

Aa

Wijzigingsplan Zwembad Eersel West

Toelichting

GEEF DE RUIJITE
AAN SPORT



ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Colofon

Titel: **Wijzigingsplan Zwembad Eersel West**
Toelichting

IMRO-code: NL.IMRO.0770.WPEzwembad2054-VAST
Auteur(s): Willem van Wagenberg
Gemeente: Eersel
Projectnummer: 23039
Datum: 30 april 2024
Status: Vastgesteld

Contactadres:

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven

T 040 30 300 95

E contact@accentadviseurs.nl

I www.accentadviseurs.nl

© **Accent adviseurs, Eindhoven**. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs.

Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing	5
2. Planvoornemen	7
2.1 Bestaande situatie	7
2.2 Toekomstige situatie	10
3. Beleidskader	16
3.1 Nationaal beleid	16
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	26
4. Omgevingstoets	32
4.1 Bodem	32
4.2 Geluid	34
4.3 Luchtkwaliteit	35
4.4 Externe veiligheid	36
4.5 Geurhinder veehouderijen	39
4.6 Volksgezondheid	40
4.7 Bedrijven en milieuzonering	42
4.8 Milieueffectrapportage	43
4.9 Archeologie en cultuurhistorie	44
4.10 Natuurwaarden	47
4.11 Watertoets	49
4.12 Kabels en leidingen	55
5. Juridische opzet	56
5.1 Algemeen	56
5.2 Bestemmingen	56
6. Financiële haalbaarheid	58

7. Maatschappelijke haalbaarheid	65
7.1 Vooroverleg	65
7.2 Ter inzagelegging	65
7.3 Vaststelling	65

Bijlagen	66
Bijlage 1 — Stedenbouwkundige randvoorwaarden	66
Bijlage 2 — Historisch bodemonderzoek	66
Bijlage 3 — Verkennend bodemonderzoek	66
Bijlage 4 — Hoogte groepsrisico A67	66
Bijlage 5 — Hoogte groepsrisico LPG-tankstation	66
Bijlage 6 — Verantwoording hoogte groepsrisico	66
Bijlage 7 — Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost	66
Bijlage 8 — Besluit milieueffectrapportage	66
Bijlage 9 — Archeologisch bureauonderzoek	66
Bijlage 10 — Stikstofdepositie onderzoek	66
Bijlage 11 — Quicksan flora en fauna	66
Bijlage 12 — Aanvullend ecologisch onderzoek	66
Bijlage 13 — Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West	66



1. Inleiding

Voorliggend document betreft de toelichting van het wijzigingsplan “Zwembad Eersel West” van de gemeente Eersel.

1.1 Aanleiding

De gemeente Eersel heeft het voornemen om een nieuw gemeentelijk zwembad te realiseren, ter vervanging van het huidige, verouderde zwembad. Als locatie heeft de gemeente agrarische gronden ten westen van de kern Eersel, tussen de A67 en de Postelseweg, op het oog. Het nieuwe zwembad vormt hiermee onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling ‘Eersel West’.

Om de gronden te voorzien van een passend planologisch kader wil de gemeente gebruik maken van de wijzigingsbevoegdheid binnen het geldende bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”. Deze wijzigingsbevoegdheid biedt de ruimte om maatschappelijke en dienstverlenende functies, zoals een zwembad, binnen het gebied toe te staan.

1.2 Ligging en begrenzing

Figuur 1 geeft de topografische ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: luchtfoto omgeving gebiedsontwikkeling Eersel West (rode gloed), met plangebied voor het wijzigingsplan (rode contour)

Figuur 2 toont de kadastrale begrenzing van voorliggend wijzigingsplan.



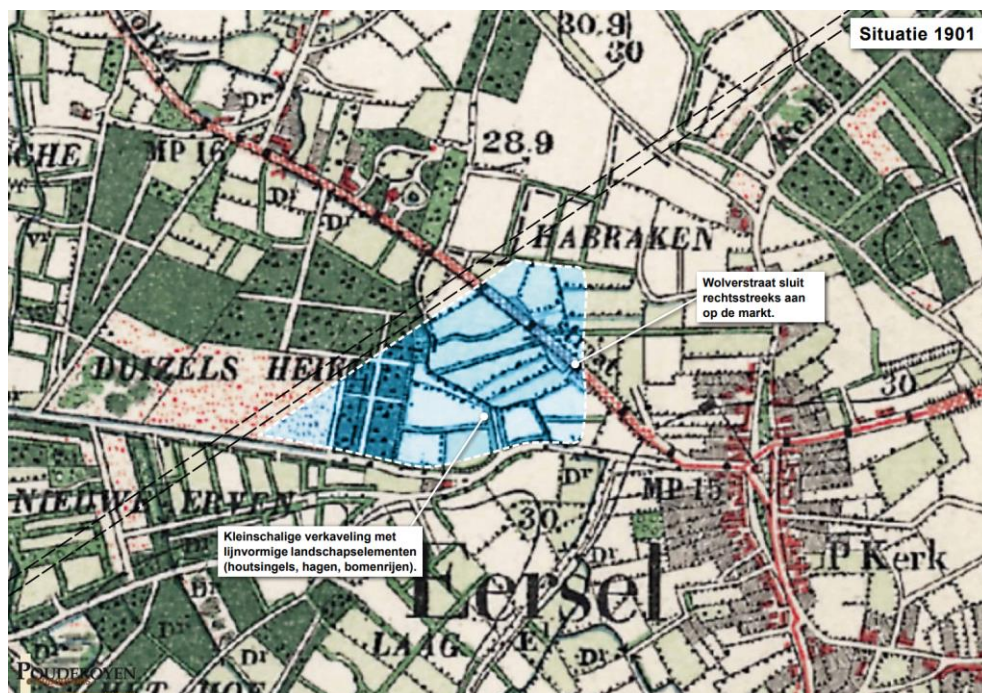
Figuur 2: kadastrale situatie

2. Planvoornemen

2.1 Bestaande situatie

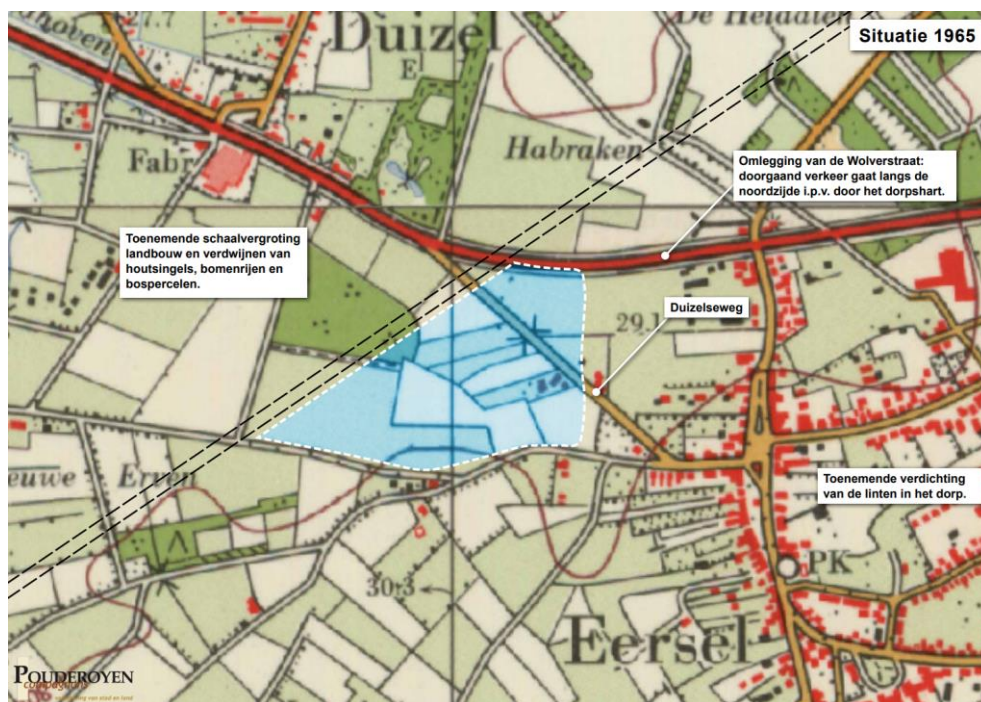
2.1.1 Historische ontwikkeling

De stedenbouwkundige structuur van Eersel vindt zijn basis in en rondom de Markt. Dit plein vormt al jaren het centrum van de kern Eersel. Het plangebied van de gebiedsontwikkeling Eersel West ligt ten westen van de Markt en daarmee in het centrum van Eersel. Rond 1901 werd het huidige plangebied gekenmerkt door een kleinschalige verkaveling met lijnvormige landschapselementen zoals houtsingels, hagen en bomenrijen. Door het plangebied liep de Wolverstraat die de verbinding tussen Duizel en Eersel vormde. Onderstaande afbeelding toont de situatie in 1901.



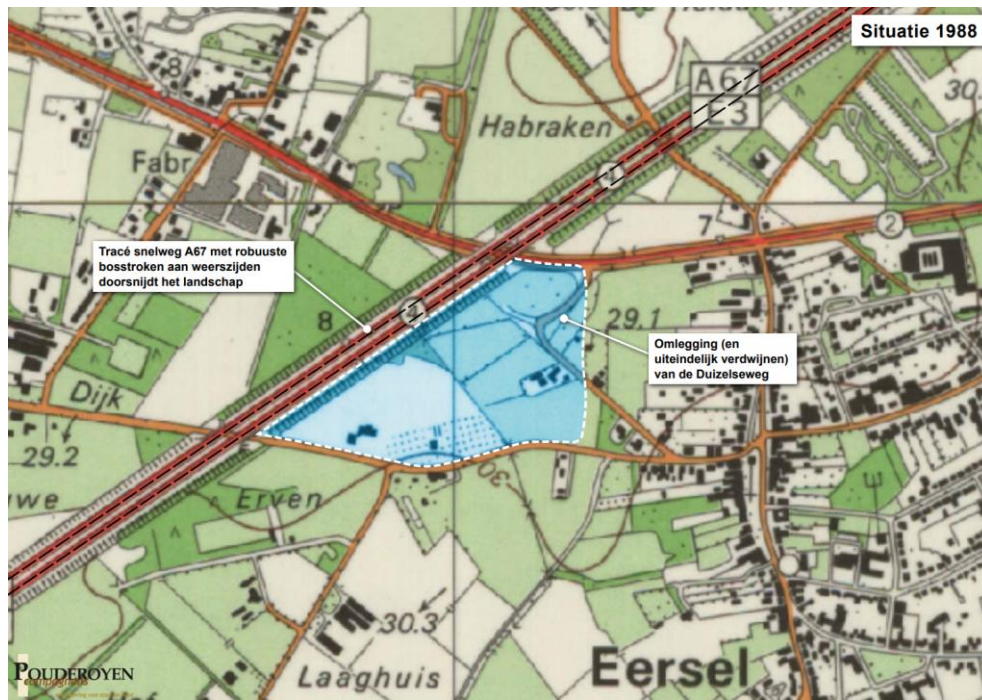
Figuur 3: omgeving plangebied Eersel West (blauwe arcering) in 1901 (bron: topotijdreis.nl, bewerking door Pouderoyen Tonnaer)

In de jaren daarna groeit de kern Eersel met name richting het oosten. De gronden van het plangebied blijven onbebouwd, maar door de toenemende schaalvergroting van de landbouw worden de percelen groter en verdwijnen de aanwezige houtsingels, bomenrijen en bospercelen. De weg voor doorgaand verkeer tussen Eersel en Duizel wordt naar de noordkant van het plangebied omgelegd, zodat het doorgaande verkeer niet meer door het dorpshart hoeft. Onderstaande afbeelding toont de situatie in 1965.



Figuur 4: omgeving plangebied Eersel West (blauwe arcering) in 1965 (bron: topotijdreis.nl, bewerking door Pouderoyen Tonnaer)

In de jaren '70 wordt de autosnelweg A67 aangelegd wat een grote impact op het landschap heeft. De autosnelweg wordt ter hoogte van Eersel verhoogd aangelegd met aan weerszijden robuuste bosstroken. De overgebleven verbinding tussen het dorpshart en Duizel, de Duizelseweg wordt door de komst van de autosnelweg omgelegd. Uiteindelijk zal deze verbinding helemaal verdwijnen. Onderstaande afbeelding toont de situatie in 1988.



Figuur 5: omgeving plangebied Eersel West (blauwe arcering) in 1988 (bron: topotijdreis.nl, bewerking door Pouderoyen Tonnaer)

2.1.2 Plangebied

Het plangebied van de gebiedsontwikkeling van Eersel West vormt in de huidige situatie een overgangszone tussen de bebouwde kom van de kern Eersel en de autosnelweg A67. Het betreft een dorpsrandgebied met een functiemenging van wonen, werken en agrarisch gebruik.

Het gebied heeft weinig relatie met de kern Eersel. Wel zijn er enkele algemene voorzieningen gevestigd waar bewoners van de kern gebruik van maken, zoals bijvoorbeeld een tankstation, een kinderdagverblijf, een brandweerkazerne en politiebureau.

Het plangebied is gelegen aan drie ontsluitingswegen, de Postelseweg, de Dalemsedijk en de Wolverstraat. De Postelseweg vormt de oostelijke grens van het plangebied. De Postelseweg is de hoofdontsluitingsweg voor de westelijke zijde van de kern Eersel. De Dalemsedijk vormt de zuidelijke grens van het plangebied. Deze weg verbindt de kern Eersel met het buitengebied ten westen van de kern, aan de overzijde van de A67. De meest noordelijke punt van het plangebied grenst aan de

Wolverstraat, die de kern verbindt met de A67 en het dorp Duizel. De Wolverstraat gaat over in de Hapertseweg en sluit aan op de N284 ten noordwesten van Eersel.

