

Wijzigingsplan

Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 2

Gemeente Eersel



Wijzigingsplan

Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 2

Gemeente Eersel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

9 september 2015

Projectgegevens:

TOE02-0253049-01A

REG02-0253049-01A

TEK02-0253049-01A

Identificatienummer:

NL.IMR0.0770.WPEodrostr2021-VAST

Inhoud

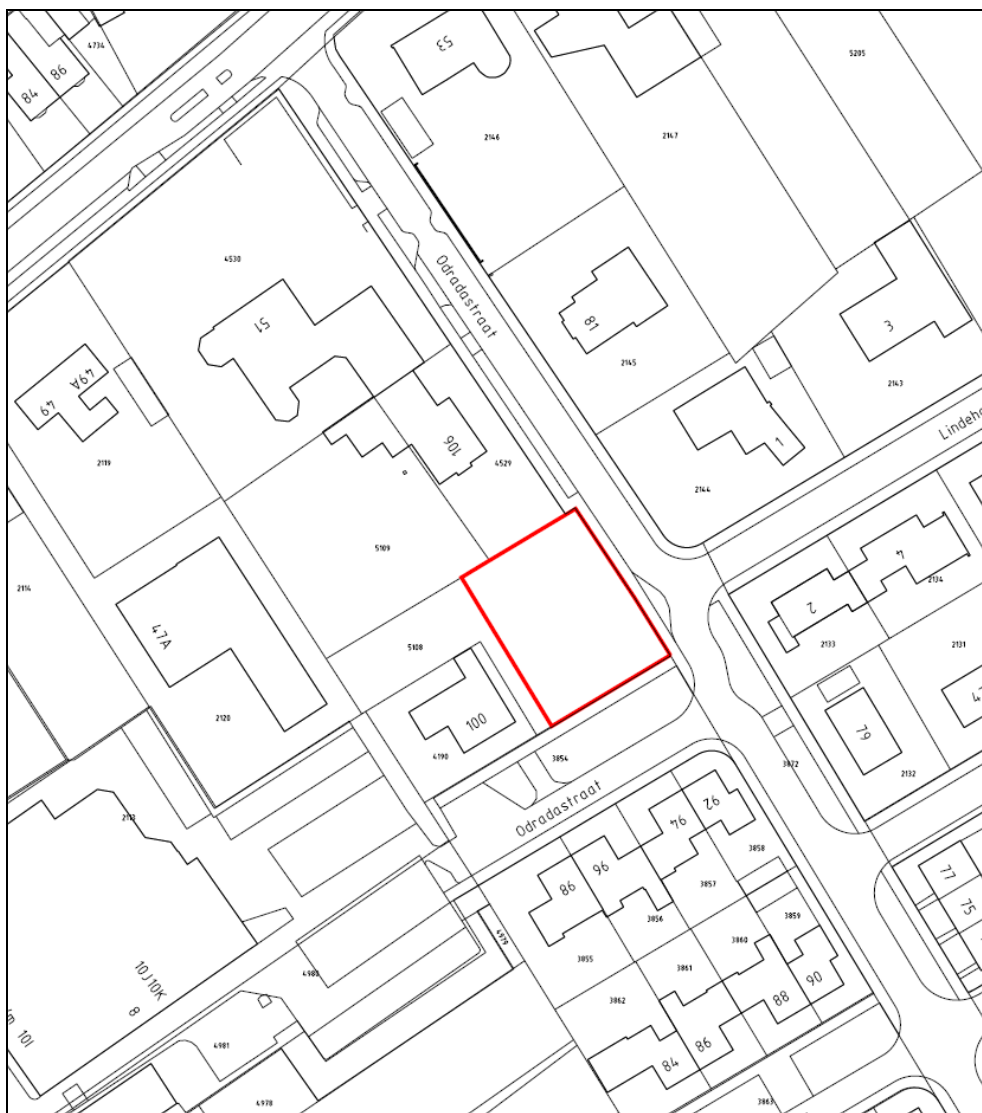
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Vigerend bestemmingsplan	1
1.4	Bij het plan behorende stukken	2
1.5	Leeswijzer	3
2	Planbeschrijving	5
2.1	Wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan	5
2.2	Huidige situatie	6
2.3	Het initiatief	6
2.4	Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden	7
2.5	Wijze van bestemmen	7
3	Uitvoerbaarheid	9
3.1	Beleidskader	9
3.2	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	10
3.3	Economische uitvoerbaarheid	16
4	Juridische planopzet	17
4.1	Plansystematiek	17
4.2	Opzet van de verbeelding en regels	17
4.3	De bestemmingen	17
5	Procedures	19

Bijlagen:

Bijlage 1 Verkennend bodemonderzoek, Milieutechnisch Adviesbureau Heel, 11 juni 2015

Bijlage 2 Akoestisch onderzoek, CroonenBuro5 17 oktober 2014

Bijlage 3 Quickscan flora en fauna, CroonenBuro5, 20 oktober 2014



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 26 september 2013 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' vastgesteld. In het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is een aantal ontwikkelingen opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel naast Odradastraat 100 te Eersel. In het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' heeft dit perceel reeds een woonbestemming. Het betreffende gedeelte heeft echter geen directe bouw-mogelijkheid, omdat er geen bouwvlak is opgenomen. Wel is er voor het betreffende perceel een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de bouw van één woning.

Voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel om de bouw van één woning op het hoekperceel aan de Odradastraat (naast Odradastraat 100) juridisch-planologisch mogelijk te maken. Voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden is aangesloten bij de mogelijkheden die het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' biedt.

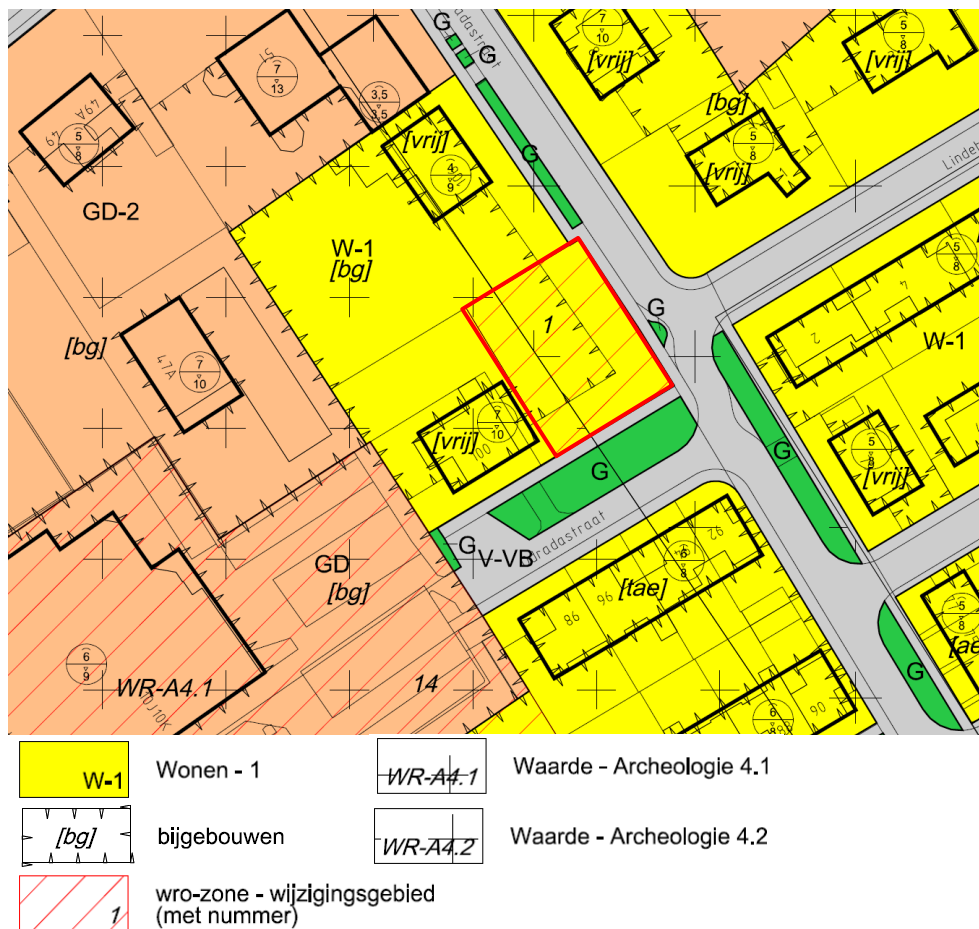
1.2 Plangebied

Het plangebied van het voorliggend wijzigingsplan bestaat uit het aanduidingsgebied 'wro zone - wijzigingsgebied 1' uit het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening', voor zover dit aanduidingsgebied van toepassing is op het hoekperceel aan de Odradastraat.

