

Crijns Rentmeesters BV

Witvrouwenbergweg 12

5711 CN Someren

T: 0493 – 47 17 77

F: 0493 – 47 28 88

E: info@crijns-rentmeesters.nl

I: www.crijns-rentmeesters.nl

WIJZIGINGSPLAN RIETHOVENSEWEG STEENSEL GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée

13 juni 2013



INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Doel.....	6
1.4	Geldend bestemmingsplan	6
2.	BESTAANDE SITUATIE	7
2.1	Ruimtelijke structuur	7
2.1.1	Bebouwingsstructuur	7
2.1.2	Infrastructuur	8
2.2	Functionele structuur	8
3.	BELEIDSKADER.....	9
3.1	Gemeentelijk beleid	9
3.1.1	Bestemmingsplan 'Kom Steensel'.....	9
3.1.2	Structuurvisie 2011.....	11
3.2	Provinciaal beleid.....	12
3.2.1	De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers	12
3.2.2	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
3.2.3	Verordening Ruimte.....	13
3.3	Rijksbeleid	14
3.3.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	14
3.4	Beleid van het Waterschap De Dommel.....	15
3.4.1	Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'	15
3.4.2	Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'	15
3.4.3	Beleidsnota Stedelijk Water	16
3.4.4	Kadernota 'Stedelijk water'	17
3.4.5	Keur	17
4.	MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN	19
4.1	Water	19
4.1.1	Inleiding.....	19
4.1.2	Gemeentelijk rioleringsplan	19
4.1.3	Bodemgebruik en grondwater	19
4.1.4	Waterparagraaf	20
4.2	Natuur	22
4.2.1	Natura 2000	22
4.2.2	Flora- en faunawet.....	22
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.3.1	Verdrag van Valletta.....	23
4.3.2	Wet op de archeologische monumentenzorg	23
4.3.3	Archeologiebeleid gemeente Eersel	23

4.3.4	Cultuurhistorie	24
4.4	Bedrijfshinder	25
4.4.1	Niet-agrarische bedrijven.....	25
4.4.2	Agrarische bedrijven.....	25
4.5	Geluid	27
4.6	Luchtkwaliteit	28
4.7	Bodemkwaliteit.....	29
4.8	Externe veiligheid	29
4.8.1	Bedrijven	29
4.8.2	Transport.....	29
4.9	Technische infrastructuur	30
4.10	Duurzaamheid	30
4.11	Totaalbeeld aspecten	30
5.	PLANBESCHRIJVING	31
5.1	Uitgangspunten/bestaande situatie	31
5.2	Nieuwe ontwikkelingen/concrete beschrijving plan	32
5.2.1	Beoogde herontwikkeling.....	32
5.2.2	Beeldkwaliteit	32
5.2.3	Parkeren.....	33
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	35
6.1	Inleiding	35
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	35
6.3	Algemene toelichting regels	35
6.4	Toelichting bestemmingen.....	35
6.4.1	Wonen.....	35
6.4.2	Waarde – Archeologie 3	35
7.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	37
8.	PROCEDURE	39
8.1	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	39

BIJLAGEN

Bijlage I: Quicksan flora en fauna

Bijlage II: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï

Bijlage III: Verkennend bodemonderzoek

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de familie Van der Aa is aan Crijns Rentmeesters opdracht verleend voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan. De familie Van der Aa is voornemens het plangebied, gelegen aan de Riethovenseweg te Steensel, te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie voor de oprichting van maximaal twee vrijstaande woningen. Per brief d.d. 18 mei 2011 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel te kennen gegeven in principe bereid te zijn medewerking te verlenen aan toepassing van de wijzigingsbevoegdheid waarmee onder voorwaarden de bouw van maximaal twee woningen mogelijk gemaakt wordt.

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, dient het vigerende bestemmingsplan gewijzigd te worden. Derhalve is het wijzigingsplan 'Riethovenseweg Steensel' opgesteld. Het wijzigingsplan 'Riethovenseweg Steensel' bestaat uit onderhavige toelichting, regels en een verbeelding.

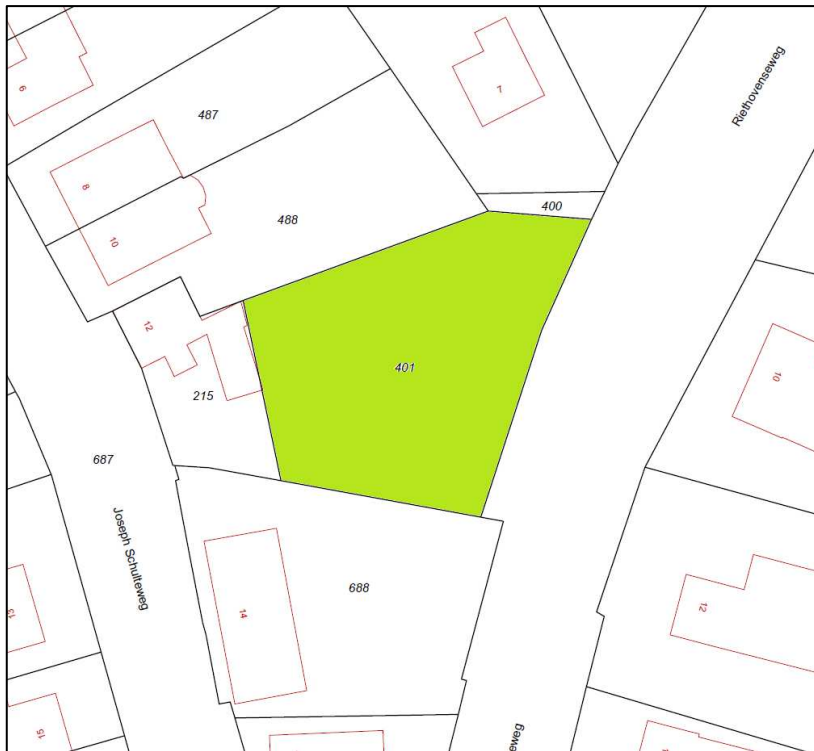
1.2 Plangebied

Het plangebied voor onderhavig wijzigingsplan betreft een perceel aan de Riethovenseweg te Steensel. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Eersel, sectie G, nummer 401. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het plangebied weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

1.3 Doel

Het doel van onderhavig wijzigingsplan is het wijzigen van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied om de oprichting van maximaal twee vrijstaande woningen mogelijk te maken.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Steensel' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 mei 2009. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen-1'. Daarnaast is het plangebied aangeduid met een 'wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwbouw woningen'.

