

Ontwerpwijzigingsplan

Lindestraat 49, Eersel

Gemeente Eersel



Ontwerpwijzigingsplan

Lindestraat 49, Eersel

Gemeente Eersel

Plantoelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

Oktober 2022

Projectgegevens:

TOE02-AVG001-01C

REG02-AVG001-01B

TEK02-AVG001-01B

Identificatienummer:

NL.IMRO.0770.WPElindestr492047



*Tweede Donk 8
5233 HR 's-Hertogenbosch
T. 06.49027136
E. tomsbr@orbitom.nl*

Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	1
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	2
1.6	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Ruimtelijke ontwikkeling Eersel	5
2.2	Het plangebied	5
3	Planbeschrijving	7
3.1	Ruimtelijk	7
3.2	Functioneel	9
3.3	Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden	11
4	Beleidskader	13
4.1	Nationaal beleid	13
4.2	Provinciaal beleid	15
4.3	Gemeentelijk beleid	18
4.4	Conclusie	23
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	25
5.1	Bodem	25
5.2	Archeologie	26
5.3	Water	27
5.4	Geluid	33
5.5	Luchtkwaliteit	34
5.6	Externe veiligheid	35
5.7	Flora en fauna	36
5.8	Stikstofdepositie	38
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid	39
5.10	Geurhinder	41
5.11	Spuitzones	42
5.12	Gezondheid	43
5.13	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	44
5.14	Kabels en leidingen	46
6	Uitvoerbaarheid	47
6.1	Economische uitvoerbaarheid	47
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	47

Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek aan de Lindestraat 49 te Eersel – documentnr. 14P00619-adv-01 versie 2.0, Inpijn Blokpoel Ingenieurs, 8 september 2022.
2. Rapportage Quickscanonderzoek Ecologische Waarden Lindestraat 49 te Eersel, Ecolybrum, 31 januari 2022, Ecolybrum, 19 augustus 2022.
3. Rapportage vleermuisonderzoek Lindestraat 49, te Eersel, Ecolybrum, 27 september 2022.
4. Voortoets Stikstofdepositie Lindestraat 49 - Eersel, Van Empel Milieuadvies Bergeijk, 26 januari 2022.
5. Besluit Milieueffectrapportage, VTH de Kempen, 22 februari 2022.
6. Verslag omgevingsoverleg, Bureau Aard Vastgoed B.V., april 2022.



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



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De eigenaar van het perceel aan de Lindestraat 49 te Eersel heeft het voornemen ter plaatse van de bestaande supermarkt een woongebouw met 11 appartementen te realiseren.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eersel heeft zich over dit voornemen positief uitgesproken in een principebesluit d.d. 2 juni 2021. In principe wordt medewerking verleend onder de volgende voorwaarden:

- het definitieve plan dient na uitwerking ook aan de stedenbouwkundige voorwaarden te voldoen;
- indien er openbare parkeerplaatsen verdwijnen, dienen deze gecompenseerd te worden.
- Er dient een anterieure overeenkomst gesloten te worden waarin inzake kostenverhaal en planschade (plankosten, planschade, bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen).
- Een bijdrage aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is niet vereist, omdat uitgangspunt voor het positief principebesluit is, dat woningen binnen de nieuwe ontwikkeling in de sociale huur of koop gerealiseerd worden.

Het voornemen is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'.

Wel geldt voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van woningen. Deze wijzigingsvoorwaarden komen er, kort gezegd, op neer dat voor het initiatief een wijzigingsplan moet worden opgesteld, waarin wordt aangetoond dat het initiatief voldoet aan de eisen voor een goede ruimtelijke ordening.

Dit wijzigingsplan bevat de motivatie om aan te tonen dat de ontwikkeling past binnen de wijzigingsvoorwaarden.

1.2 Plangebied

Het plangebied betreft het grootste deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 4919 en het noordoostelijk deel van het perceel F 2627.

Aan de noordzijde grenst het perceel aan de Lindestraat, aan de oostzijde aan de Nicolaas Sichmansstraat, aan de zuidzijde aan het Lindeplein en aan de westzijde aan de bebouwing van een buurtwinkelcentrum.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 615 m².

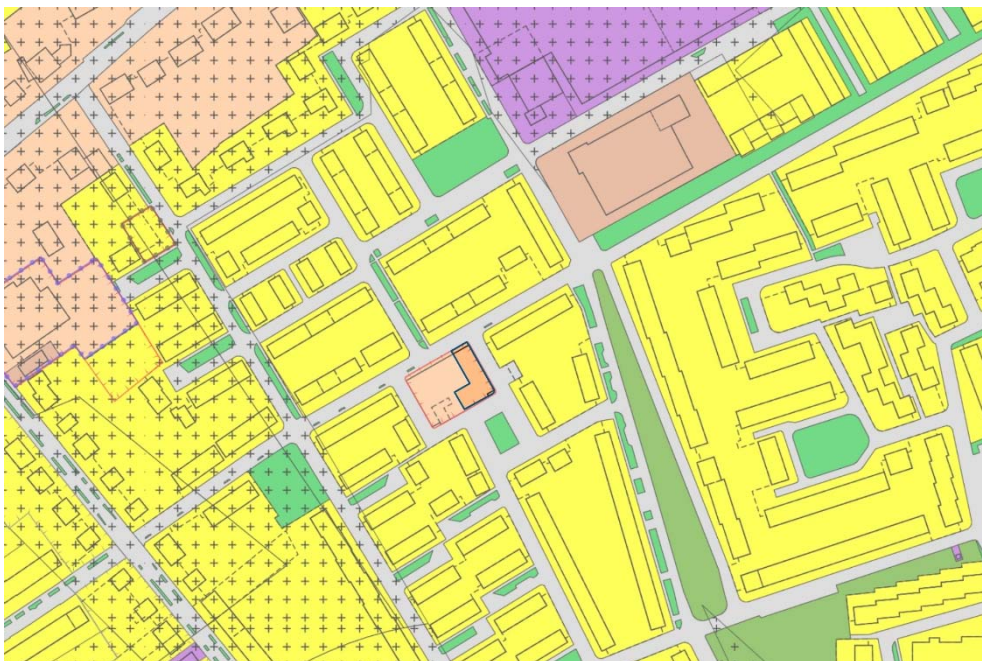
1.3 Doel

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Eersel, 1e herziening' (NL.IMRO.0770.BPE2011-VAST). Dit bestemmingsplan is op 26 september 2013 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het perceel geldt de enkelbestemming 'Gemengd'.

Voor het gebied geldt ook een aanduiding 'wro zone – wijzigingsgebied 10'. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone – wijzigingsgebied 10' het bestemmingsplan onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van (nieuwbouw voor) de functies die binnen de bestemming 'Gemengd' zijn toegestaan. Aangezien een van de toegestane functies in de bestemmingsbeschrijving van het geldende bestemmingsplan de functie 'wonen' betreft, kan geconstateerd worden dat de wijzigingsbevoegdheid van B&W dus ook van toepassing is voor de nieuwbouw van woningen.



