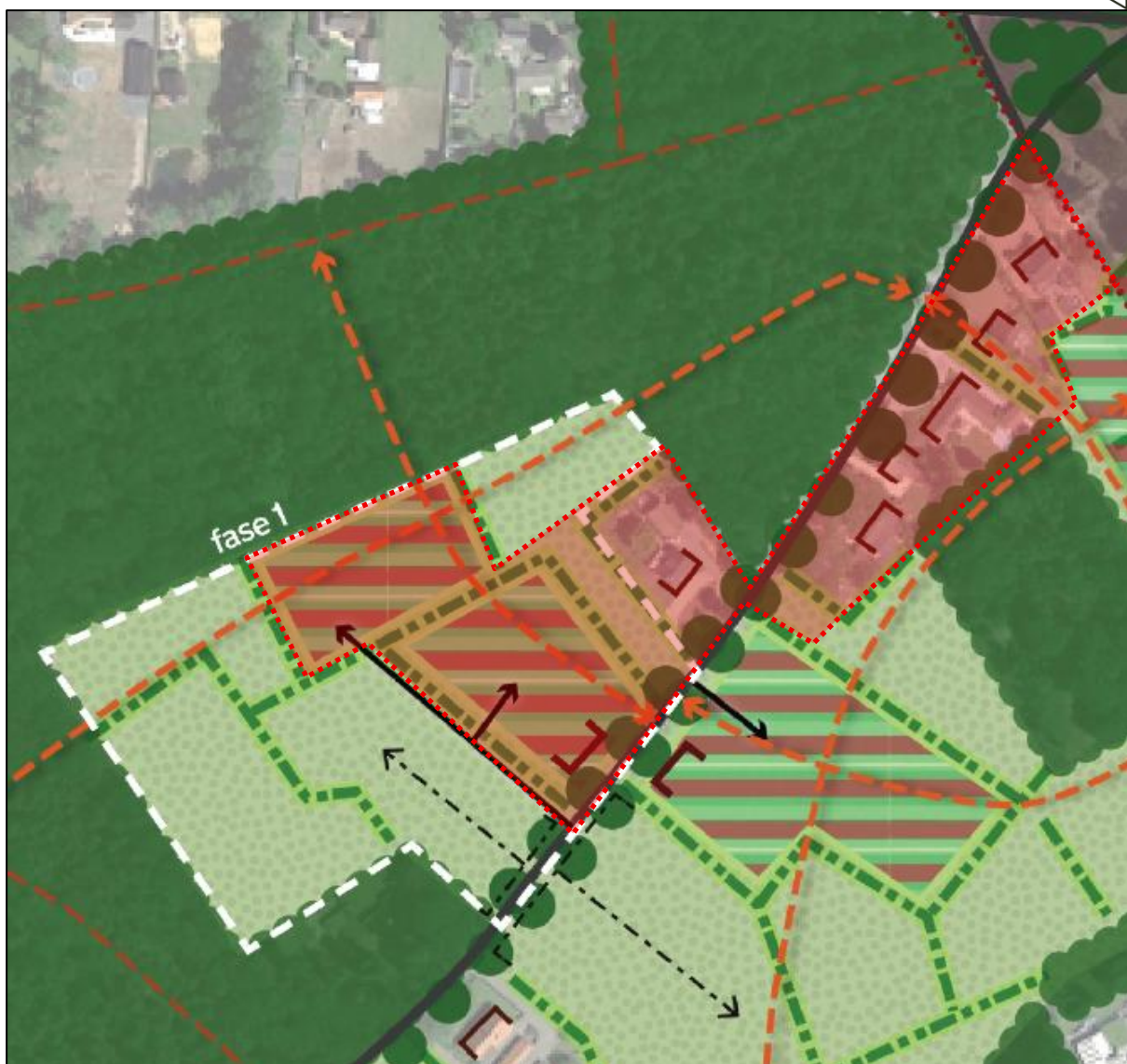
Lid 3

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



Beoordeling

Uit de toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking komt naar voren dat binnen het stedelijk gebied van de kern Knegsel onvoldoende ruimte beschikbaar is om een dergelijke woningbouwontwikkeling met uiteenlopende woningtypologieën te realiseren. Ook zijn binnen het landelijk gebied nauwelijks locaties voorhanden waar het stedelijk gebied voorzien kan worden van een logische uitbreiding en afronding zonder dat hierbij beschermde natuurwaarden in het geding komen. Met de beoogde ontwikkeling wordt een in hoofdzaak agrarisch perceel herontwikkeld naar woningbouw. Hiermee wordt een logische uitbreiding en samen met andere woningbouwontwikkelingen in de directe nabijheid conform de Ruimtelijke visie woonuitbreidingen Eersel een logische afronding van de kern Knegsel in overwegend zuidwestelijke richting bewerkstelligd. In de gemeentelijke Ruimtelijke Visie woonuitbreidingen van 14 oktober 2022 zijn de gronden behorende tot het plangebied namelijk expliciet benoemd als locatie waar een kleinschalige uitbreiding mogelijk is. Dit in combinatie met bos/natuurontwikkeling conform de ambitie in de Visie Buitengebied 2.0. Verder heeft de gemeente Eersel specifiek voor de zuidwestelijke dorpsrand in oktober 2023 de ontwikkelingsrichting van het gebied bepaald. Een en ander laat zien dat binnen het plangebied een tweetal zoekgebieden zijn gelegen waar ruimte is voor landelijke woonerven. Hier wordt met de beoogde ontwikkeling invulling aan gegeven. Voornoemde beleidsstukken zijn tevens als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. Met het planvoornemen wordt hier invulling aan gegeven door direct aan het bebouwingslint van de Eerselseweg enkele woningen te realiseren die georiënteerd zijn op de Eerselseweg. Achter deze woningen krijgen de overige woningen een plek binnen een tweetal erven. Hierdoor blijven bestaande open kamers aan het lint behouden wat de landschappelijke uitstraling van het lint ten goede komt. Achter de bebouwing aan het lint worden twee erven gerealiseerd waar de woningen collectief als ensemble om staan geclusterd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de tweetal zoekgebieden voor landelijke woonerven conform de ontwikkelingsrichting van de zuidwestelijke dorpsrand en vindt daarmee een logische afronding van bestaand stedelijk gebied plaats. In het onderstaande is een afbeelding opgenomen waarop de voorgestelde herbegrenzing van stedelijk gebied is aangeduid.



Figuur 26: Voorgestelde herbegrenzing stedelijk gebied (voorzien van rode arcering)

Daarnaast is bij de toetsing aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking tevens de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aangetoond. Hieruit komt tevens naar voren dat het planvoornemen past binnen de regionale afspraken, zoals vastgelegd in de Woondeal en de Kempische Visie op Wonen 2024-2028. Verder is de beoogde ontwikkeling passend binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de vorenstaande paragraaf.

Daarnaast is in hoofdstuk 2 van de onderhavige onderbouwing een uitvoerige motivatie gegeven op welke wijze het plangebied zowel stedenbouwkundig en landschappelijke wordt ingericht rekening houdend met de omgevingskwaliteit en relevante structuren in de directe omgeving. Ook is in hoofdstuk 2 aangegeven op welke wijze de beoogde woningen vanuit beeldkwaliteit passend zijn binnen de omgeving en op welke manier binnen het plangebied een versterking van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden plaatsvindt. Dit onder meer middels de realisatie van diverse natuurlijke en landschappelijke elementen aan de hand waarvan de historische verkavelingsstructuur wordt teruggebracht.

Conclusie



Gezien het voorgaande kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen algemene beleidsuitgangspunten, zoals zijn verwoord in de Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.4 Waterschapsbeleid

3.4.1 Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m².

Beoordeling

In paragraaf 4.3 vindt een nadere uitwerking van het aspect water plaats.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling wordt voldaan aan relevante voorschriften uit de Waterschapsverordening. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

3.5 Regionaal beleid

3.5.1 Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant

Op 9 maart 2023 is de hernieuwde 'Regionale Woondeal Zuidoost-Brabant' ondertekend door alle 21 gemeenten uit de Metropool Regio Eindhoven (MRE), de 13 woningcorporaties in Zuidoost-Brabant, de provincie en de minister van BZK. In dit akkoord zijn, als gevolg van de toenemende druk op de woningmarkt, de ambities en uitgangspunten uit de Woondeal 2019 uitgebreid en aangescherpt. Per gemeente is een minimaal te realiseren nieuwbouwprogramma opgenomen. Voor de gemeente Eersel geldt dat de totaalopgave van 2022 t/m 2030 een netto toevoeging van 505 woningen omvat. Daarnaast bevat de Woondeal 2023 ambities aangaande betaalbaarheid: minimaal 2/3 van de toe te voegen woningen dient te bestaan uit betaalbare huur- en koopwoningen, met een minimum van 30% sociale huur. De afspraken en ambities uit de Woondeal 2019 blijven onverkort van kracht. De Woondeal 2023 beschrijft, mede als gevolg van de grotere regio-indeling, een totale regionale woningbouwopgave van minimaal 45.000 extra woningen in de periode 2023-2030.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt voorzien in de komst van 27 woningen in diverse woningtypologieën. Gelet hierop wordt met de beoogde ontwikkeling een bijdrage geleverd aan de behoorlijke woningbouwopgave waar de regio en de gemeente Eersel voor aan de lat staat conform de regionale woondeal. Verder worden woningen in diverse typologieën gerealiseerd, waarbij de ambities aangaande betaalbaarheid en het aandeel sociale huur conform de regionale woondeal in acht zijn genomen. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar de toetsing aan relevante gemeentelijke beleidskaders in paragraaf 3.5.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is passend binnen de regionale woondeal.



3.5.2 Regionale Energie Strategie (RES)

In Nederland is er een klimaatakkoord. Daarin staan meer dan 600 afspraken om minder broeikasgassen uit te stoten. Dat is nodig om de opwarming van de aarde tegen te gaan. 30 energieregio's maken plannen om aan die afspraken te voldoen. Zo'n plan heet Regionale Energiestrategie: RES. In deze plannen staat hoe de regio's meer duurzame energie en minder aardgas gaan gebruiken. Dat is de energietransitie.

De RES MRE 1.0 is eind 2021 vastgesteld door alle gemeenteraden van de MRE, de algemene besturen de twee waterschappen en Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant.

Klimaatneutraal in 2050: daar gaat de MRE voor! Alle energie die de MRE dan gebruikt, willen ze duurzaam opwekken. In 2030 wil de MRE al een heel eind op weg zijn. Dan willen ze 49% minder CO₂ uitstoten dan in 1990.

De belangrijkste punten uit het RES MRE 1.0 zijn terug te vinden in de volgende 9 thema's:

1. Stap voor stap naar duurzame energie:

De aarde warmt op, veel planten en diersoorten verdwijnen, de zeespiegel stijgt. Dat gaan we tegen met de maatregelen in het Klimaatakkoord. Eén van die maatregelen is dat we meer duurzame energie opwekken. Tot 2030 kan dat met zon- en windenergie op land. Dat gebeurt in 30 energieregio's in Nederland. De Metropoolregio Eindhoven is er één van. Wij dragen in 2030 2 terawattuur (TWh) aan duurzame energie bij aan het Klimaatakkoord. Met zonnedaken, -velden en windturbines. 1,15 TWh daarvan hebben we al gerealiseerd of bereiden we nu voor.

2. Besparen, besparen en besparen:

We gaan inzetten op energiebesparing. Waarom? Alles wat we niet nodig hebben, hoeven we ook niet op te wekken. Door ons verbruik te verminderen, besparen we CO₂ en verlagen we onze energierekening. Het is onze ambitie om mensen in onze regio in beweging te krijgen zodat er zoveel mogelijk energie wordt bespaard. Niet alleen in het gebruik van energie, ook bij de aanschaf van apparaten en bij aanpassingen van huizen en gebouwen, zoals isoleren en renoveren.

3. Zoveel mogelijk zon op dak:

We zetten ons maximaal in voor het zoveel mogelijk benutten van bijvoorbeeld grootschalige daken voor opwek van zonne-energie. Daarom plaatsen we zonnepanelen op alle geschikte daken en op ongebruikte terreinen. En op restgronden zoals stortplaatsen en in bermen van spoor- en autowegen. Woningcorporaties, lokale energiecoöperaties en bedrijven doen ook mee. Hiervoor werken we samen met alle relevante partners zoals het Rijk, provincie, bedrijven en eigenaren

4. Zon en wind op land:

Met alleen zon op dak redden we het niet. Daarom plaatsen we ook zonnevelden en windturbines. Waar precies, stemmen we nauw af met inwoners en belanghebbenden. We koppelen dit aan andere opgaven en houden rekening met de milieueffecten en lokale belangen. In deze zogenaamde zoekgebieden wekken we 0,57 TWh op.

5. Duurzame warmte:

Veel woningen en gebouwen verwarmen we nu nog met aardgas. Stap voor stap schakelen we over op duurzame warmtebronnen, bijvoorbeeld warmte uit bodem of oppervlaktewater, restwarmte van industrie, maar ook zonthermie of hybride warmtepompen. Maar: gemeente-overstijgende bronnen zijn schaars in onze regio. Daarom werken we samen om die zo goed mogelijk te gebruiken. We onderzoeken meer mogelijkheden en nieuwe technieken die warmte kunnen leveren. Elke gemeente stelt uiterlijk in december 2021 een Transitievisie Warmte vast, waarin staat in welke wijken voor 2030 wordt begonnen en welke duurzame warmtebron daarvoor in aanmerking komt.



6. Het elektriciteitsnetwerk uitbreiden:

Als we veel meer duurzame energie opwekken, heeft dat ook gevolgen voor het elektriciteitsnet. Het net moet worden uitgebreid maar dat kost veel tijd. We verdelen de beschikbare capaciteit dus slim. De netbeheerder en lokale en regionale overheden hebben daar doorlopend contact over. Ook werken ze aan vernieuwende oplossingen om meer duurzame energie mogelijk te maken.

7. Mede-eigenaar worden:

Zon- en windparken leveren geld op. Wij willen dat iedereen in de directe omgeving daar maximaal van profiteert. Dit zorgt voor betrokken inwoners en geld voor de regio. Dat geld kunnen we bijvoorbeeld gebruiken voor nieuwe energieprojecten. Het lokale eigendom organiseren we in nauw overleg met lokale energiecoöperaties.

8. Het toekomstige energiesysteem:

Het aanbod van fossiele energie is min of meer constant. Dat geldt niet voor zon- en windenergie. We moeten duurzaam opgewekte energie dus in kunnen zetten als dat nodig is. Hier zijn nog veel technologische ontwikkelingen voor nodig. Het toekomstige energiesysteem zal drastisch verschillen van het huidige energiesysteem. Daarbij benutten we vernieuwingen, onder andere uit onze regio.

9. Samen de energieambitie realiseren:

Ons landschap en onze omgeving veranderen in de komende jaren. Zonnevelden en windturbines maken de duurzame energievoorziening steeds zichtbaarder. We kunnen daarbij niet zonder draagvlak en acceptatie van inwoners en bedrijven. Ook de stem van onze toekomst, de jongeren van nu, is daarin onmisbaar. In samenwerking met bedrijven en inwoners zijn gemeenten al volop bezig met projecten. Om tot goede keuzes te komen en de energietransitie voor iedereen betaalbaar te houden, blijven we in gesprek met inwoners, ondernemers, wetenschappers, volksvertegenwoordigers en direct betrokkenen. Want alleen samen kunnen we de energie-ambitie realiseren. Doet u ook mee?

Beoordeling

Ten aanzien van RES worden voor de beoogde woningen de volgende maatregelen toegepast:

- Aansluiten bij EPC ontwerpuitgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid (en de strengere BENG normen);
- Geen aansluiting op gasnet;
- Realisatie van zonnepanelen;
- Toepassing van (lucht)warmtepompen.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan diverse relevante beleidsuitgangspunten uit het RES, zoals duurzame warmte, stap voor stap naar duurzame energie en besparen, besparen en besparen.

Conclusie

De activiteit past binnen de doelstellingen van het regionaal beleid, zoals vastgelegd in de Regionale Energie Strategie.

3.5.3 Kempische Visie op Wonen 2024-2028 Volkshuisvestingsprogramma

Op 2 juli 2024 heeft de gemeenteraad van de gemeente Eersel de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma vastgesteld. Hiermee is de eerdere Kempische visie op Wonen 2019-2023 ingetrokken. De belangrijkste punten uit de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma zijn:



- In de periode t/m 2030 bouwen we als ondergrens voor de autonome groei (minimaal 3.220 woningen in de Kempen) en halen we extra plannen naar voren in de planning gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing (+2.000 woningen extra in de Kempen).
- Voor de jaren na 2030 gaan we op zoek naar locaties tot maximaal 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten. Dit werken we in de bestuursopdracht Ontwikkelstrategie De Kempen verder uit.
- We zetten sterk in op betaalbaarheid. Onze ambitie is om bij de nieuwbouw minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% een betaalbare koop en/of midden huurwoningen te realiseren.
- Bij woningbouw sturen we op het aanbrengen van diversiteit in het woonprogramma. We werken samen met onze partners aan de leefbaarheid en vitaliteit van onze kernen.
- Als Kempengemeenten kiezen we er voor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor aandachtsgroepen.

Het gemeentelijke woningbouwprogramma voor de periode 2024-2031 (als lokale invulling van het Kempisch woningbouwprogramma) is hiermee als volgt herzien:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen;
- Minimaal 37% betaalbare woningen;
- 33% van de woningen vrij in te vullen.

Verder wordt in de Kempische visie op wonen onder meer benoemd dat om te kunnen voorzien in de woningbouwopgave ook ingezet moet worden op nieuwe uitbreidingslocaties. Dit omdat inbreiding alleen onvoldoende mogelijkheden biedt om de benodigde woningbouwaantallen te kunnen opvangen.

Beoordeling

Met de beoogde ontwikkeling wordt een in hoofdzaak agrarisch perceel herontwikkeld naar een woningbouwlocatie waar 27 woningen worden gerealiseerd in diverse woningtypologieën. Gelet hierop wordt met het planvoornemen een bijdrage geleverd aan de enorme woningbouwopgave binnen De Kempen, waarbij in de woonvisie onder meer wordt aangegeven dat uitbreidingslocaties noodzakelijk zijn om te kunnen voorzien in de aanmerkelijke woningbouwopgave. Dit blijkt tevens aan de toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking die als bijlage aan de onderhavige onderbouwing is opgenomen waaruit blijkt dat binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte beschikbaar is. Daar komt bij dat het planvoornemen tevens passend is binnen de ambitie van de Kempengemeenten om in te zetten op betaalbaarheid met een ambitie dat minimaal 30% sociale huurwoningen en 37% betaalbare koop en/of middenhuurwoningen dient te bevatten. Het initiatief voldoet hieraan nu 70% van de woningen worden uitgevoerd als betaalbare woningen, waarvan 30% in het sociale huursegment. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Woningbouwprogramma 2024 (prijspeil 2024)			
	Woning- bouwpro- gramma %	Project Vosven % (aantal woningen)	Woningtype
<i>Sociale huur</i> <€879,66 (sociaal, waarvan mini- maal 50% onder de 2e aftoppingsgrens)	30%	30% (8)	Vooraf appartementen en kleine-/ nultredenwoningen <i>Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: DAEB norm</i>
Subtotaal	30%		
<i>Sociale koop laag seg- ment</i> < €230.000 – Apparte- ment < €275.000 – Grond- gebonden	5%	11% (3)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug- aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters <i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,25 maal DAEB norm</i>
<i>Sociale koop midden segment</i> €275.000 - €320.000 en/of middenhuur €879,66 - €1.123,13 (vrije sector)	13%	30% (8)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwo- ningen voor ouderen <i>Instandhoudingstermijn koop 5 jaar</i> <i>Instandhoudingstermijn middenhuur 15 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 60m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,5 maal DAEB norm</i>
<i>Sociale koop hoog seg- ment</i> €320.000 - €390.000	19%		Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen <i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 70m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,75 maal DAEB norm</i>
<i>Vrij invulbaar</i> Koop > €390.000 Huur > €1.123,13	33%	30% (8)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultre- denwoningen voor ouderen <i>Geen instandhoudingstermijn</i> <i>Gebruiksoppervlakte niet voorgeschreven</i> <i>Geen inkomensgrens</i>
Subtotaal	70%		
Totaal	100%	100% (27 wonin- gen)	

Figuur 27 Woningbouwprogramma woningbouwontwikkeling Vosven te Kneysel

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met de beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Kempische visie op Wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma.

3.5 Gemeentelijk beleid

3.5.1 Visie Buitengebied 2.0

De Visie Buitengebied 2.0 is op 2 november 2021 vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel. De eerdere Visie Buitengebied 1.0, de Structuurvisie 2011 en de Structuurvisie plus zijn hiermee komen te vervallen. 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 ziet 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 uitleg locaties in het buitengebied.



Het doel van de Visie buitengebied is tweeledig:

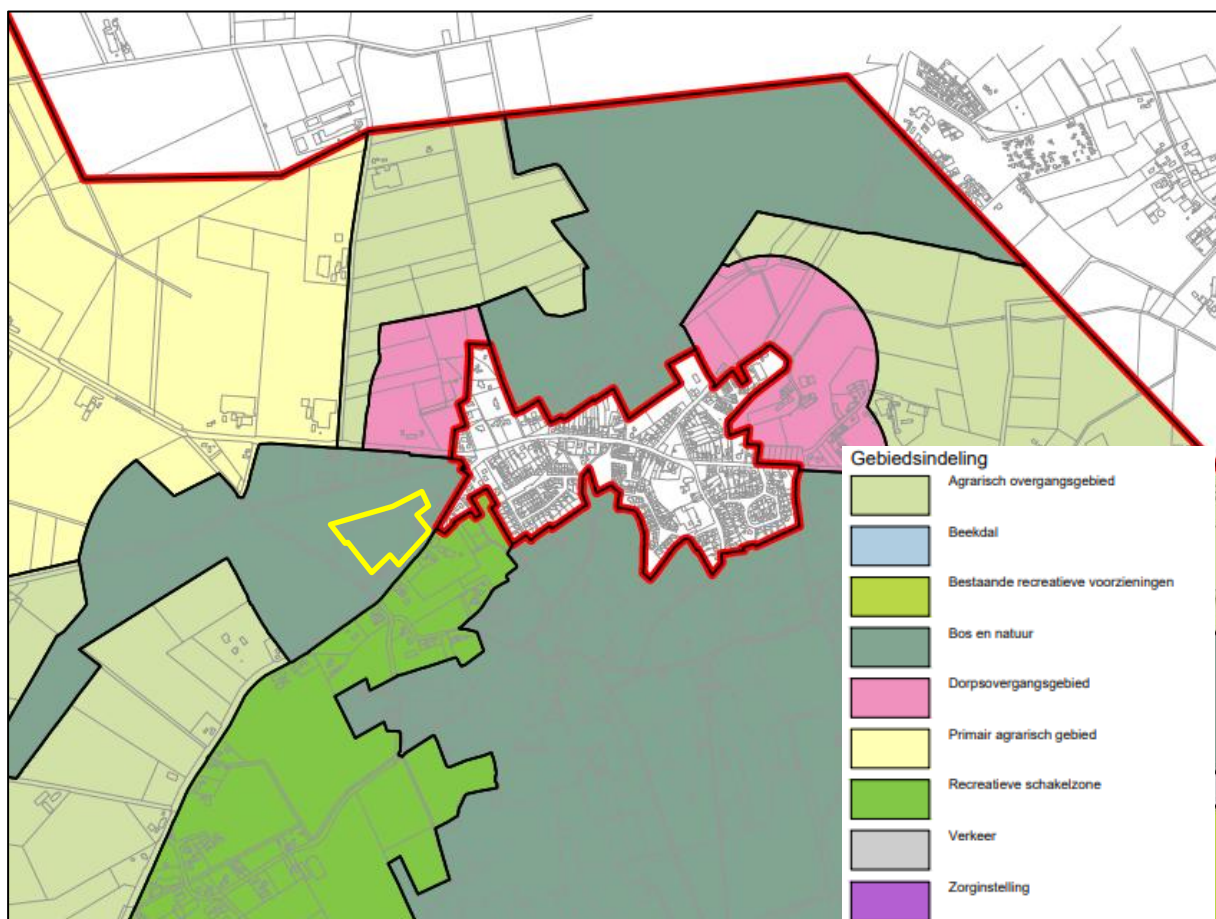
- Vanuit de gemeente is het van belang om sturing te geven aan de ontwikkeling van het buitengebied door een beleidskader te ontwikkelen waaraan we ontwikkelingen toetsen.
- Voor derden is het belangrijk om duidelijkheid te hebben welke richting de gemeente met het buitengebied op willen. Hoe moet het 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. In deze paragraaf is een relevante uitsnede van de gebiedsindelingskaart uit de Visie Buitengebied 2.0 opgenomen.



Figuur 28: Uitsnede gebiedsindelingskaart Visie Buitengebied 2.0 (planlocatie is indicatief voorzien van een gele omlijning)

Beoordeling



Bovenstaande afbeelding laat zien dat het plangebied conform de in de Visie Buitengebied 2.0 opgenomen gebiedsindeling is gelegen binnen een gebied wat is aangeduid als bos en natuur. De bestaande bos- en natuurgebieden maken onderdeel uit van deze functiezone. Te denken valt aan de Cartierheide, Groot- en Kleinmeer, Rouwven, Buikheide, Wolfshoeksche Heide en De Pan. In deze gebieden is de natuur de belangrijkste functie. In de bossen is de versterking van de landschappelijke diversiteit wenselijk. In bos- en natuurgebieden is recreatief medegebruik mogelijk. De mogelijkheden voor andere functies zijn zeer beperkt. De ambitie is om de natuurgebieden verder te versterken, onder andere door enkele ecologische verbindingzones te realiseren. Binnen de gebieden die zijn aangeduid als bos en natuur en wordt een woningbouwontwikkeling en nieuwe bebouwing in beginsel als ongewenst gezien. Dit maakt dat de beoogde ontwikkeling in beginsel niet passend is binnen relevante gemeentelijke uitgangspunten, zoals opgenomen in de Visie Buitengebied 2.0. Echter, hierbij dient opgemerkt te worden dat sinds de vaststelling van de Visie Buitengebied 2.0 door de gemeenteraad diverse beleidsstukken zijn vastgesteld. In deze meer recente beleidsstukken worden kansen gezien om binnen het plangebied een woningbouwontwikkeling plaats te laten vinden mits een en ander gepaard gaat met een versterking van bos- en natuur, zoals opgenomen in de onderhavige visie buitengebied. De beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied gaat gepaard met aanmerkelijke landschappelijke en ecologische meerwaarde. Dit onder meer middels de aanleg van onder meer diverse houtwallen en de realisatie van een zachte overgang richting nabijgelegen bosgebieden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarde dat een woningbouwontwikkeling enkel kan plaatsvinden wanneer deze gepaard gaat met bos- en natuurontwikkeling.

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Visie Buitengebied 2.0.

3.5.2 Omgevingsvisie 2.0

De Omgevingsvisie 2.0 'kempisch wonen in een wereldregio' is vastgesteld op 21 december 2021 door de gemeenteraad van de Eersel. In de Omgevingsvisie 2.0 heeft de regio al het bestaande beleid compleet in beeld gebracht. Met deze Omgevingsvisie 2.0 wilt 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 21e-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 wilt 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.