2. BESTAANDE SITUATIE

2.1 Ruimtelijke structuur

2.1.1 Bebouwingsstructuur

In de gemeente Eersel zijn zes dorpskernen gelegen, te weten de kernen Eersel, Duizel, Steensel, Vessem, Knegsel en Wintelre. Het plangebied is gelegen aan de Riethovenseweg in de kern Steensel. Het plangebied is gelegen aan een bebouwingslint in het oosten van de kern, welke een belangrijke drager van de historische stedenbouwkundige structuur vormt.

De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit, zeer diverse, vrijstaande woningen. De woningen zijn overwegend opgericht als woningen bestaande uit twee bouwlagen met kap. In navolgende figuur is een sfeerimpressie van de bebouwing in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Sfeerimpressie bebouwing in omgeving

2.1.2 Infrastructuur

De gemeente Eersel wordt doorsneden door de rijksweg A67. Deze stroomweg verbindt het gebied met Turnhout en Eindhoven. Deze rijksweg is ten noordwesten van de kern Steensel gelegen. De Riethovenseweg, waaraan het plangebied gelegen is, vormt een onderdeel van de verbinding tussen de kern Steensel en Riethoven. De Riethovenseweg betreft een tweebaans erftoegangsweg met aan weerszijden een voetpad. Op de Riethovenseweg geldt ter plaatse van het plangebied een snelheidsregime van 30 km/uur.

2.2 Functionele structuur

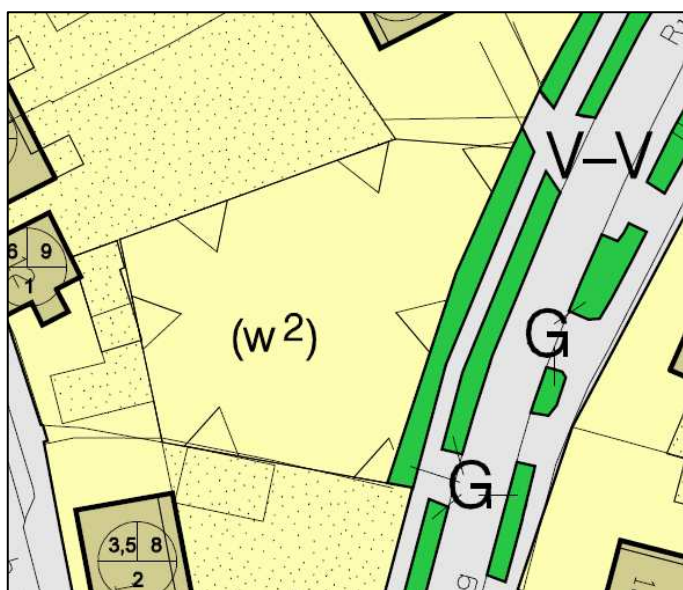
Het plangebied is gelegen in de kern Steensel. De bebouwing in de kern Steensel heeft overwegend een woonfunctie. De niet-woonfuncties bevinden zich vooral aan de Eindhovenseweg. Daarnaast komen verspreid over de kern nog enkele niet-woonfuncties voor, zo ook in de omgeving van het plangebied, zoals een loodgieter- en montagebedrijf, een hotel en een congres- en partycentrum.

3. BELEIDSKADER

3.1 Gemeentelijk beleid

3.1.1 Bestemmingsplan 'Kom Steensel'

Ter plaatse van het plangebied is het bestemmingsplan 'Kom Steensel' het vigerende bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 26 mei 2009. Het plangebied is in dit bestemmingsplan bestemd als 'Wonen-1'. Daarnaast is het plangebied aangeduid met een 'wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van nieuwbouw woningen', waarbij maximaal twee nieuwe woningen zijn toegestaan.



Figuur 4: Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan

De in het bestemmingsplan 'Kom Steensel' voor 'Wonen-1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a wonen;
 - b aan-huis-verbonden beroepen;
 - c lichte bedrijvigheid op de begane grond, genoemd in de bijlage 2 (Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging) onder de milieucategorie A;
 - d dienstverlening op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' op de verbeelding;
 - e detailhandel op de begane grond, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel' op de verbeelding;
 - f een autostalling, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'autostalling' op de verbeelding;
 - g tuinen, erven en verhardingen;
 - h het behoud en herstel van cultuurhistorische en historisch-steden-bouwkundige waarden ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorisch waardevolle bebouwing' op de verbeelding;
- alsmede voor:
- i de instandhouding en bescherming van de op de verbeelding als 'gemeentelijk monument' aangegeven gebouwen.

In het bestemmingsplan 'Kom Steensel' is voor het plangebied een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal twee woningen met bijbehorende bijgebouwen. Hiervoor gelden de volgende voorwaarden:

a Het op de verbeelding aangeduide maximum aantal nieuw te bouwen woningen mag niet worden overschreden.

Op de verbeelding is een maximum van twee woningen aangeduid. Dit aantal wordt niet overschreden.

b Het bepaalde in deze bestemming 'Wonen-1' is van overeenkomstige toepassing.

Het bepaalde in de regels van de bestemming 'Wonen-1' is in de regels van onderhavig wijzigingsplan overeenkomstig van toepassing op het plangebied verklaard.

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

In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat de ontwikkeling geen nadelige invloed heeft op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaakt. Binnen het plangebied zal per woning worden voorzien in twee parkeerplaatsen exclusief garage.

d Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.

In hoofdstuk 4 van onderhavige toelichting is gemotiveerd dat er geen sprake is van milieuhygiënische belemmeringen.

e De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.

Op basis van de nieuwe provinciale woningbouwprognose mogen binnen de gemeente Eersel tussen 1 januari 2012 en 1 januari 2022 824 woningen gebouwd worden. De gemeenteraad van de gemeente Eersel op 29 maart 2012 de prioritering woningbouw vastgesteld. De woningbouwplanning van de gemeente Eersel tot 1 januari 2022 omvat een totale harde plancapaciteit van 516 woningen en een totale zachte plancapaciteit van 149 woningen. De restcapaciteit tot 1 januari 2022 bedraagt 141 woningen. Hierdoor bestaat ruimte om buiten de woningbouwplanning medewerking te verlenen aan extra woningbouwplannen. De beoogde herontwikkeling kan ook dan ook plaatsvinden binnen het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid.

f De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.