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

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit wijzigingsplan bestaat uit 3 onderdelen; te weten:

- Verbeelding. Op deze kaart is aangegeven welke bestemming het plangebied krijgt en is het bouwvlak aangeduid, waarbinnen de appartementen gebouwd kunnen worden. Ook zijn hier de maximale goot- en bouwhoogte aangegeven.
- Regels. Van toepassing zijn de regels van het moederplan 'Kom Eersel, 1e herziening'. In de regels zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden opgenomen van de op de verbeelding aangegeven bestemming.
- Toelichting. In dit deel is het plan beschreven, gemotiveerd en verantwoord.

Het juridisch bindende deel van het wijzigingsplan wordt gevormd door de verbeelding samen met de regels. Het voorliggende deel is de toelichting.

1.6 Leeswijzer

Dit wijzigingsplan sluit aan op de systematiek van het moederplan 'Kom Eersel, 1^e herziening'. Na deze inleiding volgt een hoofdstuk waarin de huidige situatie beschreven staat. In hoofdstuk 3 wordt de planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 4 wordt het initiatief getoetst aan relevant gemeentelijk en provinciaal beleid. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de milieuhygiënische en planologische aspecten met betrekking tot de ontwikkeling. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 aandacht besteed aan de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan.

2 Bestaande situatie

2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Eersel

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

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

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

2.2 Het plangebied

Ruimtelijk

De Lindestraat maakt deel uit van een planmatige jaren '70 woonuitbreiding aan de oostzijde van het oude dorp. Rond het plangebied betreft het aaneengebouwde en halfvrijstaande woningen in twee bouwlagen met kap.

Het plangebied maakt onderdeel uit van een buurtwinkelcentrum dat bestaat uit 1 of 2 lagen met plat dak. Plaatselijk zijn kappen toegepast met de nokrichting haaks op de straat.

Het Lindeplein vormt de belangrijkste groenplek in de nabijheid van het plangebied. Ander groen in de openbare ruimte is schaars: enkele bomen en hagen in de straatprofielen.

Functioneel

Het plangebied maakt onderdeel uit van een buurtwinkelcentrum en is in gebruik bij een supermarkt. In het buurtwinkelcentrum bevinden zich enkele winkels, een cafetaria en een sportschool.



Bestaande situatie: het plangebied vanuit het zuidoosten gezien

3 Planbeschrijving

3.1 Ruimtelijk

Er wordt een nieuw gebouw met 11 appartementen gerealiseerd. Dit wordt deels opgetrokken in 2 bouwlagen en deels in 3 bouwlagen met plat dak. De bebouwing in 2 lagen bevindt zich aan de oostzijde van het perceel. De bebouwing in 3 lagen bevindt zich aan het Lindeplein.

De woningen oriënteren zich op de straten die aan het gebouw grenzen (Lindestraat aan de noordkant en Lindeplein aan de oost- en zuidzijde).

Het appartementengebouw wordt aan de noordzijde ontsloten op de Lindestraat en aan de zuidzijde op het Lindeplein. Ook is er een toegang aan de westzijde vanaf de entree tot het buurtwinkelcentrum.

Het gebouw wordt meer op afstand van de rijbaan aan de oostzijde gelegd. Hier wordt voorzien in parkeren en groen. De straat aan de oostzijde wordt hierdoor van een anonieme verbindingsstraat in een ruime woonstraat getransformeerd met woningen die zich op de straat oriënteren. Doordat de afstand van de bebouwing tot de Nicholaas Sichmansstraat wordt vergroot, is er geen consequentie voor de privacy van omliggende woningen. De twee bouwlagen die aan deze straat worden opgericht zijn even hoog als de bestaande zadeldaken. Door de grotere afstand zal schaduwwerking naar omliggende percelen (voor zover deze al ervaren wordt) afnemen.



Bestaande situatie



Nieuwe situatie



Begane grond met 4 appartementen, bergingen en ontsluiting



Eerste verdieping met 5 appartementen, en ontsluiting



Tweede verdieping met 2 appartementen, en ontsluiting. Het dak van de eerste verdieping wordt als sedumdak uitgevoerd



Lindeplein



Nicolaas Sichmansstraat

Gevels zuid- en oostzijde



3.2 Functioneel

Bebouwing

De nieuwe bebouwing betreft een gebouw met 11 nieuwe woonappartementen. De woonfunctie sluit goed aan bij de woonuitbreiding waar het plangebied deel van uitmaakt.

Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd op de hoek van de Lindestraat, de Nicolaas Sichmansstraat en het Lindeplein. Over de Lindestraat is het dorpscentrum in westelijke richting eenvoudig bereikbaar. Via de Monseigneur de Haasstraat en de Nieuwstraat zijn de Molenweg, N 397 en A67 goed bereikbaar voor bestemmingen buiten Eersel, evenals de Schadewijkstraat en N 397 voor bestemmingen in zuidelijke richting.

Mobiliteit

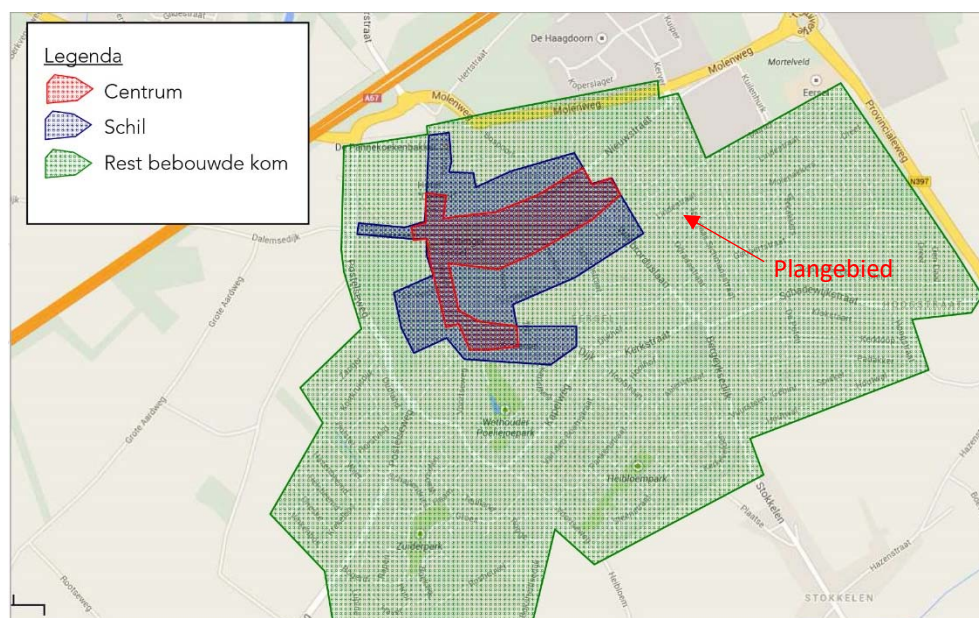
In de huidige situatie is er een kleine discounter-supermarkt aanwezig in het plangebied. Wanneer voor de verkeersgeneratie wordt uitgegaan van een buurtsupermarkt (in plaats van een volwaardige discounter) dan heeft deze, op basis van de brochure 'parkeren en verkeersgeneratie' (brochure 317) van het CROW een verkeersgeneratie van $(79,4 - 131,2 = \text{gemiddeld}) 105,3$ motorvoertuigen/ 100 m² b.v.o. per etmaal. Het aantal m² b.v.o. bedraagt ca. 600. De verkeersgeneratie vanwege de bestaande supermarkt bedraagt derhalve $(105,3 \times 6 =) 631,8$ motorvoertuigen/etmaal.