Het plangebied betreft een hoekperceel aan de woonstraat Odradastraat, op korte afstand van de Nieuwstraat, waar een groot deel van het winkelaanbod te vinden is. De noordkant wordt begrensd door het woonperceel Odradastraat 106. De oostelijke en zuidelijke begrenzing worden gevormd door de respectievelijk de Odradastraat en een groenvoorziening langs de Odradastraat. De westelijke begrenzing vormt het woonperceel Odradastraat 100.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening', dat op 26 september 2013 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het gehele plangebied is bestemd als 'Wonen -1'. Voor het oostelijk deel van het plangebied geldt de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie 4.2'. Aan de westkant geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1'. Voor een groot deel van het perceel is de aanduiding 'bijgebouwen' van toepassing.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'

Het plangebied komt overeen met de begrenzing van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' op een hoekperceel aan de Odradastraat. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal één woning per wijzigingsgebied. De realisatie van één woning op een hoekperceel aan de Odradastraat past binnen de wijzigingsvoorwaarden. Dit wordt in de volgende hoofdstukken nader onderbouwd. De beoogde ontwikkeling kan daarom mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Het onderhavige wijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 2' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de regels behorende bij dit wijzigingsplan worden de regels van het 'moederplan' van toepassing verklaard. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.5 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt ingegaan op het initiatief en de wijze waarop dat in het wijzigingsplan is vertaald. In hoofdstuk 3 wordt aandacht besteed aan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan in relatie tot het vigerende beleid, de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten en de economische uitvoerbaarheid. De plansystematiek wordt toegelicht in hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de procedures.

2 Planbeschrijving

2.1 Wijzigingsvoorwaarden vigerend bestemmingsplan

In het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' is voor het plangebied een wijzigingsgebied opgenomen, met het nummer 1. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van dit wijzigingsgebied het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de realisatie van één woning.

De wijzigingsbevoegdheid luidt als volgt.

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om ter plaatse van de aanduiding 'wro-zone - wijzigingsgebied 1' het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal één woning per wijzigingsgebied. 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.*
- 2 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
- 3 De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.*
- 4 De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.*
- 5 Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).*
- 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.*
- 7 De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.*
- 8 De bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 9 m.*

In totaal kan er dus één nieuwe woning worden gerealiseerd, op het hoekperceel aan de Odradastraat dat op dit moment onbebouwd is.

Het toekomstige bouwplan past binnen de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid die zijn doorvertaald in de regels en op de verbeelding van het onderhavig wijzigingsplan. Hierna wordt aandacht besteed aan de bestaande situatie en aan de nieuwe invulling van het woonperceel.

2.2 Huidige situatie

Het bouwperceel maakt onderdeel uit van een woongebied en is op dit moment in gebruik als privétuin. Het perceel heeft een groene invulling en omheining en is thans onbebouwd. Ten zuiden van het bouwperceel is in het openbare gebied een groenstrook aanwezig.



Luchtfoto huidige situatie (bron: bingmaps.com)



Foto's met zicht op het plangebied (bron: maps.google.nl)

2.3 Het initiatief

Met de realisatie van één woning op het hoekperceel aan de Odradastraat wordt de bestaande stedenbouwkundige structuur op een logische wijze afgerond.

De situering van de nieuw te bouwen woning is afgestemd op de directe omgeving. Zo wordt de nieuwe woning, evenals de buurwoning aan de Odradastraat 100, georiënteerd op de openbare groenstrook ten zuiden van het perceel. De voorgevelrooilijn van de toekomstige woning ligt in het verlengde van de voorgevelrooilijn van deze woning. De zijgevel blijft achter de voorgevelrooilijn van de buurwoning aan de Odradastraat 106. De nieuwe woning wordt hierdoor op een logische wijze gesitueerd op het bouwperceel.

De woning wordt individueel vormgegeven, evenals een groot deel van de overige woningen in de woonbuurt. Qua maatvoering en architectuur wordt aangesloten op de overige vrijstaande woningen in de nabije omgeving.

De woning wordt afgedekt met een asymmetrisch zadeldak. De nok van het dak komt op maximaal 9 meter hoogte en loopt parallel aan de Odradastraat aan de oostzijde van het bouwperceel. Aan deze zijde wordt de woning maximaal 10 meter diep en komt de goot op maximaal 3,5 meter hoogte, terwijl aan de westkant de goothoogte op maximaal 6 meter is gesteld. De korte kant van de woning is gericht op de groenstrook aan de zuidzijde en wordt maximaal 7,5 meter breed.

Met het onderhavige wijzigingsplan wordt één extra woning in een bestaande woonbuurt mogelijk gemaakt. Er is geen sprake van een onevenredige toename van het aantal verkeersbewegingen. Conform het gemeentelijk parkeerbeleidsplan geldt voor de bouw van een nieuwe vrijstaande woning in de 'rest bebouwde kom' een parkeernorm van 2,5 parkeerplaats (waarvan 0,3 voor het bezoekersparkeren). Bij de bouw van de woning zal worden voorzien in twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Het bezoekersparkeren vindt plaats in het openbaar gebied. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig.