In hoofdstuk 5 van onderhavige toelichting is de stedenbouwkundige- en ruimtelijke inpasbaarheid van de woningen toegelicht.

g Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).

In paragraaf 4.1 van onderhavige toelichting is omschreven wat de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding zijn en op welke wijze hiermee omgegaan zal worden.

h Wijziging mag pas plaatsvinden, nadat een deskundig onderzoek is verricht waarin de archeologische waarden van het terrein zijn vastgesteld en beschreven. De resultaten van dit onderzoek moeten in de afweging met betrekking tot de wijziging worden betrokken.

Aan de locatie is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend waardoor zeker is gesteld dat deskundig onderzoek verricht zal worden naar de archeologische waarden binnen het plangebied indien bebouwing wordt opgericht met een oppervlakte van meer dan 250 m² en grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm-mv. Dit alles in overeenstemming met de regionale erfgoedkaart voor de Kempengemeenten en de A2 gemeenten, opgesteld door SRE Milieudienst.

i De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.

In hoofdstuk 7 van onderhavige toelichting is de economische haalbaarheid van het wijzigingsplan aangetoond.

De mogelijkheid tot de oprichting van een tweetal woningen middels de toevoeging van een bouwvlak ter plaatse van het plangebied wordt gerealiseerd middels gebruikmaking van bovenstaande wijzigingsbevoegdheid. Om de wijziging daadwerkelijk mogelijk te maken is het wijzigingsplan 'Riethovenseweg Steensel' opgesteld.

3.1.2 Structuurvisie 2011

De gemeenteraad van de gemeente Eersel heeft op 3 april 2012 de 'Structuurvisie 2011' vastgesteld. Middels deze structuurvisie kan het (nieuwe) beleid van de provinciale Verordening Ruimte worden geïmplementeerd. De structuurvisie is gericht op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Voor het overgrote deel bestaat de 'Structuurvisie 2011' uit bestaand ruimtelijk beleid wat reeds eerder door de raad is vastgesteld (onder andere Structuurvisie Plus Eersel). Nieuw beleid is onder andere specifiek beleid voor de bebouwingsconcentraties in het buitengebied, vormgegeven in de Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties. Het plangebied is niet in een dergelijke bebouwingsconcentratie gelegen. Daarnaast is er ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit een stimuleringsregeling voor de sloop van overtollige bebouwing in het buitengebied. De 'Gebiedsvisie Bebouwingsconcentraties' en de sloopstimuleringsregeling waren nog niet eerder door de gemeenteraad vastgesteld en zijn derhalve gelijktijdig met de structuurvisie vastgesteld.

In de 'Structuurvisie 2011' is aangegeven dat in de kernen het beleid is gericht op versterking van de woonfunctie van de kernen van Eersel door vrijkomende locaties en open plekken, die een beperkte ruimtelijke kwaliteit bezitten en geen belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur van de wijk, in te vullen met woningen in combinatie met kwalitatief groen. Op deze wijze kan de ruimtelijke kwaliteit van deze plekken verbeterd worden en kan een positieve impuls worden gegeven aan de ruimtelijke structuur van de wijk. De beoogde herontwikkeling van het plangebied is passend binnen dit beleid.

In de 'Structuurvisie 2011' is een tabel opgenomen met concrete projecten waarop de 'Structuurvisie 2011' van toepassing is, die in de bestemmingsplannen van de kernen mogelijk gemaakt kunnen worden middels een wijzigingsbevoegdheid. Het plangebied is in deze tabel opgenomen met de mogelijkheid tot het realiseren van twee woningen. De beoogde ontwikkeling vormt derhalve een onderdeel van het uitvoeringsprogramma van de 'Structuurvisie 2011'.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers

Op 9 december 2011 is door Provinciale Staten van de provincie Noord-Brabant het beleidsdocument "De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers" vastgesteld. In dit document is door Provinciale Staten een tussenbalans opgemaakt van de veranderingen van het landelijke gebied door toepassing van de reconstructie en het Programma Landelijk Gebied. Met dit koersdocument is de visie, de strategie en een begin van de tactiek voor het landelijke gebied opnieuw gedefinieerd. Er zijn drie hoofdlijnen die de richting van de gewenste ontwikkeling aangegeven. Deze richtlijnen zijn:

- Brabant als multifunctioneel landschap;
- Productie van kwaliteit en toegevoegde waarde in plaats van bulk;
- Een andere sturingsfilosofie.

In het beleidsdocument wordt dit per thema nader uiteengezet. Dit betreft de thema's 'Samenhang als uitgangspunt', 'Economie', 'Natuur, landschap en water', en 'Leefbaarheid en gezondheid'. Algemeen speerpunt in de visie is het zoeken naar meer participatie en naar lokale oplossingen, waardoor passende oplossingen kunnen worden gevonden. De provincie wil ruimte geven aan particulier initiatief en bedrijfsleven. De beoogde herontwikkeling sluit hierop aan.

3.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;

- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de leefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

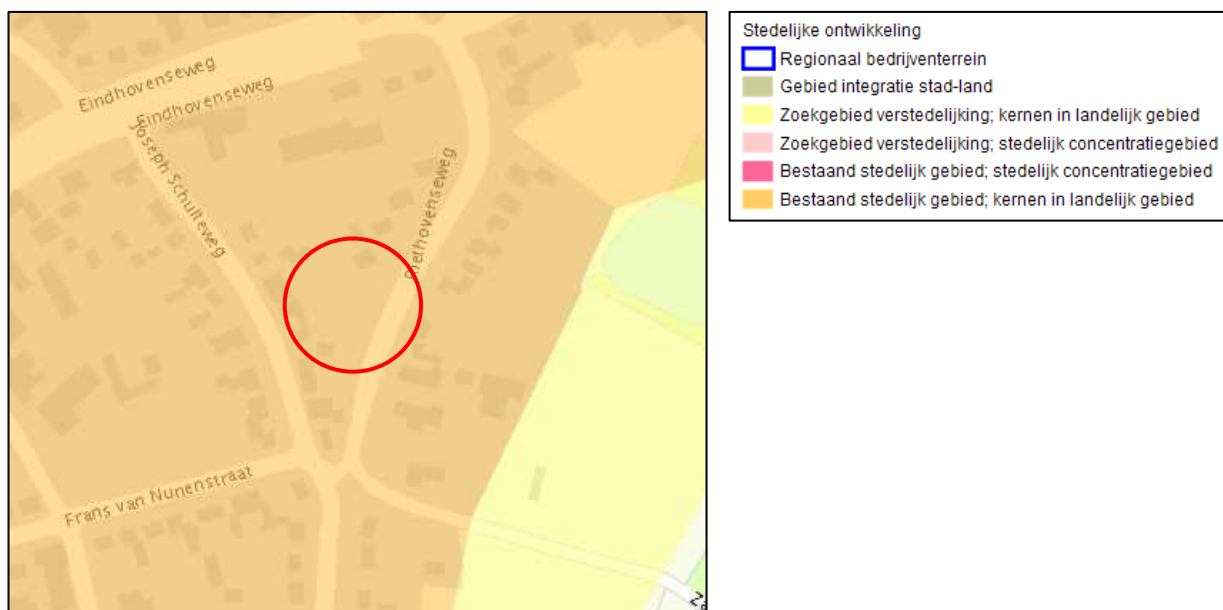
De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