Voor goedkope appartementen bedraagt de verkeersgeneratie, zowel voor koop als voor huurappartementen $(5,2 - 6,0 = \text{gemiddeld}) 5,6$ motorvoertuigen/ woning per etmaal, derhalve $5,6 \times 11 = 61,6$ motorvoertuigen per etmaal. Door het initiatief ontstaan er dus aanmerkelijk minder verkeersbewegingen dan door de bestaande supermarkt.

Parkeren

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

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



Kaartje parkeernormen Eersel

Zoals reeds aangegeven, is de nieuwe bebouwing is bestemd voor appartementen in de sociale huur of koop.

Uitgaande van sociale koop bedraagt de parkeernorm gemiddeld 1.6 parkeerplaats/woning.
Uitgaande van sociale huur bedraagt de parkeernorm gemiddeld 1.4 parkeerplaats/woning.

Vanwege de 11 nieuwe appartementen zijn derhalve (bij huur) 15.4 – (bij koop) 17.6 parkeerplaatsen nodig. Er worden 14 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd op eigen terrein. Dit betekent dat (uitgaande van de gemiddelde parkeernorm) 1.4 – 3.6 bestaande parkeerplaatsen in de openbare ruimte benut zullen worden door de nieuwe woningen.

De discountsupermarkt verdwijnt. Deze heeft een b.v.o. van ca. 600 m². De parkeereis op basis van het Parkeerbeleidsplan Eersel (wanneer niet wordt uitgegaan van een reguliere discountersupermarkt, maar een buurtsupermarkt) bedraagt 3,1 – 5,1 parkeerplaatsen/100 m² b.v.o. Uitgaande van het gemiddelde zou dat voor de bestaande discountsupermarkt betekenen dat (4,1 x 6 =) 24,6 parkeerplaatsen nodig zijn. Dit aantal komt (in theorie) vrij, wanneer de bestaande supermarkt wordt opgeheven. Wanneer van deze parkeerplaatsen 1,4 – 3,6 stuks worden benut voor het nieuwe appartementengebouw, zullen er derhalve nog steeds relatief veel parkeerplaatsen vrijkomen om de parkeerdruk in het gebied te verlichten.

3.3 Toetsing aan de wijzigingsvoorwaarden

De bouw van een appartementengebouw in het plangebied is binnen het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' niet rechtstreeks toegestaan: in de geldende bestemming 'Gemengd' zijn alleen bestaande woningen toegestaan.

Voor het plangebied is de aanduiding 'wro-zone wijzigingsgebied 10' van toepassing.

Binnen het aangeduide gebied zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van (nieuwbouw voor) de functies die binnen de bestemming 'Gemengd' zijn toegestaan. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- 1. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.*

Het gaat om de toevoeging van 11 woningen in een rustige woonwijk, die gelegen zijn aan woonstraten die qua verkeerscapaciteit zijn toegerust om de extra verkeersgeneratie te verwerken. De verkeersgeneratie door het nieuwe appartementengebouw is aanmerkelijk minder dan de verkeersgeneratie door de bestaande supermarkt. Er is voorzien in voldoende parkeergelegenheid. In dit hoofdstuk is dit in de paragraaf 'functionele aspecten' verduidelijkt.
- 2. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*

In hoofdstuk 5 van deze toelichting wordt inzichtelijk gemaakt dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.
- 3. Eventuele woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.*

In hoofdstuk 4 is uiteengezet, dat dit het geval is.
- 4. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.*

De stedenbouwkundige inpasbaarheid wordt verantwoord in hoofdstuk 3, de planbeschrijving.
- 5. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).*

In paragraaf 5.3 (Water) wordt verduidelijkt dat het plan voldoet aan het waterbeleid van gemeente en waterschap.

6. *Er dient te worden aangetoond dat er geen archeologische belemmeringen aanwezig zijn dan wel dat de bescherming van de aanwezige archeologische waarden voldoende is gewaarborgd.*

In paragraaf 5.2 (Archeologie) wordt verduidelijkt dat er geen belemmeringen zijn vanwege archeologie.

7. *De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.*

In paragraaf 6.1 van deze toelichting is verduidelijkt hoe de economische haalbaarheid wordt geborgd.

Geconcludeerd kan worden dat aan de wijzigingsvoorwaarden uit het moederplan wordt voldaan.

4 Beleidskader

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

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

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

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

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

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

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

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

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

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

Conclusie

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

4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

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

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

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

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

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

Dit wijzigingsplan betreft de realisatie van 11 woning en kan dus niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Het plan ligt binnen stedelijk gebied.

Conclusie

De ontwikkeling van 11 nieuwe woningen kan niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro. Een toets aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking kan daarom achterwege blijven.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie

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

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

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

4.2.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te

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

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Conclusie

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

4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

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

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

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2022 vastgesteld.

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

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

Het plangebied van voorliggend wijzigingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

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

Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van 11 appartementen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

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

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

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

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

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

In diverse stappen is de gemeente Eersel zich aan het voorbereiden om de komst van de nieuwe Omgevingswet in juli 2022. De gemeente streeft naar een open en transparante cultuur waarbij de inwoners centraal staan. Een integrale omgevingsvisie is hierbij een onmisbare schakel. Met deze visie op de fysieke leefomgeving in Eersel toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in Eersel en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

Bij ieder volgend beleids- of visiedocument dat de gemeente opstelt, zal zij zichzelf expliciet de vraag stellen: is dit in lijn met onze visie op de leefomgeving of is dit een aanvulling op deze visie? Deze 'check' is om integraal te blijven denken en om voortdurend oog te houden voor alle dilemma's waar wij als maatschappij voor staan. Iedere nieuwe versie van de omgevingsvisie vormt zo een verrijking ten opzichte van de vorige.