2.4 Toetsing aan wijzigingsvoorwaarden

Het initiatief voldoet aan de volgende ruimtelijke voorwaarden die zijn opgenomen bij de wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening':

- De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken (*artikel 41 lid c, sub 1*).
- De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt (*artikel 41. lid c, sub 4*).
- De bouwhoogte van de woningen mag niet meer bedragen dan 9 m (*artikel 41, lid c, sub 8*).

De overige wijzigingsvoorwaarden (zie paragraaf 2.1) hebben betrekking op milieuhygiënische aspecten, het volkshuisvestingsbeleid, waterhuishouding, archeologie en economische haalbaarheid. De toetsing hieraan vindt plaats in hoofdstuk 3. Omdat wordt voldaan aan de geformuleerde voorwaarden, kan het initiatief mogelijk worden gemaakt door middel van een wijzigingsplan.

2.5 Wijze van bestemmen

De uitgangspunten voor de nieuwe woning naast Odradastraat 100 zijn vertaald op de verbeelding van dit wijzigingsplan. Qua systematiek is aangesloten bij de systematiek van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' (het 'moederplan' waar dit wijzigingsplan deel van uitmaakt). Dit betekent dat het gehele plangebied is bestemd als 'Wonen-1'. De voor- en zijtuin van de woning, waar geen bijgebouwen mogen worden gerealiseerd, zijn niet aangeduid als 'bijgebouwen'. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de nieuwe woning mag worden opgericht.

Voor het overige zijn maatvoeringsaanduidingen opgenomen waaruit de maximum goot- en bouwhoogte blijken, is het bouwvlak voorzien van de bouwaanduiding 'vrijstaand' en is de bouwaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen, waardoor geregeld is dat er één nieuwe woning mag worden toegevoegd.

3 Uitvoerbaarheid

3.1 Beleidskader

Voorliggend wijzigingsplan heeft betrekking op de bouw van één nieuwe woning in een bestaande woonwijk in Eersel. Voor deze ontwikkeling is in het vigerende bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. In het kader van dat bestemmingsplan, dat is vastgesteld in september 2013, is reeds een beleidsmatige afweging gemaakt.

Voor het onderhavig wijzigingsplan is het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid van belang aangezien als één van de wijzigingsvoorwaarden is opgenomen dat de woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid (artikel 41, lid c, sub 3). Hier wordt in de volgende subparagraaf op ingegaan.

3.1.1 Gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid

Woningbouwprioritering

De gemeenteraad van Eersel heeft in maart 2012 de woningbouwprioritering vastgesteld. Om de woningbouwprioritering actueel te houden, is het overzicht in februari 2014 bijgewerkt. Daarbij zijn de gerealiseerde woningen in 2012 en 2013 verwerkt. In de prioritering zijn deze woningen van de capaciteit van de betreffende plannen afgetrokken. Als het een zogenoemde 'eenpitter' betreft, is deze van de capaciteit particulariseren in de betreffende kern afgetrokken.

Prognose woningvoorraad

Met betrekking tot de behoefte aan woningbouw is in de woningbouwprioritering een periode van 10 jaar opgenomen: van 1-1-2014 t/m 31-12-2023. Voor het bepalen van de woningbehoefte is uitgegaan van de actuele provinciale woningbouwprognose (oktober 2014). In de gemeente Eersel is in de periode van 1-1-2014 tot en met 31-12-2023 sprake van een woningbehoefte van 628 woningen.

Voorraad woningen per 1-1-2014	7422
Prognose van provincie per 1-1-2024	8050
Te bouwen woningen tussen 1-1-2014 en 31-12-2023	628

Behoefteverdeling over de kernen

Het aantal te bouwen woningen tussen 1-1-2014 en 31-12-2023 kan naar rato over de kernen worden verdeeld. In de kern Eersel kunnen in de periode tot 2024 op grond van deze verdeling nog 345 woningen worden gerealiseerd. Op dit moment is in de kern Eersel sprake van een harde plancapaciteit van 274 woningen en een zachte plancapaciteit van 30 woningen. Het totaal van 304 woningen in de harde en zachte plancapaciteit, overschrijdt de woningbehoefte niet.

In de harde plancapaciteit van 274 woningen zijn 6 woningen opgenomen in de categorie 'particulieren overig'.

De woning aan de Odradastraat maakt deel uit van deze woningbouwcategorie en is dus onderdeel van de harde plancapaciteit. Het initiatief past derhalve binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid (*artikel 41, lid c, sub 3*).

3.2 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Voorliggend wijzigingsplan maakt de realisering van één nieuwe woning mogelijk op gronden die in het vigerende bestemmingsplan al een woonbestemming hebben. Het initiatief heeft betrekking op realisatie van één woning op een perceel dat momenteel in gebruik is als tuin. Het plan heeft een beperkte ruimtelijke impact en vindt plaats binnen het bestaand stedelijk gebied. Het aantal te onderzoeken milieuaspecten is daarom beperkt. Hierna wordt per aspect de milieuhygiënische en planologische uitvoerbaarheid kort toegelicht. Daarmee wordt aangetoond dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen, er rekening wordt gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding en er geen archeologische waarden verloren gaan (*artikel 41, lid c, sub 2, 5 en 6*).