Beoordeling



Op grond van de Omgevingsvisie 2.0 komt onder meer naar voren dat de gemeente Eersel de komende jaren een fors aantal woningen wil bouwen. Met de beoogde ontwikkeling wordt hier met de komst van 27 woningen op een passende locatie invulling aan gegeven. Verder zet de gemeente Eersel onder meer in op de ambitie 'hoogwaardig kempisch wonen'. Met de beoogde ontwikkeling wordt een kwalitatief hoogwaardig landelijk woonmilieu gerealiseerd die passend is binnen voorgaande ambitie. Te meer nu het planvoornemen middels de aanleg van diverse landschappelijke en natuurlijke elementen tevens gepaard met een versterking van de landschappelijke en groene kwaliteiten. Hierdoor wordt enerzijds een bijdrage geleverd aan zowel een aantrekkelijk woonmilieu en een gezonde leefomgeving. Anderzijds wordt de historische verkavelingsstructuur teruggebracht en heeft de beoogde ontwikkeling hierdoor een positief effect op het nabijgelegen Natuur Netwerk Brabant. Ook wordt aangegeven dat de gemeente Eersel met nieuwbouw alle doelgroepen en inkomensgroepen wil bedienen. Met het planvoornemen wordt een gevarieerd woningbouwprogramma gerealiseerd, waarmee diverse doelgroepen worden bediend. Hierbij wordt tevens voldaan aan de benodigde verhouding van betaalbare woningen en sociale huurwoningen.

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie 2.0.

3.5.3 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen

De ruimtelijke visie woonuitbreidingen is vastgesteld door de gemeenteraad van Eersel op 25 oktober 2022. Een en ander laat zien dat er binnen de gemeente Eersel sprake is van 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.

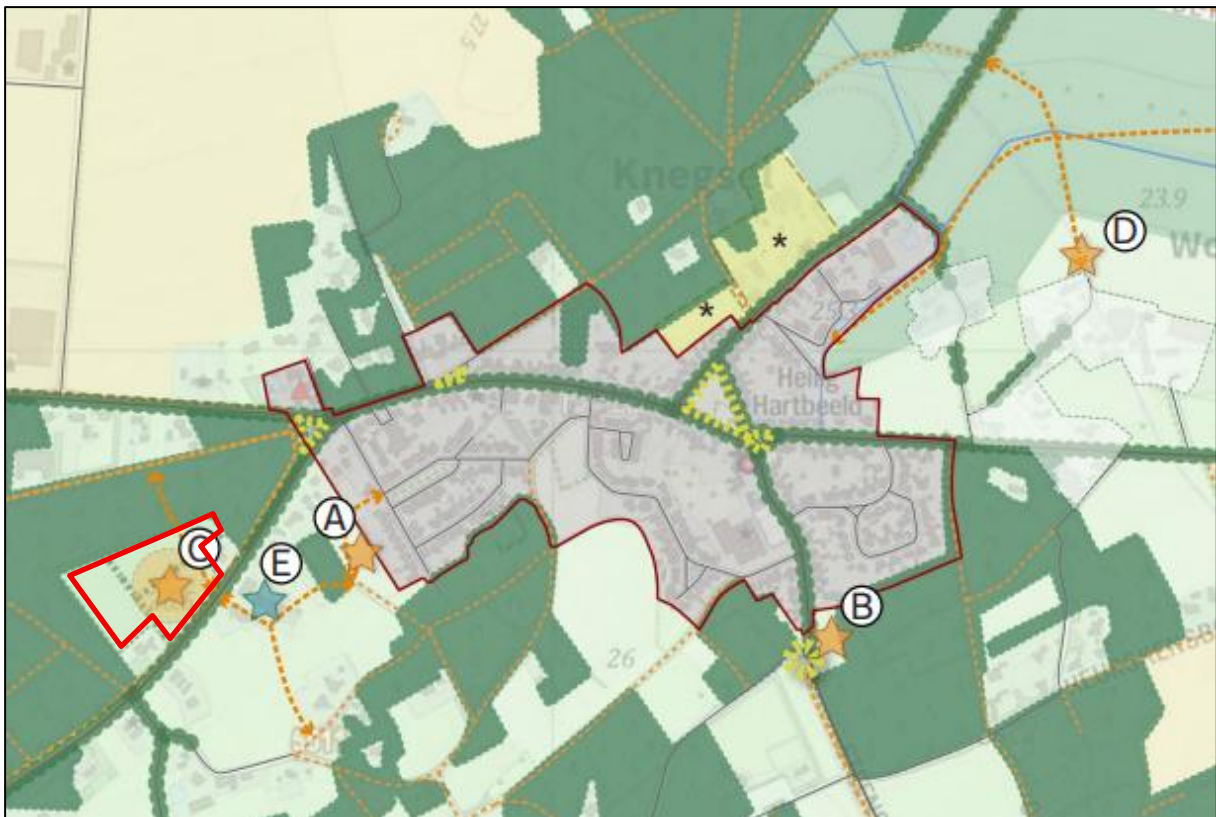
Verder is ten aanzien van de kern Kneghel de navolgende beschrijving opgenomen (*in cursief*):

'Kneghel is een authentiek dorp met vele cultuurhistorische waarden. Het oude karakteristieke lint rondom de centrale driehoekige ruimte vormt een herkenbare hoofdstructuur. Achter het lint zijn op meerdere plekken kleine planmatige woonuitbreidingen gebouwd, maar op meerdere plekken raakt het buitengebied tot middenin het dorp. Hierdoor is het dorp sterk met het omliggende landschap



verweven. Buiten het dorp zijn op meerdere plekken villawijken in het bos gebouwd. Deze hebben geen directe relatie met het dorp. De dorpsranden bestaan uit een afwisseling van bossen en kleine akkertjes die omgeven zijn door houtwallen en bossingels. Dit landschap is van zeer hoge cultuurhistorische en archeologische waarde, zo dateert het landschap ten zuiden van het dorp nog uit de middeleeuwen en zijn er in de bossen ten noorden van het dorp grafheuvels uit de prehistorie aanwezig. Ten noordoosten van het dorp ligt het beekdal van de Poelenloop, een wat kaal landschap met enkele gehuchten. Met name het boslandschap is recreatief zeer aantrekkelijk en biedt de inwoners van Kneegsel vele mogelijkheden voor korte en langere ommetjes rondom het dorp. Het beekdal en de heideontinning zijn echter maar beperkt toegankelijk. Het sportcomplex ligt op enige afstand van het dorp, in de bossen'.

Daarnaast wordt in de ruimtelijke visie woonuitbreidingen aangegeven dat de kern Kneegsel kleinschalig en karakteristiek is. Aan verschillende kanten wordt het dorp begrensd door een bosgebied of een beekdal. Aan de dorpsrand en bij Wolfshoek zijn enkele mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidingen. In deze paragraaf is een afbeelding opgenomen waarop de potentiële ontwikkellocaties voor de kern Kneegsel zijn aangegeven.



Figuur 29: Uitsnede ruimtelijke visie woonuitbreidingen: potentiële ontwikkellocaties (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Beoordeling

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de planlocatie expliciet is aangeduid als een potentiële uitbreidingslocatie. Hierbij wordt aangegeven dat binnen het plangebied mogelijkheden liggen voor een woonontwikkeling. Dit mits een dergelijke woonontwikkeling gepaard gaat met bos- en natuurontwikkeling, zoals opgenomen in de Visie Buitengebied 2.0. Hierbij geldt als de archeologische verwachtingswaarde als uitgangspunt.



Met de beoogde woningbouwontwikkeling wordt hier invulling aan gegeven. Immers, binnen het plangebied wordt voorzien in een landelijk woonmilieu die naar aard en schaal passend is binnen de landelijke omgeving en waarmee een logische uitbreiding/afronding wordt gerealiseerd. Dit in combinatie met aanmerkelijke landschappelijke en ecologische meerwaarde middels de aanleg van onder meer diverse houtwallen en de realisatie van een zachte overgang richting nabijgelegen bosgebieden die zijn aangewezen als Natuur Netwerk Brabant. Hiermee wordt invulling gegeven aan de voorwaarde dat een woningbouwontwikkeling enkel kan plaatsvinden wanneer deze gepaard gaat met bos- en natuurontwikkeling. Verder wordt het aspect archeologie nader beoordeeld in paragraaf 4.5 in de onderhavige onderbouwing.

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de ruimtelijke visie dorpsuitbreidingen.

3.5.4 Ontwikkelingsrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel

In oktober 2023 zijn voor de zuidwestelijke dorpsrand uitgangspunten opgesteld. Een en ander als nadere uitwerking van de eerder vastgestelde ruimtelijke visie woonuitbreidingen. Hierin staat de huidige situatie van het plangebied als volgt omschreven: “Ten noorden van de Eerselseweg ligt een open akker, omzoomd door bos. De oude groenstructuren op de akker zijn niet meer aanwezig. Door het bos lopen enkele bospaden, die niet verbonden zijn met het dorp.”

Samenvattend bestaat de ontwikkelingsrichting uit:

1. een landschappelijk raamwerk van heggen en struwelen;
2. semi-agrarisch gebruik, de open veldjes, met eventueel functie waterberging;
3. een verbonden recreatief padennetwerk;
4. vier woonerven met een ingetogen, landelijke woonmilieu;
5. zichten: op een aantal cruciale plekken blijven zichten op het landschap vanaf de Eerselseweg in stand.

In deze paragraaf is een relevante uitsnede uit de Ontwikkelingsrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel opgenomen.



Figuur 30: Ontwikkelingsrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel

Beoordeling

Bovenstaande afbeelding laat zien dat binnen het plangebied een tweetal zoekgebieden voor landelijke woonerven zijn gelegen. Ook is aan de zuidoostelijke zijde van het plangebied een zone ingetekend waar woningen kunnen landen georiënteerd op de Eerselseweg. Met het planvoornemen wordt hier invulling aan gegeven door direct aan het bebouwingslint van de Eerselseweg enkele woningen te realiseren die georiënteerd zijn op de Eerselseweg. Achter deze woningen krijgen de overige woningen een plek binnen een tweetal erven. Hierdoor blijven bestaande open kamers aan het lint behouden wat de landschappelijke uitstraling van het lint ten goede komt. Achter de bebouwing aan het lint worden twee erven gerealiseerd waar de woningen collectief als ensemble om staan geclusterd. Hiermee wordt invulling gegeven aan de tweetal zoekgebieden voor landelijke woonerven conform de ontwikkelingsrichting. Verder worden de beoogde woningen voor wat betreft stedenbouwkundige invulling en beeldkwaliteit afgestemd op een ligging binnen een landelijk woonmilieu binnen het woonerf. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar hoofdstuk 2 in de onderhavige onderbouwing.

Ook is in zijn algemeenheid een beschrijving van de ontwikkelingsrichting opgenomen die onder meer bestaat uit de realisatie van een landschappelijk raamwerk, van een semi-agrarisch gebruik en van een recreatief padennetwerk. Een van de belangrijkste ingrepen voor de locatie omvat het terugbrengen van de hagen. Deze bieden vervolgens een kamerstructuur waarbinnen ontwikkeld wordt. Hiermee wordt invulling gegeven aan het landschappelijk raamwerk en wordt de historische verkavelingsstructuur hersteld. Verder maakt een nieuwe recreatieve wandelstructuur het mogelijk om het achter liggende bos ook vanaf deze zijde van het dorp te bereiken

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Ontwikkelingsrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel.



3.5.5 Nota impuls sociale woningbouw

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 wilt dat iedereen betaalbaar kan wonen. De Nota biedt inzicht in de wijze waarop de gemeente omgaat met nieuwe woningbouwinitiatieven die niet passen binnen het huidige planologische kader. 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 uit:

- 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.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling behelst de ontwikkeling van een in hoofdzaak agrarisch perceel naar wonen teneinde te voorzien in de komst van in totaal 27 woningen in diverse woningtypologieën. De volgende woningtypologieën worden gerealiseerd:

- 8 sociale huurwoningen (appartementen);
- 2 sociale koopwoningen (appartementen);
- 1 sociale koopwoning (grondgebonden woning);
- 8 betaalbare koopwoningen (kleine rij- en hoekwoningen en appartementen);
- 8 koopwoningen in het vrije segment (ruimere twee-onder-één-kapwoningen, vrijstaande woningen en nultredenwoningen).

Gelet hierop wordt met het aandeel sociale woningbouw voldaan aan de vereiste 37%. 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 10 woningen gerealiseerd voor de sociale woningbouw. Hiermee wordt voldaan aan het vereiste aandeel sociale woningbouw van 37% en bestaat geen aanleiding om een afdracht te doen aan het fonds Verevening Sociale Woningbouw.

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd in de Nota Impuls sociale woningbouw.

3.5.6 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. Hij 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.

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 aanvangskooprijzen 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 €879,66.

Artikel 4 prijsgrenzen initiële kooprijzen 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 kostengrenzen 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 er voor 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.

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. In onderstaande afbeelding zijn de kwaliteitskaders weergegeven.

	Oppervlakte (GBO)	Indicatieprijs 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

Figuur 31: Kwaliteitskaders (gebaseerd op prijspeil 2022)

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 (anterieure) overeenkomsten vastgelegd.

Beoordeling

Met het planvoornemen worden in zijn totaliteit 27 woningen in diverse woningtypologieën gerealiseerd, waarvan 8 sociale huurwoningen, 3 sociale koopwoningen, 8 betaalbare koopwoningen en 8 koopwoningen in het vrije segment. 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) (appartement) en € 275.000 (grondgebonden) 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 5 jaar. Deze eisen zullen moeten worden gehandhaafd door initiatiefnemer en de woningbouwcorporatie in beheer van de sociale huur/koopwoningen. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de sociale huurwoningen zullen worden verkocht aan de Woningstichting de Zaligheden. Er wordt bij de planuitwerking invulling gegeven aan de minimaal te bereiken aantal m² gebruiksoppervlak bij de verschillende woningen. Sociale huurwoningen en sociale koopwoningen in het lage segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 50 m². Sociale koopwoningen in het midden segment dienen een gebruiksoppervlakte te hebben van tenminste 60 m². Ter illustratie zie onderstaande afbeelding waar nader inzicht is gegeven in het woningbouwprogramma en het woningtype met instandhoudingstermijn en gebruiksoppervlakte.



Woningbouwprogramma 2024 (prijspeil 2024)			
	Woning- bouwpro- gramma %	Project Vosven % (aantal woningen)	Woningtype
<i>Sociale huur</i> <€879,66 (sociaal, waarvan mini- maal 50% onder de 2e aftoppingsgrens)	30%	30% (8)	Vooraf appartementen en kleine-/ nultredenwoningen <i>Instandhoudingstermijn minimaal 25 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: DAEB norm</i>
Subtotaal	30%		
<i>Sociale koop laag seg- ment</i> < €230.000 – Apparte- ment < €275.000 – Grond- gebonden	5%	11% (3)	Kleine appartementen en grondgebonden woningen (rug- aan-rug / studio's / tiny houses) voor starters <i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 50m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,25 maal DAEB norm</i>
<i>Sociale koop midden segment</i> €275.000 - €320.000 en/of middenhuur €879,66 - €1.123,13 (vrije sector)	13%	30% (8)	Kleine rij-hoekwoningen en appartementen/ nultredenwo- ningen voor ouderen <i>Instandhoudingstermijn koop 5 jaar</i> <i>Instandhoudingstermijn middenhuur 15 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 60m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,5 maal DAEB norm</i>
<i>Sociale koop hoog seg- ment</i> €320.000 - €390.000	19%		Ruimere rij-hoekwoningen, kleine 2-1 kap, appartementen / nultredenwoningen voor ouderen <i>Instandhoudingstermijn 5 jaar</i> <i>Gebruiksoppervlakte minimaal 70m²</i> <i>Inkomensgrens: 1,75 maal DAEB norm</i>
<i>Vrij invulbaar</i> Koop > €390.000 Huur > €1.123,13	33%	30% (8)	Ruimere 2-onder-1 kap, vrijstaand, grondgebonden nultre- denwoningen voor ouderen <i>Geen instandhoudingstermijn</i> <i>Gebruiksoppervlakte niet voorgeschreven</i> <i>Geen inkomensgrens</i>
Subtotaal	70%		
Totaal	100%	100% (27 wonin- gen)	

Figuur 32 Woningbouwprogramma woningbouwontwikkeling Vosven te Kneysel

Conclusie

Gelet hierop is de beoogde ontwikkeling in overeenstemming met gemeentelijke beleidsuitgangspunten, zoals vastgelegd de Verordening doelgroepen sociale woningbouw.



4 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

4.1 Inleiding

Aspecten ten aanzien van de fysieke leefomgeving worden steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Eersel is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen. In dit hoofdstuk wordt aangetoond dat in milieutechnisch opzicht geen belemmeringen bestaan voor het planvoornemen. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie;
- archeologie;
- natuur;
- flora en fauna;
- geluid;
- activiteiten en milieuzonering;
- (volks)gezondheid;
- omgevingsveiligheid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- milieueffectrapportage;
- duurzaamheid;
- trillingen;
- niet gesprongen explosieven.

4.2 Bodem

Toetsingskader

Waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het definitieve omgevingsplan (art. 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen.

Bij een overschrijding van een vastgestelde waarde (zie art. 5.89i Bkl) is het bouwen van een bodemgevoelig gebouw alleen toegelaten als de in het omgevingsplan voorgeschreven sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen (art. 5.89K Bkl, art. IIIa onder 2 Aanvullingsbesluit Bodem).

Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving:

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Besluit activiteiten leefomgeving, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22Ba);



- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling behelst de herontwikkeling van een in hoofdzaak agrarisch perceel naar een woningbouwlocatie. Binnen de toekomstige woningbouwlocatie zullen in zijn totaliteit 27 woningen in diverse woningtypologieën gerealiseerd worden. Gelet hierop gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met een gebruikswijziging en met de komst van diverse gevoelige functies aangezien ter plaatse een woongebruik wordt toegestaan. Immers, als gevolg van de beoogde herontwikkeling naar wonen kunnen er zich binnen het plangebied in de beoogde situatie in permanente mate (meer dan twee uur per dag) mensen verblijven. Dit betekent dat inzichtelijk gemaakt dient te worden of de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik en of sprake is van bodemverontreiniging. Derhalve is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het complete bodemonderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing gevoegd. In het onderstaande worden de conclusies (*in cursief*) weergegeven.

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. Nader bodemonderzoek wordt niet noodzakelijk geacht.

Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, ons inziens, vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkeling op deze locatie. Wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). In de (grond)mengmonsters zijn geen verhoogde gehalten asbest aangetoond. De gemeten gehalten blijven beneden de detectiegrens.

Conclusie

Het aspect 'bodem' staat het planvoornemen niet in de weg.

4.3 Waterhuishouding

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Denk bijvoorbeeld aan (instructie)regels (al dan niet ter nastreving van omgevingswaarden) uit de provinciale omgevingsverordening en de waterschapsverordening. Daarnaast bevatten de artikelen 5.38 t/m 5.49 Bkl rijksregels.

Waterbeheer en watertoets

Voor alle ruimtelijke plannen zal een watertoets moeten worden uitgevoerd. In deze watertoets wordt aangegeven hoe in het betreffende plan met water wordt omgegaan. Daarbij wordt allereerst sterk ingezet op preventie van verontreiniging en nuttig hergebruik van water op lokaal niveau. Daarnaast is voor de retentiebehoefte de voorkeurvorgorde infiltreren, retentie binnen het plangebied, retentie buiten het plangebied of berging in bestaand watersysteem. Aspecten als oppervlaktewater, grondwater, hemelwater, afvalwater, waterkwaliteit en -kwantiteit, omgevingsfactoren en



waterberging komen hierin aan de orde. Met de watertoets wordt de waterbeheerder tijdig betrokken in het ontwerpproces.

Beleid duurzaam stedelijk waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, allen met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Deze paragraaf geeft een overzicht van de voor het plangebied relevante nota's, waarbij het beleid nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW Actueel);
- Waterwet.

Provinciaal:

- Regionaal Water- en Bodemprogramma 2022-2027.

Waterschapbeleid

Waterbeheerprogramma 2022-2027 - Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan. Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie'; op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet en een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. Het waterschap hanteert drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt;
- Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan;
- Wat schoon is moet schoon blijven.

We moeten ons, nog meer dan voorheen, aanpassen aan de veranderende leefomgeving en op zoek gaan naar nieuwe oplossingen en antwoorden. Juist de voor Midden-Brabant zo karakteristieke



verwevenheid van bebouwing, landbouw en natuur is een kans om de wateropgaven slim in te passen. Dit vereist een integrale, gebiedsgerichte aanpak samen met alle partijen. Een gebiedsgerichte aanpak is alleen succesvol als naast de wateropgaven ook de opgaven vanuit natuur, stikstof, economie, landbouwtransitie, energietransitie, biodiversiteit, mobiliteit en woningbouw onderdeel van de aanpak zijn. Niet sectoraal, maar integraal. Alleen dan gaan we oplossingen vinden voor een leefbaar Midden-Brabant met een duurzaam en toekomstbestendig watersysteem dat goed is voor inwoners, bedrijven, landbouw en natuur. De grote uitdaging zit hem vooral in de vraag hoe we dit gaan bereiken. Meer dan voorheen gaan we daarbij:

- van beekdalgericht naar gebiedsgericht; de aandacht gaat naast het beekdal ook uit naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied;
- van sectoraal naar integraal; samen met overheden en gebiedspartners maakt het waterschap keuzes over meerdere opgaven in een gebied;
- van water afvoeren naar elke druppel telt; maximaal water conserveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Uniformering Keuren

De waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel hebben in de Noord-Brabantse Waterschapsbond (NBWB) besloten om de Keuren te uniformeren en tegelijkertijd te dereguleren. Hierbij is aangehaakt bij het landelijke uniformeringsproces van de Unie van Waterschappen. Er is conform het nieuwe landelijke model een sterk gedereguleerde Keur opgesteld, met bijbehorende algemene regels en beleidsregels. Deze zijn voor de drie waterschappen gelijkkluidend. De nieuwe uniforme Keuren zijn gezamenlijk in werking getreden op 1 maart 2015.

De keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. De Keur en de algemene regels zijn te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

In de nieuwe Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning hemelwater door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- a. het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- b. de toename van verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- c. de toename van verhard oppervlak bestaat uit een sedum dak.
- d. de toename van verhard oppervlak tussen de 500 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel:

$$\text{Benodigde retentiecapaciteit (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{Gevoeligheidsfactor} \times 0,06.$$

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren.



De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van watersystemen zijn opgenomen in de 'beleidsregel Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak en de hydrologische uitgangspunten bij de keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Waterschapsverordening

Sinds 1 januari 2024 geldt de Omgevingswet. In de Omgevingswet staan alle regels van het waterschap voor de ruimte waarin we wonen, werken en ontspannen: onze leefomgeving. Deze regels staan in één digitale verordening: de waterschapsverordening. Voorheen stonden deze regels in het waterbeheerprogramma 2022-2027 en de Keur en de bijbehorende algemene regels. Met de komst van de Omgevingswet zijn deze regels vervangen door de waterschapsverordening. Artikel 2.2 lid 5 schrijft onder meer voor dat het verboden is om zonder omgevingsvergunningaanvraag water te lozen in of te onttrekken aan een oppervlaktewaterlichaam. Dit verbod geldt niet voor het afvoeren van hemelwater naar een oppervlaktewaterlichaam door een toename van verhard oppervlak van maximaal 500 m².

Gemeentelijk beleid

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.

Functie	Minimale benodigde ontwatering (m. 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

Tabel 2 Advies ontwateringsdiepten

Watertoets

Aan Civil support is opdracht verleend voor het uitvoeren van de weging van het waterbelang en het opstellen van een rapportage voor de watertoets. Het complete waterhuishoudkundig plan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de meest relevante conclusies benoemd.

Het totale verhard oppervlak bedraagt in de beoogde situatie 6.768 m². Ter verduidelijking zie onderstaande figuur.



Type oppervlak	Bruto opp. (m ²) aangesloten op HWA	Bruto opp. (m ²) niet aangesloten op HWA	Percentage verhard	Netto verhard opp. (m ²)
Bebouwing	1.564	0	100%	1.564
Verharding	2.522	0	100%	2.522
Open verharding (vb: grasbetonstenen)	140	0	60%	84
Tuinen A	1.645	822	50%	823
Tuinen B	3.247	2.247	25%	812
Open water/ Bovengrondse waterberging	963	963	100%	963
Totaal	10.081	4.032		6.768

Figuur 33: Nieuw verhard oppervlak

De totale toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied bedraagt:

$$\text{Toename verhard oppervlakte} = 6.768 \text{ m}^2 - 0 \text{ m}^2 = 6.768 \text{ m}^2$$

De benodigde inhoud van de te realiseren waterbergingen, overeenkomend met de bovenstaand benoemde toename, bedraagt:

$$\text{Benodigde berging} = 0,06 \text{ m} \times 6.768 \text{ m}^2 = 406 \text{ m}^3$$

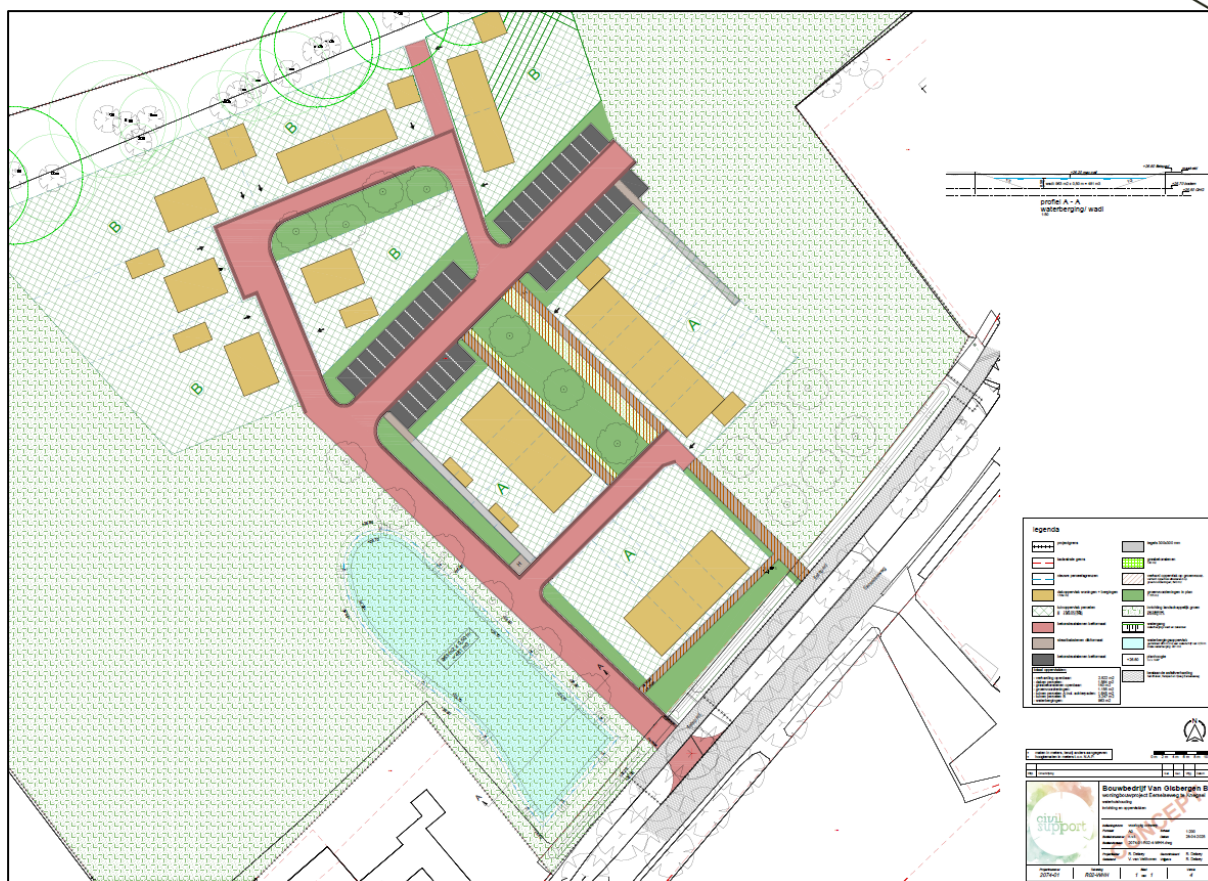
De opgenomen voorzieningen ten behoeve van waterberging in het plan bedragen:

- Riolering: 0 m³
- Bergingswatergang: 481 m³

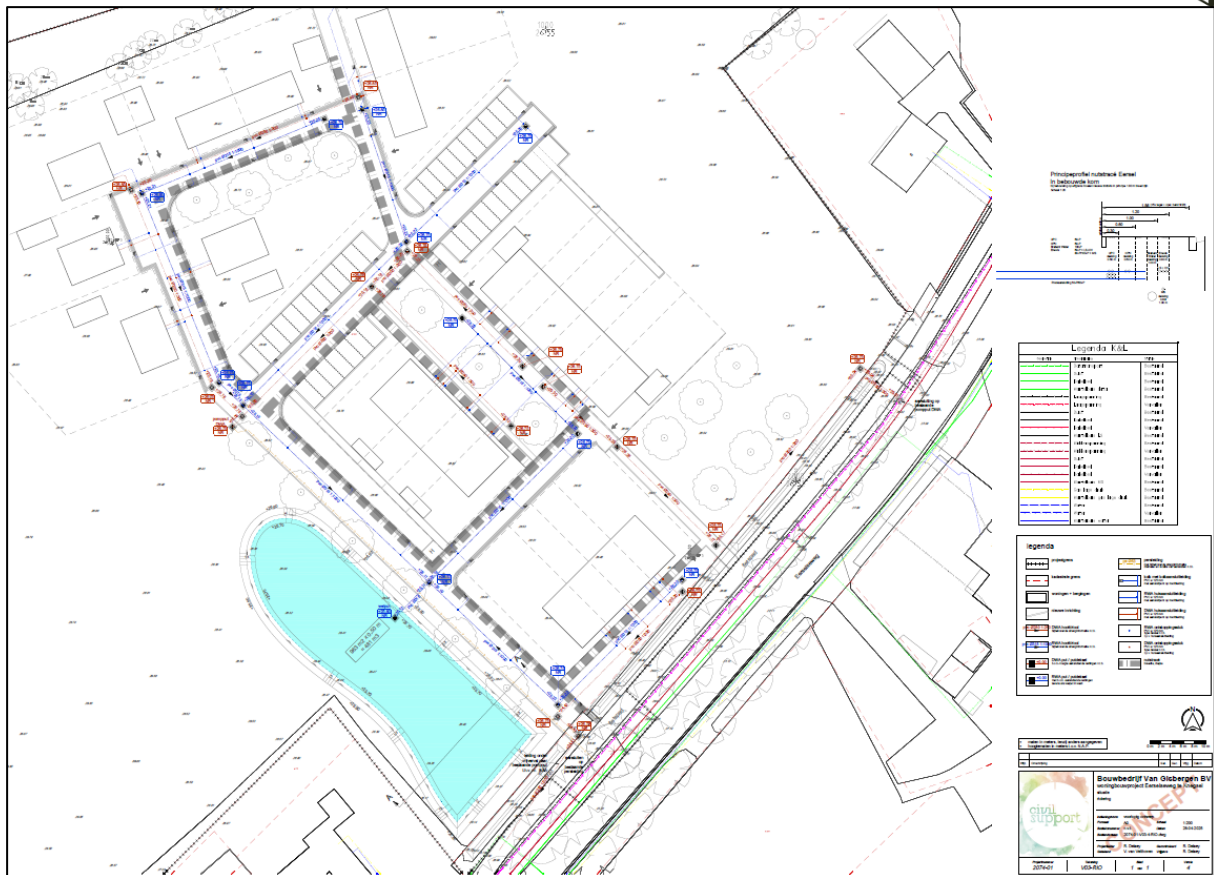
Dit resulteert in een toetsing van de waterberging van: $\text{Bergingstoets} = 481 \text{ m}^3 \geq 406 \text{ m}^3$ (benodigde berging)

Daarmee is aangetoond dat de voorzieningen voldoen aan de gestelde eis.