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Ontwikkeling Eersel West

Eersel West is een overgangszone tussen de woonbebouwing van de kern Eersel en de A67; een klassiek dorpsrandgebied met functiemenging wonen, werken en agrarisch gebruik. Beoogd wordt om dit gebied gefaseerd te (her)ontwikkelen met woonwerk-combinaties en sociale, maatschappelijke of andere voorzieningen en instellingen. Door deze (her)ontwikkeling ontstaat er een nieuwe en goede overgang tussen de A67, het dorp Eersel en het landelijk gebied; een representatieve dorpsrand met dorpsentree en tegelijkertijd een gebied met een eigen signatuur en ruimtelijke basiskwaliteit, waardoor het vestigingsklimaat ter plaatse wordt versterkt. Uitgangspunt van de gebiedsontwikkeling is dat de bestaande bebouwing met hun functies behouden blijven en dat deze samen met de nieuwe invulling tot een evenwichtige inrichting moeten leiden.

Het plangebied Eersel West is in vier kwadranten opgedeeld. Elk kwadrant krijgt zijn eigen functionele invulling. Onderstaande afbeelding toont de vier kwadranten van de totale gebiedsontwikkeling.



Figuur 6: plangebied Eersel West met verdeling kwadranten (Pouderoyen Tonnaer)

Kwadrant 1

Kwadrant 1 wordt benut voor onder andere wonen, aan-huis-verbonden beroepen, dienstverlening, kantoren, maatschappelijke voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid die op korte afstand van woningen kan worden toegestaan.

Kwadrant 2

Kwadrant 2 wordt onder andere bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, bedrijven onder de milieucategorie 1 en 2, productiegebonden detailhandel, kantoren, een postbedrijf en bedrijfswoningen.

Kwadrant 3

Kwadrant 3 wordt ingezet voor diverse functies. De locatie van de bestaande (en eventueel beoogde) locatie voor huisvesting van arbeidsmigranten. Dit is nu ook het geval ter plaatse van het flexlogiesgebouw. Daarnaast worden locaties waar kleinschalige bedrijfsruimtes voor ambachten en dienstverlening voorzien.

Kwadrant 4

Kwadrant 4 wordt ontwikkeld tot een campus met meerdere maatschappelijke- en dienstverlenende voorzieningen. Binnen dit kwadrant wordt onder andere het nieuwe zwembad gerealiseerd.

2.2.2 Ontwikkeling zwembad

Het plangebied van het nieuwe zwembad is gelegen binnen kwadrant 4 van de gebiedsontwikkeling Eersel West. Binnen kwadrant 4 liggen vanwege de naastgelegen autosnelweg en het tankstation zonerings waarbinnen geen bebouwing geplaatst mag worden. Pouderoyen Tonnaer heeft een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd en aan de hand daarvan stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het nader uit te werken stedenbouwkundige plan en zijn als bijlage 1 aan deze toelichting toegevoegd.

Kwadrant 4 krijgt een campus-achtig karakter. De verschillende functies, waaronder het zwembad, zullen daarom in vrijstaande bebouwing worden gerealiseerd. Een sterk ingerichte openbare ruimte zorgt voor de onderlinge samenhang tussen de gebouwen. Onderstaande afbeelding toont een globale opzet van kwadrant 4. Het zwembad wordt voorzien aan de noordoostzijde van het kwadrant.



- | | |
|--|---|
| 1. Nieuwe panden | 6. Parkeerplaats |
| 2. Gezamenlijke pleinruimte waar bezoekers kunnen flaneren | 7. Langzaam verkeerroute richting het centrum |
| 3. Keerpunt centrale ontsluiting Eersel West | 8. Veilige routing naar rotonde faciliteren |
| 4. Kiss and Ride | |
| 5. Één toegang tot parkeren | |

Figuur 7: schets inrichting kwadrant 4 (Pouderoyen Tonnaer)

2.2.3 Verkeer en parkeren

Verkeersgeneratie

Voor het berekenen van de verkeersgeneratie zijn de kengetallen uit de CROW-publicatie “Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie” (2012) gehanteerd. Specifiek gelden de gemiddelde kencijfers voor ‘weinig stedelijk’ en ‘rest bebouwde kom’. Tabel 1 bevat de berekening van de verkeersgeneratie.

Type	Oppervlakte bassin	Maximaal kencijfer (per 100 m ² bassin)	Verkeersgeneratie (in totaal)
Zwembad overdekt	364 m ²	34,2 per etmaal	124,5 per etmaal
Totaal	364 m ²	-	124,5 per etmaal

Tabel 1: verkeersgeneratie planvoornemen

Het planvoornemen leidt tot een toename van maximaal 125 verkeersbewegingen per etmaal.

Ontsluiting

Het zwembad wordt ontsloten met een keerpunt op een nieuw aan te leggen verbinding richting de Dalesedijk. Het keerpunt wordt gekoppeld met een *kiss and ride*. Vanuit het keerpunt kan het autoverkeer tevens afgewikkeld worden naar het parkeerterrein achter het zwembad. Het autoverkeer is ondergeschikt aan het langzaam verkeer dat binnen kwadrant 4 voorrang krijgt.

Het gebied sluit aan op een nieuw aan te leggen langzaam verkeersverbinding richting het centrum. Ten oosten van het nieuwe zwembad bestaat de mogelijkheid om een extra langzaam verkeersverbinding aan te leggen om zo op de beoogde snelfietsroute aan te sluiten. Voor het langzaam verkeer worden er daarmee meerdere verbindingsmogelijkheden gefaciliteerd. Doordat de auto maar één hoofdaansluiting krijgt wordt het ondergeschikte karakter benadrukt.

Parkeren

Voor een goed functioneren van het planvoornemen en het voorkomen van overlast voor de omgeving moet het planvoornemen voorzien in voldoende parkeerplaatsen. In het “Parkeerbeleidsplan” van de gemeente Eersel (2014) zijn parkeernormen opgenomen waaraan nieuwe ontwikkelingen moeten voldoen. Tabel 2 bevat de berekening van de parkeerbehoefte.

Type	Oppervlakte bassin	Gemiddelde parkeernorm (per 100 m ² bassin)	Parkeerbehoefte (in totaal)
Zwembad overdekt	364 m ²	11,5 parkeerplaatsen	41,9 parkeerplaatsen
Totaal	364 m ²	-	41,9 parkeerplaatsen

Tabel 2: parkeerbehoefte

Het planvoornemen leidt tot een behoefte van 42 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden voorzien op het terrein achter het zwembad, ten zuiden van de autosnelweg A67.

2.2.4 Groen en water

Tussen het toekomstige zwembad en het zuidelijk gelegen tankstation wordt een groenzone ingericht. In deze zone wordt tevens een bovengrondse waterbergingsvoorziening aangelegd. Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor het zwembad en de directe omgeving wordt aandacht besteed aan de realisatie van voldoende groen en water. Daarnaast worden de bestaande groenstructuren en watergangen langs de randen van het plangebied behouden en waar nodig versterkt.

2.2.5 Duurzaamheidsparagraaf

Een duurzame en gezonde leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van mens en natuur. Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen, technologische doorbraken en politieke onzekerheid. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in circulair bouwen, energietransitie, klimaatbestendigheid en vergroting biodiversiteit.

Circulair bouwen

Voor het bouwen van gebouwen en het aanleggen van wegen en andere infrastructuur zijn grondstoffen nodig. Van alle grondstoffen is slechts een beperkte voorraad aanwezig op aarde. Bovendien brengt het winnen van grondstoffen veel vervuiling met zich mee. Door circulair te bouwen wordt ingezet op zo min mogelijk gebruiken van nieuwe grondstoffen en het voorkomen van vervuiling door winning, transport en verwerking van de grondstoffen. Nederland wil in 2050 volledig circulair zijn.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik. De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld. Het zwembad wordt 'aardgasvrij' gebouwd, overeenkomstig de



geldende wetgeving. Dat betekent dat er geen aardgas wordt gebruikt voor het verwarmen van het gebouw en het warme water.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden langer, heter en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress en vraagt aandacht voor goede voorzieningen voor waterberging. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan wordt rekening gehouden met de realisatie van voldoende groen en de waterbergingsopgave conform het gemeentelijke- en waterschapsbeleid.

Vergroting biodiversiteit

Biodiversiteit staat voor de verscheidenheid aan gebiedseigen soorten van planten, dieren, micro-organismen en ecosystemen en zorgt voor een aantrekkelijke, inspirerende en ontspannende leefomgeving. Tot slot kan biodiversiteit bijdragen aan onze voedselproductie. Behoud en versterking van de biodiversiteit is van groot belang voor het leven op aarde - inclusief de mens.

Ontwikkelingen op kleine schaal kunnen ook bijdragen aan de versterking van de biodiversiteit. In het ontwerp voor de ruimte rondom het nieuwe zwembad wordt rekening gehouden met 'natuurinclusief bouwen'. Door diverse nieuwe groen elementen met inheemse soorten aan te leggen worden verschillende habitats gecreëerd wat een positieve invloed heeft op de biodiversiteit. Daarnaast worden bestaande bomen en groenelementen waar mogelijk behouden en versterkt.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het planvoornemen getoetst aan het relevante ruimtelijke beleid van de verschillende overheden.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) vastgesteld als opvolger van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. In dit strategisch beleidsdocument schetst de overheid een duurzaam perspectief voor de leefomgeving.

Daarin is vermeld dat Nederland de komende jaren voor grote opgaven staat: de bouw van één miljoen nieuwe woningen, het opwekken van duurzame energie, het omgaan met klimaatverandering en de overgang naar een circulaire economie vragen meer ruimte dan er beschikbaar is. Daarom moeten er keuzes worden gemaakt om Nederland ook voor toekomstige generaties veilig, gezond en welvarend te houden. In de NOVI heeft de Rijksoverheid de nationale belangen opnieuw gedefinieerd:

- A Bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving
- B Realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit
- C Waarborgen en versterken van grensoverschrijdende en internationale relaties
- D Waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving
- E Zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften
- F Waarborgen en realiseren van een veilig robuust en duurzaam mobiliteitssysteem
- G In stand houden en ontwikkelen van de hoofdinfrastructuur voor mobiliteit
- H Waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving
- I Zorg dragen voor nationale veiligheid en ruimte bieden voor militaire activiteiten
- J Beperken van klimaatverandering
- K Realiseren van een betrouwbare, betaalbare en veilige energievoorziening die in 2050 CO₂-arm is en de daarbij benodigde infrastructuur

- L Waarborgen van de hoofdinfrastructuur voor transport van stoffen via (buis)leidingen
- M Realiseren van een toekomstbestendige circulaire economie
- N Waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit)
- O Waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater
- P Waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat
- Q Realiseren en behouden van een kwalitatief hoogwaardige digitale connectiviteit
- R Ontwikkelen van een duurzame voedsel- en agroproductie
- S Behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang
- T Verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit
- U Ontwikkelen van een duurzame visserij

Analyse

De meeste nationale belangen hebben direct of indirect invloed op de voorgestane planontwikkeling en daarmee op de inhoud van voorliggend bestemmingsplan. De vaak algemeen geformuleerde belangen zijn gespecificeerd in de verordeningen en beleidsregels van de verschillende (lagere) overheden. Door te voldoen aan die verordeningen en beleidsregels, geeft het plan invulling aan de nationale belangen. Een en ander komt in deze toelichting aan de orde.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Nationale Omgevingsvisie.

3.1.2 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Hoewel de hiervoor beschreven NOVI de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt, blijven bepaalde onderdelen van de SVIR van toepassing tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet. In de Omgevingswet is namelijk een aantal ruimtelijke ordeningstaken van de Rijksoverheid overgedragen aan provincies en gemeenten en daarom niet meer verwoord in de Nationale Omgevingsvisie. Tot de inwerkingtreding van de Omgevingswet liggen die taken nog bij de Rijksoverheid. Dat betekent dat tot dan ook onderdelen van de SVIR van toepassing blijven. In deze paragraaf is het plan echter integraal aan de SVIR getoetst.

De SVIR geeft het kader voor het ruimtelijk beleid en mobiliteitsbeleid op rijksniveau, en is de 'kapstok' voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In de SVIR worden de ambities van het Rijk tot 2040 geschetst, alsmede doelen, belangen en opgaven tot 2028. In de SVIR kiest het Rijk voor minder nationale belangen en eenvoudiger regelgeving. De reeds ingezette trend om aan de provincies en gemeenten ruimte te laten inzake de ruimtelijke ontwikkelingen wordt versterkt in de SVIR.

De SVIR bevat dertien nationale belangen die worden beschermd middels het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening. Het gaat onder meer om militaire objecten en terreinen, en het Natuurnetwerk Nederland. Een bescherming van die belangen is opgenomen in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (zie paragraaf 3.1.3). Als aan dat besluit wordt voldaan, wordt tevens aan de SVIR voldaan.

Conclusie

Het plan voldoet aan de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.3 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De in de SVIR opgenomen nationale belangen krijgen een wettelijke grondslag in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). De werking van het Barro is naar plaats bepaald.

Onderhavig plangebied ligt niet in een gebied waar de in het Barro beschermde belangen aan de orde zijn. Er is geen nadere toetsing nodig.

Conclusie

Het project vormt geen belemmering voor de nationale belangen die middels het Barro beschermd zijn.

3.1.4 Besluit ruimtelijke ordening: Ladder voor Duurzame Verstedelijking

Met het doel de ruimte zorgvuldig en duurzaam te gebruiken, is de Ladder voor Duurzame Verstedelijking opgesteld. Deze is verankerd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden aangetoond dat deze voorzien in een behoefte en moet worden aangetoond of niet binnen bestaand leegstand in de behoefte kan voorzien.

Analyse

Is de functie Ladderplichting?

Het beoogde plan voorziet in de verplaatsing van het huidige gemeentelijk zwembad De Albatros. Dit zwembad heeft een oppervlakte van circa 1.000 m² bvo. Het nieuwe beoogde zwembad krijgt een oppervlakte van 1.600 m² bvo. Voor stedelijke functies, niet zijnde wonen, geldt voor de Ladder een ondergrens van 500 m² bvo. Het nieuwe zwembad is weliswaar een vervanging van het oude bad, maar het betreft wel een verplaatsing naar een onbebouwde locatie. Hiermee is de verplaatsing van het zwembad Ladderplichtig.

Voorziet de betreffende functie in een behoefte?