3.2.3 Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvoorwaarden. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en groenblauwe structuur;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij (met specifieke regels voor geiten- en schapehouders);
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling.

Navolgende figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van stedelijke ontwikkeling in de Verordening ruimte weer.



Figuur 5: Aanduiding plangebied in de Verordening ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'bestaand stedelijk gebied; kernen in landelijk gebied'. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente Eersel in het algemeen vrij, binnen de grenzen van andere wetgeving, om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

3.3 Rijksbeleid

3.3.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woningbouwprogrammering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouw-programma's. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen.

3.4 Beleid van het Waterschap De Dommel

3.4.1 Beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk'

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' dateert van juli 2006. Deze beleidsnotitie geeft een inhoudelijke uitwerking en onderbouwing van de beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen'. Het maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren. De beleidsterm 'hydrologisch neutraal bouwen' is in de beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' vertaald in een aantal toetsbare criteria welke de watertoets vormen. In de beleidsnotitie worden de toetsaspecten en toetsmethodieken uitvoerig beschreven.

3.4.2 Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015'

Het Waterbeheerplan 'Krachtig water 2010-2015' dateert van december 2009. Hierin staan de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel beschreven aan de hand van 6 kernthema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Hierna wordt ingegaan op de bovengenoemde kernthema's.

Droge voeten

Waterschap De Dommel heeft het streven dat de regionale wateroverlast in 2015 beheersbaar is. Dit betekent dat de kans op wateroverlast in met name bebouwd gebied acceptabel moet zijn, overeenkomstig nationaal en regionaal beleid. Om wateroverlast tot een maatschappelijk aanvaardbaar niveau te brengen zijn gestuurde waterbergingsgebieden nodig. Deze gestuurde waterbergingsgebieden dienen ook op de lange termijn (2050) te voldoen, rekening houdend met veranderingen in het klimaat. Voor de stedelijke wateropgave streeft Waterschap De Dommel ernaar de belangrijkste wateroverlast in bebouwd gebied in 2015 te hebben aangepakt. Het gaat hier om wateroverlast in bebouwd gebied die optreedt als gevolg van regenwater (via riolering), grondwater en regionaal oppervlaktewater.

Voldoende water

In delen van het beheergebied van Waterschap De Dommel sluiten de grond- en oppervlakte-waterstanden niet goed aan bij de wensen van natuur, landbouw en bebouwd gebied. Door watertekorten kan meer schade ontstaan aan landbouw en natuur. Waterschap De Dommel streeft naar geschikte grondwaterstanden voor natuur en landbouw en voldoende aanvulling van het grondwater. Het doel is dat de gemiddelde jaarlijkse onttrekking op lange termijn de grondwateraanvulling niet overschrijdt. Voorkomen moet worden dat menselijk handelen negatieve effecten heeft op de grondwaterstand en daarvan afhankelijke ecologische doelen in beken en natuurgebieden en de drinkwatervoorziening.

Natuurlijk water

Voor het thema natuurlijk water richt Waterschap De Dommel de inrichting en het beheer van de watergangen op het halen van de ecologische doelen uit de Europese Kaderrichtlijn Water en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan. Om deze doelen te bereiken gaat het waterschap verder met beekherstel, de aanleg van ecologische verbindingzones en het opheffen van barrières voor vismigratie.

Schoon water

Voor schoon water streeft het Waterschap De Dommel naar een goede kwaliteit van grond- en oppervlaktewater voor landbouw, natuur, drinkwater, zwemwater en de belevingswaarde van water. Problemen met de waterkwaliteit in het gebied van Waterschap De Dommel dienen zo min mogelijk afgewenteld te worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Voor water in bebouwd gebied streeft het waterschap samen met gemeenten naar vermindering van overlast en gezondheidsrisico's door de aanpak van waterkwaliteitsproblemen.

Schone waterbodem

Het doel voor het thema schone waterbodem is dat de bodem geen problemen meer oplevert voor de realisatie van de andere waterthema's. Het waterschap wil verdere verspreiding van verontreinigende stoffen uit de waterbodem tot een aanvaardbaar minimum terugbrengen. Daarnaast wil het waterschap voorkomen dat problemen afgewenteld worden op benedenstrooms gelegen watersystemen. Beekherstelprojecten zorgen voor herstel van natuurlijke processen.

Mooi water

Het doel van het Waterschap De Dommel is om beken en landschappen mooi te maken, maar ook bijvoorbeeld de rioolwaterzuiveringsinstallaties en de directe omgeving ervan. Landschappelijke inpassing van plannen, afwerking van stuwen en bruggen, ruimte voor recreatief medegebruik of inpassing van kunstobjecten dragen bij aan het mooier maken van het water.

3.4.3 Beleidsnota Stedelijk Water

In april 2000 heeft het waterschap een belangrijk deel van haar beleid vastgelegd in de Beleidsnota Stedelijk Water. De Beleidsnota Stedelijk Water beoogt meer helderheid te geven in de rol van het waterschap en wat men van het waterschap mag verwachten. In deze nota wordt een voorstel gedaan op welke wijze het waterschap een meer actieve rol kan gaan spelen in het stedelijk gebied. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt naar het watersysteem en de waterketen.