In het onderstaande is een uitsnede van de inrichting en de oppervlakten met betrekking tot de waterhuishouding opgenomen. Het complete waterhuishoudkundig plan inclusief bijlagen is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.



Verder is in bijlage 2 van het waterhuishoudkundig plan tevens inzicht gegeven in het aspect riolering. Een en ander is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande is een relevante uitsnede opgenomen.



Figuur 35: Situatie riolering (bijlage 2 waterhuishoudkundig plan)

Waterkwantiteit

Op alle watergangen en sloten binnen het plangebied, die zijn opgenomen in de legger, is de Waterschapsverordening van het waterschap van toepassing. Dit betekent voor de verschillende watergangen het volgende:

- waterlopen categorie A: voor deze watergangen geldt dat het waterschap tot 5 m vanaf beide insteken van de watergang randvoorwaarden stelt aan de inrichting om onderhoud aan de watergang mogelijk te houden;
- waterlopen categorie B: de eigenaren van gronden langs deze watergangen moeten de sloten eenmaal per jaar – in het najaar – schoonmaken. Het waterschap controleert of de sloten goed schoon zijn (= schouwen);
- voor ingrepen die binnen 5 m vanaf de insteek van waterlopen categorie A plaatsvinden, dient een ontheffing van de keur te worden aangevraagd.

Dit geldt ook voor ingrepen in de waterlopen categorie B en overige watergangen en sloten, zoals het verleggen en dempen van watergangen en het aanbrengen van duikers in watergangen.

Binnen het plangebied zijn geen A-waterlopen met bijbehorende beschermingszone gelegen die zijn opgenomen in de legger van het waterschap. Ook zijn binnen de planlocatie geen B-watergangen gelegen. In het onderstaande is een uitsnede uit de legger van het waterschap opgenomen ter illustratie.



Figuur 36: Uitsnede kaart Legger Waterschap De Dommel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Veiligheid en waterkeringen

Binnen het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen waterkeringen gelegen.

Om verdere invulling te geven aan een duurzaam waterbeheer, kan tijdens de uitvoerfase rekening gehouden worden met duurzaam bouwen. In de Nationale Pakketten Duurzaam Bouwen: Woningbouw nieuwbouw, Woningbouw beheer en Utiliteitsbouw is een tweetal maatregelen (S/U237 en S/U444) opgenomen die onder meer betrekking hebben op het verminderen van de emissie van milieubelastende stoffen naar het van daken afgevoerde hemelwater. Bij nieuwbouw wordt geadviseerd gebruik te maken van niet-uitlogbare bouwmaterialen in verband met de waterkwaliteit. Dit houdt in dat toepassing van materialen voor daken, dakgoten en hemelafvoeren zoals zink, koper, lood etc. wordt afgeraden, tenzij de materialen zijn voorzien van een coating. In casu wordt met het beoogde bouwplan rekening gehouden met het vorenstaande.

Conclusie

Het omgevingsaspect 'water' vormt geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.4 Cultuurhistorie

Toetsingskader

In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde



stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beleid provincie Noord-Brabant

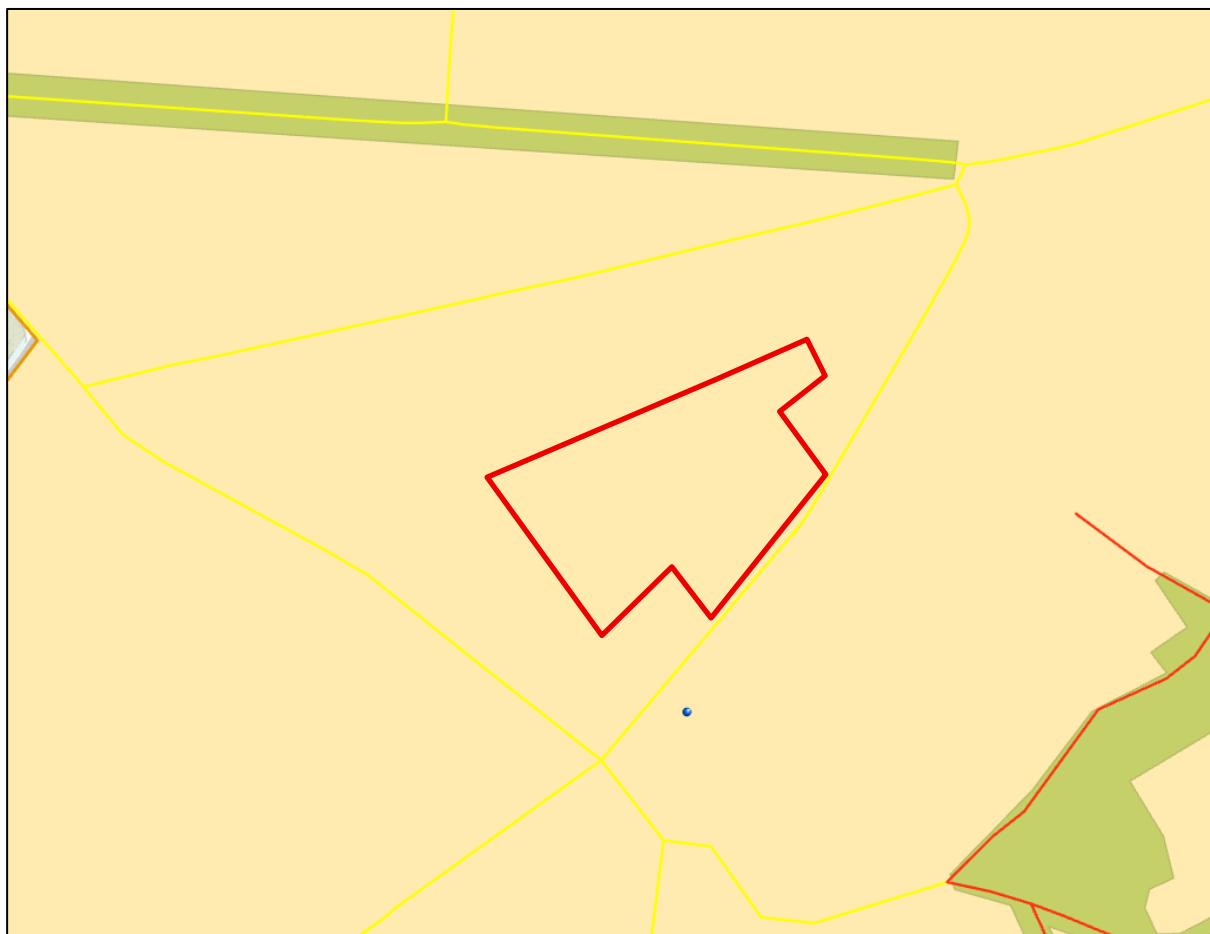
In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW). Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.

Erfgoedkaart Zuidoost-Brabant

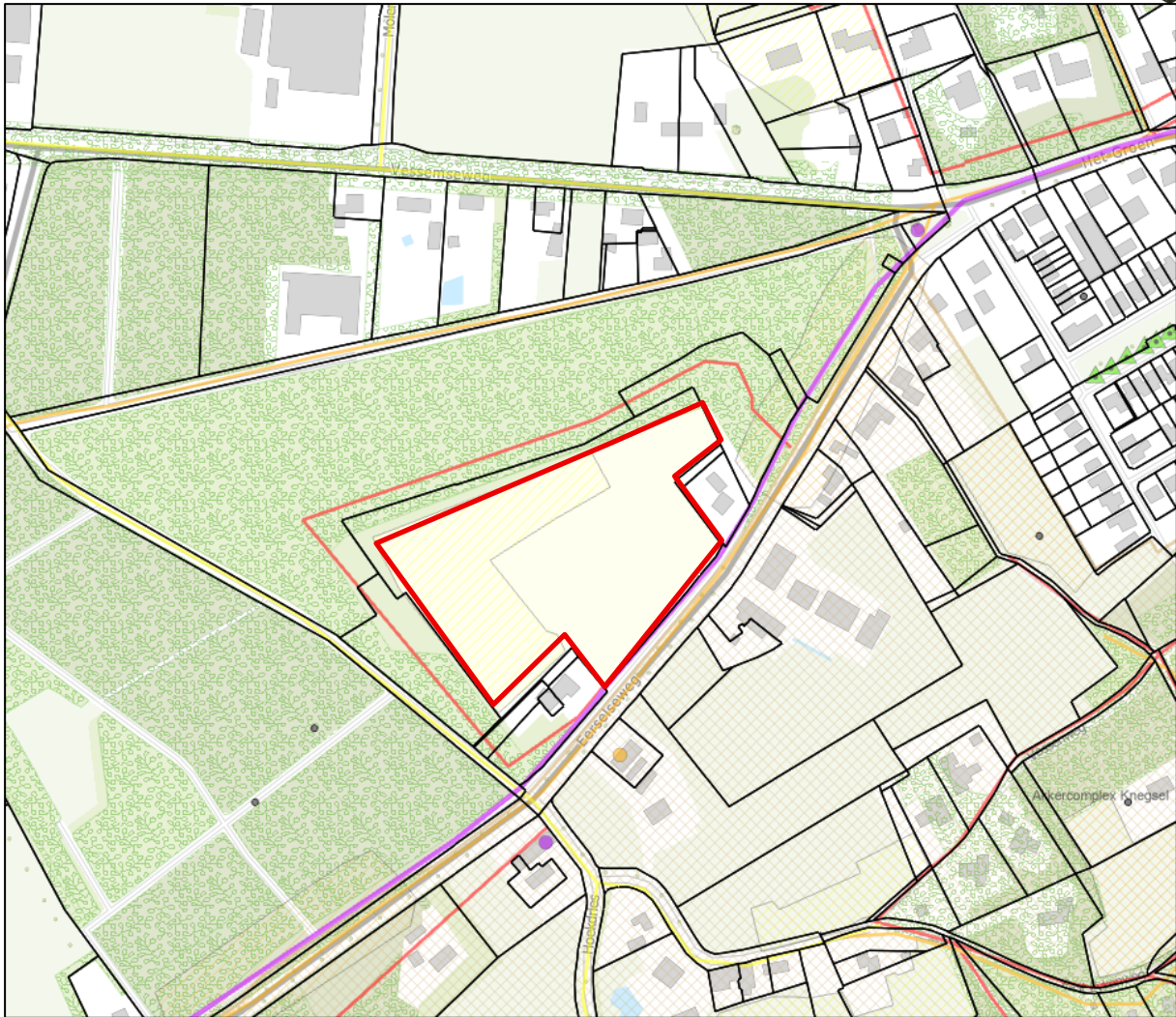
Tussen 2009 en 2012 heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (destijds nog de SRE Milieudienst) voor 11 gemeenten in Zuidoost-Brabant (Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Bergeijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre, Valkenswaard, Geldrop-Mierlo en Laarbeek) een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg 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.

Beoordeling

Met het planvoornemen wordt geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing gesloopt, waardoor met zekerheid geconcludeerd kan worden dat geen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing verloren gaat als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Navolgende afbeeldingen betreft een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart van de provincie Noord-Brabant, alsook een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart Eersel).



Figuur 37 Uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart, herziening 2024 (CHW) (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)



Figuur 38 Uitsnede Cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart van Eersel) (planlocatie is indicatief aangeduid met een rode omlijning)

Cultuurhistorische waardenkaart provincie Noord-Brabant

De planlocatie bevindt zich conform de provinciale cultuurhistorische waardenkaart binnen de regio De Kempen, hetgeen is aangemerkt als regio van provinciaal cultuurhistorisch belang. Het cultuurhistorisch belang van deze regio wordt als volgt beschreven (*in cursief*):

‘De bewoningsgeschiedenis en de inrichting van het gebied zijn in hoge mate bepaald door de natuurlijke terreingesteldheid. De indeling in agrarische gebruikseenheden (akkers, graslanden en woeste gronden) is op veel plaatsen nog goed herkenbaar. Vooral de beekdalen zijn hier en daar buitengewoon goed bewaard gebleven. In combinatie met de dorpen en buurtschappen en de plaatselijk aanwezige kleinschaligheid verleent dit het gebied een grote landschappelijke en cultuurhistorische waarde. Het beekdallandschap van de Dommel ten zuiden van Eindhoven is aangewezen als Belvederegebied, en is dus één van de meest waardevolle cultuurhistorische landschappen van Nederland’.

Verder is het plangebied tevens gelegen binnen het cultuurhistorisch landschap ‘Oud zandlandschap Oerle-Kneegsel’. Ten aanzien van dit cultuurhistorisch landschap is de volgende motivatie en ontwikkelstrategie opgenomen (*in cursief*):



Motivatie

Het gebied is een samenhangend en relatief gaaf oud zandlandschap met akker-complexen. Bijzonder voor dit gebied zijn de vele en gaaf bewaarde hakhoutbosjes en -wallen, de grafheuvellandschappen Torterfout-Halfmijl en Huisven en de gestichte handelsnederzetting Zandoerle met oude handelsroutes (Wintelrese Dijk, Antwerpse Baan, Eindhovense Baan). Verder is interessant de wüstung (verdwenen nederzetting) met de oude kerklocatie van Knegsel.

Ontwikkelstrategie

Het behoud en beter beleefbaar maken van (sporen van) grafheuvellandschappen, hakbosjes en -wallen en oude handelswegen; Het versterken van het contract tussen de oude ontginningen met akkers enerzijds en de voormalige woeste gronden anderzijds; Natuurontwikkeling, waterberging, stedelijke uitbreidingen en economische dragers afstemmen op de cultuurhistorische identiteit van het gebied Oerle-Knegsel; Het vergroten van de cultuurhistorische waardering door vergroting van beleving

Tot slot is de Eerselseweg aangewezen als 'Lijn van redelijk hoge waarde' (historische geografie).

Cultuurhistorische waardenkaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart Eersel)

Het plangebied is op grond van de gemeentelijke Cultuurhistorische waardenkaart 2021 deels aangemerkt als 'Historische geografie (vlak): Redelijk hoog'. Het plangebied is hierbij aangeduid als Oude Akkers: besloten akker.

Verder is binnen het plangebied tevens een aanduiding 'Historische geografie (lijn): Zeer hoog' gelegen. Het gaat hierbij om de oude akker de Knegse Wallen genaamd, hetgeen een akkerwal van zeer hoge waarde is.

Daarnaast is de Knegselseweg tevens op grond van de gemeentelijke cultuurhistorische waardenkaart aangeduid als 'Historische Geografie (lijn): Hoog'.

Met de beoogde ontwikkeling wordt een in hoofdzaak agrarisch perceel herontwikkeld naar een woningbouwlocatie. Hiermee wordt op een passende locatie de kern Knegsel in enigermate uitgebreid en logisch afgerond. Bij de stedenbouwkundige uitwerking van het planvoornemen is rekening gehouden met cultuurhistorische waarden binnen het plangebied en in de directe omgeving. Dit onder meer omdat:

- Binnen het plangebied diverse houtwallen en andere landschapselementen worden gerealiseerd, waardoor de historische kamerstructuur wordt teruggebracht en weer een meer kleinschalig cultuurlandschap ontstaat zoals voorheen het geval was. Gelet hierop levert de beoogde ontwikkeling een positieve bijdrage op het herstel van historische en cultuurhistorische waarden van het cultuurhistorisch landschap 'Oud zandlandschap Oerle-Knegsel' en van de besloten akker;
- De omzoming van het plangebied in de hoedanigheid van een akkerwal die van zeer hoge waarde is, blijft met de beoogde ontwikkeling behouden. Verder vindt met de beoogde ontwikkeling een verzachting van de bosrand plaats;
- Direct aan het lint wordt een kleine woonrijtje gerealiseerd die passend is binnen de ruimtelijke structuur en de ruimtelijke opbouw van de Eerselseweg. Zo worden er open kamers aan het lint behouden wat de landschappelijke uitstraling van het lint ten goede komt. Achter de bebouwing aan het lint worden twee erven gerealiseerd waar de woningen collectief als ensemble om staan geclusterd. Hierdoor is de beoogde ontwikkeling niet van negatieve invloed op de Eerselseweg als zijnde een lijn van redelijk hoge waarde;
- Met de beoogde ontwikkeling een logische uitbreiding en afronding van de kern Knegsel wordt bewerkstelligd. Aanwezige cultuurhistorische en landschappelijke waarden blijven behouden



en worden waar mogelijk versterkt. Met de beoogde ontwikkeling wordt daarmee een bijdrage geleverd aan het behoud van een kleinschalig landschap met landschappelijke en cultuurhistorische waarde, hetgeen bepalend is voor de Kempen als zijnde een regio van provinciaal cultuurhistorisch belang.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling heeft geen negatief effect op de in de omgeving aanwezige cultuurhistorische waarden. Het aspect 'cultuurhistorie' staat het planvoornemen niet in de weg.

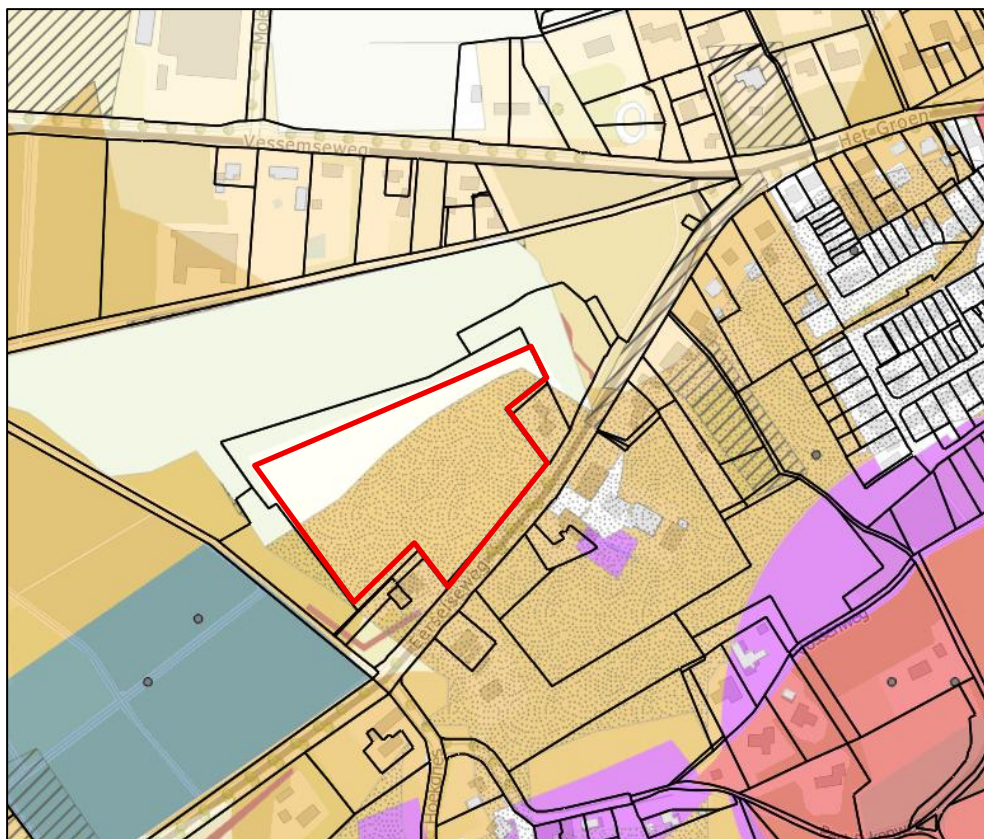
4.5 Archeologie

Toetsingskader

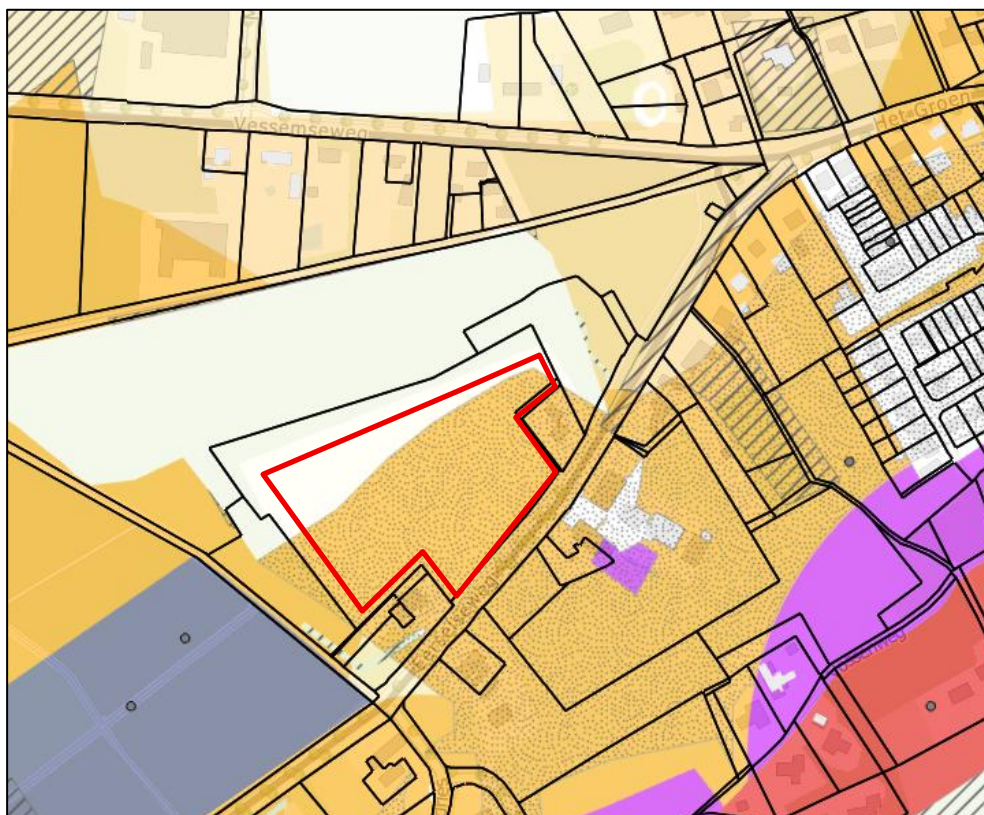
In het Bkl zijn ten aanzien van de bescherming een aantal beginselen geformuleerd (art. 5.130 Bkl). Deze beginselen richten zich op de omgang met monumenten die op grond van het omgevingsplan zijn beschermd, archeologische monumenten, (voorbeschermd) rijksmonumenten, beschermde stads- en dorpsgezichten en beschermde cultuurlandschappen. Daarnaast zijn in afdeling 8.8 van het Bkl regels gesteld voor de beoordeling van rijksmonumentenactiviteit en het verplaatsen van gebouwde monumenten.

Beoordeling

Het gemeentelijk archeologiebeleid wordt weergegeven op de archeologische verwachtingen- en waardenkaart en archeologische beleidskaart 2021 (Interactieve erfgoedkaart van Eersel). In deze paragraaf is een tweetal uitsneden opgenomen. De planlocatie is op grond van de archeologische verwachtingen- en waardenkaart deels aangewezen als 'Hoge verwachting' met de nadere specificatie esdek. Verder is het plangebied op grond van de archeologische beleidskaart deels aangewezen als 'Categorie 5: gebied met hoge verwachting' met de nadere specificatie esdek.