3.2.1 Bodem

In het plangebied is door Milieutechnisch Adviesbureau Heel een verkennend bodemonderzoek verricht. Het onderzoek d.d. 11 juni 2015 is als bijlage opgenomen. Op basis van het vooronderzoek is de locatie beschouwd als onverdachte locatie, met uitzondering van verhoogde gehalten aan zware metalen in de bodem ten gevolge van diffuse bodemverontreiniging. In het plangebied zijn 6 boringen gezet. Eén boring is afgewerkt met een peilbuis. In de opgeboorde grond zijn geen bodemvreemde bijmengingen en geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In één van de mengmonsters zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten aan cadmium, lood en zink aangetoond en een matig verhoogd gehalte aan koper. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetroffen. In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten aan barium, kobalt en koper aangetoond, een matig verhoogd gehalte aan nikkel en een sterk verhoogd gehalte aan zink. De verhoogde gehalten in het grondwater zijn te relateren aan diffuse bodemverontreiniging.

In verband met het matig verhoogde gehalte aan koper zijn de boringen van het betreffende mengmonster opnieuw geplaatst en zijn de deelmonsters separaat geanalyseerd op koper. Ter plaatse van boring 1 is sprake van een sterk verhoogd gehalte aan koper in de bovengrond. De verontreiniging is aangetroffen aan de noordzijde van het perceel, buiten het bouwvlak dat is opgenomen in dit wijzigingsplan. In het geval van eigendomsoverdracht van de gronden dient rekening te worden gehouden met het sterk verhoogde gehalte aan koper. Voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor het bouwen is mogelijk aanvullend onderzoek noodzakelijk om de verontreiniging in kaart te brengen en vast te stellen of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging (meer dan 25 m³ verontreinigd tot boven de interventiewaarde).

3.2.2 Geluid

Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een onderzoekszone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km/h-zone zijn opgenomen en wegen die deel uitmaken van een woonerf. De Nieuwstraat en de Willibrorduslaan zijn gezoneerde wegen met een snelheid van 50 km/uur. Voor deze wegen geldt een zone van 200 meter aan weerszijden van de weg. Beide wegen vallen binnen het regime van de Wet geluidhinder waardoor een akoestisch onderzoek noodzakelijk is. Door CroonenBuro5 is een akoestisch onderzoek verricht met als doel de geluidbelasting op de gevels van de geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder zijn gesteld. De rapportage d.d. 17 oktober 2014 maakt als bijlage onderdeel uit van voorliggend wijzigingsplan.

Vanwege de Wet ruimtelijke ordening dient vanwege alle wegen bezien te worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De Odradastraat is een weg waar 30 km/uur gereden mag worden. Deze weg heeft een klinkerverharding en is op geringe afstand van de toekomstige woning gelegen. Daarom levert deze weg wellicht een relevante bijdrage aan de geluidbelasting op de gevels van de toekomstige woning. De Odradastraat is derhalve ook in het onderzoek opgenomen.

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat alle gevels van de in het onderzoek opgenomen woning vanwege de Nieuwstraat en de Willibrorduslaan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Er zijn derhalve, conform de Wet geluidhinder, geen akoestische belemmeringen voor de realisatie van de woning. In het kader van de Wet ruimtelijke ordening is beoordeeld of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. De uitwerking van de beoordeling van het woon- en leefklimaat is niet nader uitgewerkt in de wet. Omdat alle gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde, is er sprake van een geluidluwe gevel en buitenruimte en voldoet de binnenwaarde aan het Bouwbesluit. Gesteld kan worden dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat en derhalve van een goede ruimtelijk ordening.

3.2.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 is vastgelegd dat bestuursorganen bevoegdheden, zoals het vaststellen van een bestemmingsplan, mogen uitoefenen wanneer sprake is van één of meer van de volgende gevallen:

- a Er is geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden.
- b De concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht verbetert of blijft ten minste gelijk.
- c Het plan draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de concentratie van de desbetreffende stoffen in de buitenlucht.
- d De ontwikkeling is opgenomen in een vastgesteld programma, zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL).

In de 'Regeling niet in betekenende mate' zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden zonder meer achterwege kan blijven. Er is 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'. Voorliggend wijzigingsplan betreft de realisering van één woning. Ingevolge de 'Regeling niet in betekenende mate' draagt een dergelijke kleinschalige ontwikkeling per definitie 'niet in betekenende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan artikel 5.16 lid c van de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen leveren derhalve geen belemmering op voor de beoogde ontwikkeling.