3.4.3.1 Watersysteem

In samenwerking tussen waterschap en gemeenten wordt voor het gebied van iedere gemeente de opstelling van een 'Waterplan bebouwd gebied' nagestreefd. Een 'Waterplan bebouwd gebied' geeft duidelijkheid over de vraag wie, waar, welke verantwoordelijkheid heeft, geeft een analyse van knelpunten en stelt prioriteiten voor de korte en lange termijn acties. Daarnaast biedt het een waterkansenkaart voor het stedelijk gebied en vormt het een basis voor een convenant of een overeenkomst die tussen waterschap en gemeente kan worden gesloten.

Het waterschap is bereid om -bij gelegenheid van ontwikkelingen van nieuwe bestemmingsplannen- tijdig en actief te participeren in de opstelling van een waterhuishoudkundig plan en de daaruit voortvloeiende 'natte paragraaf' voor het bestemmingsplan.

Schoon water wordt niet naar een rioolwaterzuivering afgevoerd. De voorkeursvolgorde voor de behandelingswijze van schoon water is als volgt: gebruik als huishoudelijk water, infiltreren, afvoeren naar oppervlaktewater en afvoeren naar riolering via een verbeterd gescheiden stelsel.

Het uitgangspunt voor nieuwbouwlocaties is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd.

3.4.3.2 Waterketen

Gemeenten zijn verantwoordelijk voor het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan. Voor de optimale inrichting van de afvalwaterketen is het nodig dat de aanpak niet meer gericht is op de rioolssystemen van de verschillende gemeenten afzonderlijk, maar op de regionale afvalwaterketen als geheel (rioolwaterzuivering met aangesloten rioolwatersystemen).

Het initiatief voor het opstellen van een afvalwaterketen per zuiveringsgebied wordt door het waterschap genomen, waarbij gemeenten en de waterleidingbedrijven worden betrokken.

Voor nieuwe uitbreidingen geldt dat het afstromende hemelwater van het verhard oppervlak volgens de genoemde voorkeursvolgorde moet worden behandeld. Als afkoppelen om (milieu-) technische redenen (nog) niet mogelijk is, kan hemelwater via een verbeterd gescheiden rioolstelsel worden afgevoerd.

3.4.4 Kadernota 'Stedelijk water'

De kadernota 'Stedelijk Water' geeft de ambitie van waterschap De Dommel om stedelijk water integraal onderdeel uit te laten maken van een duurzaam en veerkrachtig watersysteem. Waterschap De Dommel pakt de ambitie op door richting gemeenten duidelijk te zijn over de verschillende rollen van het waterschap in het stedelijk water. Het waterschap neemt de volgende specifieke maatregelen in stedelijk gebied:

- op maat verstrekken van subsidies aan gemeenten voor afkoppelen van regenwater, aanleg van afwateringsstructuur en het in beeld brengen van actueel verhard oppervlak;
- uitvoering van maatregelen in de keten zoals de aanpassing van rioolwaterzuiveringen, gemalen en de aanleg van rioolwaterzuiveringen;
- uitvoering van onderhoud aan waterlopen die voorheen door gemeenten werden onderhouden.

3.4.5 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een ontheffing van het waterschap.

Het plangebied aan de Riethovenseweg te Steensel is op de kaart behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2009' niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied.

4. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN

4.1 Water

4.1.1 Inleiding

Het doel van de watertoets is te waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op evenwichtige wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundig relevante plannen en besluiten. De watertoets is in het leven geroepen omdat met name het waterbeleid een wezenlijk andere oriëntatie heeft gekregen: van reageren naar anticiperen. Water heeft een aantal specifieke kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen waar de ruimtelijke ordening rekening mee moet houden. Een watertoets maakt de mogelijke negatieve invloeden van het initiatief binnen het plangebied inzichtelijk. Tevens geeft de watertoets oplossingsrichtingen aan waarmee mogelijke optredende negatieve invloeden beperkt of ongedaan gemaakt kunnen worden. Het waterschap heeft een aantal principes gedestilleerd, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder. Het plangebied valt onder het beheer van waterschap De Dommel.

4.1.2 Gemeentelijk rioleringsplan

Sinds 1 januari 2008 zijn gemeenten verantwoordelijk voor het hemelwater, het afvalwater en het grondwater. In het Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 beschrijft de gemeente Eersel de beleidsvoornemens en maatregelen voor inzameling, transport en (lokale) verwerking van afval-, hemel- en grondwater in Eersel voor de periode 2010-2015. De doelen van dit GRP ten aanzien van het reguliere beheer van het afvalwatersysteem zijn hieronder beschreven:

- De inzameling en transport van stedelijk afvalwater geschiedt tegen de laagst mogelijke maatschappelijke kosten. Dit wordt bereikt door samenwerking met partijen binnen én buiten de eigen organisatie en innovatief om gaan met de beschikbare middelen.
- De negatieve invloed van het gemeentelijk afvalwatersysteem op het oppervlaktewater dient tot een minimum beperkt te zijn en te blijven. Dit wordt bereikt door een goede controle (inspectie en berekeningen) ten behoeve van het functioneren en de toestand van het rioolstelsel.
- De inzameling en transport van het hemelwater dient op termijn waar mogelijk gescheiden van het stedelijk afvalwater plaats te vinden. Dit dient te worden bereikt middels afkoppeling en door middel van een retentiebekken het water vast te houden in het gebied.
- De gemeente Eersel faciliteert haar burgers met advies en informatie als het gaat om grondwater en het wegnemen van eventuele overlast.

4.1.3 Bodemgebruik en grondwater

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 26 meter boven NAP. De locatie is thans onbebouwd. De bodem betreft een hoge zwarte enkeerdgronden; lemig fijn zand. Ter plaatse van het plangebied zijn op de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant geen gegevens betreffende de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bekend. Gelet op de omgeving van het plangebied wordt in onderhavige watertoets uitgegaan van een GHG ter plaatse van -80-120 cm-mv.

4.1.4 Waterparagraaf

4.1.4.1 Hydrologisch neutraal bouwen

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. De verwachte toename van het verharde oppervlak bedraagt circa 300 m². Indien één langgevelboerderij wordt opgericht zal dit bestaan uit 160 m² voor de hoofdbebouwing, 100 m² voor de bijgebouwen en 40 m² erfverharding. Indien twee dorpsvilla's worden gebouwd, zal dit bestaan uit 75 m² voor de hoofdbebouwing, 40 m² voor de bijgebouwen en 35 m² erfverharding.