Op basis van de kengetallen, het feit dat het aantal inwoners in het verzorgingsgebied de komende jaren nog toeneemt en de relatief hoge bezoekersaantallen van zwembad de Albatros kan geconcludeerd worden dat er voldoende marktruimte is en blijft voor een zwembad in Eersel. Omdat het bovendien gaat om vervangende nieuwbouw van een bestaande vestiging, wordt geen tot een zeer beperkt effect op de bestaande zwembadstructuur verwacht. Nieuwbouw kan er juist voor zorgen dat het marktaandeel van het zwembad verder kan groeien.

Is er nog onbenutte harde plancapaciteit? Of is er sprake van leegstand?

In het verzorgingsgebied van het huidige zwembad worden geen panden te huur of te koop aangeboden waarin een zwembad van circa 1.600 m² bvo met bijbehorende ruimte voor parkeren zich kan vestigen. Er zijn daarmee geen alternatieve locaties beschikbaar binnen het bestaande (leegstaande) aanbod. Tevens is er geen onbenutte harde plancapaciteit.

Conclusie

Het initiatief voldoet wel aan het Besluit ruimtelijke ordening voor wat betreft het aspect Ladder voor Duurzame Verstedelijking.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Noord-Brabant

In voorbereiding op de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de provincie de Omgevingsvisie Noord-Brabant (POVI) vastgesteld. De POVI bevat de visie van het provinciale bestuur op de Brabantse



leefomgeving van de toekomst (2050) en zal onder meer de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaan vervangen. De POVI bevat werkwijzen voor een vernieuwende samenwerking - gericht op het proces - en een aantal hoofdpunten voor de toekomst: de inhoud.

Vernieuwende samenwerking

Het creëren van meerwaarde voor een gebied is een centrale gedachte in de POVI. Om de gewenste meerwaarde te kunnen verkrijgen, is een vernieuwende samenwerking nodig tussen de actoren in het gebied. Die samenwerking bestaat uit het kijken naar een ruimtelijke ontwikkeling vanuit meerdere richtingen: 'diep', 'rond' en 'breed'.

In de 'diepe' manier van kijken worden verschillende lagen betrokken, zoals de eigenschappen van de ondergrond, de stedenbouwkundige kenmerken en het grondgebruik. Dat wordt gedaan op verschillende schaalniveaus en ook wordt de factor tijd daarbij betrokken.

In de analyse van het plangebied en zijn omgeving is een beschrijving van het gebied opgenomen (zie hoofdstuk 2). Deze vormt de basis voor de inrichting van het plangebied.

De 'ronde' manier van kijken betekent dat ontwikkelingen niet uitsluitend vanuit individuele aspecten bekeken worden, maar dat er kansen worden gecombineerd vanuit een gebiedsgerichte insteek. Daarbij moet een balans ontstaan tussen de duurzaamheidsbegrippen people, planet en profit.

De realisatie van een vernieuwd gemeentelijk zwembad zorgt ervoor de inwoners van de gemeente Eersel gebruik kunnen blijven maken van de sportvoorziening. Het gebouw en de omliggende openbare ruimte worden op een groene en duurzame manier ingericht, daarnaast biedt het groen de ruimte voor de infiltratie en opvang van hemelwater. Tot slot wordt het zwembad uitgevoerd conform de geldende energieprestatie-eisen.

In de 'brede' manier van kijken wordt de omgeving van een ontwikkeling betrokken in het planproces. Met alle grondeigenaren in het gebied zijn keukentafelgesprekken gevoerd.

Samengevat kan worden gesteld dat de vernieuwende samenwerking is toegepast bij de voorbereiding van voorliggend wijzigingsplan.

De hoofdpogaven

De POVI kent één basisopgave: "werken aan veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit". Elke ruimtelijke ontwikkeling moet - ongeacht de omvang - hieraan bijdragen. In vier hoofdpogaven worden nadere accenten gelegd:

- 1 werken aan de Brabantse energietransitie
- 2 werken aan een klimaatproof Brabant
- 3 werken aan een slimme netwerkstad
- 4 werken aan een concurrerende, duurzame economie

Analyse

- ad 1 De energietransitie houdt enerzijds in het verminderen van het energieverbruik en anderzijds de verduurzaming van de energie.
Het zwembad wordt gebouwd conform de wettelijke duurzaamheidseisen, waaronder aardgasvrij.
- ad 2 Eén van de onderdelen van een klimaatproof Brabant, is het zorgen voor een klimaatbestendige en waterrobuuste inrichting.
Het planvoornemen is onderdeel van een gebied dat hoog en droog genoeg is. Door infiltratie van het hemelwater ter plaatse wordt voorkomen dat er een versnelde afvoer plaatsvindt.
- ad 3 Een duurzame verstedelijking draagt bij aan het komen tot een slimme netwerkstad. Uitbreiding van het bestaand stedelijk gebied is alleen wenselijk vanuit kwalitatieve overwegingen en bij een concrete marktvraag.
Met de ontwikkeling van Eersel West wordt het bestaand stedelijk gebied van Eersel uitgebreid. Echter is binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte voor een goede inpassing van de beoogde functies binnen Eersel West, waaronder het zwembad. Daarnaast is de uitbreiding voorzien op gronden die eerder door de provincie zijn aangeduid als 'verstedelijking afweegbaar'.
- ad 4 Onderdeel van een concurrerende en duurzame economie is het voorzien in een aantrekkelijk vestigingsklimaat.
Het planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuw gemeentelijk zwembad en is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Eersel West. Door een onbebouwde overgangszone tussen de dorpskern Eersel en de A67 te bebouwen met verschillende maatschappelijke- en dienstverlenende functies wordt het vestigingsklimaat van Eersel versterkt.

Conclusie

Het plan geeft invulling aan de opgaven van de Omgevingsvisie Noord-Brabant.

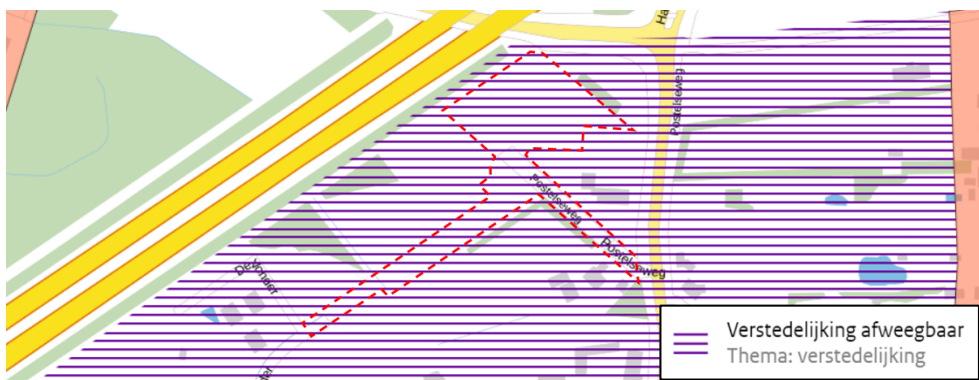
3.2.2 Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant

Provinciale Staten hebben op 29 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening (IOV) vastgesteld (geconsolideerd 1 augustus 2023). De IOV betreft een samenvoeging van verschillende regelingen op provinciaal niveau met betrekking tot de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De IOV is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening.

De IOV is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de Omgevingsvisie. De beleidsneutrale omzetting betekent overigens niet dat er in het geheel geen wijzigingen ten opzichte van de huidige verordeningen zijn verwerkt. Belangrijke uitgangspunten vanuit de Omgevingsvisie zijn verwerkt.

De toedeling van functies

Het plan is onderdeel van het landelijk gebied binnen het werkingsgebied 'verstedelijking afweegbaar'. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van de IOV waarop het plangebied binnen dit werkingsgebied gelegen.



Figuur 8: uitsnede Interim Omgevingsverordening met aanduiding plangebied (rode contour)

Zorgvuldig ruimtegebruik geldt als basisprincipe vanuit de zorg voor een goede omgevingskwaliteit. Dat betekent dat een stedelijke ontwikkeling voor wonen, werken of voorzieningen in beginsel plaatsvindt binnen Stedelijk gebied en dat de ruimte binnen Stedelijk gebied zo goed als mogelijk wordt benut. Echter, als er vanuit kwaliteit of kwantiteit in Stedelijk gebied onvoldoende ruimte aanwezig is, dan bestaat er de mogelijkheid dat een stedelijke ontwikkeling binnen het werkingsgebied 'Verstedelijking afweegbaar' wordt gerealiseerd.

Artikel 3.43 Afwijkende regels Verstedelijking afweegbaar

In afwijking van Artikel 3.42 Duurzame stedelijke ontwikkeling, eerste lid, kan een bestemmingsplan, ter plaatse van Verstedelijking afweegbaar voorzien in de nieuwvestiging van een duurzame stedelijke ontwikkeling als:

- A binnen Stedelijk Gebied feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte beschikbaar is;
Binnen bestaand stedelijk gebied is er onvoldoende ruimte voor de nieuwvestiging van het gemeentelijk zwembad. Daarnaast vormt het zwembad onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Eersel West.
- B transformatie van cultuurhistorisch waardevol of geschikt leegstaand vastgoed niet tot de mogelijkheden behoort;
Binnen de gemeente Eersel is er geen leegstaand vastgoed beschikbaar dat een zwembad van 1.600 m² bvo kan huisvesten.
- C de ontwikkeling past binnen de regionale afspraken, bedoeld in afdeling 5.4 Regionaal samenwerken;
Bij het opstellen van het wijzigingsplan wordt samengewerkt tussen verschillende overheden, waaronder de gemeente Eersel, Waterschap De Dommel en Provincie Noord-Brabant. Daarnaast is in de regio voldoende vraag naar maatschappelijke voorzieningen zoals een zwembad.
- D de stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting rekening houdt met de omgevingskwaliteit en structuren in het gebied en de naaste omgeving waaronder een duurzame afronding van het Stedelijk Gebied.
Bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan wordt rekening gehouden met de stedenbouwkundige randvoorwaarden zoals vastgesteld door de gemeente Eersel. Hiermee wordt een goede stedenbouwkundige- en landschappelijke inrichting geborgd.

De bescherming van gebiedskenmerken

Ter plaatse van het plangebied liggen geen te beschermen gebiedskenmerken.

De basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies

De voor het plan relevante basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zijn:

- zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit
- kwaliteitsverbetering van het landschap

Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Om te komen tot een goede omgevingskwaliteit moet rekening gehouden worden met zorgvuldig ruimtegebruik, de waarden in het gebied (toepassing lagenbenadering) en meerwaardecreatie.

1 Zorgvuldig ruimtegebruik

Met de ontwikkeling van Eersel West wordt het bestaand stedelijk gebied van Eersel uitgebreid. Echter is binnen het bestaand stedelijk gebied onvoldoende ruimte voor een goede inpassing van de beoogde functies binnen Eersel West, waaronder het zwembad. Daarnaast is de uitbreiding voorzien op gronden die eerder door de provincie zijn aangeduid als ‘verstedelijking afweegbaar’.

2 Toepassing lagenbenadering

Hoofdstuk 2 bevat een analyse van het plangebied en zijn omgeving, waarop het planvoornemen is gebaseerd.

3 Meerwaardecreatie

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een nieuw gemeentelijk zwembad en is onderdeel van de grotere gebiedsontwikkeling Eersel West. Door een onbebouwde overgangszone tussen de dorpskern Eersel en de A67 te bebouwen met verschillende maatschappelijke- en dienstverlenende functies wordt meerwaarde voor de kern en de gemeente Eersel gecreëerd.

Kwaliteitsverbetering landschap

Conform artikel 3.9 IOV moeten ruimtelijke ontwikkelingen in landelijk gebied gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Ter uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn er in regionaal verband afspraken gemaakt. De regeling gaat er van uit dat een initiatief moet bijdragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. De ontwikkeling

van het zwembad hoort tot een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling. Hierbij is de afspraak de investeringsbijdrage gelijk is aan 20% van de waardestijging van de gronden.

Huidige waarde gronden

	Bedrag per m ²	Oppervlakte (m ²)	Waarde
Agrarische grond (onbebouwd)	€ 5,00	12.861	€ 64.305,00
Totaal		12.861	€ 64.305,00

Toekomstige waarde gronden

	Bedrag per m ²	Oppervlakte (m ²)	Waarde
Verkeersbestemming	€ 1,00	6.147	€ 6.147,00
Groenbestemming	€ 1,00	1.079	€ 1.079,00
Maatschappelijke bestemming (buiten bouwvlak)	€ 20,00	1.796	€ 35.920,00
Maatschappelijke bestemming (bouwvlak)	€ 40,00	3.839	€ 153.560,00
Totaal		12.861	€ 196.706,00

Berekening investeringsbedrag

Waardestijging gronden	€ 132.401,00
Basisinspanning	20%
Investeringsbedrag	€ 26.480,20

Op basis van bovenstaande berekening bedraagt de investeringsbijdrage € 26.480,20. Dit bedrag zal worden gestort in het gemeentelijk groenfonds ten behoeve van een natuur of landschapsproject binnen de gemeente. Deze investering is middels een voorwaardelijke verplichting in de planregels juridisch geborgd.

Conclusie

Het planvoornemen voldoet aan de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie 2.0

Op 10 september 2021 is de 'Omgevingsvisie 2.0' vastgesteld, die vele bestaande gemeentelijke beleidsdocumenten op het gebied van de fysieke leefomgeving bundelt. Het belangrijkste uitgangspunt voor de omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030: "Kempisch wonen in een wereldregio". De keuzes die (in 2013) zijn vastgelegd in dit gemeentelijke ambitiesdocument zijn nog altijd actueel.

Eén uitgangspunt van de Omgevingsvisie is met name relevant voor het planvoornemen, de ontwikkeling van het zwembad. Het betreft de volgende: Toegankelijke (zorg)voorzieningen.