Met behulp van de monitoringstool van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (www.nsl-monitoring.nl) kan eenvoudig een indruk worden gekregen van de luchtkwaliteit in de omgeving van het plangebied. In de monitoringstool zijn toetspunten opgenomen langs de drukste wegen in en rond de kern Eersel: de A67, de N397 en de Postelseweg. Uit de monitoringstool blijkt dat op de toetspunten langs deze wegen de concentraties NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} de grenswaarden bij lange na niet overschrijden. Er is in de kern Eersel dus zelfs langs de drukste wegen geen sprake van een (dreigende) overschrijding van de grenswaarden. In de omgeving van de Odradastraat (een rustige woonstraat) zal de luchtkwaliteit nog beter zijn dan langs de genoemde drukke wegen. Binnen het plangebied is derhalve uit oogpunt van luchtkwaliteit sprake van een goed woon- en leefklimaat.

3.2.4 Bedrijven en milieuzonering

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt. In en in de omgeving van het plangebied is geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling. Omgekeerd worden met dit bestemmingsplan geen hinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt. Vanwege het aspect hinderlijke bedrijvigheid zijn er derhalve geen belemmeringen aan de orde.

3.2.5 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.

Het plangebied ligt niet in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen. Externe veiligheid levert derhalve geen belemmeringen op voor het onderhavig wijzigingsplan.

3.2.6 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In de waterparagraaf 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.

Beleid Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft op 16 december 2009 het Waterbeheerplan III 'Krachtig Water' vastgesteld. Het waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2010-2015. Hierbij is de volgende indeling in thema's gehanteerd: 'droge voeten', 'voldoende water', 'natuurlijk water', 'schoon water', 'schone waterbodem' en 'mooi water'. Daarnaast beschikt Waterschap De Dommel over een verordening: de Keur. Hierin staan de regels die het waterschap hanteert bij de bescherming van waterkeringen, watergangen (sloten, beken en rivieren) en bijbehorende kunstwerken (zoals gemalen en stuwen).

Bij in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het waterschap op hydrologische effecten, waarbij hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is: een initiatief mag niet leiden tot 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. Op grond van de beleidsregels van Waterschap De Dommel is de aanleg van compenserende waterberging niet noodzakelijk voor ontwikkelingen met een toename van het verhard oppervlak kleiner dan 2.000 m².

Beleid gemeente Eersel

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is het waterplan Eersel, en het daarmee verbonden Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan, opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water, waarbij afwenteling op andere delen van het watersysteem moet worden voorkomen.

Het waterplan richt zich op een verbetering van de kwaliteit van het rioleringsstelsel, op de vermindering van de vuiluitworp naar het oppervlaktewater, de bodem en het grondwater, op het voorkomen van overlast en op het vasthouden van schoon hemelwater in het gebied. Vanuit de watersysteembenadering is een beleidsrichting geformuleerd voor aspecten als gebruik en veiligheid. De opstelling is ingestoken vanuit zes thema's: verdroging beperken, wateroverlast tegengaan, water meer beleven, goed rioolstelsel, water(bodem)kwaliteit verbeteren en zuinig omgaan met drinkwater en veiligheid tegen overstromingen.

Toetsing initiatief

Voorliggend wijzigingsplan maakt de toevoeging van één woning (met bijgebouwen) mogelijk op een perceel dat in de huidige situatie in gebruik is als tuin. Het plangebied heeft een grootte van circa 700 m². Ten gevolge van de realisering van een woning zal een deel van het plangebied worden bebouwd en verhard. De toename van het verhard oppervlak bedraagt minder dan 2.000 m². Waterschap De Dommel hanteert als norm dat voor ontwikkelingen met minder dan 2.000 m² toename van de verharding geen compenserende waterberging is vereist. In dit geval is compensatie (in de vorm van de aanleg van een bergings- of infiltratievoorziening) dus niet noodzakelijk.

De gemeente Eersel is voornemens om in 2015/2016 de riolering in de Odradastraat te vervangen, waarbij wordt voorzien in een gescheiden stelsel voor het vuilwater en het regenwater. Bij de bouw van de woning in het plangebied wordt hierop geanticipeerd: het vuilwater en het regenwater worden op de perceelsgrens gescheiden aangeboden, zodat deze te zijner tijd kunnen worden aangesloten op het gescheiden stelsel.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal bij de bouw van de woning gebruik worden gemaakt van milieuvriendelijke bouwmaterialen en worden uitloogbare materialen, zoals lood, koper, zink en zacht OVC niet gebruikt, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen wordt voorkomen. Deze stoffen kunnen zich namelijk ophopen in het water (bodem)systeem en hebben hierdoor een zeer nadelige invloed op de water(bodem)-kwaliteit en ecologie.