In de Omgevingsvisie 1.1 zijn het bestaande beleid en de ontwikkelingen gebundeld. Er worden hier nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt of een heel andere koers ingezet.

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

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

Uiteindelijk zal er met de, nog te vervaardigen Omgevingsvisie 3.0, een beleidsdocument liggen dat kan fungeren als een gemeentelijke 'structuurvisie' onder de nieuwe Omgevingswet.

4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023

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

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

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

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

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

Speerpunten

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

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

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de 4 kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.

- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

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

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

3. Zorg voor elkaar faciliteren.

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

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starterssegment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.

- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te ma-ken in de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het ver-huizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven, om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen, breder in de regio te implementeren.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht bren-gen.

4. Wij zijn klaar voor de toekomst.

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

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

5. Werken én wonen.

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

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigran-ten. Daarin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.

- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers die werken in de regio Eindhoven Brainport.

Toetsing

Het gaat met 11 appartementen om een toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Eersel tot 2028 van 460 woningen (520 tot 2030 op basis van de provinciale prognosecijfers, die in 2020 zijn vastgesteld). Het betreft een initiatief dat gelegen is in stedelijk gebied.

Conclusie

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

4.3.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw en verordening doelgroepen sociale woningbouw

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Eersel betaalbaar kan wonen. Om die reden is de Nota Impuls sociale woningbouw opgesteld. Deze nota is op 26 november 2019 door de raad vastgesteld.

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

Dit betekent dat in een nieuwbouwplan ten minste 40% van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit:

- Sociale huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€ 752,33 in 2021), met een instandhoudingsverplichting van ten minste 20 jaar en/of
- Sociale koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €200.000,-, met een instandhoudingsverplichting van ten minste 3 jaar.

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

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

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

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

Conclusie

De 11 appartementen in onderhavige ontwikkeling betreffen 4 sociale appartementen en 7 betaalbare appartementen. Een bijdrage aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw is daarom niet vereist.

4.4 Conclusie

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

Ook past het binnen het gemeentelijk beleid:

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

Voldaan wordt ook aan de voorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het principebesluit van B&W van 2 juni 2021:

- het definitieve plan dient na uitwerking ook aan de stedenbouwkundige voorwaarden te voldoen;
- indien er openbare parkeerplaatsen verdwijnen, dienen deze gecompenseerd te worden.
- Er dient een anterieure overeenkomst gesloten te worden waarin inzake kostenverhaal en planschade (plankosten, planschade, bijdrage fonds bovenwijkse voorzieningen).

Het voornemen is niet rechtstreeks mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'.

Wel geldt voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid, die het college van burgemeester en wethouders de bevoegdheid geeft om de bestemming onder voorwaarden te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van woningen.

Daarom is voorliggend wijzigingsplan opgesteld.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

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

5.1 Bodem

Inpijn Blokpoel heeft in het najaar van 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen grondtransactie ten behoeve van de ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie.

Als gevolg van de ontwikkeling dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van dit onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De bevindingen uit de rapportage zijn hieronder weergegeven.

Onderhavig terrein is in verband met de voorgenomen grondtransactie onderzocht volgens de richtlijnen uit de NEN 5740. Op basis van de beschikbare gegevens is hierbij uitgegaan van de onderzoeksstrategie voor een onverdachte niet-lijnvormige locatie (ONV-NL).

Zintuiglijk zijn in de bodem geen afwijkingen ten opzichte van een 'natuurlijke' samenstelling van de bodem geconstateerd.

Analytisch zijn in de boven- (MM01) en ondergrond (MM02) geen verontreinigingen met de onderzochte parameters aangetoond.

In het grondwater (B001) komen barium en tetrachlooretheen licht verhoogd voor.

Conclusie en aanbevelingen

Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft aanleiding de gestelde hypothese te verwerpen. Er is in het grondwater sprake van een lichte verontreiniging, naar alle waarschijnlijkheid als gevolg van een stroomafwaarts gelegen bron.

Het criterium voor nader onderzoek wordt voor de onderzochte parameters echter niet overschreden. De uitvoering van een nader bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De gevolgde onderzoeksopzet wordt als adequaat beoordeeld.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en zodoende geen belemmering vormt voor de geplande grondtransactie.

Wél wordt opgemerkt dat een beperking geldt voor het oppompen van grondwater, bijvoorbeeld middels een bemaling bij toekomstige nieuwbouw. In dat geval wordt namelijk de aanwezige grondwaterverontreiniging verplaatst, waardoor een meldingsplicht in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb) geldt.

Tot slot wordt opgemerkt dat, afhankelijk van de bestemming en toepassing, bij eventuele afvoer van de grond om een partijkeuring conform het protocol uit het Besluit bodemkwaliteit worden gevraagd.

5.2 Archeologie

Het gebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' geen dubbelbestemming voor de bescherming van archeologische waarden. Ook in de geldende archeologische beleidskaart voor Eersel zijn geen archeologische waarden toegekend aan het plangebied.

Om deze reden is een archeologisch onderzoek niet verplicht.

Op de archeologische waardenkaart is het plangebied wel aangeduid als een gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. De reden dat er op de beleidskaart geen waarde is toegekend ligt in het feit dat het gebied bebouwd is en de bodem, in ieder geval tot funderingsdiepte, is verstoord.

De nieuwe bebouwing wordt opgericht binnen de fundering van de bestaande bebouwing. Een archeologisch onderzoek is daarom zowel vanuit de bestemmingsplanregels (bouwen binnen bestaande fundering en geen dubbelbestemming voor de bescherming van archeologische waarden) als vanuit het geldende beleid (archeologische beleidskaart) formeel niet aan de orde.

Omdat de fundering van de bestaande bebouwing mogelijk minder diep reikt, dan de fundering van nieuw op te richten bebouwing, wordt – vrijblijvend – geadviseerd om, na de sloop, boringen te zetten om te bezien tot welke diepte de bodem verstoord is.

Conclusie

Er zijn formeel geen belemmeringen voor het initiatief vanwege archeologie.

5.3 Cultuurhistorie

Zoals onderstaande uitsnede van de cultuurhistorische beleidskaart laat zien, zijn er in het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden aanwezig, waarmee rekening moet worden gehouden. Wel is de Lindestraat zelf aangemerkt als oud bebouwingslint met een cultuurhistorische waarde, categorie 2.

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

gebruikt bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De aanwezige cultuurhistorische waarden mogen in principe niet worden verstoord of vernietigd. Nieuwe ontwikkelingen moeten zo mogelijk de cultuurhistorische waarden versterken. Bij gebouwen geldt dat onderhoud en versterken voor vernieuwen en ontwikkelen gaat en dat vernieuwen en ontwikkelen geschiedt vanuit en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Het bouwplan behelst de vervanging van een deel van een buurtcentrum dat dateert uit 1965 (bron: www.planviewer.nl). Deze bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarde en verkeert in een matige staat van onderhoud. De bebouwing staat met een blinde gevel naar de Lindestraat gericht, waarmee deze straat als belangrijke oude dorpsstructuur feitelijk ontkend wordt.