Toegankelijke (zorg)voorzieningen

De gemeente Eersel hecht veel waarde aan de betrokkenheid van én tussen burgers en wil dit stimuleren. Daarom wil de gemeente blijven beschikken over een passend maatschappelijk voorzieningenniveau. Daarbij gaat het onder meer om de aanwezigheid van toekomstbestendige onderwijsvoorzieningen, sport- en cultuuraccommodaties en zorgvoorzieningen. Er wordt gestreefd naar een optimale nabijheid van deze voorzieningen, zodat deze voor alle inwoners toegankelijk blijven. Het bestaansrecht van deze voorzieningen hangt van verschillende factoren af (zoals bijvoorbeeld voldoende draagkracht). De gemeente Eersel maakt haar keuzes in lijn met dit toekomstbestendig accommodatiebeleid.

Voorliggend wijzigingsplan voorziet in het verplaatsen van het zwembad naar het plangebied. Hiermee wordt bijgedragen aan het realiseren van toekomstbestendige voorzieningen, omdat een nieuw en duurzaam gebouw neergezet kan worden rekening houdend met de wensen van nu.

Conclusie

Het planvoornemen past binnen de uitgangspunten van de Omgevingsvisie 2.0.

3.3.2 Verkeersvisie 2030

De Verkeersvisie 2030 vormt de verbinding tussen lokaal, regionaal en landelijk beleid ten aanzien van verkeer. Door middel van een participatietraject met onder andere inwoners, belangenorganisaties en de gemeente Eersel zijn vier kerngedachten voor de Verkeersvisie opgesteld:



- 1 Leefbaar, Verkeersveilig en Bereikbaar
- 2 Toeristisch en Gastvrij
- 3 Duurzaam en Innovatie
- 4 Samen met de Omgeving

Met deze kerngedachten is de Verkeersvisie uitgewerkt in drie belangrijke bouwstenen. Dit zijn de gebiedstypen, de vervoerswijzen en de netwerken. Met de kerngedachten in het achterhoofd is gezamenlijk bepaald wat per gebiedstype belangrijk is én hoe de relatie hiervan is tot de verschillende vervoerswijzen en netwerken.

Toetsing planvoornemen

Op basis van de kaart die behoort tot de Verkeersvisie, is het plangebied aangemerkt als "Woongebied". Bij woongebieden ligt de nadruk op wonen én verblijven. Binnen deze woongebieden is kleinschalige bedrijvigheid en dienstverlening aan huis toegestaan. De gebieden kenmerken zich door een goede bereikbaarheid via een omliggende wegenstructuur van doorgaande wegen. In de woongebieden heeft de verblijfsfunctie de hoogste prioriteit. Woongenot en leefbaarheid gaan boven de verkeersfunctie in de fysieke ruimte. De voetganger en de fietser zijn belangrijker dan gemotoriseerd verkeer. De openbare ruimte wordt zodanig ingericht, dat in deze gebieden de nadruk minder op de auto ligt. Zo werkt de gemeente aan een veilige en leefbare omgeving.

Het planvoornemen sluit aan bij het beleid zoals opgenomen in de Verkeersvisie. In het plangebied krijgt het langzaamverkeer de prioriteit. Er worden geen sluiproutes mogelijk gemaakt voor het doorgaand gemotoriseerd verkeer, aangezien de ontsluitingswegen in het plangebied allemaal doodlopend zijn. Daarnaast wordt binnen de totale gebiedsontwikkeling van Eersel West verschillende vrijliggende fietspaden aangelegd. Zodoende komen de fietsers slechts minimaal in aanraking met het autoverkeer. Het parkeren vindt plaats op eigen terrein, aan de achterzijde van het nieuwe zwembad, hierbij wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernormen. Dit onderdeel is verder uitgewerkt in hoofdstuk 2.2.3.

Conclusie

Het planvoornemen sluit aan bij de Verkeersvisie 2030.

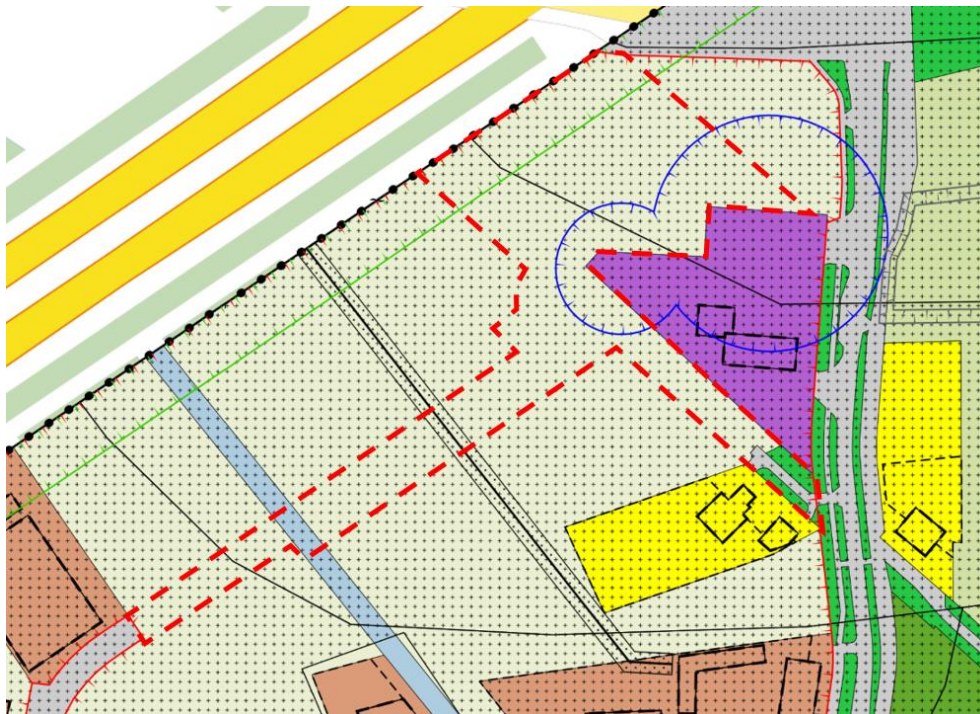
3.3.3 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:

- “Kom Eersel, eerste herziening”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 september 2013
- “Parapluplan parkeren”, vastgesteld door de gemeenteraad op 25 september 2018
- “Groen loont!”, vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2021

Kom Eersel, eerste herziening

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening”. Op basis van dit bestemmingsplan hebben de gronden binnen het plangebied overwegend de bestemming ‘Agrarisch’. Daarnaast liggen er nog gronden met de bestemmingen ‘Water’, ‘Groen’ en ‘Verkeer’. Het gehele plangebied kent een archeologische dubbelbestemming, onderverdeeld in ‘Waarde – Archeologie 5.1’ en ‘Waarde – Archeologie 5.2’. Ter bescherming van de rioolpersleiding ligt over een gedeelte van het plangebied de dubbelbestemming ‘Leiding – Riool’. Figuur 9 geeft een uitsnede van de verbeelding. Het plangebied is met een rode contour aangeduid.



Figuur 9: uitsnede verbeelding “Kom Eersel, eerste herziening”

Naast de hierboven genoemde (dubbel)bestemmingen gelden nog een aantal gebiedsaanduidingen:

- veiligheidszone – lpg
- vrijwaringszone – weg
- wro-zone – wijzigingsgebied 5

Wro-zone – wijzigingsgebied 5

Ter plaatse van de ‘wro-zone – wijzigingsgebied 5’ zijn burgemeester en wethouders bevoegd om het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vestiging van, of de nieuwbouw voor maatschappelijke en dienstverlenende functies met bijbehorende groen- en verkeersvoorzieningen. Hiervoor moet voldaan worden aan onderstaande bepalingen. Na elke bepaling wordt aangegeven of het planvoornemen hieraan voldoet.

- A Geluidsgevoelige objecten zijn niet toegestaan.

Voorliggend wijzigingsplan sluit de bouw van een geluidsgevoelig object uit. Met een aanduiding op de regels wordt namelijk geborgd dat ter plaatse enkel een overdekt zwembad gebouwd mag worden. Een zwembad is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig gebouw.

- B Het groene karakter van de gronden binnen het gebied dient behouden te blijven.

Bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan wordt rekening gehouden met de bestaande groenstructuren. Daarnaast wordt voorzien in de aanleg van voldoende extra groenvoorzieningen.

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

Het zwembad zorgt voor een toename van maximaal 125 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Deze verkeersgeneratie kan gemakkelijk worden verwerkt binnen de bestaande wegenstructuur. Daarnaast wordt bij de nadere uitwerking van het stedenbouwkundig plan rekening gehouden met de aanleg van voldoende parkeerplaatsen, zie paragraaf 2.2.3.
Het nieuwe zwembad vervangt het oude gemeentelijke zwembad. Dit zwembad staat in het centrum van de kern Eersel. Met het verplaatsen van het zwembad naar Eersel-West blijft het autoverkeer meer op de hoofdinfrastructuur en hoeven deze auto's niet meer door het centrum van Eersel te rijden.

- D Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

Hoofdstuk 4 bevat een omgevingstoets. In dit hoofdstuk wordt getoetst aan relevante omgevingsaspecten waaruit blijkt dat er geen milieuhygiënische belemmering te verwachten is.

- E De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
Pouderoyen Tonnaer heeft een stedenbouwkundige verkenning uitgevoerd en aan de hand daarvan stedenbouwkundige uitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten vormen de basis voor het nader uit te werken stedenbouwkundige plan.
- F Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
Paragraaf 4.11 bevat een watertoets. In deze paragraaf wordt het planvoornemen getoetst aan relevante beleidskaders vanuit het waterschap en de gemeente en wordt aangegeven hoe in de benodigde waterbergingsvoorziening zal worden voorzien.
- G 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.
Ter bescherming van de archeologische waarden en ter borging van de onderzoeksplicht worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 5.2' overgenomen in het wijzigingsplan. Paragraaf 4.9 gaat verder in op dit aspect.
- H De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.
Hoofdstuk 6 bevat een uitgebreide beschrijving van de economische haalbaarheid van het planvoornemen.
- I De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.
Met een aanduiding op de verbeelding wordt in voorliggend wijzigingsplan geborgd dat de bouwhoogte van het nieuwe zwembad maximaal 12 meter mag bedragen.

Parapluplan parkeren

Daarnaast is ter plaatse van het plangebied het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' van toepassing. Dit bestemmingsplan verwijst naar de parkeernormen die zijn vastgelegd in het gemeentelijke Parkeerbeleidsplan. Bij de ontwikkeling van het zwembad zal binnen het plangebied moeten worden voldaan aan de gestelde parkeernorm. Paragraaf 2.2.3 bevat de toepassing van het gemeentelijke parkeerbeleid op voorliggend planvoornemen. Daarnaast is het bestemmingsplan 'Parapluplan parkeren' van toepassing verklaard in de regels van dit wijzigingsplan.

Groen loont!

Tot slot is het bestemmingsplan 'Groen loont!' van toepassing op de gronden van het plangebied. Het bestemmingsplan 'Groen loont!' betreft de planologisch-juridische doorwerking van het gelijknamige



Beleidsplan. Het bestemmingsplan maakt het mogelijk om gronden met een openbare bestemming te gebruiken voor private doeleinden. Voor diverse locaties binnen de gemeente heeft hiervoor een bestemmingswijziging plaatsgevonden. Binnen het plangebied zijn echter dergelijke bestemmingswijzigingen niet aan de orde. Het bestemmingsplan 'Groen loont!' ziet daarmee niet toe op een wijziging van de planologische situatie binnen het plangebied. Desondanks is het bestemmingsplan 'Groen Loont!' van toepassing verklaard op onderhavig wijzigingsplan.

4. Omgevingstoets

Een planvoornemen moet goed kunnen functioneren in zijn omgeving en een gezonde leefomgeving kunnen vormen voor de toekomstige gebruikers. Dat betekent dat overlast door en op omliggende activiteiten moet worden voorkomen. Bovendien mogen er geen waarden worden aangetast. In dit hoofdstuk is daarom een omgevingstoets opgenomen, waarin het planvoornemen wordt getoetst aan de verschillende milieuaspecten en aanwezige waarden.

4.1 Bodem

De bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de (toekomstige) gebruikers van de bodem. Bovendien mag toekomstig gebruik van de bodem niet tot nieuwe bodemvervuiling leiden. Om de bestaande bodemkwaliteit inzichtelijk te maken is een historisch bodemonderzoek en een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd.

4.1.1 Historisch bodemonderzoek

Door Aelmans ECO is middels een historisch bodemonderzoek conform NEN-5725 de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied onderzocht. De resultaten en conclusie van het onderzoek (Historisch bodem (voor) onderzoek, rapportnummer E223779.001/HWO d.d. 21 december 2022) zijn in deze paragraaf overgenomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage 2 bijgevoegd.

Conclusie

Uit historische informatie en eerder uitgevoerde bodemonderzoeken blijkt, dat ter plaatse van kwadrant 4 geen noemenswaardige verontreinigingen worden aangetroffen. Het plangebied kan worden onderzocht conform NEN-5740/A1, tabel 4.2 (grootschalig onverdacht). Uit de voorhanden zijnde informatie bestaat er ook geen directe aanleiding om de grond aanvullend op bestrijdingsmiddelen te onderzoeken.

4.1.2 Verkennend bodemonderzoek

Door Aelmans ECO is middels een verkennend bodemonderzoek conform NEN-5740 de bodemkwaliteit ter plaatse van het plangebied onderzocht. De resultaten en conclusie van het onderzoek (Verken-



bodemonderzoek, rapportnummer E223469.011/HW0 d.d. 21 december 2022) zijn in deze paragraaf overgenomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage 3 bijgevoegd.

Conclusie

Bovengrond

De bovengrond is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 1, 2 en 3. Uit de analyseresultaten van deze grondmengmonsters blijkt, dat de concentratie cadmium, lood en/of PAK de achtergrondwaarden overschrijden, doch niet de bodemindex en/of interventiewaarden.

Naar aanleiding van voornoemde bevindingen, kan de bovengrond van onderhavige kavel veelal als licht verontreinigd bestempeld worden. De alhier aangetroffen lichte overschrijdingen vormen geen directe belemmeringen voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de hieraan gekoppelde herinrichting van het perceel.

Op basis van een indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de bovengrond deels als klasse industrie (MM 03) en deels als klasse AW2000 (MM 01 en 02) bestempeld worden.