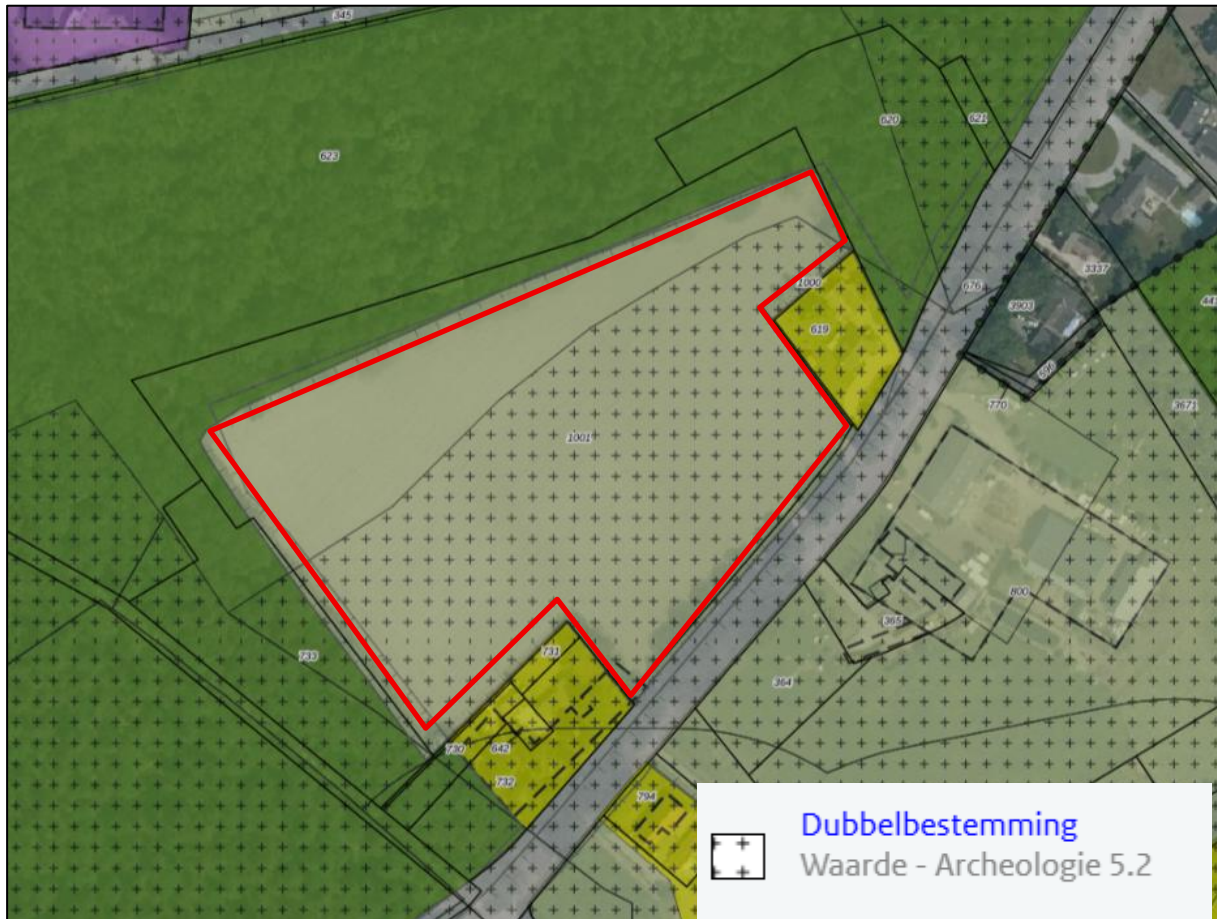
Figuur 39: Uitsnede Archeologische verwachtingen- en waardenkaart 2021: Interactieve erfgoedkaart van Eersel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Figuur 40: Uitsnede Archeologische beleidskaart 2021: Interactieve erfgoedkaart van Eersel (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)



Verder is het gemeentelijk archeologiebeleid eveneens vervat in het huidige planologische kader. Het plangebied is op grond van het vigerende planologische regime ten dele voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5.2”. Het gaat hierbij om het overwegend zuidoostelijk deel van het plangebied. Het resterende deel van het plangebied is niet voorzien van een archeologische dubbelbestemming. Ter illustratie is in deze paragraaf tevens een uitsnede van de verbeelding van het vigerende planologische regime opgenomen waarop te zien is welk deel van het plangebied is voorzien van een archeologische dubbelbestemming.



Figuur 41 Uitsnede verbeelding vigerend planologisch kader (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Binnen de gronden voorzien van de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5.2” zijn de navolgende gebruiks- en bouwvoorschriften van toepassing:

De voor “Waarde - Archeologie 5.2” aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem.

Binnen de voor “Waarde - Archeologie 5.2” aangewezen gronden zijn uitsluitend toegestaan gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de andere daar voorkomende bestemmingen, mits:

- a. het bouwplan betrekking heeft op vervanging van bestaande bouwwerken, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en niet dieper dan de bestaande fundering wordt gebouwd;
- b. gebouwen maximaal 2,5 m uit de plaats van de bestaande fundering worden opgericht;
- c. de bodemverstoring als gevolg van het bouwen niet dieper is dan 50 cm onder het bestaande maaiveld én de omvang van de bodemingreep niet groter is dan 2.500 m².



Het bovenstaande laat onder meer zien dat binnen de dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 5.2” gebouwd mag worden mits de ondergrens voor bodemingrepen van 2.500 m² niet wordt overschreden. Wanneer deze ondergrens wordt overschreden dient aan de hand van een archeologisch onderzoek aangetoond te worden, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Nu de beoogde ontwikkeling gepaard met forse bodemingrepen is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven:

Landschappelijk blijkt het plangebied in een dekzandlandschap te liggen, dat een ouder rivierenlandschap afdekt. In het westelijk deel kende het oorspronkelijke maaiveld welvingen, in het midden was het vlak. Het noordelijk deel van het plangebied is archeologisch niet meer relevant vanwege een vroegere vuilnisstort.

In het deel van het plangebied dat niet vergraven is vanwege de vroegere stortplaats, zijn archeologische resten uit de late prehistorie en Romeinse tijd te verwachten. Dit betreft m.n. het westelijk deel. Tot de ontginning in de nieuwe tijd, maakte het plangebied deel uit van een uitgestrekt heidegebied. Het is onbekend of er met het ontginnen van het onderhavige perceel ook een boerderij is opgericht, waarvan zich resten in de ondergrond kunnen bevinden. Op de oudste kadastrale kaart van 1832 is daarvan in ieder geval geen sprake. Tot op het heden is het sindsdien enkel als landbouwgrond gebruikt.

Geadviseerd wordt om een verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren in het plangebied. Dit heeft als doel om te toetsen:

- waar de grens van de verstoring door de vuilnisstort ligt;*
- of onder de enkeerbodem inderdaad reliëf ontbreekt en het een nieuwtijdse ontginning betreft;*
- of en in welke mate de natuurlijke bodemopbouw nog intact is.*

Afhankelijk van de resultaten van dit verkennend booronderzoek kan vervolgens bepaald worden of een nadere kartering, middels proefsleuven, noodzakelijk is.

Gelet op het vorenstaande wordt in het archeologisch bureauonderzoek geadviseerd om een verkennend archeologisch booronderzoek uit te voeren. Derhalve is een archeologisch booronderzoek uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven:

Op basis van de resultaten van het onderzoek dient rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van informatieve archeologische resten binnen de grenzen van plangebied. Voor het hele plangebied wordt een archeologische vervolgonderzoek aanbevolen in de vorm van een karterend proefsleuvenonderzoek (IVO-p). Dit onderzoek heeft tot doel de aan- of afwezigheid van relevante archeologische resten vast te stellen, al dan niet gevolgd door een waardering daarvan. Voor het IVO-o dient een Programma van Eisen te worden vastgelegd, die door het bevoegd gezag (gemeente Eersel) zal worden getoetst. Het advies geldt voor de zones waar dieper dan 30 cm -mv zal worden vergraven.

Verder is tevens een Programma van Eisen worden opgesteld. Het Programma van Eisen is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing gevoegd. In navolging op het opgestelde Programma van Eisen is tot slot een proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Het complete proefsleuvenonderzoek is als bijlage aan deze onderbouwing opgenomen. De conclusies worden in het onderstaande (*in cursief*) weergegeven:



Binnen het plangebied zijn voornamelijk greppels (n=24) en paalkuilen (n=7) aangetroffen, waarvan het merendeel uit de Nieuwe Tijd dateert. De greppels sluiten aan op historische perceleringen, terwijl één mogelijke prehistorische paalkuil niet duidelijk is te duiden. Daarnaast zijn 16 vondsten gedaan: vijf aardewerkfragmenten uit de middeleeuwen en Nieuwe Tijd en elf fragmenten bouwmetaal, vooral baksteen.

De aangetroffen sporen hebben voornamelijk informatieve waarde voor het inzicht in de historische ontginning van het gebied. De perceleringgreppels uit de 19e eeuw zijn daarom als vindplaats aangemerkt, maar deze is niet als behoudenswaardig beoordeeld. Archol adviseert op basis hiervan af te zien van vervolgonderzoek en het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ontwikkeling. Indien tijdens de werkzaamheden alsnog archeologische resten worden aangetroffen, geldt de meldingsplicht conform artikel 5.10 van de Erfgoedwet. Het bevoegd gezag van de gemeente Eersel neemt op basis van deze bevindingen een formeel besluit.

Conclusie

Het aspect archeologie staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.6 Natuur

Toetsingskader

Natuur/stikstofdepositie is geregeld in artikel 22.20 van de Omgevingswet. De regels van artikel 5.5a van de Wet natuurbescherming (Wnb) blijven gelden tot een bij koninklijk besluit te bepalen datum. Hier vindt, vooralsnog, dus geen verandering plaats ten opzichte van oorspronkelijke wet- en regelgeving. Na de -nog te bepalen- datum dient stikstof te worden gemonitord als omgevingswaarde. Derhalve wordt in het onderstaande getoetst aan de Wnb.

De Wnb is een wet van 16 december 2015, houdende regels ter bescherming van de natuur. De Wet natuurbescherming is in werking getreden op 1 januari 2017 en vervangt daarmee het voorheen geldende wettelijke stelsel voor de natuurbescherming, zoals neergelegd in de Natuurbeschermingswet 1998, de Flora- en faunawet en de Boswet.

De wet regelt ten eerste de taken en bevoegdheden ten behoeve van de bescherming van natuurgebieden en planten- en diersoorten. Daarnaast bevat de wet onder meer bepalingen over de jacht en over houtopstanden. In de Wet natuurbescherming is de Europese regelgeving omtrent natuurbescherming, zoals vastgelegd in de Vogelrichtlijn (Richtlijn 2009/147/EG, 30 november 2009) en Habitatrichtlijn (Richtlijn 92/43/EEG, 21 mei 1992) als uitgangspunt genomen.

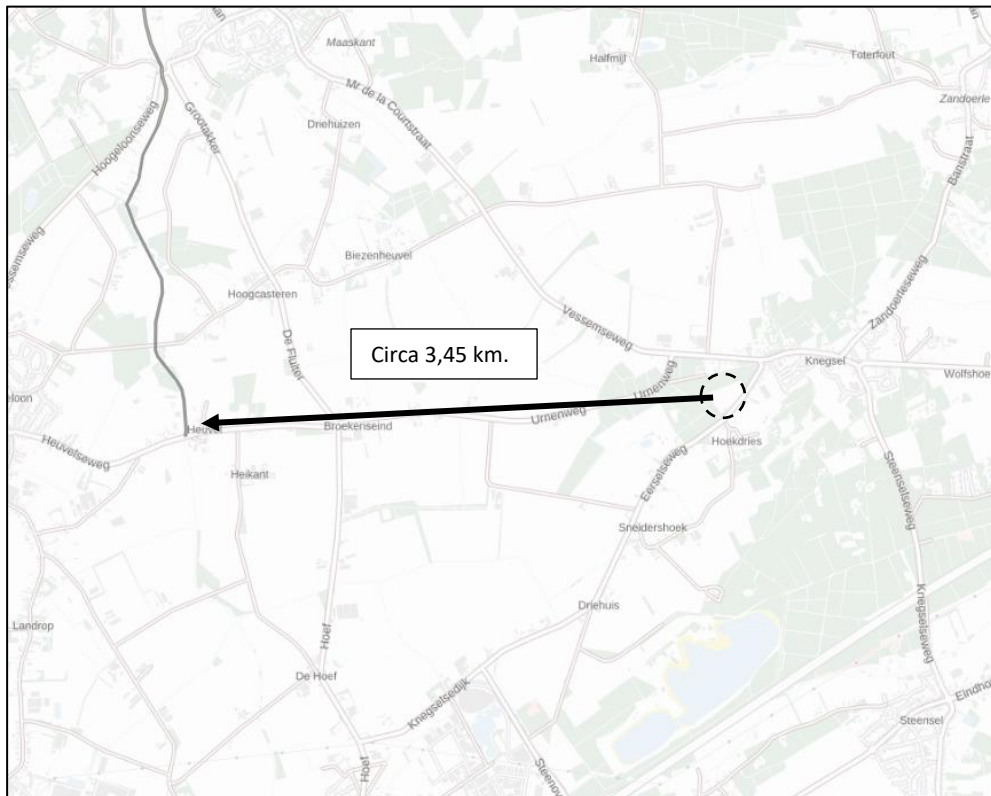
De gebiedsbescherming van de Natura 2000-gebieden is geregeld in hoofdstuk 2 van de Wnb.

4.6.1 Relevante emissies

Natura 2000-gebieden kunnen schade ondervinden wegens diverse aspecten, zoals verdroging, oppervlakteverlies, verontreiniging, versnippering, optische verstoring, verzuring en vermesting. Gelet op de aard van onderhavig initiatief is er geen sprake van relevante emissies of versturende activiteiten. Bovendien is de afstand tot de beschermde gebieden dermate groot dat relevante deposities of overige effecten op de beschermde natuurgebieden zijn uitgesloten. Het dichtst gelegen Natura2000-gebied betreft Kempenland-West op een kortste afstand van circa 3,45 kilometer in



overwegend westelijke richting. In het onderstaande is de ligging van het plangebied ten opzichte van omliggende Natura 2000-gebieden weergegeven.



Figuur 42: Afstand planlocatie ten opzichte van omringende Natura-2000 gebieden (planlocatie is indicatief aangeduid met een zwarte cirkel)

Op 1 juli 2021 is de Wet stikstof in werking getreden. Hierdoor was de realisatiefase (bouwphase) in principe vrijgesteld van beoordeling ten aanzien van stikstofdepositie. Echter, met de uitspraak van de AbRvS van 2 november 2022, 202107079/1/R4, heeft de Raad van State bepaald dat deze bouwvrijstelling geen stand kan houden. Dit betekent dat, in tegenstelling tot de Wet stikstof, de bouwphase wel meegenomen dient te worden bij de beoordeling ten aanzien van de stikstofdepositie. Ook dient de gebruiksfase beoordeeld te worden. Dit dient te gebeuren in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit 'bouwen'.

Gelet op de aard van de ontwikkeling en de afstand van de planlocatie tot beschermde Natura2000-gebieden kan in beginsel met zekerheid gesteld worden dat de beoogde ontwikkeling niet gepaard gaat met een noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden. Volledigheidshalve en om bovenstaande aannahme te staven is, indien nodig, een AERIUS-berekening uitgevoerd om de stikstofdepositie in de bouw- en gebruiksfase inzichtelijk te maken.

Aanlegfase

Verkeersbewegingen

Voor de aanlegfase (bouwphase) worden de verkeersbewegingen onderverdeeld in licht, middelzwaar verkeer (zoals personenauto's, bestelbussen en vrachtwagens met 4 wielen) en zwaar verkeer (zoals vrachtwagens en trekkers). Hierbij is uitgegaan van de navolgende verkeersbewegingen (vanuit een worst-case benadering zijn alle verkeersbewegingen in alle richtingen opgevoerd):

- 800 lichte verkeersbewegingen (bestelbussen/personeel/aannemer);
- 224 middelzware verkeersbewegingen (bakwagens/bodediensten);



- 208 zware verkeersbewegingen (vrachtwagens (o.a. t.b.v. aanvoer zand)/betonstorters, etc.).

Bij het transport met de zware vrachtwagens is het aannemelijk dat zij bij stilstand nog stationair draaien zoals bijvoorbeeld het laden en lossen van de bouwmaterialen, optrekken containers etc. Zoals eerder beschreven zijn er 208 bezoeken met zware vrachtwagens. Het laden/lossen duurt circa 0,3 uur per bezoek. De totale bedrijfstijd stationair draaien bedraagt daarmee:

$$0,3 \times 208 = 62,4 \text{ uur per jaar.}$$

Conform bijlage 1 van de 'Instructie gegevensinvoer voor AERIUS Calculator' heeft een stationair draaiende vrachtwagen (2019) een emissie van 0,9288 gr. NH₃ en 111,1356 gr. NO_x per uur. Dit resulteert in:

$$62,4 \times 0,0009288 \text{ kg} = 0,5796 \text{ kg NH}_3 \text{ per jaar}$$

$$62,4 \times 0,1111356 \text{ kg} = 6,935 \text{ kg NO}_x \text{ per jaar}$$

Verder dient tevens rekening gehouden te worden met koude starts als gevolg van licht verkeer gedurende de aanlegfase. Het gaat hierbij om in totaal 1.600 koude starts per jaar. Een en ander gebaseerd op 800 lichte verkeersbewegingen gedurende de bouwphase met twee koude starts per dag.

Inzet mobiele werktuigen

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen is als volgt:

Naam	Stageklasse	Brandstof- verbruik	Draaiuren	AdBlue verbruik	Stof	Emissie
Graafmachines	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	5862 l/j	300 u/j	352 l/j	NO _x	33,0 kg/j
					NH ₃	1,4 kg/j
Betonstorters/- pompen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	3185 l/j	163 u/j	191 l/j	NO _x	18,1 kg/j
					NH ₃	0,8 kg/j
minigravers	Stage-IV, 2014-2018, 56-75 kW, diesel, SCR: ja	699 l/j	516 u/j	31 l/j	NO _x	11,4 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Hijskranen	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	980 l/j	160 u/j	68 l/j	NO _x	1,9 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Verreikers	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	840 l/j	80 u/j	25 l/j	NO _x	16,6 kg/j
					NH ₃	0,2 kg/j
Heistelling	Stage-IV, 2014-2018, 75-560 kW, diesel, SCR: ja	4000 l/j	150 u/j	240 l/j	NO _x	22,4 kg/j
					NH ₃	1,0 kg/j

Figuur 43: Ingevoerde parameter mobiele werktuigen

De inzet van onderstaande mobiele werktuigen kan worden onderverdeeld in een aantal fasen. Het gaat hierbij om: het bouwrijp maken, de aanleg van de fundering, de bouwphase en de woonrijpphase. Per fase wordt in het onderstaande de ureninzet illustratief en kort benoemd. Vooralsnog wordt in het kader van de onderhavige wijziging van het Omgevingsplan, gelet op de grondwaterstand binnen het plangebied, ervan uitgegaan dat bronnering niet noodzakelijk is. Een en ander zal bij een verdere planvorming, te weten bij de bouwactiviteit (het project) voorzien worden van een nadere uitwerking.



Activiteit	Bouwtijd	Werktuig	Bouwjaar	Brandstof	Vermogen (KW)	Draaiuren
Bouwrijp maken	1 maand	Graafmachine	Va. 2015	Diesel	200	246
Fundering	1 maand	Heistelling	Va. 2015	Diesel	280	150
Bouwfase	9 maanden	Betonstorters/-pompen	Va. 2015	Diesel	200	163
		Hijskranen	Va. 2015	Diesel	200	160
		Verreikers	Va. 2015	Diesel	200	80
Woonrijpfase	1 maand	Graafmachine	Va. 2015	Diesel	200	54
		Minigravers	Va. 2015	Diesel	60	112

Activiteit	Werktuig	Brandstof-verbruik per uur	Tot. brandstof-verbruik	AdBlue (liters)	Totale emissie (kg Nox/j)	Totale emissie kg (NH3/j)
Bouwrijp maken	Graafmachine	19,54	4.963	289	27,94	1,19
Fundering	Heistelling	26,67	4.000	240	22,4	1,0
Bouwfase	Betonstorters/-pompen	19,54	3.185	191	18,1	0,8
	Hijskranen	19,54	980	68	1,9	0,2
	Verreikers	10,5	840	25	16,6	0,2
Woonrijpfase	Graafmachine	19,54	899	36	5,06	0,21
	Minigravers	6,24	699	31	11,4	0,2

Brandstofverbruik

Ten aanzien van de inzet van mobiele werktuigen is vanuit een worst-case benadering uitgegaan van de inzet van graafmachines, betonstorters/-pompen, minigravers, hijskranen, verreikers en een heistelling. De berekening van het brandstofverbruik is gebaseerd op relevante kengetallen van het TNO. Bij het bepalen van de ureninzet, het brandstofverbruik en de bouwtijd is rekening gehouden met het aantal woningen en het woningtype met bijbehorende werkzaamheden, zoals aanleg van infra, landschappelijke inpassing, etc. Voor wat betreft de bouwtijd wordt uitgegaan van de omstandigheid dat een en ander één jaar in beslag zal nemen, zoals hiervoor reeds is aangegeven. In onderstaande afbeeldingen is een gebruikelijke formule weergegeven.



$B = (F_v + F_e) * P_{max} * R$

B: Het brandstofverbruik in [L/u]

F_v: Fractie van het volle motorvermogen dat verloren gaat aan interne verliezen (= 0.02 tot 0.15; Ligterink et al 2021¹).
NB. onder meer afhankelijk van F_e, F_v+F_e kan nooit groter dan 1 zijn.

F_e: De fractie van het volle motorvermogen dat (-gemiddeld-) wordt gebruikt.

P_{max}: Het maximale vermogen van het werktuig [kW]

R: Rendement/efficiëntie; liter brandstof per geleverde kilowattuur [liter/kWh] (=0,25; Ligterink et al 2021¹)

In het geval dat er geen goed beeld is van de inzet en er slechts gewerkt wordt met een grove schatting kan de formule uit 8.4 gebruikt worden.

Draaiuren en brandstofverbruik
Het aantal draaiuren of brandstofverbruik berekend u met de zelfde formule als in 1.1 gegeven.

$$D = \frac{LBPJ}{B}$$

of

$$LBPJ = D * B$$

Waarin:

LBPJ: Brandstofverbruik [liter/jaar]

D: Aantal draaiuren per jaar [uur/jaar]

B: Het brandstofverbruik in [L/u], zoals bepaald in 8.5.1

Figuur 44: Gehanteerde formule brandstofverbruik

Inzet van Adblue

De inzet van Adblue is bepaald aan de hand van het normale (gemiddelde) AdBlueverbruik dat in het AUB rapport van TNO staat. Dit aangezien de exacte gegevens van het AdBlueverbruik niet bekend zijn. Voor de mobiele werktuigen geldt 6% van het diesilverbruik.

De uitgevoerde AERIUS-berekening laat zien dat de aanlegfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Gebruiksfasen

Ook is voor wat betreft de gebruiksfase een AERIUS-berekening uitgevoerd. Hierbij zijn ten aanzien van de gebruiksfase de volgende aannames gedaan:

- Beoogde woningen gasloos;
- 198 verkeersbewegingen per etmaal (uitgaande van een worst-case scenario in alle richtingen) uitgaande van ligging binnen 'weinig stedelijk' en 'rest bebouwde kom' en gebaseerd op:
 - 4 vrijstaande woningen met maximale verkeersgeneratie van 8,6 verkeersbewegingen per etmaal per woning: totaal 34,4 verkeersbewegingen;
 - 4 twee-onder-één-kapwoningen met maximale verkeersgeneratie van 8,2 verkeersbewegingen per etmaal per woning: totaal 32,8 verkeersbewegingen;
 - 2 koopappartementen goedkoop met maximale verkeersgeneratie van 6 verkeersbewegingen per etmaal per woning: totaal 12 verkeersbewegingen;
 - 9 tussen/hoekwoningen met maximale verkeersgeneratie van 7,8 verkeersbewegingen per etmaal per woning: totaal 70,2 verkeersbewegingen;
 - 8 sociale huurwoningen met maximale verkeersgeneratie 6 verkeersbewegingen per etmaal per woning: totaal 48 verkeersbewegingen;
- 112 koude starts per dag als gevolg van licht verkeer. Gebaseerd op 27 woningen met elk 2 koude starts per dag en 58 parkeerplaatsen met elk 1 koude start per dag gelet op eventuele bezoekers.



Met betrekking tot de doorgevoerde rijlijn dient opgemerkt te worden dat deze in noordoostelijke richting is doorgevoerd tot Het Groen en in zuidwestelijke richting tot de kruising van de Eerselseweg met de Sneidershoek. Dit omdat het aantal verkeersbewegingen aldaar wegvalt in het heersende verkeersbeeld. Ter plaatse van Het Groen in overwegend noordoostelijke richting bedraagt het aantal verkeersbewegingen per etmaal namelijk circa 5.600 verkeersbewegingen per etmaal³. Aangezien het aantal verkeersbewegingen als gevolg van het planvoornemen 198 verkeersbewegingen per etmaal bedraagt kan geconcludeerd worden dat de rijlijn ruimschoots gemodelleerd is tot daar waar het verkeer nog maximaal 5% uitmaakt van de heersende intensiteit. Verder bedraagt het aantal verkeersbewegingen ter plaatse van de Eerselseweg in overwegend zuidwestelijke richting ter hoogte van de kruising met de Sneidershoek circa 3.800 verkeersbewegingen per etmaal. Ook ten aanzien van deze rijlijn kan hierdoor geconcludeerd worden dat een en ander gemodelleerd is tot daar waar het verkeer nog circa 5% uitmaakt van de heersende intensiteit.

Deze berekening laat zien dat de gebruiksfase geen noemenswaardige stikstofdepositie (niet meer dan 0,00 mol/ha/jaar) op omringende Natura 2000-gebieden tot gevolg heeft. Deze AERIUS-berekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Conclusie

Het aspect natuur staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.7 Flora en fauna

Toetsingskader

De Wet natuurbescherming (Wnb) is opgegaan in de Omgevingswet: de Aanvullingswet natuur, het Aanvullingsbesluit natuur en de Aanvullingsregeling natuur. Er is sprake van een beleidsneutrale overgang. Het huidige normenkader, de instrumenten en de bevoegdheidsverdeling voor het natuurbeschermingsrecht blijft ongewijzigd.

Artikel 4.38 van de Omgevingswet bevat de Rijksregels voor wat betreft flora- en fauna-activiteiten:

1. De in artikel 4.3 bedoelde regels over flora- en fauna-activiteiten worden gesteld met het oog op de natuurbescherming.
2. De regels strekken er in ieder geval toe dat mogelijke nadelige gevolgen voor de staat van instandhouding van van nature in het wild voorkomende dier- of plantensoorten worden voorkomen.

Op grond van het voorgestelde gewijzigde artikel 4.3, derde lid, onder d, in samenhang met het voorgestelde artikel 4.38, kunnen algemene rijksregels worden gesteld over flora- en fauna-activiteiten. In beginsel is voorzien in een vergunningplicht (voorgesteld gewijzigd artikel 5.1, tweede lid, van de Omgevingswet), maar het kan nodig zijn om in aanvulling daarop algemene regels te stellen ter bescherming van diersoorten of plantensoorten die als gevolg van onttrekking aan de natuur of exploitatie in hun staat van instandhouding worden bedreigd. Dit geschiedt ter uitvoering van artikel 14 van de Habitatrichtlijn. Verwezen wordt naar de paragrafen 4.2.1, onderdeel b, onder 2, en 4.2.3, onderdeel a, onder 2, van deze memorie van toelichting. Op grond van artikel 4.4, in samenhang met het voorgestelde artikel 4.38, van de Omgevingswet kan een meldingsplicht worden ingevoerd voor activiteiten die nadelige gevolgen hebben of kunnen hebben voor dieren of planten van soorten die worden beschermd op basis van nationaal beleid.

³ Intensiteiten van het wegennetwerk, provincie Noord-Brabant op een gemiddelde werkdag in 2019.