Proces

Het initiatief is besproken met waterschap De Dommel. Het waterschap stemt in met de hiervoor beschreven uitgangspunten.

3.2.7 Archeologie

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) in werking getreden. De zorg voor het bodemarchief is door deze wet bij gemeenten komen te liggen. Hiertoe heeft de gemeenteraad op 22 december 2011 het gemeentelijk erfgoedplan vastgesteld, waarin onder meer het gemeentelijk archeologisch beleid is opgenomen. Op de archeologische beleidskaart, die deel uitmaakt van het erfgoedplan, zijn de archeologische (verwachtings)waarden voor het hele gemeentelijk grondgebied in beeld gebracht.

Om de archeologische (verwachtings)waarden te beschermen zijn in het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' archeologische dubbelbestemmingen opgenomen waarbij regels gelden om het bodemarchief te beschermen. De dubbelbestemmingen die voor het onderhavig wijzigingsplan van toepassing zijn, te weten 'Waarde- Archeologie 4.1' voor het westelijke deel en 'Waarde- Archeologie 4.2' voor het oostelijke deel, zijn opnieuw overgenomen.

Voor het deel met de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie' 4.1 geldt een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m²

en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld. Bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4.2' is eveneens een oppervlakte groter dan 500 m² relevant, echter geldt een diepte van 0,5 m onder maaiveld als ondergrens.

De archeologische waarden zijn door het opnemen van de archeologische dubbelbestemmingen in het kader van het wijzigingsplan voldoende beschermd.

3.2.8 Flora en fauna

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor. Met de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 zijn de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn volledig in nationale wetgeving geïmplementeerd. De twee sporen hebben daarbij elk hun eigen wettelijk verankering. De Natuurbeschermingswet richt zich op de bescherming van gebieden, de Flora- en faunawet op de bescherming van soorten. Om te bepalen of de ontwikkeling gevolgen heeft voor beschermde natuurgebieden en beschermde soorten, is door CroonenBuro5 is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage d.d. 20 oktober 2014 is als bijlage bij deze toelichting opgenomen. Hierna volgen de conclusies.

3.2.9 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. In het plangebied is geen EHS-gebied aanwezig. Er komt wel EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedsfeer van de ontwikkeling. Er is van directe aantasting van de EHS geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan. Er is geen natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de directe omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de ligging van het plangebied in het stedelijke gebied en gezien de aard en omvang van de ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

3.2.10 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten

In het plangebied zijn gebouwen (stootvoegen, dakafwerking) afwezig evenals gaten en hopen in bomen. Er zijn geen verblijven van beschermde vleermuissoorten aangetroffen in het plangebied. Het plangebied herbergt verder geen essentieel habitat voor beschermde soorten. Negatieve effecten op vleermuizen zijn dan ook uit te sluiten.

Broedvogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kapwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) en indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op

deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt. In onderstaande tabel zijn de zwaarder beschermde soorten en/of soortgroepen opgenomen die mogelijk in het plangebied voorkomen. Daarbij zijn tevens de mogelijke effecten van de voorgenomen ingreep aangegeven en de eventuele noodzaak voor een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet.

Tabel. Voorkomen van en effecten op beschermde soorten in het plangebied en de noodzaak voor ontheffing.

Soortgroep/soort	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Besluit Minister noodzakelijk?	Bijzonderheden/opmerkingen
Broedvogels algemeen	Mogelijk	Nee	Nee	Werken buiten broedseizoen of locatie ongeschikt maken voor nesten voorafgaand het broedseizoen

Vervolgonderzoek

Beschermde flora en fauna zijn tijdens het veldbezoek niet aangetroffen in het plangebied en worden op basis van het aangetroffen biotoop ook niet verwacht. Vervolgonderzoek is dan ook niet aan de orde.

3.2.11 Kabels en leidingen

In het plangebied en in de directe omgeving van het plangebied liggen geen kabels of leidingen die planologisch relevant zijn. Er zijn uit dit oogpunt derhalve geen belemmeringen voor de realisering van een woning.

3.3 Economische uitvoerbaarheid

Het initiatief betreft de realisering van één woning. Daarmee is sprake van een bouwplan zoals bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Om het kostenverhaal te verzekeren, wordt een anterieure overeenkomst gesloten tussen de gemeente Eersel en de initiatiefnemer. Omdat wordt voorzien in een anterieure overeenkomst, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld. Aan deze ontwikkeling zijn voor de gemeente Eersel geen negatieve financiële gevolgen verbonden.