Ondergrond

De ondergrond vanaf 0,5 tot 2,0 m -mv, is analytisch onderzocht in de grondmengmonsters 4 en 5. Uit de analyseresultaten van deze beide grondmengmonsters blijkt, dat geen van de onderzochte parameters de achtergrondwaarden overschrijden.

Op basis van een en indicatieve toetsing aan het Besluit bodemkwaliteit kan de ondergrond van onderhavig perceel als klasse AW2000 grond bestempeld worden.

Grondwater

Uit de analyseresultaten van het grondwater blijkt, dat in het ondiepe water diverse lichte overschrijdingen worden aangetroffen met enkele zware metalen en aromaten.

Voornoemde verontreinigingen worden veelvuldig aangetroffen in het ondiepe grondwater en vormen vanuit milieu hygiënisch oogpunt geen directe belemmeringen voor de voorgenomen bestemmingsplanwijziging.



Toetsing hypothese grond en grondwater

De hypothese "onverdacht" wordt op basis van de onderzoeksresultaten verworpen. Echter de lichte verontreinigingen zijn van dien aard, dat ze geen belemmeringen veroorzaken voor de toekomstige bestemmingsplanwijziging en beoogde herinrichting van onderhavig perceel.

Toetsing hypothese asbest

Op basis van de bevindingen van voornoemd zintuiglijk bodemonderzoek, kan de hypothese "onverdacht" met betrekking tot asbest worden gehandhaafd. De plaatselijk aangetroffen bijmengingen met baksteendeeltjes zijn dermate marginaal, dat deze ons inziens als te verwaarlozen beschouwd kunnen worden.

4.1.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.2 Geluid

De Wet geluidhinder bevat regels inzake verkeerslawaaï en industrielawaai. Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen die de realisatie van geluidsgevoelige objecten mogelijk maken moeten aan die regels worden getoetst.

Analyse

Een zwembad is volgens de Wet geluidhinder geen geluidsgevoelig gebouw. Er hoeft niet getoetst te worden aan de regels inzake verkeers- en industrielawaai.

Een beoordeling van geluidsbelasting afkomstig van het nieuwe zwembad op de directe omgeving is opgenomen in paragraaf 4.7 Bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.3 Luchtkwaliteit

Een gezonde lucht draagt bij aan een gezonde leefomgeving. De luchtkwaliteit is echter niet overal even goed, als gevolg van zware industrie, (concentraties van) intensieve veehouderijen en drukke (vaar)wegen. Beoordeeld moet worden of er sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien moet aangetoond worden dat een planvoornemen zelf niet bijdraagt aan verslechtering van de luchtkwaliteit.

Analyse

Goed woon- en leefklimaat

Voor het planvoornemen zijn uitsluitend de effecten als gevolg van het wegverkeer aan de orde, omdat de afstand tot de overige bronnen groot is. Het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIML) geeft inzicht in de luchtkwaliteit ter plaatse. De resultaten uit de monitoringstool voor de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_x) ter plaatse van het meest relevante meetpunt 27364178_766340 zijn in Tabel 3 opgenomen.

Categorie	Grenswaarde	2021	2030
Jaargemiddelde concentratie NO ₂	40 µg/m ³	17 µg/m ³	12,6 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	40 µg/m ³	17,3 µg/m ³	14,1 µg/m ³
Jaargemiddelde concentratie PM _{2,5}	25 µg/m ³	10,3 µg/m ³	7,5 µg/m ³
Overschrijdingsdagen per jaargemiddelde concentratie PM ₁₀	35	6,1	6

Tabel 3: resultaten monitoringstool

Uit de resultaten blijkt dat aan alle grenswaarden wordt voldaan. Er is daarmee sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied.

Effecten op de omgeving

De (negatieve) effecten van het planvoornemen op de luchtkwaliteit zijn onderzocht door de verkeersgeneratie in te vullen in de NIBM-rekentool. De extra verkeersgeneratie als gevolg van de ontwikkeling van het zwembad is maximaal 125 voertuigbewegingen per etmaal (zie paragraaf 2.2.3 voor de berekening). In Figuur 10 is het resultaat van de rekentool weergegeven.

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit, GCN2022

Jaar van planrealisatie	2024
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	125
Aandeel vrachtverkeer	1,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,08
PM ₁₀ in µg/m ³	0,02
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet-in-betekenende-mate; geen nader onderzoek nodig	

Figuur 10: resultaat rekentool

Uit de berekening volgt dat het plan niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van stoffen in de lucht. Er is geen nader onderzoek nodig.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het planvoornemen.

4.4 Externe veiligheid

Opslag, verwerking en vervoer van brand- of explosiegevaarlijke of giftige stoffen kunnen effect hebben op de veiligheid van personen in de omgeving van die activiteit. Zeker wanneer er zich een ongeval met die stoffen voordoet. In het kader van het aspect externe veiligheid moet worden uitgesloten dat een planvoornemen leidt tot een onaanvaardbare risicotoename met dodelijke afloop voor personen die geen directe relatie hebben met de genoemde opslag, verwerking of vervoer.

4.4.1 Beoordelingskader

Het kader voor het beoordelen van externe veiligheid bestaat met name uit:

- Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)
- Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb)
- Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt)



In het kader van een goede ruimtelijke ordening wordt daarnaast getoetst aan de van toepassing zijnde veiligheidsafstanden uit onder meer het Activiteitenbesluit en het Besluiten algemene regels ruimtelijke ordening.

Kernbegrippen

In het beoordelingskader staan twee kernbegrippen centraal:

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, van overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het plaatsgebonden risico kan op een kaart worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten met eenzelfde plaatsgebonden risico verbinden. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is de risicocontour van 10^{-6} /jaar het meest relevant. Binnen deze contour mogen geen nieuwe kwetsbare objecten gerealiseerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt deze contour niet als grenswaarde, maar als richtwaarde.

Groepsrisico

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (tien personen of meer). Het groepsrisico wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit en kent geen vaste norm, maar een oriëntatiewaarde (= '1'). Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht. Dit houdt in dat iedere wijziging met betrekking tot planologische keuzes moet worden onderbouwd én verantwoord door het bevoegd gezag.

Verantwoordingsplicht groepsrisico

Met het invullen van de verantwoordingsplicht wordt antwoord gegeven op de vraag in hoeverre eventuele externe veiligheidsrisico's in het plangebied worden geaccepteerd en welke maatregelen getroffen zijn om het risico zoveel mogelijk te beperken. Het invullen van de verantwoordingsplicht is een taak van het bevoegd gezag (veelal de gemeente), waardoor het externe veiligheidsaspect wordt meegewogen bij het maken van ruimtelijke keuzes. Deze verantwoording is kwalitatief en bevat verschillende onderdelen die aan bod kunnen of moeten komen. Tabel 4 bevat een nadere uitwerking en toelichting van de onderdelen van de verantwoording, volgend uit de Handreiking verantwoordingsplicht groepsrisico.

Bron	Wanneer en opzet verantwoording groepsrisico
Inrichtingen (Bevi)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen.
Buisleidingen (Bevb)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 100% letaliteitgrens bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.
Transportroutes (Bevt)	Altijd wanneer er binnen een invloedsgebied een ruimtelijk besluit wordt genomen. Er kan echter worden volstaan met een beperkte verantwoording wanneer: 1) het groepsrisico lager is dan 0,1 keer de oriëntatiewaarde, of 2) de toename minder is dan 10% en de oriënterende waarde niet wordt overschreden, of 3) personen zich buiten de 200 meter-zone bevinden. Bij een beperkte verantwoording hoeven alleen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid beschouwd te worden.

Tabel 4: onderdelen van de verantwoording

Door het uitwerken van de verantwoordingsplicht neemt het bevoegd gezag de verantwoordelijkheid voor het 'restrisico' dat overblijft, nadat de benodigde veiligheidsverhogende maatregelen genomen zijn.

4.4.2 Analyse

In de nabijheid het plangebied zijn enkele risicobronnen aanwezig, namelijk de A67 en een LPG-tankstation. Gezien de ligging van het plangebied binnen de risicobronnen is inzicht in de hoogte van het groepsrisico noodzakelijk. Bijlage 4 en 5 bevatten de onderzoeksrapportages waarin de hoogte van het groepsrisico wordt berekend.

Hoogte groepsrisico A67

Uit de resultaten blijkt dat zowel vóór als na planrealisatie sprake is van een groepsrisico dat lager is dan de oriëntatiewaarde (OW), zelfs lager dan $0,1 * OW$. De gewijzigde populatieaantallen resulteren in een toename van de hoogte van het groepsrisico. Gelet op het feit dat de normwaarde lager is dan de oriëntatiewaarde en marginaal rekenkundig toeneemt kan ingevolge artikel 7 en 8 van het Besluit



externe veiligheid transportroutes (Bevt) volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Hoogte groepsrisico LPG-tankstation

Geconcludeerd wordt dat de plaatsgebonden PR 10^{-6} -risicountour van het LPG-reservoir reikt tot over het plangebied. Aangezien het zwembad een beperkt kwetsbaar object is, vormt het plaatsgebonden risico geen belemmering voor de ontwikkeling.

Verder is aangetoond dat in de huidige situatie geen groepsrisico wordt berekend. De berekening van de toekomstige situatie heeft aangetoond dat de realisatie van het zwembad binnen het invloedsgebied een relevante toename van het groepsrisico tot aan de oriëntatieaarde tot gevolg heeft.

Voor de risico's als gevolg van inrichtingen geldt een uitgebreide verantwoordingsplicht groepsrisico.

Verantwoording hoogte groepsrisico

Bijlage 6 bevat een notitie die invulling geeft aan de verantwoordingsplicht. De punten zoals beschreven in deze notitie zijn voorgelegd aan de Veiligheidsregio. De Veiligheidsregio heeft in het kader van het wettelijk vooroverleg advies uitgebracht. Dit advies is als bijlage 7 aan de toelichting toegevoegd.

4.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.5 Geurhinder veehouderijen

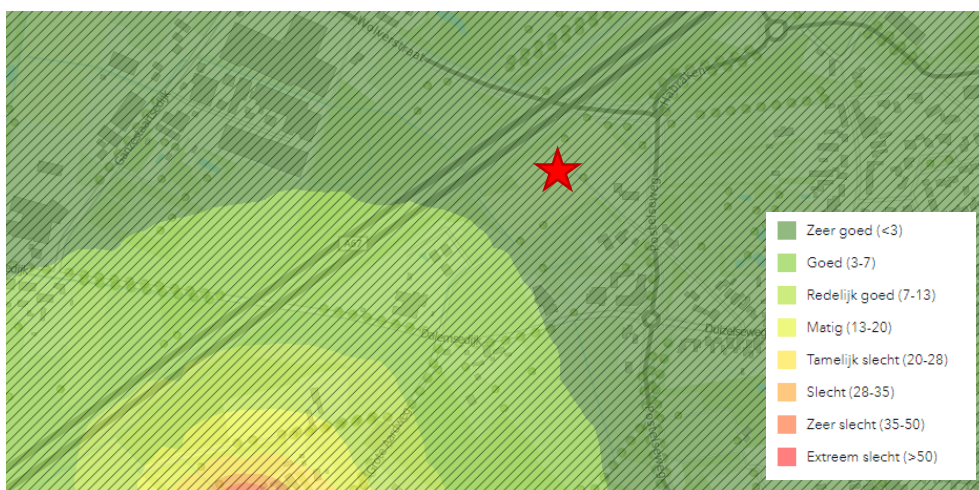
In de omgeving van veehouderijen kan sprake zijn van geurhinder. In geval van een planvoornemen met geurgevoelige objecten moet worden aangetoond dat het planvoornemen niet leidt tot belemmering van veehouderijen en dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Analyse

Het nieuwe zwembad betreft een geurgevoelig object. Beoordeling van het aspect geurhinder veehouderijen is noodzakelijk.

Er is geen sprake van een nieuwe belemmering van veehouderijen, omdat er al woningen en bedrijvigheid op kleinere afstand tot omliggende veehouderijen staan.

Voor het bepalen van het woon- en leefklimaat is de achtergrondgeurbelasting van belang. Figuur 11 geeft de achtergrondbelasting weer. Uit de kaart volgt dat het toekomstige zwembad in een zone met een zeer goed woon- en leefklimaat ligt.



Figuur 11: achtergrondbelasting geur (bron: Omgevingsdienst Zuidoost Brabant, juni 2023) met aanduiding toekomstig zwembad (rode ster)

Conclusie

Het aspect geurhinder veehouderijen vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.6 Volksgezondheid

In aanloop naar de Omgevingswet, waarin het gaat om een veilige en gezonde fysieke leefomgeving, heeft het aspect volksgezondheid de laatste jaren ook aandacht gekregen in bestemmingsplannen. Activiteiten die negatief effect kunnen hebben op de volksgezondheid zijn veehouderijen, boom- en fruitteelt en hoogspanningsverbindingen.

4.6.1 Veehouderijen

Uit onderzoek is gebleken dat het langdurig verblijven nabij veehouderijen (met name geitenhouderijen en intensieve veehouderijen) tot een verhoogde kans op ziekten aan de luchtwegen kan leiden. Voorkomen moet worden dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen leiden tot het verblijf van grotere groepen personen nabij veehouderijen.

De Handreiking veehouderij en volksgezondheid 2.0 – die bedoeld is voor de nieuwvestiging of uitbreiding van veehouderijen – biedt een stappenplan dat ook deels geschikt is voor de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van veehouderijen. In de handreiking zijn afstanden genoemd, waarbinnen de volksgezondheid een rol kan spelen, te weten:

- geitenhouderijen: binnen een afstand van twee kilometer tot nieuwe woningen
- pluimveehouderijen: binnen een afstand van één kilometer tot nieuwe woningen
- overige veehouderijen: binnen een afstand van 250 meter tot de bebouwde kom

Analyse

Het planvoornemen maakt geen woningbouw mogelijk. Aangezien er wel sprake is van personeel dat in het gebouw voor een langere tijd verblijft wordt derhalve aan bovenstaande richtafstanden getoetst.

Er liggen geen geitenhouderijen binnen twee kilometer van het plangebied. Er liggen eveneens geen pluimveehouderijen binnen één kilometer en geen overige veehouderijen binnen 250 meter van het plangebied.