Ter ondersteuning van het watertoetsproces is door waterschap De Dommel een Instrumentarium (HNO-tool) ontwikkeld waarmee op een snelle manier een plan getoetst kan worden op hydrologische neutraliteit. Voor deze uitbreiding van het verharde oppervlak met 300 m² is een waterbergingscapaciteit van 13 m³ in een T=10 jaar benodigd. In een T=100 jaar situatie is een berging van 16 m³ benodigd. De met behulp van de HNO-tool uitgevoerde berekening is in onderstaande figuur weergegeven.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	4	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	13	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	16	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	8	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	4	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	22	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	4	m ³
T=100 jaar	4	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	18	m ²
Berging bij T=10 jaar	13	m ³
Berging bij T=100 jaar	16	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.1	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	2	m ³

Figuur 6: Resultaat berekening HNO-tool

4.1.4.2 Hemelwaterafvoer in nieuwe situatie

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar een nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval zal plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter in de infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. De bergingsvoorziening moet boven de GHG worden gerealiseerd.

Indien bij de bouw van de woningen niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van of daarnaast gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer.

4.1.4.3 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. Hiertoe zal worden aangesloten op het gemengde rioleringsstelsel langs de Riethovenseweg.

4.1.4.4 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering.

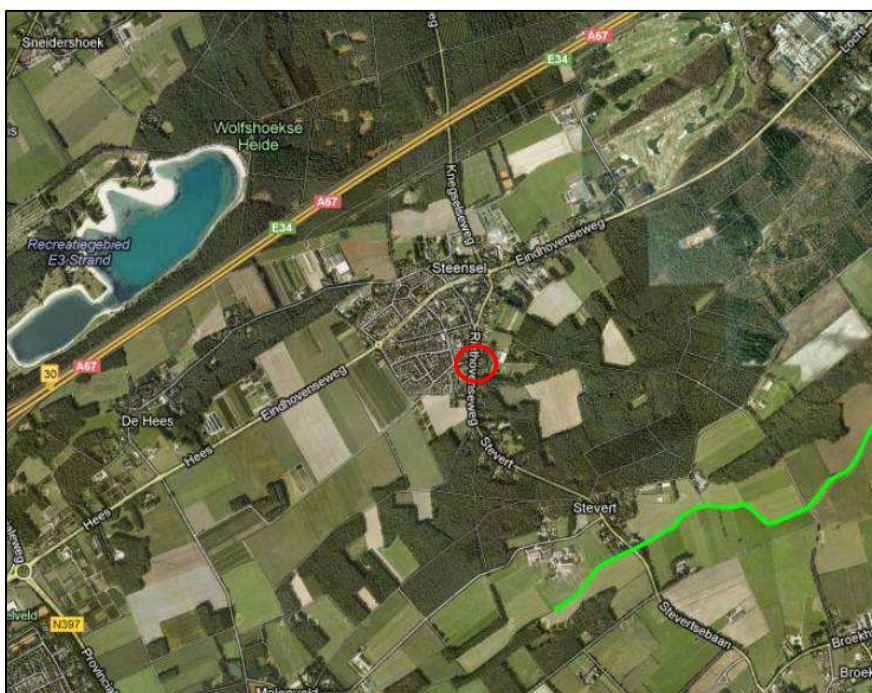
Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld en geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

De locatie aan de Riethovenseweg valt onder het beheer van waterschap De Dommel. Zodra waterschap De Dommel een advies heeft uitgebracht over het onderhavige project zal dit advies als bijlage bij onderhavige toelichting worden gevoegd.

4.2 Natuur

4.2.1 Natura 2000

Het plangebied maakt geen deel uit van Vogel- of Habitatrichtlijngebieden en is niet aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet. Ten zuidoosten van de kern Steensel is het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' gelegen. De herontwikkeling van het plangebied van onbebouwde locatie in de kern Steensel naar woningbouwlocatie heeft geen invloed op de natuurkwaliteit van het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.



Figuur 7: Ligging Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux' t.o.v. het plangebied

4.2.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daarvan. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een plan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en faunawet plaats te vinden.

Door NIPA milieutechniek b.v. is op 27 juni 2012 ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 28 juni 2021 met rapportnummer 13076 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies en aanbevelingen van het onderzoek luiden als volgt:

Bij de quickscan die is uitgevoerd ter plaatse van een ongenummerd perceel aan de Riethovenseweg te Steensel, kadastraal bekend onder de gemeente Eersel, sectie G, nummer 401, zijn op de locatie geen beschermde soorten waargenomen die een belemmering vormen voor de voorgenomen bouwwerkzaamheden.

Indien de conifeer gerooid dient te worden, dient dit buiten het broedseizoen te gebeuren om verstoring van broedende vogels te voorkomen.

Op basis van de quickscan wordt een aanvullend of nader onderzoek naar de aanwezige flora en fauna, ons inziens, niet noodzakelijk geacht. Voor de geplande activiteiten is geen ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en faunawet noodzakelijk.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Verdrag van Valletta

In 1992 is het Verdrag van Valletta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