4 Juridische planopzet

4.1 Plansystematiek

Het onderhavig wijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 2' heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor de bebouwing en het gebruik van de gronden in het plangebied, waarbij de realisering van één woning mogelijk wordt gemaakt. In de voorgaande hoofdstukken is het initiatief getoetst aan de wijzigingsvoorwaarden en is geconcludeerd dat aan alle voorwaarden is voldaan. Het wijzigingsplan sluit qua plansystematiek aan op het 'moederplan': het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'.

4.2 Opzet van de verbeelding en regels

Op de verbeelding is voor het plangebied de bestemming 'Wonen-1' opgenomen. Er is een bouwvlak opgenomen waarbinnen de woning mogelijk is gemaakt.

De regels van het wijzigingsplan bestaan uit drie hoofdstukken:

- In hoofdstuk 1 (inleidende regels) zijn de begrippen opgenomen die van belang zijn voor dit wijzigingsplan. Het betreft twee begrippen waarin de naam van het plan en het identificatienummer zijn opgenomen.
- In hoofdstuk 2 (algemene regels) is één artikel opgenomen. In dit artikel is aangegeven dat de verbeelding van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' wordt gewijzigd zoals weergegeven op de verbeelding behorende bij het wijzigingsplan. Daarnaast is aangegeven dat de regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' van toepassing zijn. Hierbij is één aanvulling gedaan, in de vorm van het toevoegen van een parkeerregeling. Aangezien de stedenbouwkundige bepalingen uit de Bouwverordening zijn vervallen, is het noodzakelijk dat in het bestemmingsplan een parkeerbepaling wordt opgenomen zodat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor het bouwen kan worden getoetst of wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid.
- In hoofdstuk 3 (slotregels) is aangegeven hoe de regels van het wijzigingsplan kunnen worden aangehaald.

4.3 De bestemmingen

Door de opzet van de regels wordt voor de bestemmingsregeling verwezen naar de regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'. Voorliggend wijzigingsplan kent drie bestemmingen ('Wonen-1', 'Waarde-Archeologie 4.1' en 'Waarde-Archeologie 4.2'). Hierna wordt kort aangegeven wat de inhoud van de regels voor deze bestemmingen is.

Wonen-1

De gronden met de bestemming 'Wonen-1' zijn bestemd voor wonen, aan-huis-verbonden beroepen en lichte bedrijvigheid op de begane grond. Voor de beroeps- en bedrijfsactiviteiten zijn nadere gebruiksregels opgenomen.

Daarnaast zijn tuinen, erven en verhardingen, voorzieningen voor verkeer en verblijf en water en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Hoofdgebouwen mogen uitsluitend worden gerealiseerd binnen de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken. Hierbij moet de aangegeven typologie (vrijstaand) worden aangehouden. Aanvullende nieuwbouw van 1 woning is toegestaan omdat de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' (=1) is opgenomen. Op de verbeelding is de maximum goot- en bouwhoogte aangegeven. Aan- en uitbouwen en bijgebouwen zijn uitsluitend toegestaan binnen het bouwvlak en ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouwen'. Binnen de bestemming zijn afwijkingsmogelijkheden opgenomen voor overschrijding van de achtergevelrooilijn, voor de bouw van een praktijkruimte en voor het toestaan van lichte bedrijvigheid als nevenschikte activiteit bij de woonfunctie, die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 2 van de regels van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening'), maar naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen is met de toegelaten milieucategorie A.

Waarde - Archeologie 4.1 en Waarde - Archeologie 4.2

Overeenkomstig het gemeentelijk erfgoedplan zijn dubbelbestemmingen opgenomen ter bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden. Voorliggend bestemmingsplan bevat twee dubbelbestemmingen. De systematiek van elke dubbelbestemming is hetzelfde, alleen de ondergrenzen zijn verschillend. Voor het deel met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' geldt een onderzoeksplicht voor het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 500 m² en een diepte van meer dan 0,3 m onder maaiveld. Bij de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie 4.2' is eveneens een oppervlakte groter dan 500 m² relevant, echter geldt een diepte van 0,5 m onder maaiveld als ondergrens.

Ter bescherming van de archeologische waarden kunnen burgemeester en wethouders, als daar op basis van een archeologisch onderzoek aanleiding toe bestaat, voorwaarden verbinden aan de omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit kan in de vorm van het treffen van technische maatregelen, het doen van een opgraving of archeologische begeleiding van werkzaamheden. Daarnaast is een omgevingsvergunningstelsel voor werken en werkzaamheden opgenomen..

5 Procedures

Het ontwerpwijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 2' heeft ingevolge artikel 3.9a en verder van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 23 juli 2014 gedurende zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het wijzigingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening, wijziging 2' is op 9 september 2015 vastgesteld.