4.6.2 Boom- en fruitteelt

Bij boom- en fruitteelt worden vaak gewasbeschermingsmiddelen gebruikt. Deze kunnen gevaar opleveren voor de volksgezondheid. Als gevolg van de wind kunnen gewasbeschermingsmiddelen vervliegen tijdens het aanbrengen. Dit wordt drift genoemd. Om te voorkomen dat derden als gevolg van drift in aanraking komen met gewasbeschermingsmiddelen wordt een spuitzone van 50 meter gehanteerd, waarbinnen in beginsel geen nieuwe woningen mogen worden gebouwd.

Analyse

Het planvoornemen ligt niet nabij een perceel waarop boom- of fruitteelt plaatsvindt. Spuitzones vormen geen risico voor de volksgezondheid ter plaatse van het plangebied.

4.6.3 Hoogspanningsverbindingen

De magnetische velden in de buurt van hoogspanningsverbindingen kunnen invloed hebben op de gezondheid van opgroeiende kinderen. Het beleid van de Rijksoverheid is erop gericht om zoveel als redelijkerwijs mogelijk is, te vermijden dat er nieuwe situaties ontstaan waarbij kinderen langdurig verblijven in het gebied rondom bovengrondse hoogspanningsverbindingen waarbinnen het jaargemiddelde magneetveld hoger is dan 0,4 microtesla.

Analyse

Het planvoornemen ligt op relatief grote afstand tot hoogspanningsverbindingen, namelijk circa 1,5 kilometer. Het schadelijke magneetveld strekt zich tot maximaal enkele honderden meters van de hoogspanningsverbinding uit. Er is geen nader onderzoek nodig.

4.6.4 Conclusie

Het aspect volksgezondheid vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.7 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor personen. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op de nieuwe woningen binnen het plangebied

De handreiking “Bedrijven en milieuzonering” (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Analyse

Omgevingstype

Het omgevingstype van het planvoornemen is gemengd gebied. In de omgeving is sprake van functiemenging.

Invloed planvoornemen op omgeving

Het planvoornemen betreft de ontwikkeling van een overdekt zwembad. Volgens de VNG-brochure is een overdekt zwembad een categorie 3.1 bedrijf met een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid bij het omgevingstype 'gemengd gebied'. Binnen 30 meter van het plangebied bevinden zich geen geluidgevoelige functies. Het planvoornemen heeft daarom geen negatieve invloed op de omgeving.

Invloed omgeving op planvoornemen

In de nabijheid van het plangebied is een tankstation met lpg gelegen. Op basis van verleende vergunningen zijn in het vigerende bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" hindercirkels opgenomen. Binnen deze hindercirkels is nieuwbouw van beperkt kwetsbare objecten niet toegestaan vanwege het veiligheidsaspect. Uitgangspunt voor het nieuw te bouwen zwembad is om het gebouw buiten deze hindercirkels te realiseren. In voorliggend wijzigingsplan zijn de hindercirkels overgenomen.

Verder liggen in de directe omgeving van het plangebied geen functies die een belemmering vormen voor het planvoornemen.

Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.8 Milieueffectrapportage

De milieueffectrapportage (m.e.r.) is een hulpmiddel om het milieubelang een volwaardige plaats te geven in de besluitvorming. In de bijlage van het Besluit milieueffectrapportage zijn de activiteiten genoemd waarvoor een m.e.r.-beoordelingsplicht geldt of waarvoor een vormvrije m.e.r.-beoordeling nodig is.

Analyse

De ontwikkeling van het zwembad kan worden geschaard onder onderdeel D (11.2) van de bijlage van het Besluit milieueffectrapport (Besluit m.e.r.): "de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen". Het planvoornemen ligt ver onder de drempelwaarde die is opgenomen in kolom 2, namelijk een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer of een

bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer. Er is voor de activiteit derhalve geen sprake van een m.e.r.-beoordelingsplicht. Er dient wel een vormvrije m.e.r.-beoordeling te worden uitgevoerd. Om die reden is een Aanmeldingsnotitie m.e.r.-beoordeling opgesteld. Op basis van deze aanmeldingsnotitie wordt geconcludeerd dat er geen belangrijke nadelige milieugevolgen, risico's of negatieve effecten voor gevoelige gebieden te verwachten zijn. Er kan daarom worden afgezien van het opstellen van een milieueffectrapportage.

Conclusie

Op basis van de aanmeldingsnotitie is een m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen (bijlage 8). Voor de ontwikkeling van het zwembad is op basis van dit besluit geen milieueffectrapportage noodzakelijk.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met aanwezige archeologische en cultuurhistorische waarden.

Cultuurhistorische waarden zijn de aan een bouwwerk of een gebied toegekende waarden gekenmerkt door het beeld dat is ontstaan door het gebruik dat de mens in de loop van de geschiedenis heeft gemaakt van dat bouwwerk of dat gebied. Archeologische waarden zijn cultuurhistorische waarden die zich in de bodem bevinden.

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben een gezamenlijke erfgoedkaart opgesteld. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

4.9.1 Archeologie

Op basis van de archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen binnen gebieden met een hoge verwachtingswaarde. De archeologische verwachtingswaarden zijn doorvertaald middels archeologische dubbelbestemmingen in het geldend bestemmingsplan. Op basis van het bestemmingsplan 'Kom Eersel, eerste herziening' zijn aan het plangebied de archeologische dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 5.2' toegekend. De bijbehorende onderzoeksverplichting luidt:

- 'Waarde - Archeologie 5.1': Voor gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 5.1' geldt een onderzoeksverplichting voor bodemverstorende ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én dieper dan 0,3 meter.
- 'Waarde - Archeologie 5.2': Voor gebieden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 5.2' geldt een onderzoeksverplichting voor bodemverstorende ingrepen met een oppervlakte groter dan 2.500 m² én dieper dan 0,5 meter.

Het planvoornemen overschrijdt deze grenzen, waardoor onderzoek noodzakelijk is. In het kader hiervan is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd.

Resultaten bureauonderzoek

Door Bureau voor archeologie is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd (Bureau voor Archeologie Rapport 1254. De Vonder - De Postelseweg, Eersel, gemeente Eersel: een bureauonderzoek, d.d. 11 november 2022, kenmerk 2214-6687). Hieronder zijn de conclusies overgenomen. Het onderzoeksrapport is als bijlage 9 gevoegd.

Er zijn aanwijzingen dat het plangebied altijd een laag en nat gebied is geweest, en daardoor tot in de 19e eeuw ongeschikte grond was voor landbouw en bewoning. Er zijn echter nog onvoldoende gegevens beschikbaar om de aanwezigheid van archeologische resten uit te sluiten.

In het hele plangebied moet daarom vooralsnog rekening gehouden worden met archeologische resten uit alle archeologische perioden in de top van de Pleistocene afzettingen of, indien aanwezig, dekzand. Bewoningsresten uit de Nieuwe tijd worden niet verwacht.

De landschappelijke ligging, de bodem en het historische landgebruik geven geen eenduidig beeld over de omstandigheden in het plangebied. Om beter grip te krijgen op de landschappelijke ligging en daarmee de kans op het aantreffen van eventuele archeologische resten te vergroten, adviseert Bureau voor Archeologie om het gebied nader te onderzoeken met een archeologisch verkennend booronderzoek.

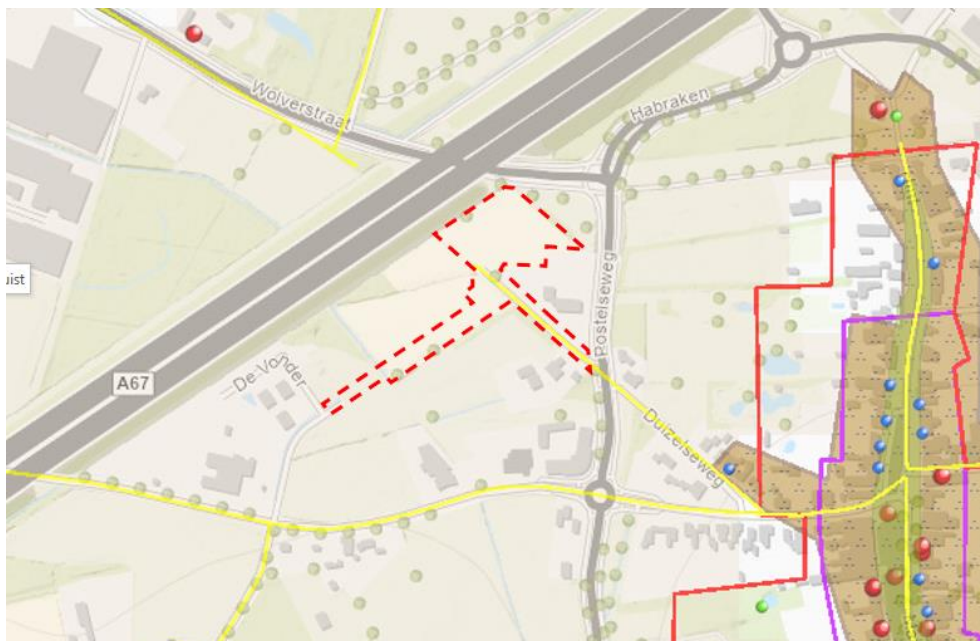
Ter bescherming van de archeologische waarden en ter borging van de onderzoeksplicht worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 5.1' en 'Waarde – Archeologie 5.2' overgenomen in het wijzigingsplan.

4.9.2 Cultuurhistorie

Vanaf 1 januari 2012 dient in ruimtelijke plannen rekening te worden gehouden met cultuurhistorie. Dit is een wijziging van het Besluit ruimtelijke ordening en maakt onderdeel uit van de modernisering van de monumentenzorg.

Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de provincie zijn de cultuurhistorische (landschaps)waarden van bovenlokaal belang aangegeven. Onderstaande afbeelding toont een uitsnede van deze kaart met aanduiding van het plangebied.



Figuur 12: uitsnede provinciale cultuurhistorische waardenkaart

Op basis van de CHW wordt geconcludeerd dat het plangebied niet binnen een cultuurhistorisch waardevol landschap is gelegen. Binnen het plangebied is een 'historische lijn' aanwezig. Het betreft het

oude tracé van de Duizelseweg. De weg loopt dood op agrarische percelen aan de noordzijde van het plangebied. Het oude tracé blijft met het planvoornemen behouden en waar mogelijk versterkt middels groenstructuren.

Cultuurhistorische beleidskaart Kempengemeenten

Op basis van de cultuurhistorische beleidskaart van gemeente Eersel (onderdeel van de regionale Erfgoedkaart) wordt geconcludeerd dat het plangebied niet als een cultuurhistorisch waardevol gebied wordt aangeduid.

Het planvoornemen tast geen cultuurhistorische waarden aan.

4.9.3 Conclusie

De aspecten archeologie en cultuurhistorie vormen geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.10 Natuurwaarden

De bescherming van natuurwaarden is geregeld in de Wet natuurbescherming (Wnb). Deze wet maakt onderscheid in gebiedsbescherming en soortenbescherming.

4.10.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied ligt niet binnen een beschermd gebied. Ook bij ontwikkelingen buiten natuurgebieden moet effecten worden beoordeeld, de 'externe werking'. Het gaat daarbij enerzijds om verstorende effecten als geluid, licht en trillingen op natuurgebieden behorende tot het Natuurnetwerk Brabant en anderzijds om stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden.

Verstorende effecten

Het meest nabijgelegen natuurgebied behorende tot Natuurnetwerk Brabant ligt op een afstand van circa 180 meter van het plangebied. Echter ligt dit natuurgebied aan de andere kant van de A67 waardoor geconcludeerd kan worden dat de voorgenomen ontwikkeling geen extra verstoringen op het natuurgebied zal veroorzaken.

Stikstofdepositie

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux', gelegen op circa drie kilometer van het plangebied. Externe effecten als gevolg van een toename van stikstofdepositie zijn op voorhand niet uit te sluiten. Om die reden is een stikstofdepositie onderzoek uitgevoerd. Het volledige onderzoeksrapport is als bijlage 10 bijgevoegd.

Uit het onderzoek blijkt dat voor zowel de bouw- als de gebruiksfase geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar te verwachten zijn. Het aspect stikstof vormt hierdoor geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.10.2 Soortenbescherming

In het kader van de onderzoeksplicht is het plan beoordeeld op effecten op beschermde soorten in een quickscan flora en fauna. Het plangebied kan namelijk onderdeel zijn van het functioneel leefgebied van deze soorten als rust- en/of verblijfplaats, vliegroute en/of voedselgebied. Door de voorgenomen ontwikkeling kan dit functioneel leefgebied worden verstoord of vernietigd. In dat geval kan er sprake zijn van een overtreding van de verbodsbepalingen en geldt er een ontheffingsplicht op grond van de Wnb. Onderstaand volgen de resultaten van de quickscan flora en fauna. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 11 aan deze toelichting toegevoegd.

Algemeen voorkomende grondgebonden zoogdieren en amfibieën

In het plangebied komen mogelijk zoogdieren en amfibieën voor, die onder de Wnb zijn beschermd. Het gaat om algemeen voorkomende soorten (zogenaamde A-soorten), waarvoor in Noord-Brabant een vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer en onderhoud. Dit houdt in dat deze soorten verstoord mogen worden, zonder dat daar vooraf een ontheffing voor is verkregen.

Algemene vogels

In de opgaande vegetatie in het plangebied komen mogelijk beschermde vogelnesten voor tijdens het broedseizoen. Het gaat om vogels waarvan het nest niet jaarrond wordt beschermd of als strenger beschermd wordt beschouwd. Hiervoor zijn maatregelen die negatieve effecten voorkomen verplicht. Verstoring van broedvogels en vernietiging van vogelnesten kan worden voorkomen door de vegetatie buiten het broedseizoen (15 maart – 15 juli) te verwijderen. Door naleving van deze maatregel worden ten aanzien van vogels geen overtredingen op de Wnb begaan.