Beoordeling

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een in hoofdzaak agrarisch perceel naar een woningbouwlocatie. Met het planvoornemen zijn geen sloopwerkzaamheden voorzien ten behoeve van de sloop van bestaande bebouwing. Ook gaat de beoogde ontwikkeling niet gepaard met het verwijderen van vermeldenswaardige houtopstanden, groenstructuren of andere vormen van beplanting. Hierdoor kan in beginsel met zekerheid geconcludeerd worden dat als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen habitat of verblijfsgebieden verloren gaan, waardoor de beoogde ontwikkeling geen negatieve gevolgen heeft voor flora en fauna.

Hierbij dient opgemerkt te worden dat de gronden behorende tot het plangebied in de huidige situatie in gebruik zijn als intensieve agrarische productiegronden. Ter plaatse wordt in hoofdzaak gras geteeld waarbij intensieve bemaaiing plaatsvindt. Ook wordt ter plaatse afwisselend maïs geteeld. De agrarische grond wordt hierbij op frequente basis omgezet. Door dit intensieve agrarische gebruik en de op frequente basis omzetting van grond is het voorkomen van beschermde flora- en faunasoorten niet waarschijnlijk.

Echter, vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is besloten om een ecologische quickscan uit te voeren. Dit om er zeker van te zijn dat als gevolg de beoogde ontwikkeling geen habitat of verblijfsgebieden van beschermde soorten verloren gaan en dat de beoogde ontwikkeling niet van negatieve invloed is op flora en fauna. De complete ecologische quickscan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De hoofdconclusie wordt hieronder weergegeven (*in cursief*):

Op basis van uitgevoerd onderzoek zijn geen effecten met werkzaamheden te verwachten die van negatieve invloed zijn op de mogelijk aanwezige beschermde soorten en hun functioneel leefgebied. Binnen het plangebied is geen bebouwing aanwezig, noch zijn er bomen of struiken. Het ontbreekt binnen het plangebied aan geschikte biotopen voor beschermde soorten. De beoogde werkzaamheden zijn altijd op afstand van het aan het plangebied grenzende NNN-gebied, waardoor dit hiervan geen negatieve effecten zal ondervinden. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van de ecologie is dan ook niet nodig. De zorgplicht is altijd van toepassing.

Verder is in de ecologische quickscan tevens inzichtelijk gemaakt in hoeverre de beoogde ontwikkeling tot een aantasting van de kenmerken of waarden van het nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland/Brabant leidt. Dit aangezien op grond van artikel 5.31 van de Omgevingsverordening Noord-Brabant in het geval een ontwikkeling een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant negatieve effecten dienen te worden beperkt en voor het overige negatieve effecten dienen te worden gecompenseerd. De complete ecologische quickscan is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. De hoofdconclusie met betrekking tot eventuele negatieve effecten op het nabijgelegen Natuur Netwerk Nederland/Brabant wordt hieronder weergegeven (*in cursief*):

In of in de directe nabijheid van een NNN-gebied zijn geen ontwikkelingen toegestaan die de 'wezenlijke kenmerken of waarden' aantasten. Het Natuurnetwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en natuurgebieden hun waarde verliezen. Grotere natuurgebieden zijn gunstig voor de biodiversiteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Als natuurgebieden ook nog met elkaar verbonden zijn, kunnen dieren en planten gemakkelijker overleven.

Het plangebied ligt aangrenzend aan NNN-gebied. De beoogde werkzaamheden hebben geen negatieve invloed op de verbindende functie van het natuurgebied, omdat het plangebied al buiten het NNN-gebied ligt. Daarnaast wordt er een bufferende groenstrook aangelegd rondom de woningen (zie hoofdstuk 3.3). Om het bufferende effect van deze groenstrook te versnellen wordt aanbevolen zo



vroeg mogelijk in de aanlegfase de nieuwe beplanting aan te planten en om gebruik te maken van meerjarige planten waar mogelijk.

De werkzaamheden zijn dus van een zodanige aard en altijd op afstand van het NNN gebied zodat er waarschijnlijk geen deel van het NNN gebied wordt aangetast.

Zorgplicht

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

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

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden. Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

Conclusie

Het aspect ‘flora- en fauna’ staat het planvoornemen dan ook, gelet op bovenstaande conclusies, niet in de weg.

4.8 Geluid

Toetsingskader

De aanvaardbaarheid van de geluidsbelasting onder de Omgevingswet is vooral een decentrale afweging. Gemeenten geven met het omgevingsplan voor elke locatie in de gemeente de gewenste geluidskwaliteit vorm. Geluid kan van grote invloed zijn op het woon- en leefklimaat van mensen en op hun gezondheid. Het Bkl bevat geluidsregels die via het omgevingsplan zullen gelden voor individuele bedrijven die geluid voortbrengen. Voor de andere belangrijke geluidsbronnen zoals industrieterreinen, wegen en spoorwegen worden via de Aanvullingswet geluid en het Aanvullingsbesluit geluid regels toegevoegd aan de Omgevingswet en het Bkl. De regels voor geluid hebben een tweezijdige werking om de bescherming tegen geluidsbelasting vorm te geven. Enerzijds bij de aanleg of aanpassing van spoorwegen of industrieterreinen en anderzijds bij het mogelijk maken van nieuwe geluidsgevoelige gebouwen en locaties nabij een geluidsbron. De geluidinhoudelijke doelstellingen zijn:

- het voorkomen van een ongebeheerste groei van de geluidsbelasting op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties;
- het reduceren van geluidbelastingen op en in geluidsgevoelige gebouwen en locaties die blootstaan aan zeer hoge geluidsbelastingen;
- het bevorderen van bronmaatregelen;
- het scheppen van een beter toegankelijk en minder complex geheel van regels;
- het beperken van de lasten bij de uitvoering van de regels.



Beoordeling

In paragraaf 4.9 vindt een nadere toetsing plaats aan geluid afkomstig vanuit industrieterreinen en andere bedrijvigheid. Verder bevindt het plangebied zich op dermate ruime afstand van een spoorweg dat van enige geluidhinder afkomstig vanuit spoorwegen geen sprake is. Dit maakt dat in deze paragraaf enkel inzicht wordt gegeven in het aspect wegverkeerslawaaï.

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van diverse geluidsgevoelige functies in de hoedanigheid van woningen. Verder bevindt het plangebied zich binnen het geluids aandachtsgebied van de Eerselseweg. Derhalve dient inzicht gegeven te worden in de geluidsbelasting binnen de planlocatie gelet op het aspect wegverkeerslawaaï. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het complete onderzoek is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen. In het onderstaande worden de conclusies (*in cursief*) weergegeven:

Op basis van het aanvullend onderzoek naar het verplaatsen van de komgrens, en hiermee het verlagen van de maximumsnelheid van de Eerselseweg ter hoogte van het plangebied, kan worden gesteld dat dit een positief effect heeft op de optredende geluidbelastingen op de nieuwbouwwoningen.

Op alle woningen wordt in deze situatie voldaan aan de standaardwaarden. De minimaal vereiste karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied bedraagt in dit geval 20 dB. Alle woningen zijn aan alle zijden hierdoor ook voorzien van een geluidluwe gevel.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

4.9 Bedrijven en milieuzonering

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige functies (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-handreiking) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunning vrij bouwen mogelijk is. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk/rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'.

Beoordeling

Beoordeling omgevingstype

Het plangebied is gelegen in het bebouwingslint van de Eerselseweg en bevindt zich op zeer korte afstand van het stedelijk gebied van de kern Kneegsel. Aan dit bebouwingslint en binnen de directe omgeving van het plangebied komen onder meer verspreid gelegen burgerwoningen, agrarische gronden, agrarische bedrijven en gronden met een bosfunctie voor. Binnen de directe omgeving van het plangebied is geen sprake van een sterke functiemenging. Dit maakt dat de ligging van het



plangebied zich laat omschrijven als rustig buitengebied, waardoor de richtafstanden uit de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering als uitgangspunt gelden.

Milieubelastende activiteiten

De beoogde ontwikkeling gaat niet gepaard met de komst van milieubelastende activiteiten of functies. Dit betekent dat niet wordt toegekomen aan een uitwaartse milieuzonering.

Gevoelig object

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van in totaal 27 woningen. Deze woningen zijn milieugevoelige functies. Dit maakt dat het woon- en leefklimaat binnen de planlocatie inzichtelijk gemaakt dient te worden aan de geldende richtafstanden en beoordeeld dient te worden in hoeverre de beoogde ontwikkeling een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft.

Omliggende bedrijvigheid

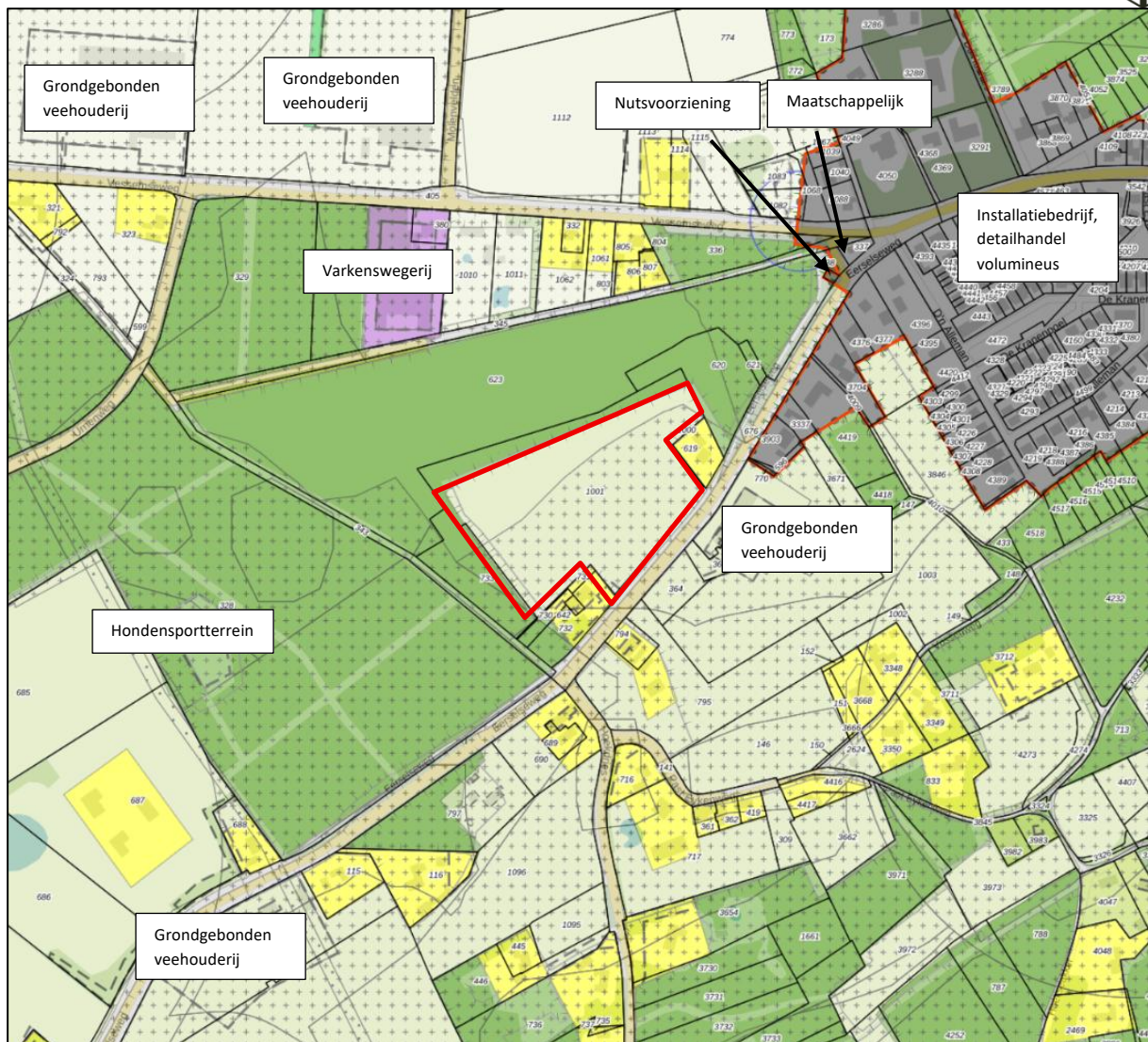
Bedrijvigheid in de directe omgeving van de planlocatie betreft onder meer:

Adres	Type bedrijvigheid	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Feitelijke afstand
Vessemseweg 1C	Varkenswegerij ⁴	3.2	100 meter	118 meter
Vessemseweg 8	Grondgebonden veehouderij	3.2	100 meter	270 meter
Vessemseweg 8	Grondgebonden veehouderij	3.2	100 meter	340 meter
Eerselseweg 4-traf	Nutsvoorziening	2	30 meter	162 meter
Eerselseweg 2	Maatschappelijk	2	30 meter	191 meter
Het Groen 2	Installatiebedrijf Detailhandel volumineus	3.1	50 meter	270 meter
Eerselseweg 13	Grondgebonden veehouderij	3.2	100 meter	32 meter
Eerselseweg ong.	Hondensportterrein ⁵	3.1	50 meter	220 meter
Eerselseweg 23	Grondgebonden veehouderij	3.2	100 meter	320 meter

In het onderstaande is een uitsnede opgenomen van het (voormalige) bestemmingsplan “Buitengebied 2017” (nu Omgevingsplan gemeente Eersel) waarop de omliggende bedrijvigheid is aangeduid.

⁴ Aangesloten bij Slachterijen en overige vleesverwerking:

⁵ Aangesloten bij Veldsportcomplex (met verlichting)



Figuur 45: Ligging planlocatie ten opzichte van bedrijvigheid in de directe omgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Wanneer bovenstaande bedrijvigheid met bijbehorende richtafstanden wordt afgezet tegen de daadwerkelijke afstanden wordt tot de conclusie gekomen dat ten aanzien van omliggende bedrijvigheid in beginsel ruimschoots voldaan wordt aan de geldende richtafstanden. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijvigheid tot gevolg heeft. Enkel wordt ten aanzien van de grondgebonden veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Kneysel niet voldaan aan de geldende richtafstand. Hierbij dient opgemerkt te worden dat enkel niet wordt voldaan aan de grootste richtafstand van 100 meter die van toepassing is voor het aspect geur. Ten aanzien van overige hinderfactoren wordt wel voldaan aan de geldende richtafstanden. In de navolgende paragraaf wordt verder ingegaan op het aspect geur, waarbij aan de hand van een nadere beoordeling tot de conclusie is gekomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, alsook dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van voornoemde veehouderij tot gevolg heeft.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering staat niet in de weg aan het planvoornemen.



4.10 Geurhinder en veehouderijen

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Woningen zijn aan te merken als geurgevoelige objecten. Gezien het vigerende beleid is het belangrijk onderscheid te maken tussen geurhinder uit de agrarische sector en industriële geurhinder (geurhinder van bedrijven die niet behoren tot de agrarische sector).

Van industriële geurhinder is geen sprake. In de directe omgeving van het plangebied zijn geen niet-agrarische bedrijven gelegen die vermeldenswaardige geurhinder tot gevolg hebben. Immers, ten aanzien van omliggende niet-agrarische bedrijvigheid wordt voldaan aan de richtafstanden voor wat betreft geur.

Toetsingskader

Het Rijk stelt voor een aantal gebouwen specifieke regels aan geurbelasting. Een onderdeel van het tijdelijke omgevingsplan is ook de gemeentelijke geurverordening, hierin kan worden afgeweken van de standaardnorm. Indien van toepassing dient deze te worden meegenomen in de motivering. De instructieregels van het Bkl voor geur zijn gericht op aangewezen geurgevoelige gebouwen. In de aanwijzing van geurgevoelige gebouwen is de functie bepalend. Hierbij kan gedacht worden aan wonen, onderwijs of zorg. Voor overige gebouwen of locaties bepaalt de gemeente zelf de mate van geurbescherming. Dat doet de gemeente vanuit haar taak van het evenwichtig toedelen van functies aan locaties. In artikel 5.91 Bkl worden de geurgevoelige gebouwen aangewezen die in ieder geval beschermd moeten worden. Hieronder vallen ook gebouwen met een woonfunctie, gebouwen voor onderwijs, gezondheidszorg en kinderopvang.

Specifieke beoordelingsregels voor geur voor de milieubelastende activiteit staan in artikel 8.20 Bkl. Op industrie- en bedrijventerreinen kunnen bedrijfsmatige activiteiten voorkomen die geurhinder veroorzaken. Die activiteiten zijn dan zelf een relevante geurbron. Het bevoegd gezag bepaalt echter zelf welke mate van geurhinder ze aanvaardbaar vindt. De vergunningverlener moet dus bij het beoordelen van het aanvaardbaar geurhinderniveau rekening houden met het omgevingsplan.

Veehouderijen

In het omgevingsplan regelt de gemeente de geur van veehouderijen. In paragraaf 5.1.4.6 Bkl staan de instructieregels hiervoor. De instructieregels gelden alleen voor geur van landbouwhuisdieren in een dierenverblijf op een geurgevoelig gebouw en gaan over:

- Geurnormen in het omgevingsplan;
- Rekenen;
- Afstandeisen;
- Randvoorwaarden.

Gemeentelijk beleid

In het tijdelijk Omgevingsplan gemeente Eersel zijn de navolgende waardes voor geur opgenomen op een geurgevoelig object bij geur door het houden van landbouwhuisdieren met een geuremissiefactor. Zie onderstaande afbeelding.



Geurgeoelig object	Waarde
Gelegen binnen de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	2,0 ou _E /m ³
Gelegen binnen de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	3,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en buiten een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	8,0 ou _E /m ³
Gelegen buiten de bebouwde kom en binnen een concentratiegebied geurhinder en veehouderij	14,0 ou _E /m ³

Figuur 46: Geurnormen Omgevingsplan gemeente Eersel

Echter, de gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 29 september 2015 de Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015 vastgesteld. In deze geurverordening is opgenomen dat voor het buitengebied de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geurgeoelige objecten 10 ou_E/m³ bedraagt.

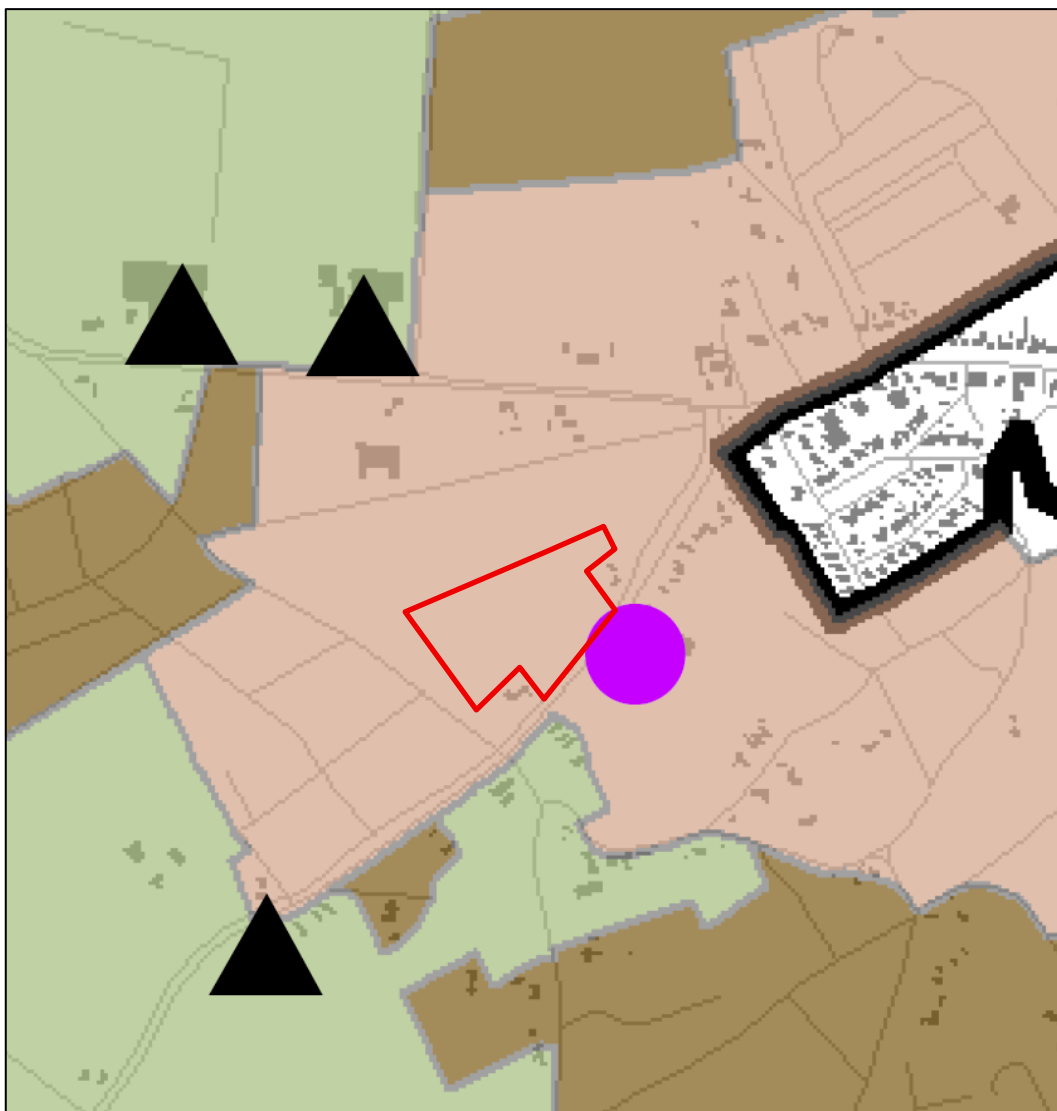
4.10.1 Geurgeoelige objecten

De beoogde ontwikkeling betreft de herontwikkeling van een agrarisch perceel naar wonen. In zijn totaliteit gaat de beoogde ontwikkeling gepaard met de komst van 27 geurgeoelige objecten (woningen). Hierdoor dient inzichtelijk gemaakt te worden of binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect geur en of de beoogde ontwikkeling een beperking tot gevolg heeft voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.10.2 Bebouwde kom

De planlocatie is buiten de bebouwde kom gelegen. Immers, de begrenzing van bebouwde kom conform de kaart behorende bij de Geurverordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015 fungeert hierbij als uitgangspunt. Deze kaart laat zien dat de Eerselseweg is aangemerkt als buitengebied. Voornoemde kaart zal met dit planvoornemen niet worden aangepast. In deze paragraaf is een relevante uitsnede opgenomen.

Daar komt bij dat zowel in de huidige als de beoogde situatie in beginsel geen sprake is van een gebied dat door aaneengesloten bebouwing overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin veel mensen per oppervlakte-eenheid ook daadwerkelijk wonen of verblijven. Dit wordt in casu veroorzaakt door de ruime en groene opzet van het plan en de omstandigheid dat het plangebied aan meerdere zijden wordt omgeven door onbebouwde gronden met onder meer een bosfunctie en een agrarische functie.



Figuur 47: Begrenzing bebouwde kom Geurverordening (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

4.10.3 Ontwikkelingsmogelijkheden omliggende bedrijven

Omliggende veehouderijen betreffen (zie ook de afbeelding in deze paragraaf):

- Eerselseweg 13: gemengde veehouderij;
- Vessemseweg 8: melkveehouderij;
- Vessemseweg 10: melkveehouderij;
- Eerselseweg 23: melkveehouderij;
- Vessemseweg 7: melkveehouderij.



Figuur 48: Omliggende veehouderijen (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande opsomming laat zien dat omliggende veehouderijen in hoofdzaak melkveehouderijen betreffen. Dit betreffen zogenaamde veehouderijen waar enkel dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden. Vanwege de ligging van het plangebied en geurgevoelige objecten binnen het plangebied in de beoogde situatie buiten de bebouwde kom is ten aanzien van deze veehouderijen enkel een vaste afstandsmaat van 50 meter van toepassing. Hier wordt ten aanzien van voornoemde melkveehouderijen ruimschoots aan voldaan. Hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen waar dieren zonder geuremissiefactor worden gehouden (de melkveehouderijen) tot gevolg heeft. Ook kan hierdoor geconcludeerd worden dat binnen het plangebied, gelet op voornoemde veehouderijen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

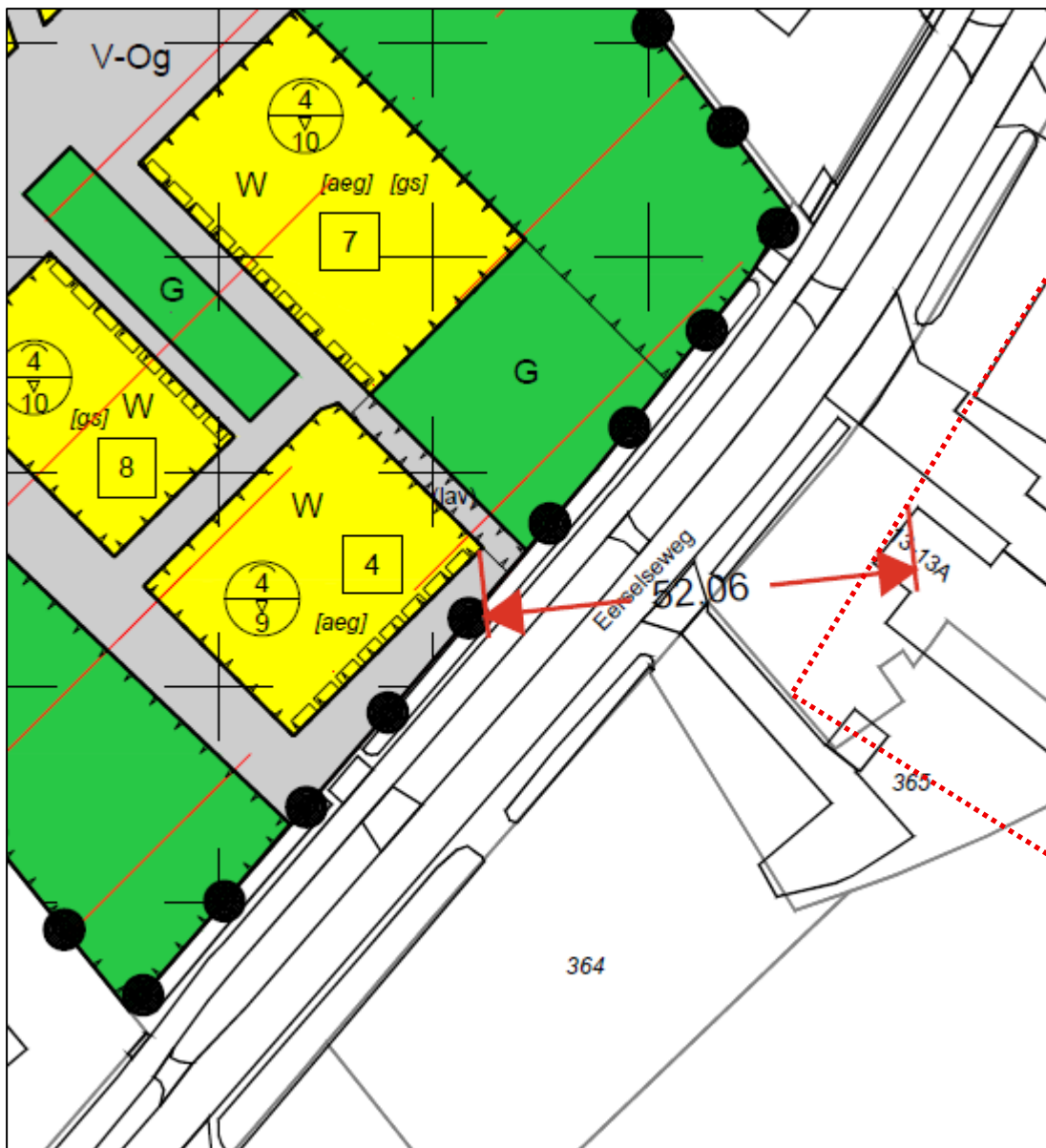
Verder bevindt zich in de directe nabijheid van het plangebied één veehouderij waar zowel dieren met als zonder geuremissiefactor worden gehouden. Dit betreft de gemengde veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Kneysel. Binnen voornoemde gemengde veehouderij is momenteel sprake van onderstaande milieuvergunning:



Diercategorie omschrijving	Aantal dieren	RAV/OR-code vergund	OR-code actueel	Omschrijving RAV
zoogkoeien van 2 jaar en ouder (incl ongespeende kalveren)	38	HA4.100	HA4.100	overige huisvestingssystemen
vrouwelijk jongvee jonger dan 2 jaar, fokstieren jonger dan 2 jaar	15	HA2.100	HA2.100	overige huisvestingssystemen
legkippen van 18 weken en ouder, ouderdieren van legkippen van 18 weken en ouder	500	HE2.100	HE2.100	overige huisvestingssystemen
vleesvarkens, opfokberen van circa 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van circa 25 kg tot eerste dekking	5	HD5.100	HD5.100	overige huisvestingssystemen
fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar	10	HA6.100	HA6.100	overige huisvestingssystemen

Figuur 49: Milieuvergunning gemengde veehouderij Eerselseweg 13

Het bedrijf aan de Eerselseweg 13 heeft meer dan 56 stuks vee waarvoor een vaste afstand geldt, zoals gemeld in 2024 (in 2022 was nog sprake van 41 stuks vee). Hierdoor dient minimaal 50 meter afstand aangehouden te worden t.o.v. een burgerwoning buiten de bebouwde kom. Aan deze afstand wordt voldaan, waardoor van een beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden geen sprake is. Immers, de meest dichtbij zijnde woning binnen het plangebied is op circa 60 meter van dierenverblijven gesitueerd. Ook is de meest dichtbij zijnde woning binnen het plangebied op 50 meter gesitueerd van het grootste deel van het bouwvlak van de veehouderij aan de Eerselseweg 13. Het gaat hierbij om het gedeelte van het bouwvlak dat zich overwegend ten noordoosten van de bedrijfswoning bevindt. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 50: Afstand woonvlak plangebied tot bouwvlak (grens bouwvlak voorzien van rode omlijning)

Verder is de realisatie van dierenverblijven aan de uiterst zuidwestelijke zijde van voornoemde veehouderij en tussen de bedrijfswoning en dierenverblijven met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid is uitgesloten. Het behoud van de bedrijfswoning met aanhorigheden is ter plaatse verzekerd vanwege de aanduiding 'cultuurhistorische waarden'. Hierdoor resteert een dermate smalle strook van het bouwvlak dat is uitgesloten dat ter plaatse dierenverblijven worden gerealiseerd. Te meer nu deze gronden grenzend aan de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning zijn gesitueerd en reeds zijn ingericht als erf en tevens benodigd zijn om tot een adequate ontsluiting van het woondeel te komen.