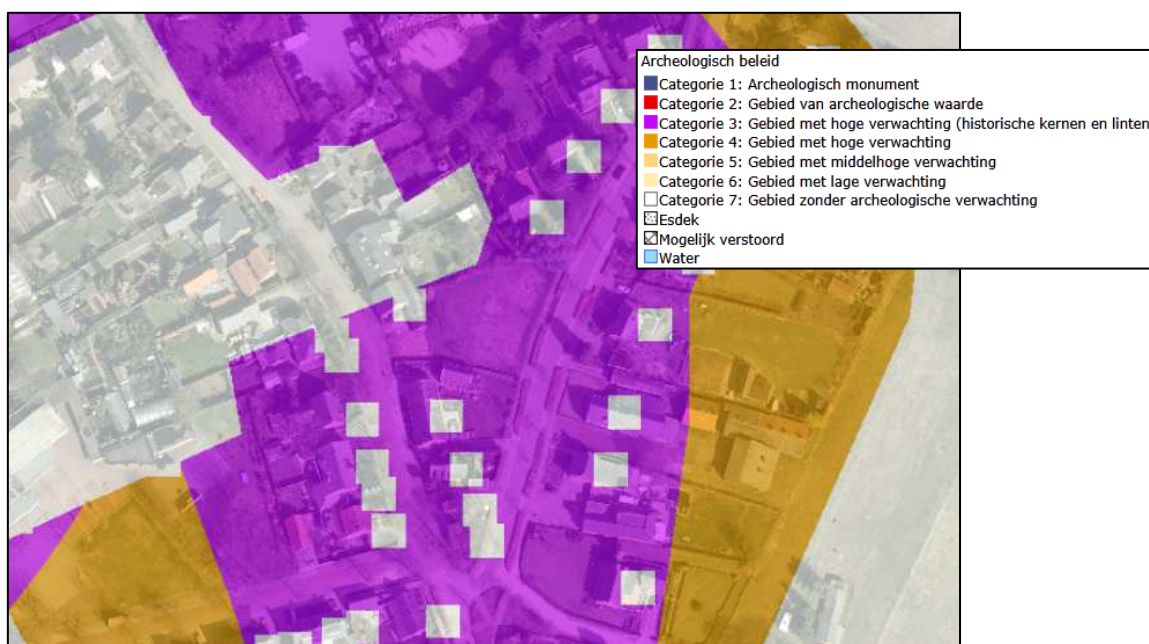
4.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) van kracht geworden. In de Wamz zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Valletta voor Nederland nader uitgewerkt. Eén van de uitgangspunten van de Wamz is dat op gemeentelijk niveau op verantwoorde wijze wordt omgegaan met het archeologisch erfgoed. De Wamz heeft dan ook een decentraal karakter en heeft gemeenten tot bevoegd gezag gemaakt wat betreft de zorg voor het archeologische bodemarchief binnen hun grondgebied.

4.3.3 Archeologiebeleid gemeente Eersel

De vijf Kempengemeenten Bladel, Eersel, Bergeijk, Oirschot en Reusel-De Mierden en anderzijds de vier A2 gemeenten Waalre, Heeze-Leende, Valkenswaard en Cranendonck hebben in het kader van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening SRE Milieudienst opdracht gegeven een regionale erfgoedkaart op te stellen. De erfgoedkaart bestaat uit drie delen: de inventarisatiekaarten, de verwachtingen- en waardenkaarten voor archeologie en cultuurhistorie en de beleidskaarten voor archeologie en cultuurhistorie.

Navolgend figuur betreft een uitsnede van de archeologische beleidskaart. Het plangebied is op de archeologische beleidskaart aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)'.



Figuur 8: Uitsnede archeologische beleidskaart

Categorie 3 gebieden betreffen gebieden waar op basis van historische bronnen, oude kaarten en nog aanwezige bebouwing een hoge archeologische verwachting geldt. Een vergunning is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m² en dieper gaan dan 0,3 m-mv. Aan het plangebied is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemming is bepaald dat binnen het plangebied een oppervlakte groter dan 250 m² slechts bebouwd mag worden indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

4.3.4 Cultuurhistorie

Het plangebied is in de cultuurhistorische regio de 'Kempen' gelegen. De Kempen is een zwak golvend dekzandlandschap dat bestaat uit dekzandvlakten en -ruggen. Het gebied wordt doorsneden door de bovenlopen van de Grote en Kleine Dommel, Beerze en Reusel. De dekzandruggen hebben een zandige bodem waar regenwater infiltreert, dat in de beekdalen als kwel naar boven komt. Plaatsen met leem in de ondergrond hadden een gebrekkige afwatering, zodat daar vennen en kleine veenmoerassen ontstonden. De ruimtelijke identiteit van het ontginningslandschap van de Kempen wordt gevormd door de contrasten tussen de verschillende agrarische gebruikseenheden: de akkers, graslanden en woeste gronden. De akkercomplexen, dorpen en gehuchten liggen vanouds op de rand van de beekdalen. Langs de beken lagen de graslanden, vaak verdeeld in lange smalle percelen die omzoomd waren door elzensingels. Op de hogere delen van het landschap bevonden zich vroeger uitgestrekte heidevelden, bossen en stuifzanden. Door overbeweiding en het steken van heideplaggen ontstonden plaatselijk zandverstuivingen. In de negentiende en begin twintigste eeuw zijn veel heidevelden omgezet in landbouwgrond of bos. De jonge landbouwontginningen zijn tamelijk grootschalig en rationeel ingericht. De jonge bosgebieden maken vaak deel uit van ontginningslandgoederen. In de afgelopen decennia zijn de verschillen tussen de oude en jonge ontginningen genivelleerd door ruilverkaveling, normalisatie van de beken en de uitbreiding van steden en dorpen.

4.4 Bedrijfshinder

4.4.1 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden gelden tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In dit geval is van de grens van de feitelijke bedrijven en van de grens van de percelen uitgegaan.

Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven, gelegen binnen een straal van ruim 150 meter rondom het plangebied nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Adres	Omschrijving	SBI	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Riethovenseweg 6	Loodgieter en montage	41,42,43	Geluid 30 meter	40 meter	Geen beperkingen
Eindhoveneweg	Hotel	5510	Geur, geluid en gevaar 10 meter	65 meter	Geen beperkingen
Eindhoveneweg	Congres- en partycentrum	5510	Geur, geluid en gevaar 10 meter	65 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

4.4.2 Agrarische bedrijven

Ter plaatse van de planlocatie moet een goed leefklimaat gewaarborgd kunnen worden. De boogde herontwikkeling mag ook geen belemmerende werking hebben op de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van de omliggende bedrijven.

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Voor de geurbelasting op geurgevoelige objecten gelden wettelijke geurnormen. Voor een concentratiegebied geldt een maximale geurbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m³) binnen de bebouwde kom en 14 oue/m³ buiten de bebouwde kom. Voor diercategorieën waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld zoals melken kalfkoeien, zoogkoeien, vrouwelijk jongvee en paarden geldt een vaste hindercontour van 50 meter buiten de bebouwde kom en 100 meter binnen de bebouwde kom.

Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, (artikel 6 van de wet). In aanvulling op de Wgv heeft de gemeente Eersel de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' vastgesteld.