De nieuwe bebouwing betreft bebouwing die zich op de omliggende straten oriënteert en dus ook op de Lindestraat. Ook is aan deze straat een entree tot het gebouw gesitueerd. Doordat het nieuwe gebouw, in tegenstelling tot het bestaande gebouw, contact aangaat met de straat, en doordat de bebouwing aan de Lindestraat wordt teruggebouwd in de rooijlijn van de bestaande bebouwing, wordt de positie van de Lindestraat als oude dorpsstructuur verbeterd.



Uitsnede beleidskaart cultuurhistorische waarden Eersel

Conclusie

Het nieuwe bouwplan leidt tot een verbetering van de positie van de Lindestraat als oude dorpsstructuur en past daarmee binnen het cultuurhistorisch beleid van de gemeente Eersel voor de Lindestraat.

5.4 Water

5.4.1 Algemeen

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

5.4.2 Waterrelevant beleid

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

5.4.3 Beleid gemeente Eersel – vGRP 2016-2021

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

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

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

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

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

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

5.4.4 Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel

Algemeen

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

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

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

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

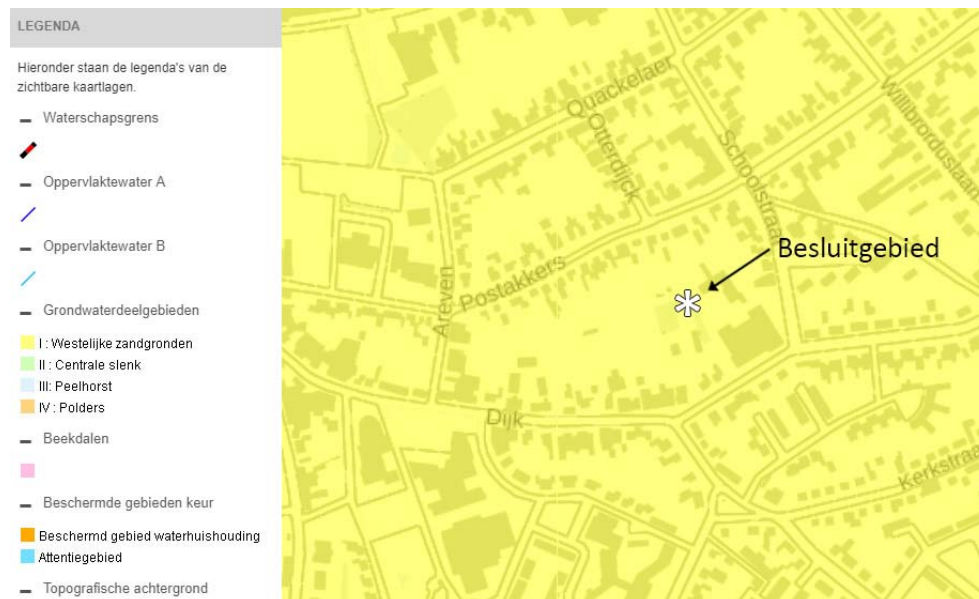
Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

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

De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

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



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

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m² is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 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.

Benodigde retentiecapaciteit (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

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

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

1. hergebruik;
 2. vasthouden / infiltreren;
 3. bergen;
 4. afvoeren naar oppervlaktewater;
 5. afvoeren naar de riolering.
- De initiatiefnemer dient deze opties te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.
 - Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater.
 - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
 - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimteslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
 - Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichts, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitloegbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

5.4.5 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft het grootste deel van het perceel, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie F, nummer 4919 en het noordoostelijk deel van het perceel F 2627. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 615 m².

Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingsafname van ca. 300 m².

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Bebouwing	615	175
Verharde buiten-ruimte	0	140
Totaal verhard oppervlak	615	315
Onverhard oppervlak: groen dak	0	280
Onverhard oppervlak: groen terrein	0	20
Totaal perceelsoppervlak	615	615

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast en geldt dat voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m² bedraagt, compenserende waterberging is vereist.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m², zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling die met voorliggend wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van minder dan 500 m². Ingevolge de Keur hoeft er dus niet voorzien te worden in compenserende waterberging.

Ingevolge het beleid van de gemeente Eersel, zoals vervat in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan moet er voor projecten met een oppervlak van minder dan 500 m² echter wel voorzien worden in een waterberging van 60 mm.

Dit betekent dat er een waterbergingsopgave is van $(315 \times 0.060 =) 18.9 \text{ m}^3$.

Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

Voor het plangebied geldt een grondwatertrap VIII met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van meer dan 1.40 m –mv. De diepe grondwaterstand wordt bevestigd door de grondwaterstand van 4,00 m –mv die gemeten is tijdens het bodemonderzoek (veldbezoek op 19 november 2021). De bodem bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand zonder leemlagen (bron: rapport bodemonderzoek). De infiltratiemogelijkheden zijn goed.

De bergingsopgave van 18.9 m³ is vrij gering. Deze zal gerealiseerd worden met infiltratievoorzieningen onder de parkeerplaatsen aan de oostzijde van het gebouw in de vorm van een infiltratieriool met een diameter van 800 mm. Voor uitvoering van het plan zal hiervoor worden voorzien in een technische uitwerking. Deze parkeerplaatsen liggen op eigen terrein en worden overgedragen aan de gemeente. De initiatiefnemer voert de werkzaamheden uit in overleg met team Uitvoering en Beheer van de gemeente Eersel.

De afwatering van het water van het perceel, waar het bouwplan op wordt gerealiseerd, naar de openbare weg is niet toegestaan, tenzij dit onvermijdelijk richting de openbare weg afwatert. Ook de afwatering naar naastgelegen (private) eigendommen is niet toegestaan.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitloogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

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

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

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

Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd kan worden dat, vanwege de ontwikkeling die onderwerp is van dit wijzigingsplan, moet worden voorzien in 18.9 m³ bergingscompensatie op eigen terrein vanwege nieuwe verharding met een oppervlakte van 315 m². Dit is, gezien de lage gemiddeld hoogste grondwaterstand en de goede infiltratiegrondslag goed uitvoerbaar, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

5.5 Geluid

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

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

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen niet gelegen binnen de onderzoekszones van wegen. De omliggende wegen zijn 30 km-wegen zonder een onderzoekszone op basis van de Wet geluidhinder. Het betreft geen wegen met een belangrijke doorgaande functie, dus met een beperkte verkeersintensiteit. Nader akoestisch onderzoek kan daarom achterwege blijven.

Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.6 Luchtkwaliteit

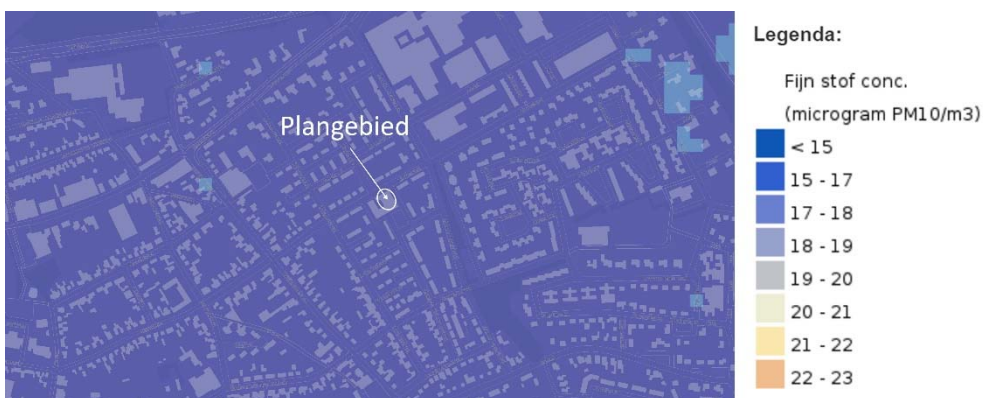
Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en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

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

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m² b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m² b.v.o. omvat'.

Zoals op navolgende kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM₁₀ in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 17-18 microgram PM₁₀/m³, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.



Gemiddelde fijnstofconcentratie PM₁₀ in 2019 (bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 11 nieuwe appartementen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentratie fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³ blijft.

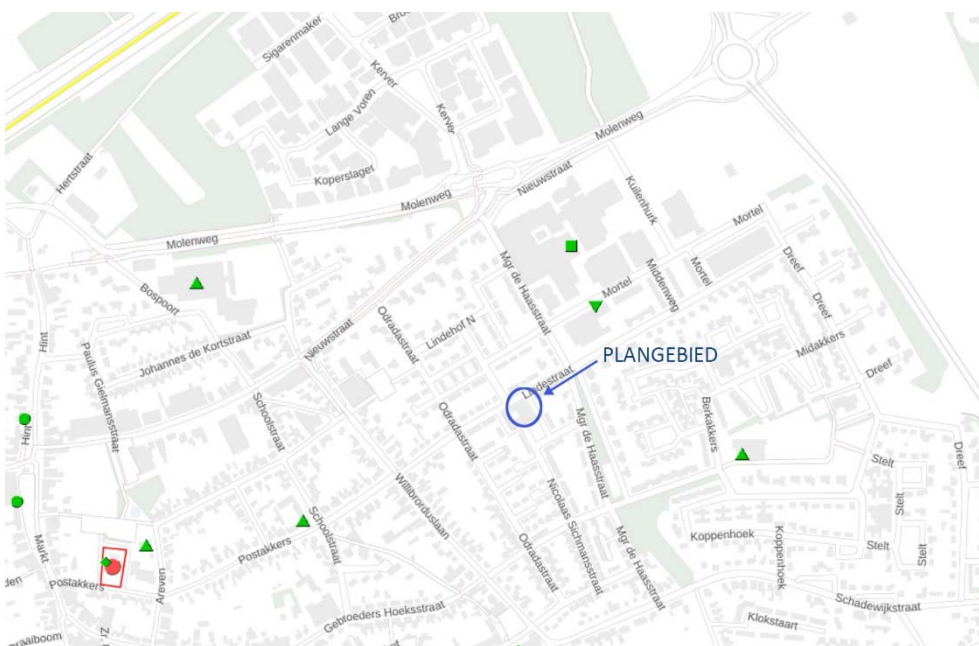
Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Dichtstbijgelegen zijn de chlooropslag van zwembad De Albatros aan de Postakkers op ca. 740 m van het plangebied en de A67 als transportroute van gevaarlijke stoffen, die op ruim 900 m afstand ligt.



Uitsnede risicokaart (bron: Atlas leefomgeving)

Conclusie

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

5.8 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

5.8.1 Beschermde natuurgebieden

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

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

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bedraagt ca. 1,9 km (de beek de Run). Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. Vanwege deze kleine afstand is een AERIUS-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Aan dit aspect is in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' nader aandacht besteed.

5.8.2 Onderzoeksresultaten en effecten op aanwezige plant- en diersoorten

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

In onderhavig plangebied heeft veldbezoek plaatsgevonden op 25 januari 2022. De rapportage hiervan is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Effecten op vleermuizen, en dan met name op vaste rust- en verblijfplaatsen, kunnen optreden als de bebouwing gesloopt wordt.

Om zicht te krijgen op de aanwezigheid van vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen en om te beoordelen of en zo ja welke effecten er optreden ten aanzien van deze soortgroep is het noodzakelijk om een onderzoek uit te laten voeren naar de functie van het

gebouw en het terrein voor vleermuizen. Op basis van de resultaten van dit vleermuisonderzoek kan een gedegen toetsing verricht worden in het kader van de Wet natuurbescherming.

Zoals aangegeven in de rapportage zijn er geen vindplaatsen of (potentiële) habitats van andere beschermde soorten flora en fauna aangetroffen.

5.8.3 Zorgplicht

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

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

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

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

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

5.8.4 Conclusie quickscan ecologische waarden

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

- In het kader van de herbestemming en de sloop van de bebouwing is het noodzakelijk om nader onderzoek te verrichten naar vleermuizen, om de aanwezigheid ervan en de functie van het gebouw ervoor vast te stellen.

Op basis hiervan is het mogelijk een gedegen toetsing op te stellen in het kader van Wet natuurbescherming, waarbij er gericht beoordeeld kan worden of er negatieve effecten optreden en mogelijke verbodsbepalingen overtreden worden.

- In het plangebied is het voorkomen van andere beschermde soorten zoals, planten, libellen, dagvlinders, vissen, reptielen, amfibieën, grondgebonden zoogdieren en overige ongewervelden uit te sluiten. Effecten op bovengenoemde soortgroepen treden daarmee geheel niet op.
- Effecten op broedvogels met jaarrond beschermde nesten zijn op voorhand uit te sluiten. Nesten die jaarrond beschermd zijn, zijn niet aangetroffen en ook niet te verwachten.
- Effecten op algemeen voorkomende soorten vogels die in het gebied broeden zijn te voorkomen door herinrichtingswerkzaamheden uit te voeren buiten de broedperiode (dus buiten de periode half maart-half juli).