Mocht de gemeente Eersel in de toekomst, vanwege bijvoorbeeld meerdere woningbouwontwikkelingen in de omgeving, toch besluiten om de kaart behorende bij de Geurverordening aan te passen, is het mogelijk dat het plangebied in de toekomst binnen bebouwde kom komt te liggen. Echter, in dat geval zijn de bestaande woningen aan de Eerselseweg 6 en 11 maatgevend voor eventuele ontwikkelingsmogelijkheden aangezien vanuit deze woningen een afstandsmaat van 100 meter aangehouden dient te worden. Wanneer vanuit deze woningen een



afstandsmaat van 100 meter wordt getrokken, reteren binnen het bouwvlak van de veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel geen reële ontwikkelings- of uitbreidingsmogelijkheden. Ook vanwege de situering van de cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning.

Verder worden binnen de veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel tevens dieren met geuremissiefactor gehouden in de hoedanigheid van varkens en legkippen. Dit ondanks de omstandigheid dat het huidige planologische kader ter plaatse enkel een grondgebonden veehouderij toestaat. Hiervoor is geen vaste afstandsmaat van toepassing. Vanwege de omstandigheid dat de gemengde veehouderij op korte afstand van de planlocatie is gelegen, is een geurberekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. Hierbij is voor wat betreft de emissiepunten van de gemengde veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel uitgegaan van de daadwerkelijke emissiepunten ter plaatse van aanwezige stallen omdat de veehouderij reeds belemmerd wordt in zijn ontwikkelingsmogelijkheden. Verder zijn als immissiepunten de gevels van woningen binnen het plangebied opgenomen, alsook de gevels van een tweetal woonfuncties aan de Eerselseweg 6 en de Eerselseweg 8.

De uitgevoerde berekening van de voorgrondbelasting laat zien dat de voorgrondbelasting ter plaatse van immissiepunten binnen het plangebied varieert van 1,4 ouE/m³ tot 2,4 ouE/m³. Nu de maximale voorgrondbelasting van 10 ouE/m³ niet wordt overschreden, kan met zekerheid geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft voor de veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel. Immers, de voorgrondbelasting binnen het plangebied blijft ruimschoots onder de maximale belasting van 10 ouE/m³. Dit betekent dat de veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel niet wordt belemmerd in diens ontwikkelingsmogelijkheden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Te meer nu de huidige woning aan de Eerselseweg 6 reeds maatgevend is voor diens ontwikkelingsmogelijkheden gelet op een geurbelasting van 6 ouE/m³. In het onderstaande worden de resultaten weergegeven. De complete geurberekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Stal 1 (melding = wc)	151 556	378 650	1,5	0,5	0,40	1 611	1,5
2	Stal 3	151 601	378 618	1,5	0,5	0,40	162	1,5
3	Stal 4	151 620	378 618	1,5	0,5	0,40	756	1,5

Geur gevoelige locaties:					
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting
4	Burgerwoning 1	151 526	378 694	10,0	6,0
5	Burgerwoning 2	151 433	379 574	10,0	0,1
6	PL 1	151 465	378 617	10,0	1,7
7	PL 2	151 480	378 632	10,0	2,4
8	PL 3	151 475	378 661	10,0	2,1
9	PL 4	151 443	378 708	10,0	1,4

Figuur 51: Resultaten geurberekening voorgrondbelasting

Verder is ten aanzien van alle omliggende veehouderijen een vaste afstandsmaat van gevel van het dierenverblijf tot een geurgevoelig object van toepassing van 50 meter vanwege de ligging van het plangebied in de beoogde situatie binnen de bebouwde kom. Hier wordt in casu aan voldaan.



4.10.4 Woon- en leefklimaat

In de Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij is beschreven hoe kan worden bepaald hoeveel geurhinder kan worden verwacht in een gebied, gelet op de geurbelasting die daar is berekend. Op grond van de berekende geurbelastingen wordt met behulp van de tabellen A (achtergrondbelasting) en B (voorgroundbelasting) uit bijlage 6 van de Handreiking de te verwachten geurhinderpercentages bepaald. Het hoogste geurhinderpercentage (voorgroundbelasting of achtergrondbelasting) is maatgevend voor de geursituatie. Deze percentages zijn bedoeld om een vertaalslag te maken tussen de waarden voor de geurbelasting en de milieukwaliteit. De percentages zijn afkomstig uit het 'Geuronderzoek stallen intensieve veehouderij' (PRA Odournet, 2001). De geursituatie wordt beschreven in termen van milieukwaliteit, onderverdeeld in acht categorieën van 'zeer goed' tot 'extreem slecht'. Deze termen zijn afkomstig uit de 'GGD-richtlijn geurhinder (oktober 2002)'. Dit is beschreven in bijlage 7 van de Handreiking. Een overzicht van de geurbelasting in relatie tot de geurhinderpercentages en de milieukwaliteit is te zien in onderstaande tabel.

Voorgroundbelasting (oue/m³)	Achtergrondbelasting (oue/m³)	Geurgehinderden (%)	Leefklimaat
< 1,5	< 3	< 5	Zeer goed
1,5 – 3,5	3 – 7	5 – 10	Goed
3,5 – 6,5	7 – 13	10- 15	Redelijk goed
6,5 – 10	13 – 20	15 – 20	Matig
10 – 14	20 – 28	20 – 25	Tamelijk slecht
14 – 19	28 - 38	25 – 30	Slecht
19 - 25	38 - 50	30 - 35	Zeer slecht
> 25	> 50	> 35	Extreem slecht

Tabel 1: relatie tussen voor- en achtergrondbelasting conform Wgv

De omschrijving van de milieukwaliteit kan niet op zichzelf worden gezien. De beleving van deze aanduidingen sluit het beste aan bij woongebieden. Ook dan is er in de beleving van geur een hele stap tussen de twee opeenvolgende categorieën, zoals 'redelijk goed' en 'matig'. Het verschil in geur tussen twee klassen kan nabij de grens daartussen (op korte afstand) niet worden waargenomen. Het 'gat' bestaat alleen tekstueel, omdat de geurbelastingen en hinderpercentages op elkaar aansluiten.

Cumulatieve geurhinder (achtergrondbelasting)

Op basis van de geurkaart met de achtergrondbelasting opgesteld door de ODZOB (peildatum juni 2023) valt op te maken dat binnen de planlocatie sprake is van een achtergrondbelasting tussen de 0-3 ouE/m³, zijnde 'zeer goed'. Gelet hierop is binnen de planlocatie sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. In onderstaande afbeelding is de achtergrondbelasting weergegeven.



Figuur 52: Kaart achtergrondbelasting geur ODZOB peildatum juni 2023 (plangebied is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Verder wordt ten aanzien van alle omliggende melkveehouderijen ruimschoots voldaan aan de vaste afstandsmaat van 50 meter. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Individuele geurhinder (voorgrondbelasting)

In paragraaf 4.10.3 is bij het onderdeel beperking van de ontwikkelingsmogelijkheden reeds een berekening van de voorgrondbelasting opgenomen ten aanzien van de gemengde veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Kneegsel. Hieruit komt naar voren dat de voorgrondbelasting binnen het plangebied maximaal 2,4 ouE/m³ bedraagt. Hiermee is sprake van een zeer goed woon- en leefklimaat.

Binnen de veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Kneegsel worden conform de vigerende milieuvergunning echter zowel dieren met als zonder geuremissiefactor gehouden. Dit ondanks de omstandigheid dat het huidige planologische kader ter plaatse enkel een grondgebonden veehouderij toestaat. Voor zover het houden van dieren met geuremissiefactor betreft, is reeds een berekening van de voorgrondbelasting uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat de beoogde ontwikkeling geen belemmering van de ontwikkelingsmogelijkheden tot gevolg heeft. Voor zover het het houden van dieren zonder geuremissiefactor betreft, is een vaste afstandsmaat van 50 meter van toepassing. Hier wordt ten aanzien van geurgevoelige objecten binnen het plangebied niet aan voldaan. De



beoogde woningen binnen het plangebied bevinden zich namelijk op een kortste afstand van circa 40 meter van het agrarische bouwvlak aan de Eerselseweg 13 te Knegsel. Echter, wel worden de woningen op circa 60 meter van de dierenverblijven gesitueerd, waardoor sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan binnen een geurhindercontour niet worden gewaarborgd. Voor de beoordeling van de mogelijkheid voor woningbouw binnen de geurhindercontour van de veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel is de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 24 oktober 2012 (LJN: BY1045) relevant. In deze uitspraak komt de omgekeerde werking van afstanden op grond van de Wet geurhinder en veehouderij bij het beoordelen van de aanvaardbaarheid van het woon- en leefklimaat in een bestemmingsplanprocedure aan de orde. Uit de uitspraak blijkt dat wanneer bij het toelaten van nieuwe geurgevoelige objecten niet voldaan wordt aan de afstanden, dit volgens de Afdeling niet betekent dat er per definitie geen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van deze geurgevoelige objecten. Wel zal daar onderzoek naar gedaan moeten worden. Door aan de toegestane dieren op de locatie aan de Eerselseweg 13 te Knegsel waarvoor geen geuremissiefactor van toepassing is toch een geuremissiefactor toe te kennen, is het mogelijk de maximale voorgrondbelasting afkomstig van de veehouderij op het plangebied te berekenen.

Voor het vleesvee wat ter plaatse wordt gehouden is vanuit een worst-casebenadering uitgegaan van een geuremissiefactor van $35,6 \text{ ouE/m}^3$ (de hoogste geuremissiefactor die van toepassing is voor rundvee). Aan de toegestane 10 fokstieren en overig rundvee ouder dan 2 jaar is dan ook een geuremissiefactor van $35,6 \text{ ouE/m}^3$ toegekend. Verder is het aan overige rundvee, te weten 38 zoogkoeien van 2 jaar en ouder en 15 stuks vrouwelijk jongvee tevens vanuit een worst-case benadering een geuremissiefactor van $35,6 \text{ ouE/m}^3$ toegekend. In de uitgevoerde berekening is voor wat betreft het emissiepunt vanuit een worst-casebenadering uitgegaan van één emissiepunt ter plaatse van het agrarisch bedrijfsgebouw waarbinnen dieren gehuisvest kunnen worden die zich op kortste afstand van het plangebied bevindt. Feitelijk zal de geurbelasting derhalve nog beduidend minder bedragen.

De uitgevoerde berekening van de voorgrondbelasting laat zien dat de voorgrondbelasting ter plaatse van immissiepunten binnen het plangebied varieert van $1,5 \text{ ouE/m}^3$ tot $2,9 \text{ ouE/m}^3$. Hiermee is sprake van een goed woon- en leefklimaat. In het onderstaande worden de resultaten weergegeven. De complete geurberekening is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Brongegevens:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag	Geb. Hoogte
1	Eerselseweg 13	151 564	378 662	1,5	0,5	4,00	2 527	0,0
Geur gevoelige locaties:								
Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	Geurnorm	Geurbelasting			
2	Burgerwoning 1	151 526	378 694	10,0	10,0			
3	Burgerwoning 2	151 433	378 574	10,0	1,0			
4	PL 1	151 465	378 617	10,0	2,0			
5	PL 2	151 480	378 632	10,0	2,9			
6	PL 3	151 475	378 661	10,0	2,4			
7	PL 4	151 443	378 708	10,0	1,5			

Figuur 53: Resultaten geurberekening voorgrondbelasting waarbij aan vleesvee een geuremissiefactor is toegekend



Conclusie

Er is geen sprake van belemmeringen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen in de omgeving van het plangebied. Tevens is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect 'geur'.

4.11 Volksgezondheid

Toetsingskader

Beschermen van de gezondheid en van het milieu is geregeld in paragraaf 5.1.4 van het Bkl.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst van diverse gevoelige functies in de hoedanigheid van woningen. Derhalve is het woon- en leefklimaat in het kader van volksgezondheid relevant.

Ten aanzien van eventuele gezondheidsrisico's in relatie tot veehouderijen in de nabijheid van het plangebied is een aantal aspecten van belang. In het bijzonder gaat het om eventuele risico's als gevolg van varkens-, pluimveebedrijven (endotoxinen), geitenhouderijen en spuitzones.

4.11.1 Endotoxinen (varkens- en pluimveehouderijen)

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit geëmitteerde fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken. Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een relevante component in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 1.0' opgesteld. Inmiddels is ook de Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 vastgesteld. Deze handreiking verwijst op zijn beurt weer naar de notitie die inhaakt op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten. De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidskundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m³ aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

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

De rekentabel hanteert enkel afstanden ten aanzien van varkens- of pluimveehouderijen. Op basis van deze rekentabel volgt dat bij afstanden van meer dan 200 meter, overschrijdingen van de advieswaardes voor endotoxinen bij varkenshouderijen (tot circa 1.400 kg PM10/jaar, dus bedrijven met een zeer hoge fijnstof-uitstoot), niet meer voorkomen. Bij grootschalige pluimveehouderijen is deze afstand, afhankelijk van de bedrijfsomvang, het type pluimvee en de uitstoot, circa 300 – 650 meter.



Binnen een afstand van 200 meter van de planlocatie bevindt zich geen grootschalige varkenshouderij. Binnen de gemengde veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel worden conform de vigerende milieuvergunning slechts 5 vleesvarkens gehouden. Hierdoor kan met zekerheid geconcludeerd worden dat de endotoxine-contour van deze varkens niet tot over het plangebied reikt. Verder bevindt zich binnen een afstand van 650 meter tevens geen grootschalige pluimveehouderij. Echter, in overeenstemming met de beoordeling met betrekking tot varkens worden binnen de gemengde veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel conform de vigerende milieuvergunning tevens legkippen gehouden. Om te bepalen of binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op endotoxine is de endotoxine-contour berekend. Zie onderstaande afbeelding.

Veehouderij adres	Soort veehouderij	Werkelijke afstand	PM10(kg/jaar)	Berekende minimale afstand
Eerselseweg 13	Legkippen	63	42	45

Figuur 54: Berekening endotoxine-contour legkippen binnen Eerselseweg 13

Bovenstaande afbeelding laat zien dat het houden van legkippen binnen de gemengde veehouderij aan de Eerselseweg 13 te Knegsel een endotoxine-contour kent van 45 meter. De beoogde woningen binnen het plangebied bevinden zich op een kortste afstand van circa 63 meter van dierenverblijven waarbinnen deze legkippen kunnen worden gehuisvest. Gelet hierop kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat gelet op het aspect endotoxine.

4.11.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM onderzoek in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Ook al wordt met de beoogde ontwikkeling geen woning of gevoelig object toegevoegd, wordt in het onderstaande toch getoetst aan de afstanden van de planlocatie ten opzichte van nabij gelegen geitenhouderijen.

Beoordeling

Binnen de gemeente Eersel zijn onderstaande veehouderijen aanwezig waar geiten worden gehouden (tevens is de afstand tot de planlocatie weergegeven):

- Vondereind 4A Vessem: 4,5 kilometer;
- Meervan 2A Vessem: 6,4 kilometer;
- Knegselsedijk 13 Duizel: 2,4 kilometer.

Het voorgaande laat zien dat geen enkele geitenhouderij binnen twee kilometer afstand van het plangebied is gelegen. De meest dichtstbijzijnde geitenhouderij betreft de geitenhouderij aan de Knegselsedijk 13 te Duizel op een kortste afstand van 2,4 kilometer. Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Gelet op het vorenstaande kan geconcludeerd worden dat ten aanzien van omliggende geitenhouderijen ruimschoots wordt voldaan aan de minimale afstandsmaat van 2 kilometer.



Hierdoor kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie geen sprake is van gezondheidsrisico's en derhalve sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierbij dient opgemerkt te worden dat tussen eventueel in de omgeving voorkomende geitenhouderijen en de planlocatie meerdere woningen zijn gelegen met een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Tevens is ter plaatse van de planlocatie sprake van een aanvaardbaar verblijfsklimaat. Dit zowel ten aanzien van het aspect geur als ten aanzien van endotoxine. Een cumulatie van nadelige gezondheidseffecten is hierdoor niet aan de orde.

Verder dient in ogenschouw genomen te worden dat tussen de planlocatie en eventueel in de omgeving voorkomende geitenhouderijen reeds meerdere (burger)woningen zijn gelegen, waardoor eventueel voorkomende geitenhouderijen eerder in (mogelijk toekomstige) ontwikkelingen worden gehinderd. Verder is ten aanzien van overige milieuaspecten zoals geur en fijnstof sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. Hierdoor kan worden geconcludeerd dat zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies.

4.11.3 Spuitzones

Er is geen vigerend beleid om te toetsen aan het aspect spuitzones. Uit jurisprudentie van de Afdeling volgt dat zij een afstand van 50 meter tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 23 juni 2004 (ECLI:NL:RVS:2004:AP3436). Deze vuistregel wordt tot op heden toegepast door de Afdeling in haar jurisprudentie. Een afstand kleiner dan 50 meter kan ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Zo werd in een uitspraak van 14 mei 2016 (ECLI:NL:RVS:2016:1179) een afstand van 10 meter aanvaardbaar geacht. In de hierboven reeds aangehaalde uitspraak van 20 december 2017 stelde de Afdeling dat een afstand van 17 meter voldoende mogelijkheden biedt om maatregelen te treffen die de spuitzone verkleinen.

Argumenten voor het toestaan van een kleinere afstand kunnen zijn:

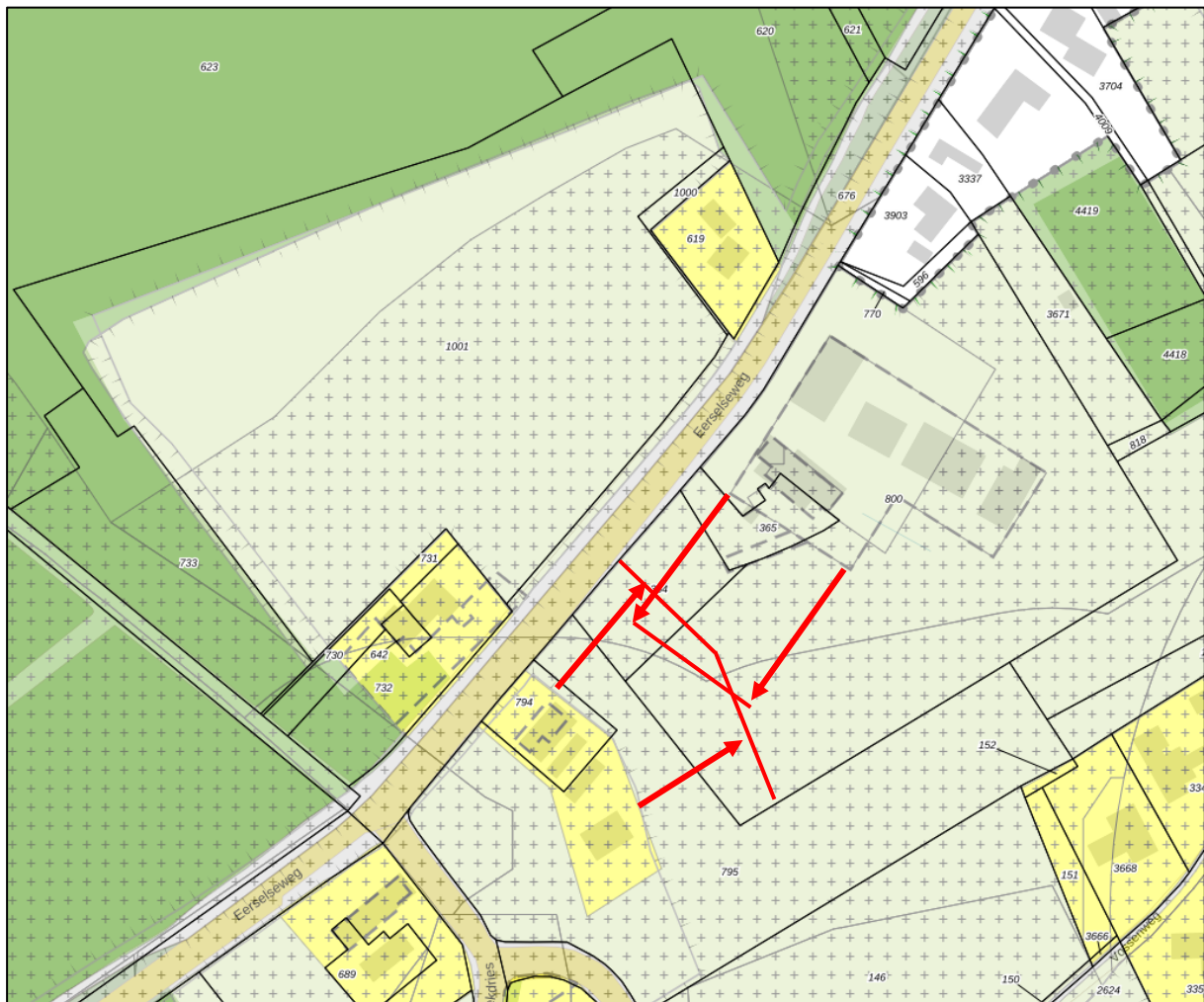
- De wet- en regelgeving waaraan het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen moet voldoen:
 - Verplichting tot gebruik van driftbeperkende technieken.
 - Verplichting tot gebruiken gewasbeschermingsmonitor.
- De wijze van teelt:
 - Teelt in de open lucht of containerteelt.
 - Vollegrondsteelt of bomen- of fruitteelt.
- Feitelijke omstandigheden:
- Fysieke beperkingen reikwijdte spuitniveau (bomenrijen, heggen, etc.).

Wanneer de situatie nabij de planlocatie locatie-specifiek in ogenschouw wordt genomen, wordt tot de conclusie gekomen dat in de directe omgeving van de planlocatie enkele agrarische gronden zijn gesitueerd waar het mogelijk is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Het gaat hierbij met name om de gronden ten zuidoosten van het plangebied aan de overzijde van de Eerselseweg, vanuit het plangebied gezien. De onderhavige gronden bevinden zich op een kortste afstand van circa 25 meter van de gronden behorende tot het plangebied waar gevoelige functies worden toegestaan. Hierbij dient in ogenschouw genomen te worden dat de Eerselseweg met bijbehorende laan- en erfbeplanting is gelegen tussen het plangebied en de onderhavige agrarische gronden. Ook wordt binnen het plangebied middels de aanleg van diverse landschappelijke en natuurlijke elementen voorzien in een zorgvuldige inpassing die tevens ervoor zorgt draagt dat eventuele drift wordt afgevangen. Een en ander is zowel geborgd middels de verbeelding als de regels.

Daar komt bij dat ter plaatse feitelijk beweiding plaatsvindt door geiten en schapen. Van boom- of fruitteelt, akkerbouw of anderszins is dan ook geen sprake. Gelet hierop kan worden aangenomen dat



ter plaatse geen gewasbeschermingsmiddelen worden aangewend. Bovendien worden deze agrarische gronden aan meerdere zijden reeds omgeven door milieugevoelige functies in de hoedanigheid van burgerwoningen en bedrijfswoningen. Deze milieugevoelige functies hebben reeds een beperkende werking op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen aldaar. Wanneer vanuit omliggende milieugevoelige functies reeds een afstandsmaat van 50 meter wordt getrokken is het ter plaatse reeds niet mogelijk om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken. Dit maakt dat kan worden aangenomen dat binnen het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, gelet op spuitzones, en dat de beoogde ontwikkeling geen beperking heeft op het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Hierdoor staat het aspect spuitzones niet in de weg aan het planvoornemen. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding waarop vanuit de Eerselseweg 13 en 15 een contour van 50 meter is opgenomen. Een en ander laat zien dat het ter plaatse en binnen een afstand van 50 meter van het plangebied reeds niet mogelijk is om gewasbeschermingsmiddelen te gebruiken.



Figuur 55: 50 meter contour spuitzones vanaf gevoelige functies Eerselseweg 13 en 15

Tot slot dient in ogenschouw genomen te worden dat de gronden aan de overzijde van de Eerselseweg, vanuit het plangebied, op grond van gemeentelijk beleid tevens zijn aangewezen als toekomstige woningbouwlocatie. Gelet hierop zal de agrarische functie aldaar op termijn plaatsmaken voor woningen.