Eekhoorn

In het plangebied komt een eekhoornnest voor. De eekhoorn is een algemeen voorkomende soort (zogenaamde A-soort), waarvoor in de provincie Noord-Brabant geen algemene vrijstelling geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en beheer of onderhoud. Aangezien de betreffende boom met het eekhoornnest zal blijven staan is een ontheffing op de Wnb niet nodig.

Kleine marterachtigen, amfibieën en buizerd

In het plangebied komen mogelijk kleine marterachtigen en beschermde amfibieën voor. Daarnaast is een nest gevonden die mogelijk door de buizerd wordt gebruikt. Om na te gaan of voor deze diersoorten een ontheffing op de Wnb nodig is, is een aanvullend onderzoek uitgevoerd. De volledige onderzoeksrapportage is als bijlage 11 aan deze toelichting toegevoegd.

Uit het uitgevoerde onderzoek blijkt dat er geen bijzondere amfibieën voorkomen in de wateren van het plangebied. Hoogstwaarschijnlijk zijn deze ook elders in het plangebied afwezig. Daarnaast blijkt het vermeende buizerdnest niet door buizerds te worden gebruikt. Ook kleine marterachtigen blijken het plangebied niet te gebruiken.

Zorgplicht

Wel geldt altijd de Zorgplicht (artikel 1.11 Wnb); deze houdt in dat nadelige gevolgen voor dieren en planten altijd zoveel mogelijk moeten worden voorkomen. Om aan de algemene zorgplicht te voldoen, moeten dieren die tijdens de werkzaamheden worden aangetroffen, zo snel mogelijk naar een aangrenzende locatie buiten het plangebied worden verplaatst.

4.10.3 Conclusie

Het aspect natuurwaarden vormt geen planologische belemmering voor het planvoornemen.

4.11 Watertoets

In Nederland vraagt het aspect water steeds de aandacht. We hebben behoefte aan een schoon en voldoende water – niet te veel en niet te weinig – én we willen een veilige leefomgeving. De verandering van het klimaat vormt daarbij een extra uitdaging. Ruimtelijke ontwikkelingen hebben vaak invloed op de

waterhuishouding. De watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten.

4.11.1 Beleid

Waterschap De Dommel

Het plangebied valt onder beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap staan beschreven in het waterbeheerprogramma.

Waterbeheerprogramma 2022-2027

Het water- en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagenbenadering om een toekomstbestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water- en bodemsysteem onder druk. De lagenbenadering beschrijft de ruimte in drie lagen. De eerste laag bestaat uit de fysieke ondergrond, het water- en bodemsysteem. De tweede laag bevat netwerken van infrastructuur met onder meer wegen, spoorlijnen en waterwegen. Tot slot de derde laag met de menselijke activiteiten zoals wonen, werken en recreëren en de fysieke neerslag daarvan.

Ruimtelijke planning en gebiedsontwikkeling is een proces waarin continu keuzes worden gemaakt. De lagenbenadering helpt in dit keuze- en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle (ruimtelijke) plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagenbenadering betekent wel dat een onderliggende laag voorwaarden stelt aan andere lagen. Zeker vanuit een perspectief van duurzame ontwikkeling zijn veerkracht en omkeerbaarheid van ingrepen belangrijke gegevenheden.

Met het Waterbeheerprogramma 2022-2027 (WBP5) start Waterschap De Dommel met de 'watertransitie': op weg naar een toekomstbestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomstbestendig. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde, als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen

door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

We hanteren drie principes die inhoudelijke sturing geven aan de watertransitie:

- elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt
- functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan
- wat schoon is moet schoon blijven

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

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

Brabant Keur

Aansluitend hierop hebben de drie Brabantse waterschappen één gezamenlijke Keur. Deze Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken plus bijbehorende beschermingszones liggen, aan welke afmetingen en vorm die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

In sommige gevallen vallen de werkzaamheden onder een Algemene regel. Dan kan er onder voorwaarden sprake zijn van vrijstelling van de vergunningsplicht. Daarnaast zijn in de Keur tevens regels opgenomen ten aanzien van de versnelde afvoer van neerslag van verhard oppervlak middels een verbodsbepaling, algemene en beleidsregels.

Gemeente Eersel

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027

In het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027 (vGRP) beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens van riolering en stedelijk water van de gemeente Eersel voor de komende vijf jaar. Voor deze periode zijn de volgende speerpunten geformuleerd:

1 Klimaatadaptatie

We hebben inzicht in de knelpunten voor wat betreft wateroverlast. De komende planperiode richten we ons op het voeren van risicodialogen voor het bepalen van ons handelingsperspectief. Voor de 20 knelpuntlocaties maken we een uitvoeringsagenda en starten met het uitvoeren van de maatregelen.

2 Particulier afkoppelen en communicatie

Wij realiseren ons dat voor het bereiken van een klimaatbestendig Eersel het belangrijk is dat niet alleen de gemeente in actie komt, maar ook de particulieren en bedrijven zelf. De komende planperiode richten wij ons op het stimuleren van het verwerken van hemelwater op eigen terrein bij particulieren en bedrijven in bestaand gebied. Over 10 jaar overwegen we dit af te dwingen via het omgevingsplan, voor nieuwbouw is dit nu al verplicht via de hemelwaterverordening.

3 Samenwerking

De gemeente blijft actief deelnemen aan het samenwerkingsverband Klimaatportaal Zuidoost Brabant. We nemen hierbij deel aan de gezamenlijke onderzoeksprojecten.

Daarnaast worden in het vGRP ambities en doelstellingen beschreven die de gemeente Eersel wil bereiken. Voor wat betreft nieuwe ontwikkelingen geldt dat deze hydrologisch neutraal ontwikkeld dienen te worden. Daarnaast geldt een volledige gescheiden inzameling en verwerking van het afval- en hemelwater. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk. Vanuit klimaatbestendigheid dient rekening gehouden te worden met een waterberging van 60 mm.



Grondwater

Ter plaatse van het plangebied zijn grondwaterstanden van 20 tot 40 cm onder maaiveld gemeten.

Waterschapsbelangen

Het plangebied ligt niet in of nabij een gebied waarin waterschapsbelangen, zoals waterkering, waterberging of waterwinning, een rol spelen.

Hemelwater

Het plangebied is in de huidige situatie onverhard. Het wijzigingsplan maakt een toename van het verhard oppervlak binnen het plangebied mogelijk. Conform het beleid van Waterschap De Dommel en de gemeente Eersel, dient de toename in het verhard oppervlak gecompenseerd te worden.

Toename verhard oppervlak

Tabel 5 geeft een overzicht van de toename van het verharde oppervlak.

Onderdeel	Bestaand	Planvoornemen	Toe-/afname
Bebouwing	0 m ²	2.200 m ²	+ 2.200 m ²
Terreinverharding rondom zwembad	0 m ²	2.000 m ²	+ 2.000 m ²
Terreinverharding ontsluiting	0 m ²	4.500 m ²	+ 4.500 m ²
Totaal	0 m²	8.700 m²	+ 8.700 m²

Tabel 5: toename verhard oppervlak

De totale toename van het verhard oppervlak als gevolg van het planvoornemen bedraagt 8.700 m².

Berekening bergingsopgave

Bij toename van het verharde oppervlak van meer dan 500 m² en minder dan 10.000 m² hanteert het waterschap de volgende rekenregel voor het berekenen van de bergingsopgave:

$$\text{bergingsopgave (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)}$$

De ter plaatse geldende gevoeligheidsfactor bedraagt 1. Toepassing van de rekenregel op het planvoornemen leidt tot een bergingsopgave van 522 m³.

Ontwerp bergingsvoorziening

Om te voldoen aan de vereiste waterbergingsopgave van 522 m³ wordt gedacht aan een combinatie van oplossingen, zowel boven- als ondergronds. Langs de ontsluitingswegen worden bermen aangelegd waar het water in af kan stromen. Daarnaast wordt het gehele bouwpeil met 1 meter verhoogd. Op deze manier ontstaat er ruimte voor de aanleg van wadi's in de groenzone en de toepassing van technische oplossingen zoals infiltratierolering en infiltratiekragen onder bijvoorbeeld de parkeerplaatsen.

Bij de civieltechnische uitwerking van het planvoornemen wordt het wateraspect nader uitgewerkt. Om de aanleg en instandhouding van voldoende waterberging juridisch te borgen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de planregels.

Afvalwater

Uitgangspunt is dat het vuile afvalwater en het schone hemelwater worden gescheiden. Het vuile afvalwater zal worden afgevoerd naar het rioolgemaal op de hoek Dalemsedijk/Vondereind.

4.12 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied loopt een rioolpersleiding in beheer van het Waterschap. De persleiding is in het vigerende bestemmingsplan "Kom Eersel, eerste herziening" planologisch beschermd met de dubbelbestemming 'Leiding – Riool'. Ter bescherming van deze rioolpersleiding wordt de dubbelbestemming overgenomen in het wijzigingsplan.

5. Juridische opzet

5.1 Algemeen

Het voorliggend wijzigingsplan heeft tot doel een planologisch kader te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied. Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het wijzigingsplan. De toelichting heeft geen juridisch bindende werking, maar wel een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en voor de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

5.2 Bestemmingen

Conform de voorwaarden van de wijzigingsbevoegdheid zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan “Kom Eersel, eerste herziening” krijgen de gronden voor het zwembad een maatschappelijke bestemming. Met de functieaanduiding ‘zwembad’ wordt geborgd dat de gronden uitsluitend bebouwd kunnen worden met een overdekt zwembad. De gebiedsaanduiding ‘vrijwaringszone – weg’ wordt overgenomen conform het vigerende bestemmingsplan en sluit bebouwing binnen deze zone uit. Aan de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – ‘lpg’ wordt een lid toegevoegd om in tegenstelling tot het bepaalde in a (geen nieuwbouw van beperkt kwetsbare objecten toegestaan), wel bebouwing van gebouwdelen met ruimtes die kortdurend gebruikt worden toe te staan zoals kleedkamers en technische ruimtes.

Met de bestemming ‘Verkeer – Verblijfsgebied’ wordt het plangebied ontsloten op de bestaande ontsluiting op de Dalemse dijk en Postelseweg. Binnen deze bestemming liggen tevens de dubbelbestemmingen ‘Leiding – Riool’ en ‘Waterstaat – Waterlopen’ ter bescherming van de rioolpersleiding en de A-watergang.

De bestemming ‘Groen’ ligt ten zuiden van de maatschappelijke bestemming. Deze gronden worden groen ingericht en bieden de ruimte voor de aanleg van bovengrondse waterbergingsvoorzieningen.



Ten slotte worden de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 5.1’ en ‘Waarde – Archeologie 5.2’ overgenomen in het wijzigingsplan ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden en ter borging van de archeologische onderzoeksplicht.

6. Financiële haalbaarheid

1. Ontwikkeling van het gebied van het wijzigingsplan maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling Eersel-West

De gemeente is voornemens de locatie Eersel-West te ontwikkelen naar een locatie voor maatschappelijke en dienstverlenende functies. Op 20 april 2021 is hiervoor door de gemeenteraad het Stedenbouwkundig raamwerk voor Eersel-West (hierna: stedenbouwkundig raamwerk) met onderliggende uitgangspunten vastgesteld. In het stedenbouwkundig raamwerk wordt de locatie Eersel-West ingedeeld in vier kwadranten.

Het plangebied van het voorliggende wijzigingsplan ziet, wat betreft de bestemming 'Maatschappelijk', op een gedeelte van kwadrant 4, zoals dat in het stedenbouwkundig raamwerk is weergegeven. Verder wordt voorzien in de aanleg van de verlengde insteekweg (de Vonder) en in een langzaamverkeerverbinding naar de Postelseweg.

De ontwikkeling van het gebied van het wijzigingsplan vormt daarmee een eerste deelontwikkeling van de ontwikkellocatie Eersel-West. Voor het resterende deel van de ontwikkellocatie wordt voorzien in een in de toekomst vast te stellen omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (zoals bedoeld in de per 1 januari 2024 in werking te treden Omgevingswet).

2. De binnen het gebied van het wijzigingsplan aan te leggen voorzieningen hebben een bovenwijks karakter

De binnen het gebied van het wijzigingsplan voorziene aanleg van de verlengde insteekweg en de langzaamverkeerverbindingen betreffen voorzieningen in de openbare ruimte zoals bedoeld in artikel 6.2.5 Besluit ruimtelijke ordening (hierna: Bro).

Voor deze beide voorzieningen geldt dat er sprake is van een directe causale relatie met zowel het deelgebied van de locatie Eersel-West dat nu betrokken is in het wijzigingsplan, als het resterende deel van de ontwikkellocatie. Het gevolg hiervan is dat de kosten van realisatie van deze voorzieningen toegerekend dienen te worden aan:

A het deelgebied van de ontwikkellocatie dat is opgenomen in het voorliggende wijzigingsplan;

B het resterende deelgebied van de ontwikkellocatie dat zal worden opgenomen in een in de toekomst vast te stellen omgevingsplan of omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit;

De toerekening van bovenwijkse voorzieningen aan de beide deelgebieden berust op een wettelijke plicht.

Daarbij speelt de vraag wie eigenaar is van de gronden in de betreffende deelgebieden geen rol. De verplichte verdeling van de kosten van bovenwijkse voorzieningen is zowel aan de orde waar het gaat om gronden die in eigendom zijn van de gemeente en waarop nieuwe bouwplanontwikkelingen worden gerealiseerd, als gronden die in eigendom zijn van derden waarop, op grond van een planologisch besluit, nieuwe bouwplanontwikkelingen kunnen worden gerealiseerd.

In het geval het gaat om gronden van de gemeente waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan, wordt gesproken van een gemeentelijke grondexploitatie. In het geval het gaat om gronden van particuliere grondeigenaren waarop de bouwplanmogelijkheden ontstaan, wordt gesproken van (gemeentelijk) faciliterend grondbeleid.

Voor het gebied van het wijzigingsplan geldt dat alle daarbinnen gelegen gronden in eigendom zijn van de gemeente. Voor de ontwikkeling van dit deelgebied wordt voorzien in de vaststelling van een gemeentelijke grondexploitatie.

Voor het resterende deel van de ontwikkellocatie geldt dat de gronden deels in eigendom zijn van de gemeente en deels in eigendom zijn bij particuliere grondeigenaren.