5.8.5 Vervolgonderzoek naar vleermuizen

Met ingang van mei 2022 is een vervolgonderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen ingesteld. Er zijn 5 veldbezoeken verricht, die volgens het onderzoeksprotocol vereist zijn. Hierbij is geen aanwezigheid van vleermuizen gebleken in het plangebied of de omgeving ervan. Op basis hiervan mag worden geconcludeerd dat dit deel van Eersel geen essentiële functies herbergt voor vleermuizen.

De rapportage inzake het vervolgonderzoek is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Conclusies vleermuizenonderzoek

- Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen aangetroffen in de te slopen/herinrichten bebouwing Lindestraat 49, te Eersel
- Er is geen sprake van functioneel foerageergebied of vliegroutes van vleermuizen, vanwege het ontbreken van opgaande vegetatiestructuren. Effecten hierop treden dan ook niet op.
- Het treffen van mitigerende maatregelen en/of het aanvragen van een ontheffing in het kader van de Wet natuurbescherming is niet aan de orde.
- De werkzaamheden ter plekke kunnen dan ook uitgevoerd worden zoals beoogd.

5.8.6 Eindconclusie

Er zijn geen belemmeringen vanuit flora en fauna voor de ontwikkeling die met voorliggend wijzigingsplan wordt mogelijk gemaakt.

5.9 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bedraagt ca. 1,9 km (de beek de Run).

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

Conclusie

Vanaf 1 juli 2021 is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (WSN) in werking getreden. De WSN voorziet in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (de effecten in de aanlegfase). Deze tijdelijke effecten zijn vrijgesteld van de vergunningplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming. Derhalve zijn de effecten van de aanlegfase zijn in dit onderzoek niet inzichtelijk gemaakt.

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

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

5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

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

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

Het bouwplan maakt onderdeel uit van een bestemmingsvlak met de bestemming 'Gemengd'. Gezien de ligging van het bouwplan kan op grond van het bovenstaande het plangebied worden gerekend tot het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Voor dit omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden, die worden aangehouden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' met 1 stap worden verkleind.

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

Binnen de bestemming 'Gemengd', zijn in de doeleindenomschrijving alleen gebruiksvormen toegelaten, waarvan de richtafstand tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' 10 m bedraagt en tot het omgevingstype 'gemengd gebied' 0 m. Binnen de bestemming is bedrijvigheid toegestaan, zoals opgenomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten, die bij de regels van het geldende bestemmingsplan is gevoegd. Een sportschool komt in deze staat van bedrijfsactiviteiten niet voor, maar is wel gevestigd in het buurtcentrum.

Een sportschool heeft, ingevolge de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG een milieucategorie 2. Dit houdt in dat binnen het omgevingstype 'Gemengd gebied', dat voor het buurtcentrum van toepassing is, een richtafstand van 10 m tot gevoelige bestemmingen wordt aangehouden vanwege geluid (voor de overige hinderfactoren bedraagt de richtafstand 0 m). Van deze richtafstand kan gemotiveerd worden afgeweken.

Om de volgende redenen is uitgesloten dat de nieuwe woningen hinder zullen ondervinden van de bestaande sportschool:

- De sportactiviteiten vinden binnen plaats
- Op de begane grond worden de appartementen van de sportschool gescheiden door een spouwmuur, die wordt aangebracht tegen de bestaande muur van de sportschool, waardoor een wanddikte van 50 cm ontstaat. Tegen deze dikke wand tussen de sportschool en de nieuwe bebouwing ligt de ontsluiting van de appartementen. Er zijn dus geen geluidgevoelige ruimten direct tegen de sportschool gesitueerd.
- Op de verdiepingen heeft de nieuwbouw, aan de zijden die grenzen aan de sportschool, een muur zonder gevelopeningen. Dit betreft dus feitelijk een dove gevel, waarmee voldoende geluidafscherming bereikt wordt voor geluid dat eventueel door het dak van de sportschool (die uit 1 bouwlaag bestaat) naar buiten komt.

Binnen de bestemming 'Gemengd' is een cafetaria/eetcafé gesitueerd binnen het, daartoe in het geldende bestemmingsplan opgenomen, aanduidingsvlak 'horeca'.

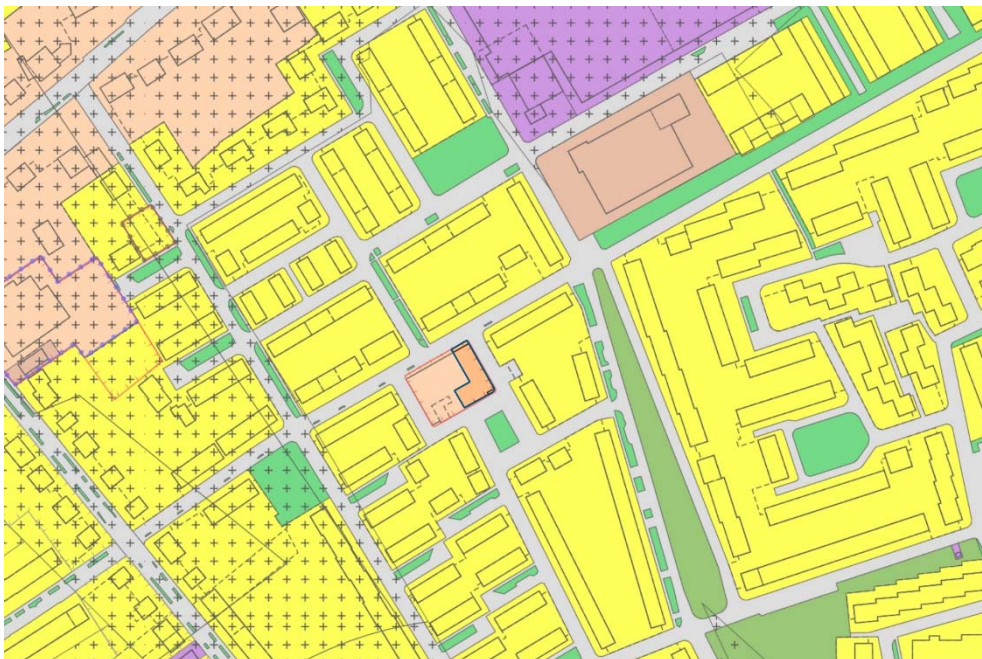
Voor de afvoer van de keuken is een rookgasafvoer aangebracht die, ingevolge het activiteitenbesluit, die binnen 25 meter van omliggende gevoelige functies 2 meter bovendaks dient te reiken.

Met de ontwikkeling van het nieuwe appartementengebouw in 2 tot 3 lagen binnen 25 m van de horeca-aanduiding verandert de dakhoogte. Om 2 m bovendaks te reiken zou een rookgasafvoer van ca. 8 m hoogte moeten worden aangebracht, wat vanuit ruimtelijk-kwalitatief oogpunt niet wenselijk is.

Daarom zal de initiatiefnemer, in overleg met de horeca-exploitant, voorzien in een doelmatige ontgeuringsinstallatie.