4.11.4 Voormalige stortplaats

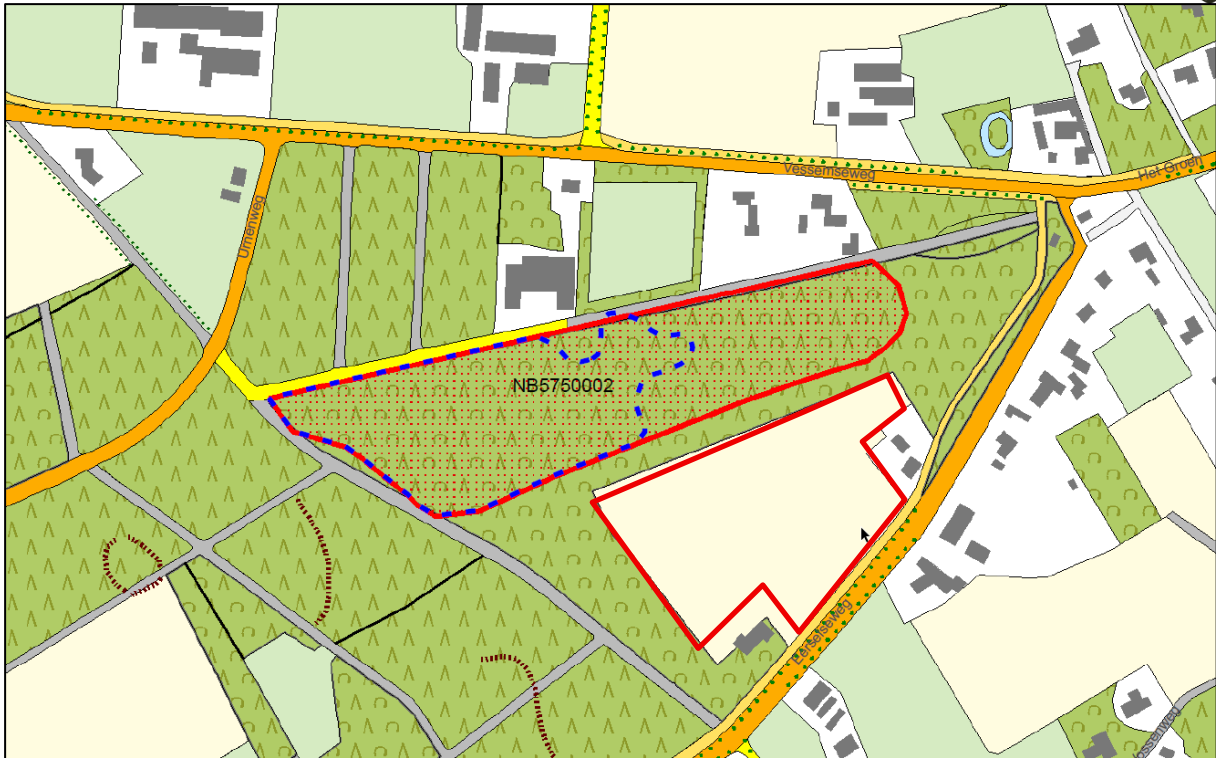
Ten noordwesten van het plangebied bevinden zich gronden die tot een voormalige stortplaats behoren. Ter illustratie zie de afbeelding in deze paragraaf.



Figuur 56: Situering voormalige stortplaats (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Bovenstaande afbeelding laat zien dat de voormalige stortplaats zich ten noorden/noordwesten van het plangebied bevindt. Nu de voormalige stortplaats niet van toepassing is ter plaatse van de gronden die tot het plangebied behoren is van gezondheidsrisico's geen sprake. Daar komt bij dat een bodemonderzoek is uitgevoerd aan de hand waarvan de kwaliteit van de bodem binnen het plangebied inzichtelijk is gemaakt. Een en ander laat zien dat vanuit milieuhygiënisch oogpunt geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande ontwikkeling op deze locatie bestaan gelet op de aldaar van toepassing zijnde bodemkwaliteit.

Uit het NAVOS (monitoringsrapportage van oude stortplaatsen) blijkt echter dat de omvang van het stortlichaam kleiner is dan in eerste instantie (eind jaren negentig van de vorige eeuw) werd gedacht. Ter plaatse van het oostelijk deel van de oude stortcontour is een grondlaag aangetroffen van minimaal 1,5 meter dik. Dit is tevens de maximale boordiepte in deze onderzoeken geweest. In deze grondlaag van 1,5 meter is geen stortmateriaal of een onderliggende stortlaag aangetroffen. Daarmee bestaat het vermoeden dat dit deel van de locatie niet voor de stortactiviteiten is gebruikt. In onderstaande figuur is de oude stortcontour (rood) en de actuele stortcontour (blauw) opgenomen.



Figuur 57: Nadere begrenzing voormalige stortplaats (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Gelet op bovenstaande afbeelding is de stortplaats en het stortlichaam feitelijk kleiner dan oorspronkelijk gedacht. Immers, de nieuwe stortcontour is op bovenstaande afbeelding voorzien van een blauwe stippellijn. Hierbij dient opgemerkt te worden dat met de beoogde ontwikkeling beoogd is om in overwegend noordelijke richting een recreatieve route aan te leggen. Bij de aanleg van deze recreatieve route zal rekening gehouden worden met de stortplaats en het stortlichaam om gezondheidsrisico's te voorkomen. Hierbij worden de volgende voorwaarden in acht genomen:

- Aanleg van een 'recreatieve doorsteek' is mogelijk buiten de actuele contour (blauw). Het is niet wenselijk om deze doorsteek ter plaatse van het stortlichaam te realiseren;
- Eventuele glooiingen die nu al in het beoogde tracé van de doorsteek aanwezig zijn, dienen zoveel als mogelijk te blijven behouden. Het volledig egaliseren of afgraven van de top laag moet worden voorkomen om, mocht er toch sprake zijn van een onderliggend stortlichaam, de dikte van de deklaag in stand te houden;
- De recreatieve doorsteek mag niet door gemotoriseerd verkeer gebruikt worden, dit om spoorvorming te voorkomen.
- Ter plaats van het westelijk deel, de actuele stortlocatie, blijft het onwenselijk dat het bos wordt betreden. Plaatselijk is daar slechts een deklaag van 20 cm aangetroffen. Ontmoedigd moet worden, bijvoorbeeld door het nemen van maatregelen dat dit deel wordt betreden (als voorbeeld dat opgroeiende jeugd uit het Vosven het bosgebied ter plaatse van het stortlichaam als speelbos gaat gebruiken);
- voor realisatie van de recreatieve doorsteek dient een beknopt plan van aanpak/ ontwerp van de doorsteek voor acceptatie bij de gemeente te worden overlegd. Bovenstaande punten dienen ten minste in dit plan naar voren te komen.



Conclusie

Het aspect gezondheid staat niet in de weg aan het planvoornemen.

4.12 Omgevingsveiligheid

Toetsingskader

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). De paragrafen 5.1.2.2 tot en met 5.1.2.6 van het Bkl gaan over het toelaten van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en beperkt kwetsbare en kwetsbare locaties in verband met het externe veiligheidsrisico van een activiteit die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Omgevingsveiligheid of externe veiligheid bestaat uit twee onderdelen: het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR).

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (art. 5.7 lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (art. 5.11 Bkl). Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (art. 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht.

Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen (RIVM a, z.d.). Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV).

Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brand- of explosievoorschriftengebied aanwijzen (art. 5.14 Bkl). Als het initiatief ligt in een voorschriftengebied, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (art. 4.90 tot en met 4.96 Bbl. Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang, en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (art. 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.



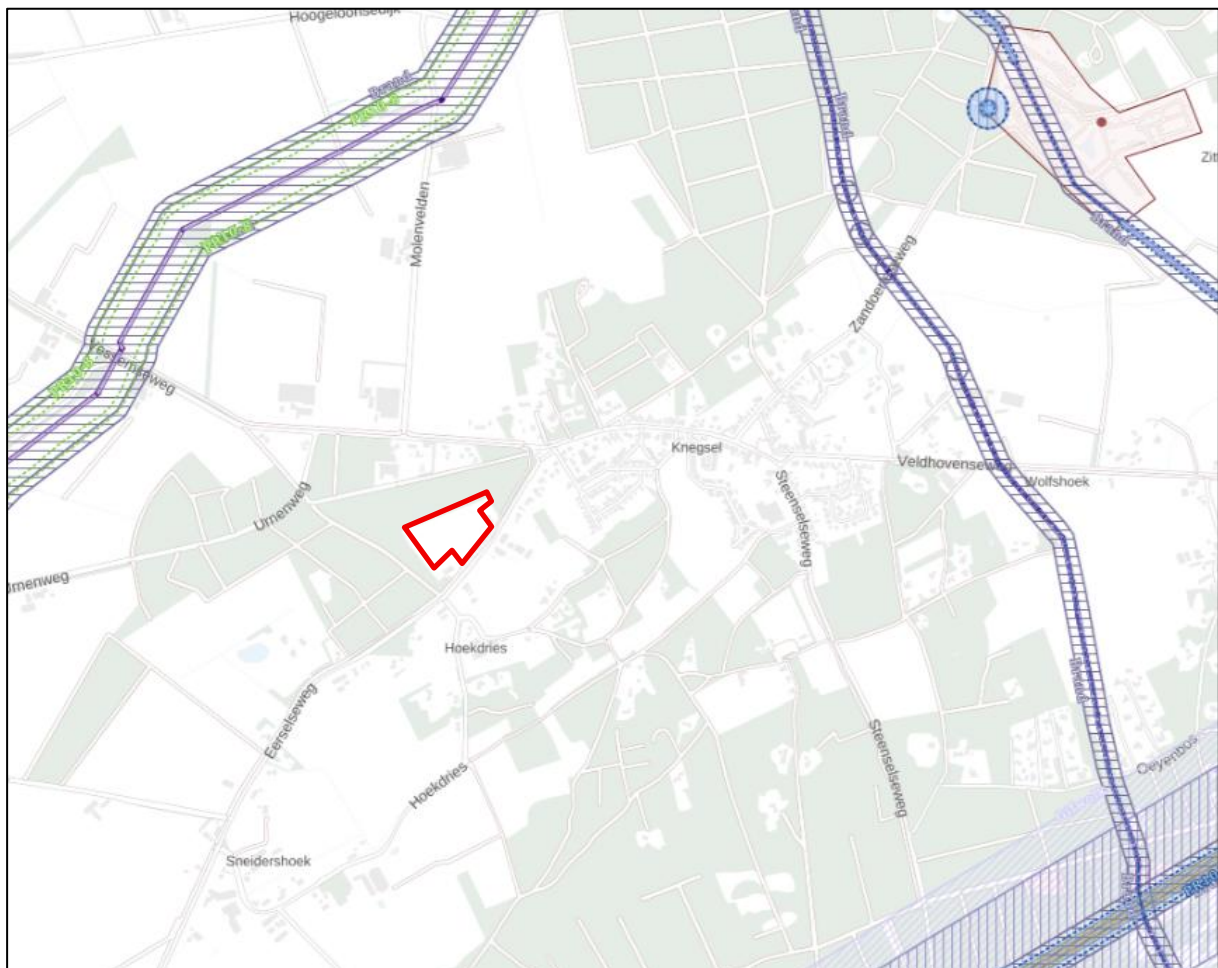
Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringsgebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: par. 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: par 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (par. 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (par. 5.1.2.6 Bkl).

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling gaat gepaard met de komst diverse gevoelige functies in de hoedanigheid van woningen. Hierdoor is een toetsing aan het woon- en leefklimaat in het kader van omgevingsveiligheid relevant.



Figuur 58: Uitsnede Atlas Leefomgeving (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

De planlocatie is, zoals weergegeven in de afbeelding in deze paragraaf, niet gelegen binnen een aandachtsgebied of PR-contour van onder meer risicovolle inrichtingen, transportroutes voor gevaarlijke stoffen en buisleidingen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. De afbeelding in deze



paragraaf laat zien dat risicobronnen in de nabijheid van het plangebied een gasleiding op een kortste afstand van circa 850 meter in overwegend noordwestelijke richting met bijbehorend brandaandachtsgebied en PR10-8 contour, een gasleiding met bijbehorend brandaandachtsgebied en PR10-8 contour op een kortste afstand van circa 1,3 kilometer in overwegend noordoostelijke/oostelijke richting en de A67 waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt met bijbehorend gifwolk-, explosie-, brandaandachtsgebied en PR10-6 contour betreft. Ten aanzien van alle voornoemde risicobronnen geldt dat het plangebied buiten bijbehorende aandachtsgebieden of PR-contouren is gelegen.

Groepsrisico

De verantwoordingsplicht voor het groepsrisico moet doorlopen worden voor ruimtelijke ontwikkelingen wanneer deze (gedeeltelijk) binnen 200 meter van risicovolle infrastructuur liggen. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 200 meter van risicovolle infrastructuur. Dit betekent dat vanwege de afstand tot de plaats van het mogelijke incident en de aard van incident (blootstelling toxisch gas) het groepsrisico niet significant zal toenemen ten opzichte van de bestaande situatie.

Beperking, bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid

Een verantwoording van de mogelijkheden voor bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de zelfredzaamheid van mensen moet worden verantwoord indien een plangebied binnen het invloedsgebied van een transportroute gelegen is waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Uit de risicokaart volgt dat het plangebied niet is gelegen binnen het invloedsgebied van een transportroute waarover vervoer van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Daarbij wordt de planlocatie, evenals in de bestaande situatie, in de beoogde situatie in beginsel enkel gebruikt door personen die goed zelfredzaam zijn (geen kwetsbare doelgroepen). Daarbij is voldoende ruimte om te schuilen in geval van een toxisch scenario én mag worden aangenomen dat de bebouwing voldoet aan het Bouwbesluit.

Conclusie

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

4.13 Luchtkwaliteit

Toetsingskader

Voor een aantal milieubelastende activiteiten geldt een vergunningplicht op basis van hoofdstuk 3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

In afdeling 8.5 Omgevingsvergunning milieubelastende activiteit van het Bkl staan beoordelingsregels. Het bevoegd gezag gebruikt deze beoordelingsregels bij het beoordelen van de vergunningaanvraag. In het Bkl staan algemene beoordelingsregels.

De specifieke beoordelingsregels voor lucht staan in artikel 8.17, 8.21 en 8.24 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Deze gaan over:

- beoordeling luchtkwaliteit en toetsing aan de rijksomgevingswaarden
- ammoniakemissies van veehouderijengeologische opslag van CO₂

De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. Dit moet ook buiten de zogeheten aandachtsgebieden. Uitgezonderd hiervan zijn plaatsen waar de bescherming van de gezondheid niet of nauwelijks relevant is. Bijvoorbeeld op plekken waar burgers niet (mogen) komen.



De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties. De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Soms heeft de gemeente in een eerdere fase (toelaten van bedrijven in het omgevingsplan) al getoetst of het omgevingsplan voldoet aan de luchtkwaliteitsregels. Deze 'voortoets' is verplicht als het omgevingsplan in een aandachtsgebied ligt. Bij de daadwerkelijke aanvraag van een omgevingsvergunning moet het bevoegd gezag vervolgens beoordelen of deze aanvraag voldoet aan de luchtkwaliteitseisen.

De vergunningverlener toetst de aanvraag aan de rijksomgevingswaarden voor

- zwaveldioxide (SO₂)
- stikstofoxiden (NO_x), waaronder stikstofdioxide (NO₂)
- fijnstof (PM₁₀ en PM_{2,5})
- benzeen (C₆H₆)
- lood (Pb)
- koolmonoxide (CO)

Bij deze beoordeling tellen ook de bijdragen mee die veroorzaakt zijn door gebruik van wegen, vaarwegen en spoorwegen van en naar de activiteit.

Het Bkl geeft aan welke specifieke voorschriften voor lucht de vergunningverlener in de omgevingsvergunning moet opnemen. Deze gaan over:

- geologische opslag van CO₂ (artikel 8.37 Bkl)
- voorkomen van verspreiding van asbestvezels (artikel 8.52 Bkl)
- eisen aan stortgas (artikel 8.53 Bkl)
- broeikasgassen (artikel 8.71 Bkl)
- CO₂-emissies glastuinbouw (artikel 8.72 Bkl)

Voor vergunningplichtige activiteiten kunnen ook algemene regels gelden uit het Bal. Zo kunnen bijvoorbeeld de emissiegrenswaarden voor lucht uit de luchtmodule van het Bal gelden. De vergunningverlener kan hier van afwijken met maatwerk. Dit maatwerk regelt de vergunningverlener in de vergunning met een vergunningvoorschrift. Ook geldt de specifieke zorgplicht uit het Bal voor vergunningplichtige activiteiten.

De vergunningverlener moet ook rekening houden met mogelijke luchtregels in het omgevingsplan of de omgevingsverordening. Daar kunnen bijvoorbeeld lokale omgevingswaarden voor de buitenlucht staan.

De vergunningverlener hoeft de vergunning niet altijd te weigeren als dit in strijd is met het omgevingsplan. Wel is dan ook een vergunning voor een omgevingsplanactiviteit nodig.

4.13.1 Standaardgevallen niet in betekende mate luchtkwaliteit (artikel 5.54 Bkl)

In artikel 5.54 van het Bkl is voor bepaalde categorieën projecten met getalsmatige grenzen vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Het gaat hierbij om de navolgende gevallen:



- a. gebouwen met een kantoorfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
 - 1°. één ontsluitingsweg: een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 100.000 m²; of
 - 2°. twee ontsluitingswegen: een gelijkmatige verkeersverdeling en een bruto-vloeroppervlakte van ten hoogste 200.000 m²;
- b. gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties daarvan, met:
 - 1°. één ontsluitingsweg: ten hoogste 1.500 woningen; of
 - 2°. twee ontsluitingswegen: ten hoogste 3.000 woningen;
- c. zowel gebouwen met een kantoorfunctie als gebouwen met een woonfunctie en nevengebruiksfuncties van die gebruiksfuncties, met:
 - 1°. één ontsluitingsweg: het aantal woningen maal 0,0008 en een bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties en nevengebruiksfuncties daarvan in vierkante meter maal 0,000012 dat samen opgeteld kleiner is dan of gelijk is aan 1,2; of
 - 2°. twee ontsluitingswegen: een evenredig aantal woningen en een evenredig grote bruto-vloeroppervlakte van kantoorfuncties;
- d. het telen van gewassen in kassen, bedoeld in artikel 3.205 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:
 - 1°. niet-verwarmde kassen; of
 - 2°. verwarmde kassen niet groter dan 2 ha;
- e. het telen van gewassen in de open lucht en het behandelen van gewassen direct voor of na de teelt, bedoeld in artikel 3.208 van het Besluit activiteiten leefomgeving;
- f. het telen van gewassen in een gebouw, anders dan een kas, bedoeld in artikel 3.211 van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om:
 - 1°. witloftrek; of
 - 2°. teelt van eetbare paddenstoelen; of
- g. het exploiteren van een spoorwegemplacement, bedoeld in artikel 3.295b van het Besluit activiteiten leefomgeving, voor zover het gaat om het begin van de activiteit of een wijziging die leidt tot een toename van het aantal dieseltractie-uren van ten hoogste 7.500 per jaar.

Beoordeling

Wanneer het planvoornemen wordt vergeleken met bijvoorbeeld de uitbreiding van 1.500 nieuwe woningen met één ontsluitingsweg, kan eveneens worden aangenomen dat het planvoornemen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Het aspect luchtkwaliteit staat derhalve het planinitiatief niet in de weg. Deze beredenering wordt tevens ondersteund door onderstaande berekening met de NIBM-tool. Zie onderstaande afbeelding.



Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2023		
Jaar van planrealisatie		2025
Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		198
Aandeel vrachtverkeer		0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,07
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
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 59: Berekening NIBM-tool

4.13.2 Blootstelling aan verontreiniging

In paragraaf 2.2.1.1 zijn in het Bkl omgevingswaarden opgenomen die als richtlijn gelden voor de luchtkwaliteit.

Voor stikstofdioxide gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 200 µg/m³ uurgemiddelde, dat ten hoogste achttien maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

Voor stikstofoxiden geldt een ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

De omgevingswaarden voor stikstofdioxide en stikstofoxiden zijn resultaatsverplichtingen.

Voor PM₁₀ gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 50 µg/m³ als 24-uurgemiddelde, dat ten hoogste 35 maal per kalenderjaar wordt overschreden; en
- 40 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde.

Voor PM_{2,5} gelden de volgende ten hoogste toelaatbare concentraties:

- 25 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde;
- 20 µg/m³ als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden; en
- 14,4 µg/m³ als over drie kalenderjaren berekend voortschrijdend gemiddelde van de kalenderjaargemiddelden.

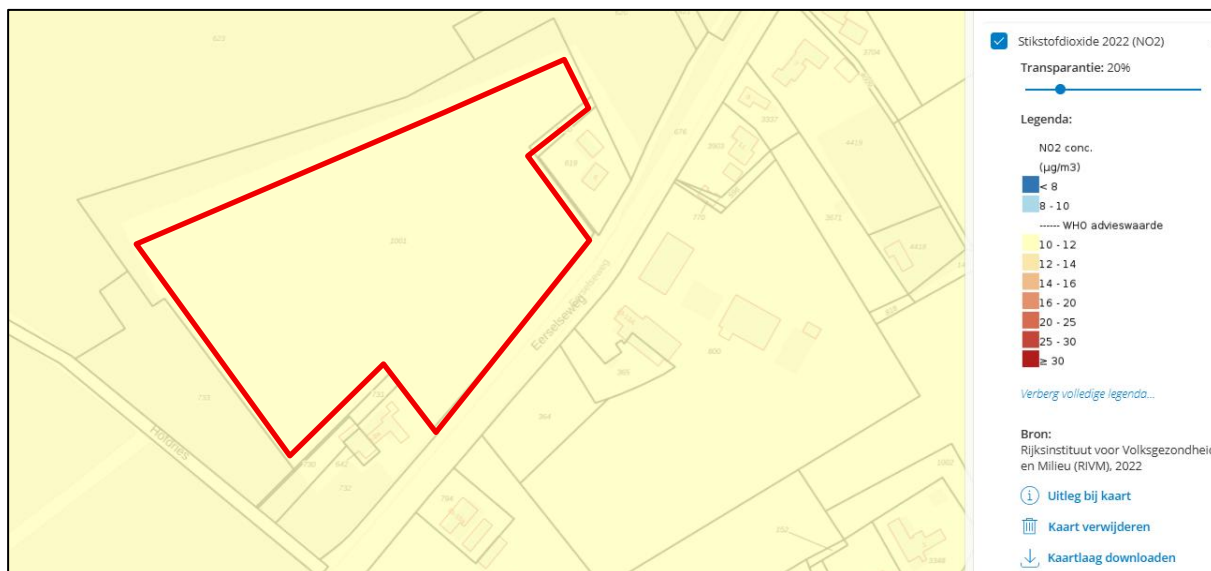
De omgevingswaarden voor PM₁₀, bedoeld in het eerste lid, en de omgevingswaarden voor PM_{2,5}, bedoeld in het tweede lid, onder a en b, zijn resultaatsverplichtingen.

De omgevingswaarde voor PM_{2,5}, bedoeld in het tweede lid, onder c, is een inspanningsverplichting.

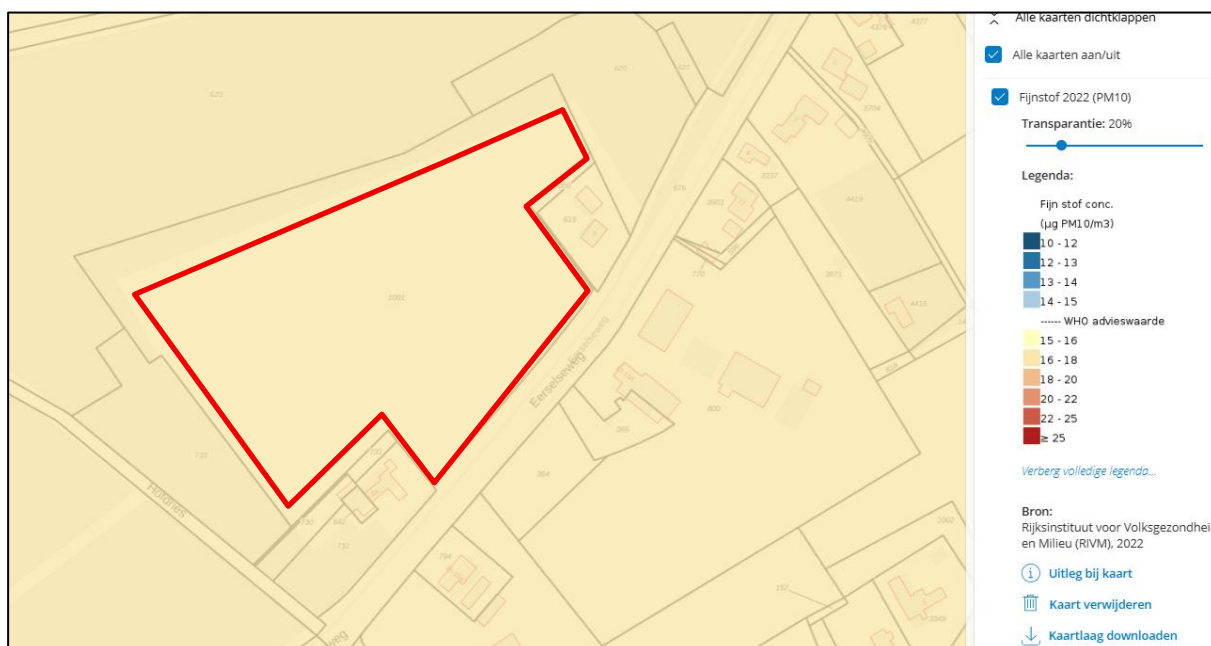


De omgevingswaarden, bedoeld in het tweede lid, onder b en c, gelden op stedelijke achtergrondlocaties, zijnde stedelijk gebied waar de concentraties representatief zijn voor de blootstelling van de stedelijke bevolking in het algemeen.

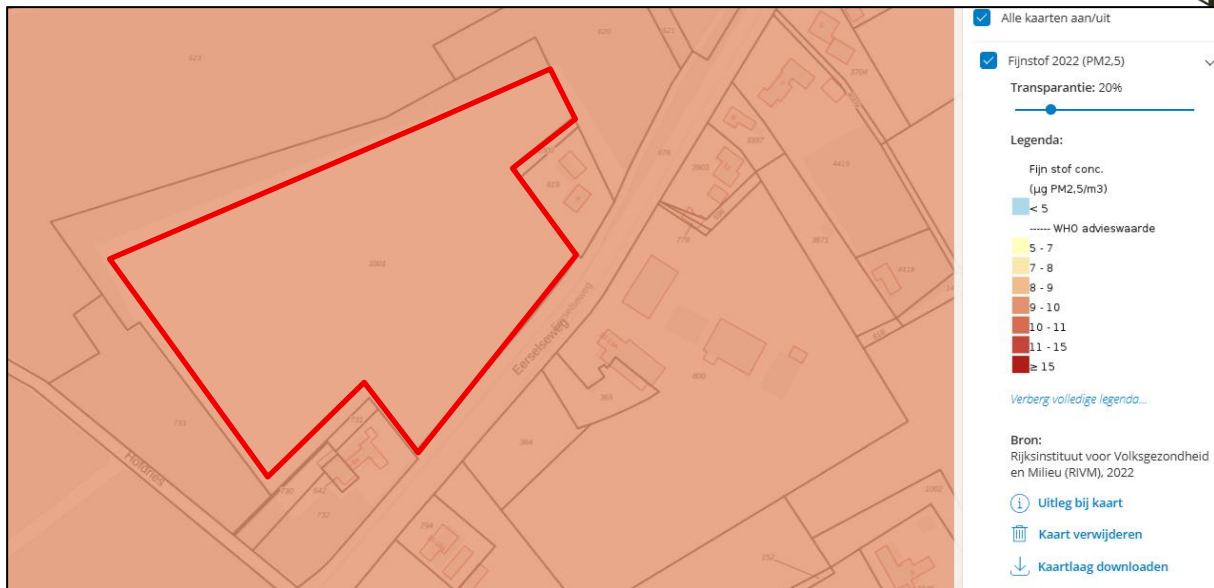
Navolgende figuren geven de jaargemiddelde concentratie van NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en ter plaatse van het plangebied en directe omgeving weer (peiljaar 2022).