De wettelijke regels inzake de verdeling van de kosten van bovenwijkse voorzieningen kunnen als volgt worden toegelicht:

1. Er is sprake van een wettelijke plicht van kostenverhaal indien sprake is van aangewezen bouwplanmogelijkheden in aangewezen planologische besluiten

Op grond van artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening (Wro) is er sprake van een plicht voor de gemeente om de kosten van de grondexploitatie te verhalen op grondpercelen waarop een zogenaamde ‘aangewezen bouwplan’ kan worden gerealiseerd op grond van een zogenaamd ‘aangewezen planologisch besluit’.

Een voorbeeld van een aangewezen bouwplan is het kunnen bouwen van een woning of een ander hoofdgebouw. Een voorbeeld van een aangewezen planologisch besluit is een wijzigingsplan of een bestemmingsplan.

In afdeling 6.4 Wro is vastgelegd welke soorten van kosten behoren tot de ‘kosten van de grondexploitatie’. De kosten in verband met de aanleg van voorzieningen in de openbare ruimte (zoals in dit geval een verlenging van de insteekweg en een langzaamverkeerverbinding) behoren tot de verplicht te verhalen kosten.

Die plicht is van toepassing ongeacht wie de eigenaar is van de gronden waarop deze bouwplannen kunnen worden ontwikkeld. Betreft het gronden die in eigendom zijn van de gemeente, dan vindt de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht plaats via de uitgifte van bouwkvavels tegen marktconforme uitgifteprizen.

Betreft het gronden die in eigendom zijn van particuliere eigenaren, dan kan de plicht tot kostenverhaal tot uitvoering te worden gebracht via twee methoden:

- het sluiten van een overeenkomst met de eigenaar, waarin de afspraken worden vastgelegd over een aan de gemeente verschuldigde exploitatiebijdrage;
- het verbinden van een financieel voorschrift aan een omgevingsvergunning voor het bouwen, waarbij in dat voorschrift dan de exploitatiebijdrage wordt opgelegd met inbegrip van regels over de betalingstermijn etc.

Voor de toepassing van kostenverhaal gelden tal van uitvoeringsregels. Onderdeel van die uitvoeringsregels is dat de kosten van bovenwijkse voorzieningen dienen te worden toegedeeld aan verschillende (deel)gebieden.

2. Er gelden objectieve wettelijke criteria voor de wijze van toedeling van de kosten van bovenwijken voorzieningen aan deelgebieden

Voor de wijze van toedeling van de kosten van bovenwijkse voorzieningen gelden objectieve wettelijke criteria. Deze criteria staan bekend als de criteria toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit. Deze criteria gelden zowel bij de toepassing van de wettelijke plicht van kostenverhaal bij particuliere exploitatie als bij een gemeentelijke grondexploitatie.¹

¹ Zie art. 6.13 lid 6 Wro (toepassing kostenverhaal bij particuliere grondexploitatie) en par. 5.3.1 van de notitie *Grondbeleid in begroting en jaarstukken* (2019) van de commissie BBV, dit laatste ter uitvoering van het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

De drie genoemde criteria kunnen als volgt worden toegelicht:

<i>Profijt:</i>	Een gebied moet geheel of gedeeltelijk nut ondervinden van de werken en werkzaamheden. Veelal gaat het daarbij om fysiek nut.
<i>Toerekenbaarheid:</i>	Er bestaat een causaal verband tussen de werken/werkzaamheden en de ontwikkeling van een gebied (de kosten van de werken/werkzaamheden zouden niet gemaakt zijn zonder de ontwikkeling van het gebied), of de werken/werkzaamheden worden mede aangelegd/uitgevoerd ten behoeve van ontwikkeling van het gebied.
<i>Proportionaliteit:</i>	Als meerdere gebieden en/of bestaande wijken profijt hebben van werken en werkzaamheden, worden de kosten naar rato van profijt over de gebieden verdeeld.

3. Bij de ontwikkeling van het resterende deelgebied van de ontwikkellocatie Eersel-West is eveneens sprake van aan te leggen bovenwijkse voorzieningen

De gefaseerde ontwikkeling van de ontwikkellocatie Eersel-West maakt dat er niet alleen in de eerste fase (i.c. bij de uitvoering van het wijzigingsplan voor het zwembad) sprake is van bovenwijkse voorzieningen die betrekking hebben op de beide deelgebieden van de ontwikkellocatie. Dit is ook het geval voor het resterende deel van de ontwikkellocatie.

Op basis van de huidige inzichten, die zijn gebaseerd zijn op het stedenbouwkundig raamwerk, dient voor het resterende gedeelte van de ontwikkellocatie in de toekomst ook rekening te worden gehouden met aan te leggen/aan te passen voorzieningen in de openbare ruimte. Genoemd kunnen worden:

- de aanleg van een tweede langzaamverkeerverbinding (naar de Dalemsedijk);
- de aanpassing van de bestaande insteekweg en de aanleg/herinrichting van een tweetal openbare groenzones.

Deze omschrijving is gebaseerd op de huidige inzichten over de uitvoering van de uitgangspunten en kaders, zoals opgenomen in het stedenbouwkundig raamwerk. Bij de verdere voorbereiding van de planvorming voor het resterende gedeelte van de ontwikkellocatie zal hierover meer duidelijkheid gaan ontstaan.



Voor de beide laatstgenoemde groepen van voorzieningen in de openbare ruimte geldt eveneens dat sprake is van een bovenwijks karakter. Dit betekent dat de kosten te zijner tijd niet alleen aan het resterende deelgebied kunnen worden toegerekend, maar ook deels dienen te worden toegerekend aan het deelgebied dat is begrepen in het voorliggende wijzigingsplan.

4. Uitwerking toerekening kosten bovenwijkse voorzieningen in Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West

De uitwerking van de toepassing van de wettelijke plicht voor de toerekening van de kosten van de in paragraaf 2 en 3 beschreven bovenwijkse voorzieningen is vastgelegd in het ontwerp-Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West (hierna: beleidskader). Het beleidskader is opgenomen als bijlage 13 bij de toelichting van het wijzigingsplan.

Voorzien is in de vaststelling van het beleidskader door de raad in het 1^e of 2^e kwartaal van 2024.

In het beleidskader komen achtereenvolgens aan de orde:

- wettelijke basis toepassing kostenverhaal (onderscheid Wro en Omgevingswet);
- de ontwikkellocatie Eersel-West;
- de te realiseren werken en werkzaamheden verbonden aan de ontwikkellocatie Eersel-West;
- de gefaseerde ontwikkeling van de ontwikkellocatie Eersel-West;
- toerekening van de kosten van de bovenwijkse voorzieningen aan de beide deelgebieden;
- actualisatie beleidskader

De vaststelling van het beleidskader vormt daarmee de onderbouwing voor:

- A het aan de gemeentelijke grondexploitatie voor het deelgebied van het wijzigingsplan toe te rekenen aandeel in de kosten van zowel binnen als buiten het gebied van het wijzigingsplan aan te leggen bovenwijkse voorzieningen;
- B
1. het voor de toepassing van de wettelijke kostenverhaalsplicht bij particuliere exploitatie binnen het resterende deel van de ontwikkellocatie toe te rekenen aandeel in de kosten van zowel binnen als buiten het gebied van het wijzigingsplan aan te leggen bovenwijkse voorzieningen;
 2. het aan de gemeentelijke grondexploitatie binnen het resterende deel van de ontwikkellocatie toe te rekenen aandeel in de kosten van zowel binnen als buiten het gebied van het wijzigingsplan aan te leggen bovenwijkse voorzieningen.

Zoals aangegeven is het beleidskader opgesteld op basis van de huidige inzichten en uitgangspunten ter uitvoering van het door de raad vastgestelde stedenbouwkundige raamwerk. Indien in de toekomst de gehanteerde uitgangspunten zullen wijzigen, wordt voorzien in actualisatie van het beleidskader.

5. Toepassing wettelijke kostenverhaalsplicht deelgebied wijzigingsplan

Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro is er de beginselplicht dat de gemeenteraad, gelijktijdig met de vaststelling van een wijzigingsplan, een exploitatieplan vaststelt indien zich de volgende situatie voordoet:

- A Het wijzigingsplan bevat een zogenaamde ‘aangewezen bouwplanmogelijkheid’, en;
- B het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het wijzigingsplan begrepen gronden waarbinnen die bouwplanmogelijkheden zijn voorzien, is niet anderszins verzekerd, en/of;
- C er doet zich een noodzaak voor tot het stellen van regels over zogenaamde locatie-eisen als bedoeld in artikel 6.12 lid 2 onder b en c Wro (zoals regels over tijdvakken, fasering, eisen over aanleg openbare ruimte etc.).

Binnen de bestemming ‘Maatschappelijk’ ontstaat de mogelijkheid een aangewezen bouwplan als bedoeld in artikel 6.12 Wro te realiseren.

De beginselplicht tot vaststelling van een exploitatieplan geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. Hiervan is sprake, nu de gronden waarop de bouwplanmogelijkheden zijn voorzien in eigendom zijn van de gemeente. De toepassing van de kostenverhaalsplicht zal plaatsvinden via de uitgifte van de bouwkaai. Dit betreft een zogenaamde ‘interne levering’ (zoals bedoeld in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten) vanuit de gemeentelijke grondexploitatie aan de algemene dienst van de gemeente.

Voorts is er geen noodzaak regels te stellen over de genoemde groepen van locatie-eisen, nu de gemeente eigenaresse is van de gronden binnen het gebied van het wijzigingsplan.

In het besluitvormingsproces is gezien het vorenstaande voorzien in het niet-vaststellen van een exploitatieplan.

6. Er is sprake van een sluitende gemeentelijke grondexploitatie voor het deelgebied van het wijzigingsplan

Er is voorzien in de vaststelling van een (interne) gemeentelijke grondexploitatie. Naast de kosten van de grondexploitatie die uitsluitend kunnen worden toegerekend aan het deelgebied van het wijzigingsplan, zijn daarin ook de kosten van de aan dit deelgebied toe te rekenen bovenwijkse voorzieningen opgenomen.

De opbrengsten voorzien in de uitgifte van een bouwka­vel voor de realisatie van een zwembad. Daarbij is sprake van een interne levering van deze bouwka­vel vanuit de gemeentelijke grondexploitatie aan de algemene dienst. Deze interne levering vindt plaats overeenkomstig de hiervoor geldende regels in het Besluit begroting en verantwoording provincies en gemeenten.

Een en ander leidt ertoe dat sprake is van een sluitende gemeentelijke grondexploitatie.

Voor de kosten van de binnen het deelgebied van het wijzigingsplan aan te leggen bovenwijkse voorzieningen die niet aan het deelgebied van het wijzigingsplan kunnen worden toegerekend, geldt dat deze kosten dienen te worden geactiveerd op de balans van de gemeente. De hieruit voorvloeiende afschrijvings- en rentekosten komen ten laste van de algemene dienst.

Zodra de exploitatie voor het resterende te ontwikkelen deel operationeel wordt, is voorzien in het inbrengen van de het daarvoor in aanmerking komende gedeelte van deze geactiveerde investering in de grondexploitatie.

7. Er is een krediet gevoteerd voor de realisatie van het zwembad

Bij besluit van 27 september 2022 is door de raad een krediet gevoteerd voor de realisatie van het zwembad. Daarbij zijn tevens de daarin benodigde dekkingsmiddelen aangewezen.

8. Slotsom economische uitvoerbaarheid

Het vorenstaande laat zien dat er sprake is van een economisch uitvoerbaar wijzigingsplan.

7. Maatschappelijke haalbaarheid

7.1 Vooroverleg

In het kader van het wettelijk vooroverleg is bij de voorbereiding van het wijzigingsplan overleg gevoerd met de besturen van Provincie Noord-Brabant, de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost en Waterschap De Dommel.

De Provincie Noord-Brabant heeft aangegeven dat het wijzigingsplan in overeenstemming is met de provinciale belangen. De Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost heeft op basis van de rapporten externe veiligheid haar advies gegeven. Dit advies is als bijlage 7 aan de toelichting toegevoegd. Op verzoek van Waterschap De Dommel is de dubbelbestemming ‘Waterstaat – Waterlopen’ opgenomen in het wijzigingsplan ter bescherming van de A-watergang.

7.2 Ter inzagelegging

Het ontwerpwijzigingsplan “Zwembad Eersel West” heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening ter inzage gelegen van 21 december 2023 tot 1 februari 2024. In deze periode is één zienswijze ingediend. De zienswijze ziet toe op de verlenging van de Postelseweg. In de toelichting staat aangegeven dat het verlengde gedeelte van de Postelseweg alleen door langzaam verkeer kan worden gebruikt. Om de langzaamverkeersroute te waarborgen, wordt de aanduiding ‘langzaam verkeer’ opgenomen.

In januari 2024 zijn landelijk de LPG-zones aangepast. Op basis hiervan is de gebiedsaanduiding ‘veiligheidszone – lpg’ aangepast.

7.3 Vaststelling

Het wijzigingsplan is gewijzigd vastgesteld op 30 april 2024.



Bijlagen

- Bijlage 1 — Stedenbouwkundige randvoorwaarden
- Bijlage 2 — Historisch bodemonderzoek
- Bijlage 3 — Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 4 — Hoogte groepsrisico A67
- Bijlage 5 — Hoogte groepsrisico LPG-tankstation
- Bijlage 6 — Verantwoording hoogte groepsrisico
- Bijlage 7 — Advies Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost
- Bijlage 8 — Besluit milieueffectrapportage
- Bijlage 9 — Archeologisch bureauonderzoek
- Bijlage 10 — Stikstofdepositie onderzoek
- Bijlage 11 — Quicksan flora en fauna
- Bijlage 12 — Aanvullend ecologisch onderzoek
- Bijlage 13 — Beleidskader bovenwijkse voorzieningen Eersel-West

Aa

ACCENT
adviseurs

VAN DE FYSIEKE
LEEFOMGEVING

Luchthavenweg 13E
5657 EA Eindhoven
040 — 30 300 95

contact@accentadviseurs.nl
www.accentadviseurs.nl