Meer op afstand van het plangebied gelegen potentieel hinderlijke functies betreffen een maatschappelijke voorziening (school De Groote Aard) met een richtafstand van 10 m (o.b.v. het omgevingstype 'gemengd gebied' van de grens van de bestemming 'Maatschappelijk' tot de bouwmogelijkheden voor de woningen in het plangebied. De daadwerkelijke afstand bedraagt meer dan 100 m, derhalve ruimschoots meer dan de richtafstand.

Ten noordoosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein Molenakkers-Noord. Hier is bedrijvigheid tot milieucategorie 3.2 mogelijk. De richtafstand van een bedrijfsbestemming met deze milieucategorie tot gevoelige bestemming bedraagt 50 m (o.b.v. het omgevingstype 'gemengd gebied'. De daadwerkelijke kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van de bestemming 'Bedrijf – 2' en de nieuwe woningen bedraagt ca. 140 m, dus aanmerkelijk meer dan de richtafstand.



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

Conclusie

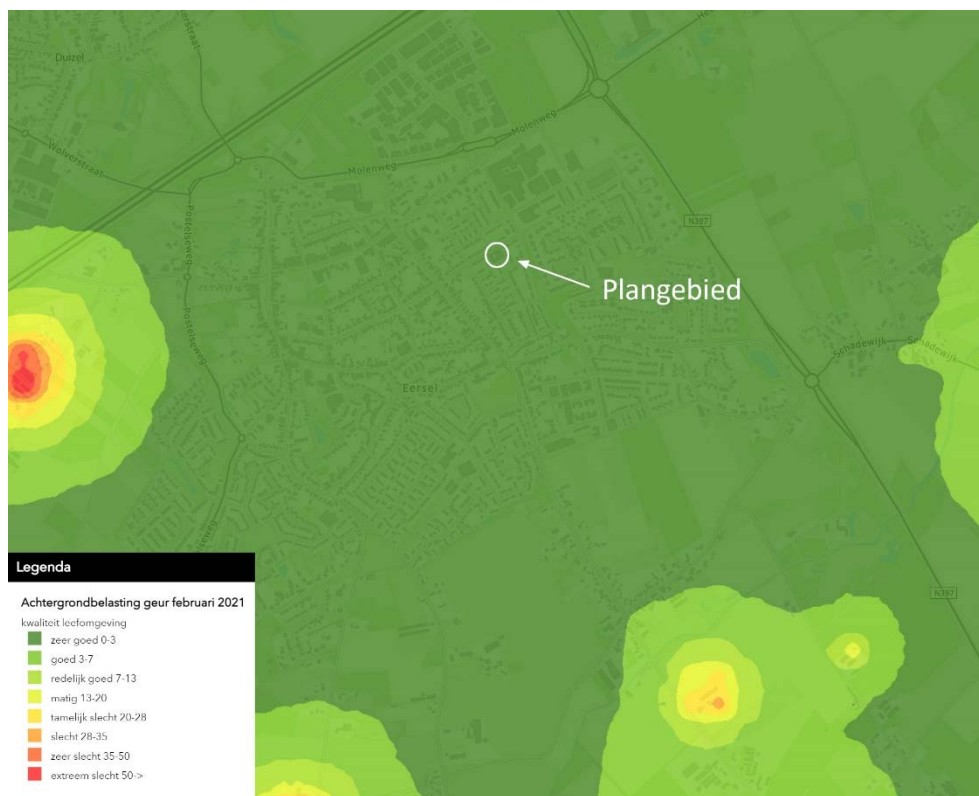
Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

5.11 Geurhinder

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_E of OU_E/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

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

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



Kaart achtergrondbelasting geurhinder (bron: ODZOB)

Conclusie

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

5.12 Spuitzones

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

Conclusie

Het initiatief is gesitueerd in de bebouwde kom van Eersel en ligt op ruime afstand van agrarische gebieden waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt). Er is

dus geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones of van beperking van spuitzones door woningbouw.

5.13 Gezondheid

5.13.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

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

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

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

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

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

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

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

Binnen 250 m afstand komen geen veehouderijen voor. Dichtstbijzijnd is een paardenhouderij aan de Wolverstraat 40 te Duizel op ca. 1,7 km van het plangebied. Binnen 1000 m van het plangebied zijn, dus ook geen pluimveehouderijen aanwezig.

Conclusie

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

5.13.2 Geitenhouderijen

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

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

Conclusie

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

5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het plan aan de Lindestraat 49 in Eersel aanvaardbaar.

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

Toetsingskader

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

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

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

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

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.-plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 11 nieuwe appartementen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r. Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-beoordelingsplichtig besluit.

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

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

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

Conclusie

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

Terzake is door de gemeente een Besluit Milieueffectrapportage genomen, dat als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing is gevoegd.

5.15 Kabels en leidingen

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

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit wijzigingsplan vormt een onderdeel van een omgevingsvergunningaanvraag die de bouw van een nieuwe woning mogelijk maakt.

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

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

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

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het wijzigingsplan doorloopt een vastgelegde procedure teneinde de maatschappelijke haalbaarheid te borgen.

Overleg met omwonenden

De omgeving is in maart 2022 geïnformeerd over het voornemen met een brochure met het verzoek om voor eind maart reacties kenbaar te maken.

Op 2 april is een inloopavond georganiseerd. De ontvangen reacties zijn opgenomen in het verslag van het omgevingsoverleg, dat bij onderhavig wijzigingsplan is gevoegd.

Strekking van de reacties:

Aanwezigen merkten op dat de voorgestelde plannen in het straatbeeld passen en staan positief tegenover het plan zoals ontworpen door Keeris Architecten. Zorgen zijn er over overlast door het bouwproces voor bedrijven die in het buurtcentrum actief zijn, de bouwhoogte en het parkeren. In voorliggende ruimtelijke onderbouwing is de inpasbaarheid van de bebouwing (o.m. hoogte en invloed op de privacy) nader gemotiveerd en is aangegeven wat de parkeerbehoefte is en hoe daarin wordt voorzien.

Vooroverleg

Conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het ontwerp wijzigingsplan 'Lindestraat 49, Eersel' voor vooroverleg toegezonden aan de betreffende personen en instanties. Het Waterschap De Dommel heeft gereageerd en aangegeven te kunnen instemmen met de waterparagraaf in voorliggend plan.

Zienswijzen

Het ontwerpwijzigingsplan “Lindestraat 49, Eersel” zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. De zienswijzen die eventueel binnenkomen, zullen inhoudelijk worden beoordeeld en indien gegrond tot een aanpassing van het wijzigingsplan leiden.

Vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders zal vervolgens het wijzigingsplan “Lindestraat 49, Eersel” in haar vergadering, al dan niet gewijzigd, vaststellen.