Figuur 60: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (NO₂-2022) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Figuur 61: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM₁₀-2022) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)



Figuur 62: Uitsnede <https://www.atlasleefomgeving.nl/kaarten> (PM2,5-2022) (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijnning)

Gelet op bovenstaande uitsneden is ter plaatse van de planlocatie sprake van een jaargemiddelde concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} en die ver onder de grenswaarden blijven. Immers, de jaargemiddelde concentratie van NO₂ binnen de planlocatie bedraagt circa 11,6 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van 30 µg/m³ als kalenderjaargemiddelde geldt. Verder bedraagt de jaargemiddelde concentratie PM 10 circa 16,6 µg/m³ en PM 2,5 circa 9,2 µg/m³, waar de ten hoogste toelaatbare concentratie van PM 10 en PM 2,5 40 µg/m³, respectievelijk 25 µg/m³, bedraagt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling in het kader van luchtkwaliteit geen bezwaar is.

4.14 Kabels en leidingen

Toetsingskader

Ondergrondse kabels en leidingen zijn belangrijk voor het transport van data, elektriciteit en stoffen zoals gas en water. Sommige ondergrondse (hoogspannings)leidingen kunnen een risico opleveren voor de omgeving. De Omgevingswet bevat regels en instrumenten om dit te voorkomen of om dit zoveel mogelijk te beperken. In het omgevingsplan kunnen de locaties en kenmerken van kabels en leidingen staan om de omgeving te beschermen tegen de risico's van deze kabels en leidingen. De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant:

- hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken.



Beoordeling

Ter plaatse van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Verder worden ten behoeve van de beoogde woningbouwontwikkeling binnen het plangebied diverse 'kabels en leidingen' gerealiseerd. Het gaat hierbij onder meer om een hemelwaterafvoer die hemelwater afkomstig van de daken van de beoogde woningen afvoert naar greppels en om een droogweerafvoer waarmee afvalwater wordt afgevoerd naar het rioolstelsel. Ook worden binnen het plangebied vanzelfsprekend kabels en leidingen gerealiseerd ten behoeve van nutsvoorzieningen. Ter illustratie zie onderstaande afbeelding.



Figuur 63: Kabels en leidingen in de beoogde situatie

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

4.15 Milieueffectrapportage

Toetsingskader

De wetgeving rond de milieueffectrapportage (mer, ook wel m.e.r.) is opgenomen in afdeling 16.4 van de Omgevingswet en in hoofdstuk 11 en bijlage V bij het Omgevingsbesluit. Net als onder de Wet milieubeheer (Wm) en het Besluit milieueffectrapportage (Besluit mer), wordt onder de Ow gewerkt met een gesloten lijstenstelsel voor de project-mer(-beoordeling). Dit betekent dat de projecten, gevallen en (op enkele uitzonderingen na) besluiten die project-mer-(beoordelings)plichtig zijn, in de lijst zijn opgenomen.

Op grond van artikel 16.43 van de Ow en artikel 11.6 van het Ob is de lijst met project-mer-plichtige en project-mer-beoordelingsplichtige projecten opgenomen in bijlage V van het Ob. Ten aanzien van het aanwijzen van mer-(beoordelings)plichtige projecten is het navolgende opgenomen in artikel 11.6 van het Omgevingsbesluit:



1. Bijlage V, kolom 2 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder a, van de wet die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
2. Bijlage V, kolom 3 in samenhang met kolom 1, bevat de projecten, bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, onder b, van de wet waarvoor moet worden beoordeeld of zij aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.
3. Als benodigde besluiten als bedoeld in artikel 16.43, eerste lid, van de wet, die betrekking hebben op de projecten, bedoeld in het eerste en tweede lid, worden aangewezen:
 - a. een projectbesluit als bedoeld in artikel 5.44 van de wet, met uitzondering van een projectbesluit dat wordt vastgesteld door het dagelijks bestuur van een waterschap;
 - b. het opnemen van regels in een omgevingsplan die zijn gericht op het uitvoeren van een project van publiek belang als bedoeld in artikel 5.55 van de wet; de besluiten, bedoeld in bijlage V, kolom 4; en d. de besluiten, bedoeld in artikel 11.8.

Beoordeling

De beoogde ontwikkeling wordt niet genoemd in bijlage V van het Omgevingsbesluit. In bijlage V van het Omgevingsbesluit wordt enkel gesproken over een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen. Nu met de voorgenomen ontwikkeling een in hoofdzaak agrarisch perceel wordt herontwikkeld naar een woongebied bestaande uit ten hoogste 27 woningen is er sprake van een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor een dergelijke stedelijk ontwikkelingsproject geldt geen mer-plicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder a, van de wet, maar wel een mer-beoordelingsplicht conform artikel 16.43, eerste lid, aanhef en onder b, van de wet.

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. De volledige aanmeldnotitie is als bijlage bij de onderhavige onderbouwing opgenomen.

Het college van Burgemeester en wethouders van Eersel is gelet op de aanmeldnotitie mer-beoordeling tot de conclusie gekomen dat voor de verdere planvorming van de woningbouwontwikkeling Vosven aan de Eerselseweg ong. in Kneysel geen milieueffectrapport hoeft te worden opgesteld. Het complete besluit is als bijlage aan de onderhavige onderbouwing opgenomen.

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.



4.16 Duurzaamheid

Toetsingskader

Duurzaamheid gaat over de balans tussen mens, milieu en financiën en kan op verschillende niveaus worden gezien. Op het niveau van gebiedsontwikkeling gaat het naast technische maatregelen bij gebouwen om het functioneren van het gehele gebied. De kracht zit in het zoeken naar goede combinaties voor een specifieke locatie waardoor een prettige leefomgeving kan worden ontwikkeld. Bepaalde randvoorwaarden en/of de ruimtelijke omgeving van een plan kunnen kansen voor duurzaamheid opleveren.

Duurzaam bouwen gaat dus verder dan alleen energie. Het gaat ook over duurzaam materiaalgebruik, comfort, binnenmilieu, bouwen voor de toekomst en slim bouwen. Duurzaam bouwen wordt vaak afgekort als 'dubo' en beoogt naast vermindering van de uitstoot van CO₂ ook zaken als:

- bij te dragen aan het welzijn van gebruikers (kwaliteitsbevordering);
- uitputting van grondstoffen te verminderen;
- vervuiling van bodem, water en lucht tegen te gaan.

Energieneutraal (BENG)

Vanaf 1 januari 2020 moeten alle nieuwe gebouwen in Nederland bijna energieneutrale gebouwen (BENG) zijn. Dit vloeit voort uit het Energieakkoord voor duurzame groei en uit de Europese richtlijn EPBD. De vastgestelde niveaus voor woningen gelden als volgt:

- Een maximaal energiebehoefte van 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een maximaal primair fossiel energiegebruik, eveneens in 25 kWh/m²/jr gebruiksoppervlak;
- Een minimaal aandeel hernieuwbare energie van 50%.
- Het voorgaande houdt concreet een EPC tussen 0 en 0,2 in.

Aardgasvrij (Wet VET)

In de Wet voortgang energietransitie (VET) is bepaald dat per 1 juli 2018 nieuw te bouwen bouwwerken niet meer aangesloten worden op het gasnet. In uitzonderlijke gevallen kan de gemeente, bij zwaarwegende redenen van algemeen belang, een ontheffing verlenen. De omgevingsvergunning voor nieuwe bouwwerken wordt afgekeurd als in de bouwaanvraag geen rekening is gehouden met aardgasvrij bouwen.

Milieuprestatie Gebouwen (MPG)

Voor nieuwbouwwoningen en nieuwe kantoorgebouwen die groter zijn dan 100 m² is bij elke aanvraag voor een omgevingsvergunning een Milieuprestatie Gebouwen (MPG) verplicht. De MPG geeft aan wat de milieubelasting is van de materialen die in een gebouw worden toegepast. Per 1 januari 2018 geldt voor de MPG een maximum schaduwprijs van 1,00 euro per m² BVO per jaar. Voor een MPG berekening kan het instrument GPR Gebouw gebruikt worden. GPR Gebouw is opgebouwd uit vijf verschillende thema's: energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde. Scores variëren van 0 t/m 10. Het is gebruikelijk om uit te gaan van een gemiddelde GPR Gebouw score van 8. GPR Gebouw is een bruikbaar instrument om tot een duurzaam ontwerp te komen voor onder andere woningbouw.

Beoordeling

Ten aanzien van duurzaamheid worden voor de beoogde woningen de volgende maatregelen toegepast:



- Aansluiten bij EPC ontwerputgangspunten vanuit het gemeentelijk beleid (en de strengere BENG normen);
- Geen aansluiting op gasnet;
- Realisatie van zonnepanelen;
- Toepassing van (lucht)warmtepompen.

Met de voorgaande maatregelen wordt invulling gegeven aan de geldende eisen ten aanzien van onder meer de EPC en de Wet VET.

Conclusie

Binnen de planlocatie wordt op meerdere manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid.

4.17 Trillingen

Toetsingskader

Het onderdeel Trillingen is geregeld in paragraaf 22.3.5 van de Bruidsschat. Daarin worden regels gesteld aan trillingen in een frequentie van 1 tot 80 Hz door een activiteit in een trillinggevoelige ruimte van een trillinggevoelig gebouw, die op een locatie is toegelaten op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit. Er gelden maximale waarden voor continue trillingen en voor herhaald voorkomende trillingen. De maximale waarden zijn opgenomen in de tabellen in artikel 22.88 en 5.87a van de Bruidsschat.

Beoordeling

De planlocatie bevindt zich op aanmerkelijk ruime afstand van een spoorweg. Derhalve kan een nadere toetsing aan het aspect trillingen achterwege blijven in de onderhavige onderbouwing en kan worden aangenomen dat binnen de planlocatie sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor wat betreft het aspect trillingen.

Conclusie

Het aspect trillingen staat niet in de weg aan het planvoornemen.

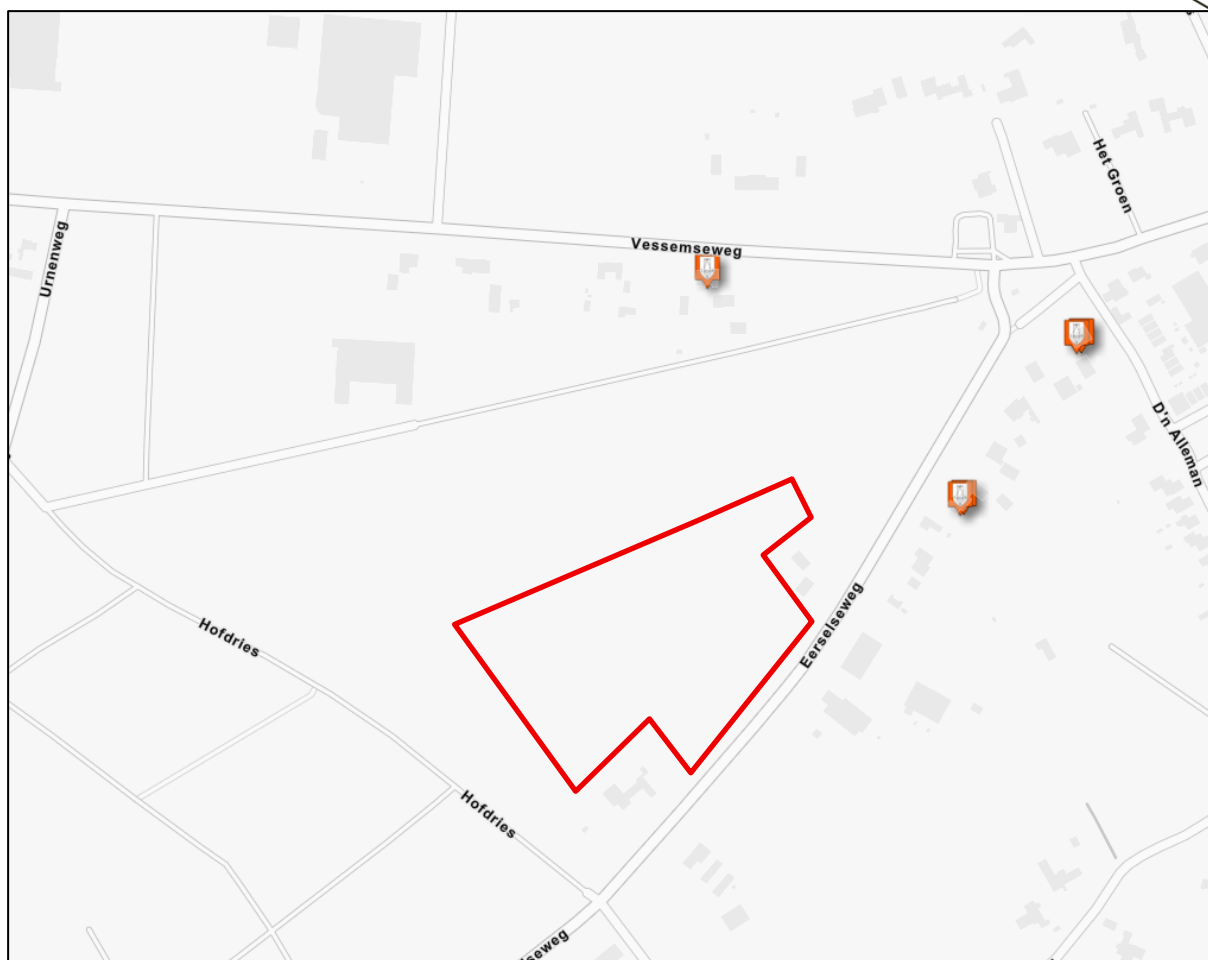
4.18 Niet gesprongen explosieven

Toetsingskader

In een wijziging van het Omgevingsplan dat een nieuwe ontwikkeling mogelijk maakt, dient vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bezien rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van conventionele explosieven (CE) uit de Tweede Wereldoorlog (WO II).

Beoordeling

Om inzicht te krijgen in het risico op niet gesprongen explosieven is de BeoBOM Ruimingskaart geraadpleegd. In deze paragraaf is een relevante uitsnede opgenomen. Deze kaart laat zien dat er in de directe omgeving van het plangebied weinig ruimingen zijn geweest. Hierdoor kan worden aangenomen dat het aspect gesprongen explosieven geen belemmeringen vormt voor de beoogde ontwikkeling. Een nader onderzoek is dan ook niet nodig.



Figuur 64: Uitsnede BeoBOM Ruimingskaart (planlocatie is indicatief voorzien van een rode omlijning)

Conclusie

Het aspect niet gesprongen explosieven staat niet in de weg aan het planvoornemen.



5 Juridische planopzet

5.1 Algemene opzet

5.1.1 Inleiding

Dit TAM-omgevingsplan is gericht op het juridisch-planologisch mogelijk maken van de woningbouwontwikkeling Vosven aan de Eerselseweg ongenummerd. Met de beoogde ontwikkeling wordt op een passende locatie een woongebied mogelijk gemaakt waarbinnen in zijn totaliteit wordt voorzien in de komst van 27 woningen. Hiermee wordt de kern Knegsel in overwegend zuidwestelijke richting uitgebreid en vindt tezamen met andere woningbouwontwikkelingen in de directe nabijheid van het plangebied een logische afronding van de kern Knegsel plaats. De huidige agrarische functie binnen het plangebied zal komen te vervallen. Een en ander wordt met onderhavig TAM-Omgevingsplan herontwikkeld teneinde de realisatie van een woongebied met aanhorigheden mogelijk te maken. Het TAM-Omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Eersel (hoofdstuk 22e). 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 22e Vosven te Knegsel' bestaat uit de volgende onderdelen:

5.1.2 De onderbouwing

In de onderhavige onderbouwing is uitvoerig gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Hierin is onder meer een beschrijving van het plangebied en de omgeving opgenomen, een beschrijving van de huidige en de beoogde situatie, een toetsing aan relevante beleidskaders en is nader inzicht gegeven in relevante aspecten voor de fysieke leefomgeving. De hoofdconclusie luidt dan ook dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

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 latere herzieningen en reparatieplannen. 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/verbeelding

Op de verbeelding zijn werkingsgebieden opgenomen, die zijn gekoppeld aan functies met bijbehorende regels. Hierna worden deze functies met bijbehorende regels kort toegelicht. Het gaat hierbij enkel om een algemene beschrijving van welke functies hierbinnen vallen. Voor een complete beschrijving wordt dan ook verwezen naar de regels.

Groen

De gronden voorzien van een groenfunctie betreffen de gronden behorende tot het plangebied waar wordt voorzien in diverse natuurlijke- en landschappelijke elementen. Ook betreffen dit de gronden waar een extensief agrarisch grondgebruik aan de orde is.

Verkeer

Ter plaatse van de gronden waar voorzien wordt in ontsluiting en in parkeerplaatsen komt een verkeersfunctie te rusten.

Wonen

Ter plaatse van de gronden waar wordt voorzien in de realisatie van woonbebouwing met bijbehorende erven komt een woonfunctie te rusten. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen de diverse woningtypologieën.



6 Financiële haalbaarheid

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden ten behoeve van het planvoornemen en voor het opstellen van de herziening van het Omgevingsplan voor rekening komen van de initiatiefnemer

6.2 Kostenverhaal

De initiatiefnemer fungeert als de financiële drager voor onderhavig plan. Voor de uitvoering worden de benodigde financiële middelen gereserveerd. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. De gemeente beperkt zich tot het verlenen van planologische medewerking aan de uitvoering van het plan en gemeente Eersel draagt geen financiële risico's voor de realisatie. Tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten voor wat betreft de regeling van nadeelcompensatie.

Tevens worden voor het in behandeling nemen van en de procesbegeleiding kosten gerekend. Immers, nu in casu sprake is van een bouwplan conform artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit is de gemeente Eersel hiertoe ook verplicht. De plankosten worden verhaald via een tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer gesloten anterieure overeenkomst. Dit plan heeft daarmee geen financiële consequenties voor de gemeente. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond. In deze anterieure overeenkomst worden ook afspraken vastgelegd omtrent het woningbouwprogramma, waaronder woningbouwcategorieën, prijs-/kwaliteitsverhouding, minimale gebruiksoppervlakte per woning, instandhoudingstermijn, inkomensgrenzen en indexering.



7 Participatie

7.1 Verplichte participatie

Participatie is een verplicht onderdeel is in het geval sprake is van een herziening van het Omgevingsplan. Zo dient de gemeente in het geval een herziening van het Omgevingsplan wordt voorbereid daarvan een kennisgeving te doen. In deze kennisgeving staat hoe de gemeente participatie zal vormgeven. Dit staat in artikel 10.2, lid 1 van het Omgevingsbesluit. Verder dient ook op het moment dat een wijziging van het Omgevingsplan wordt vastgesteld in het vaststellingsbesluit te staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen betrokken zijn bij de voorbereiding en wat met de resultaten is gedaan. Dit staat in artikel 10.2, lid 2 van het Omgevingsbesluit. Wie de gemeente bij de vroegtijdige participatie betreft, hangt af van het type omgevingsplanwijziging, de aard, de omvang en de invloed op de fysieke leefomgeving voor belanghebbenden.

De gemeente Eersel heeft over de wijze waarop de omgeving betrokken moet worden richtlijnen opgenomen in de Handreiking participatie. In de gemeente Eersel bepaalt de impact van de voorgenomen ontwikkeling de mate van participatie. In de handreiking wordt een onderscheid gemaakt in 3 niveaus, te weten niveau 1: weinig impact, niveau 2: beperkte impact en niveau 3: veel impact. Voor het woningbouwinitiatief Vosven geldt niveau 3: veel impact.

In het onderhavige geval heeft participatie, gelet op de aard en omvang van de beoogde ontwikkeling, plaatsgevonden in de hoedanigheid van een omgevingsdialoog. Hierbij zijn directe omwonenden geïnformeerd over het planvoornemen en in de gelegenheid gesteld om hun bezwaren hiertegen kenbaar te maken. In de bijlage van de onderbouwing is het complete verslag van de gevoerde omgevingsdialoog opgenomen. Beknopt weergegeven, kan hierbij opgemerkt worden dat de omgevingsdialoog in een aantal stappen is uitgevoerd:

1. Keukentafelgesprekken met directe omwonenden begin oktober 2024;
2. Een gesprek met de dorpsraad op 28 oktober 2024;
3. Een informatieavond op 30 oktober 2024.

In het complete verslag van de omgevingsdialoog is vervolgens aangegeven wat is opgehaald c.q. is ingebracht door omwonenden en in hoeverre naar aanleiding hiervan aanpassingen of acties zijn door-/uitgevoerd. Beknopt weergegeven zijn naar aanleiding van de gevoerde omgevingsdialoog geen aanpassingen doorgevoerd in het stedenbouwkundig ontwerp. Wel zijn enkele acties uitgezet. Verder zullen directe omwonenden in de nabije toekomst op de hoogte worden gehouden van nieuwe ontwikkelingen in het planproces. Voor het complete verslag en de resultaten van de gevoerde omgevingsdialoog wordt dan ook verwezen naar de bijlage.

Daarnaast is tevens met directe omwonenden en vertegenwoordigers van de dorpsraad in overleg getreden. Naar aanleiding van deze gesprekken zijn onder meer aanpassingen in de plannen doorgevoerd. Het gaat hierbij onder meer om aanpassingen in het beeldkwaliteitsplan en het landschappelijk inpassingsplan. Ook worden enkele verkeersmaatregelen voorgesteld.

7.2 Participatie omgeving

Vanwege de aard en omvang van het planvoornemen is in casu voor wat betreft participatie gekozen voor een omgevingsdialoog. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar paragraaf 5.1.



7.3 Bestuurlijk overleg

Op 11 december 2024 heeft een informeel overleg plaatsgevonden met de provincie Noord-Brabant in het kader van de beoogde ontwikkeling. Gedurende dit informele overleg heeft de gemeente Eersel de beoogde woningbouwontwikkeling toegelicht aan de provincie en aan de provincie de vraag gesteld of er vanuit hun opmerkingen of aandachtspunten zijn. De volgende opmerkingen/aandachtspunten zijn hierbij ingebracht:

- Toelichting proces tot op heden. Provincie is op voorhand meegenomen waarbij ook gesprek heeft plaatsgevonden met de gemeente, stedenbouwkundige, ontwikkelaar en provincie. Hierbij is locatie besproken en akkoord bevonden als toekomstig logische afronding van de kern Knegsel.
- Gebiedsconcept is nu afgerond opmerkingen zijn als volgt:
 - In hoeverre is gemeente in overleg met de veehouder aan de overzijde van het plangebied. De gemeente is hiermee in gesprek, herontwikkeling zal niet op korte termijn plaatsvinden.
 - Afstand van woningen tot veehouderij vormt een aandachtspunt. Uit een quickscan blijkt dat deze kleine veehouderij geen belemmering vormt voor deze ontwikkeling. Voor de ruimtelijke procedure wordt dit verder uitgewerkt.
- Provincie en gemeente zijn tevreden over procedure en de wijze waarop zij elkaar hebben meegenomen bij de ontwikkeling van het plan.

7.4 Terinzagelegging ontwerp-omgevingsplan

De gemeente geeft vóór de terinzagelegging kennis van het ontwerp-omgevingsplan (ontwerpbesluit) in het gemeenteblad via het LVBB. De gemeente legt het ontwerp-omgevingsplan en de bijbehorende stukken 6 weken ter inzage (artikel 3:11 Awb). Ook het milieueffectrapport wordt als onderdeel van het omgevingsplan ter inzage gelegd (artikel 16.40, lid 3 Omgevingswet).

Het ontwerp TAM-omgevingsplan heeft van 16 september 2025 tot 28 oktober 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn van terinzagelegging zijn twee zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen hebben deels tot aanpassing geleid. In de bijgevoegde nota zienswijzen zijn de binnengekomen zienswijzen samengevat en van een antwoord voorzien.

7.5 Vaststelling omgevingsplan

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft in de raadsvergadering van 21 januari 2025 positief besloten op het gebiedsconcept en de nota randvoorwaarden voor de woningbouwontwikkeling Vosven te Knegsel. Gedurende deze raadsvergadering heeft de gemeenteraad tevens besloten om de bevoegdheid voor het wijzigen van het omgevingsplan te delegeren aan het college van burgemeester en wethouders en te bepalen dat geen advies van de gemeenteraad nodig is voor zover het gaat om het realiseren van de woningbouwontwikkeling Vosven, Eerselseweg Knegsel volgens de kaders uit dit gebiedsconcept en de randvoorwaarden.

Het college heeft op 20 januari 2026 besloten om het TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22e Vosven te Knegsel gewijzigd vast te stellen.



8 Conclusie

Zoals in het vorenstaande reeds uitvoerig is beschreven, is de initiatiefnemer voornemens om een in hoofdzaak agrarisch gebied te herontwikkelen naar een woongebied bestaande uit 27 woningen in combinatie met een versterking van natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden. Hiermee wordt de kern Knegsel in overwegend zuidwestelijke richting uitgebreid en wordt tezamen met andere woningbouwontwikkelingen in de directe nabijheid van het plangebied een logische afronding van de kern Knegsel bewerkstelligd.

Nu de beoogde ontwikkeling in strijd is met het huidige planologische kader, dient een ruimtelijke procedure te worden doorlopen. Na afstemming met de gemeente Eersel is besloten dat het Omgevingsplan herzien zal worden om de beoogde herontwikkeling naar een woongebied mogelijk te maken via de zogenaamde TAM-IMRO systematiek. Middels de onderhavige onderbouwing wordt gemotiveerd om welke reden met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toelichting van functies aan locaties en om welke reden het planvoornemen voldoet aan relevante instructieregels van de provincie Noord-Brabant en het Rijk. De conclusie luidt dan ook dat het initiatief in overeenstemming is met relevante beleidskaders en dat met de beoogde ontwikkeling sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.



BIJLAGEN

- Bijlage 1 Ruimtelijke visie woonuitbreidingen;
- Bijlage 2 Ontwikkelrichting zuidwestelijke dorpsrand Knegsel
- Bijlage 3 Stedenbouwkundige uitwerking;
- Bijlage 4 Beeldkwaliteitsplan woonbebouwing;
- Bijlage 5 Beeldkwaliteitsplan openbare ruimte en groen;
- Bijlage 6 Landschappelijk inpassing- en inrichtingsplan;
- Bijlage 7 Parkeerbeleidsplan 2025;
- Bijlage 8 Verkeerskundig advies;
- Bijlage 9 Verkeersmaatregelen na afstemming met omwonenden;
- Bijlage 10 Ladder voor duurzame verstedelijking;
- Bijlage 11 LIR-berekening;
- Bijlage 12 Verkennend bodemonderzoek;
- Bijlage 13 Waterhuishoudkundig plan;
- Bijlage 13.1 Nieuw verhard oppervlak;
- Bijlage 13.2 Situatie riolering;
- Bijlage 14 Archeologisch bureauonderzoek;
- Bijlage 15 Archeologisch booronderzoek;
- Bijlage 16 Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek;
- Bijlage 17 Programma van Eisen Proefsleuvenonderzoek;
- Bijlage 18 AERIUS-berekening aanlegfase;
- Bijlage 19 AERIUS-berekening gebruiksfase;
- Bijlage 20 Ecologische quickscan;
- Bijlage 21 Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï;
- Bijlage 22 Geurberekening voorgrondbelasting (beperking ontwikkelingsmogelijkheden);
- Bijlage 23 Geurberekening voorgrondbelasting (aanvaardbaar woon- en leefklimaat);
- Bijlage 24 Aanmeldnotitie mer-beoordeling;
- Bijlage 25 Besluit mer;
- Bijlage 26 Resultaten omgevingsdialoog.
- Bijlage 27 Nota zienswijzen.