De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. Aangezien het plangebied niet in een dergelijk gebied gelegen is, geldt een geurnorm van 3 oue/m³. Daarnaast is in de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2010' bepaald dat in de bebouwde kommen van de gemeente Eersel de afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object ten minste 50 meter bedraagt voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

In de omgeving van het plangebied is één intensieve veehouderij gelegen, aan de Eindhovenseweg 55. Op dit bedrijf is de volgende milieuvergunning aanwezig:

5524 AP, Eindhovenseweg 55, STEENSEL

Beschikingsdatum: 01-01-1996
RAV-tabelversie: Tabel 1996-2

Stalgroepen											
Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A1	melk- en kalfkoelen ouder dan 2 jaar	A1.5		bedrijf	8,80	60	528	0	72	0	7
A3	vrouwelijk jongvee tot 2 jaar	A3		bedrijf	3,90	38	148	0	10	0	1
D3.	vleesvarkens, opfokberen van ca. 25 kg tot 7 maanden, opfokzeugen van ca. 25 kg tot eerste dekking	D3.2.1		bedrijf	3	97	291	97	4	2231	15
Totalen						195	967	97	86	2231	23

Sluit venster

Figuur 9: Vergunning Eindhovenseweg 55 (bron: BVB-bestand)

Op het bedrijf aan de Eindhovenseweg 55 worden onder andere 82 dieren gehouden waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld. Derhalve geldt een vaste afstand van 100 meter. Het bedrijf is op circa 150 meter van het plangebied gelegen.

Daarnaast worden op het bedrijf dieren gehouden waarvoor wel geuremissiefactoren zijn vastgesteld. De geuremissie vanuit het bedrijf bedraagt 2.231 oue/m³. Met behulp van het rekenprogramma V-Stacks-Vergunningen is de geuremissie van het bedrijf aan de Eindhovenseweg 55 op het plangebied berekend. De uitkomsten van deze berekening zijn navolgend weergegeven.

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem.geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	Eindhovenseweg 55	152 966	376 631	6,0	6,0	0,50	4,00	2 231

Geurgevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	Xcoördinaat	Ycoördinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	NO	152 862	376 522	3,0	0,6
3	NW	152 822	376 512	3,0	0,4
4	ZO	152 849	376 488	3,0	0,4
5	ZW	152 827	376 492	3,0	0,4

Uit de berekening blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een voorgrondbelasting van maximaal 0,6 oue/m³. Uit de 'Handreiking bij Wet geurhinder en veehouderij, aanvulling bijlagen 6 en 7' blijkt dat bij een voorgrondbelasting van 1 oue/m³ sprake is van een percentage geurgehinderden van 4%. In de handreiking is aangegeven dat bij een percentage geurgehinderden van < 5% sprake is van een zeer goed milieukwaliteit. Herontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie is derhalve in het kader van geur geen bezwaar. De herontwikkeling mag de ontwikkelingsmogelijkheden van de intensieve veehouderij aan de Eindhovenseweg 55 echter niet belemmeren. Tussen de intensieve veehouderij en het plangebied zijn al burgerwoningen gelegen waardoor het bedrijf aan de Eindhovenseweg 55 reeds belemmerd is in haar ontwikkelingsmogelijkheden.

4.5 Geluid

Volgens Wet geluidhinder worden aan weerszijden van een weg zones aangegeven (art. 74 Wgh). Binnen deze zones worden eisen gesteld aan de geluidbelasting op geluidsgevoelige ruimten en geluidsgevoelige terreinen. Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de Eindhovenseweg. De overige wegen in de nabijheid van het plangebied hebben een snelheidsregime van 30 km/uur. Dit type weg vormt een afwijkende categorie binnen de Wet geluidhinder. Formeel kan voor deze wegen geen hogere grenswaarde worden aangevraagd of verleend, aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet echter wel beoordeeld worden of de geluidbelasting op de gevels van nieuw te bouwen woningen nabij een 30 km/uur weg voldoet aan de voorkeursgrenswaarde voor wegverkeerslawaaï van 48 dB.

Door Tritium Advies B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De onderzoeksrapportage d.d. 31 mei 2012 met rapportnummer 1203/119/RV is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Voor de gezoneerde weg Eindhovenseweg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze weg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de nieuwe woning c.q. woningen overschrijdt. Voor de 30 km/uur wegen Joseph Schulteweg en Frans van Nunenstraat geldt eveneens dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op deze wegen de voorkeursgrenswaarde op geen enkele gevel van de nieuwe woning(en) overschrijdt.

Voor de Riethovenseweg (30 km/uur) geldt dat de geluidbelasting op de voorgevel van de nieuwe woning(en) de voorkeursgrenswaarde met 3 dB overschrijdt. Aangezien de geluidbelasting op de overige gevels de voorkeursgrenswaarde niet overschrijdt en de woning(en) derhalve beschikken over een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte is er sprake van een goede ruimtelijke ordening en legt de Wet geluidhinder geen beperkingen op aan het bouwplan.

Ter bepaling van de geluidwering van de gevel (Bouwbesluit 2012) dient de totale geluidbelasting te worden berekend. Hiertoe mag geen correctie artikel 110g Wgh worden toegepast en dienen alle zoneplichtige wegen meegenomen te worden. Het is formeel dus niet noodzakelijk om wegen met een snelheidsregime van 30 km/uur mee te nemen bij de bepaling van de cumulatieve geluidbelasting (deze wegen zijn immers niet zoneplichtig). In de onderhavige situatie adviseren wij echter om hier wel rekening mee te houden. Derhalve zijn de 30 km/uur wegen alsnog meegenomen bij het bepalen van de cumulatieve geluidbelasting.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een aantal gevels van de nieuwe woning c.q. nieuwe woningen hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) dient er een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.6 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van maximaal twee woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet luchtkwaliteit.

4.7 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van de ruimtelijke procedure en de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen, is in mei 2012 door Aquatest B.V. een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740. De onderzoeksrapportage d.d. 7 juni 2012 met rapportnummer AQU-20120522 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van het onderzoek luiden als volgt:

In de bovengrond is een lichte verontreiniging van cadmium aangetroffen. In de ondergrond zijn geen verontreinigingen aangetroffen. In het grondwater zijn lichte verontreinigingen van barium en zink aangetroffen.

De aangetoonde lichte verontreinigingen zijn van dien aard dat Aquatest geen aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk acht, er worden geen tussen- of interventiewaarden overschreden.

De lichte verontreinigingen van zware metalen in de grond en het grondwater zijn mogelijk onderdeel van een grootschalige metalenverontreiniging in het gebied De Kempen.

Bij een indicatieve toetsing aan het Besluit BodemKwaliteit zal de boven- en ondergrond bij een eventuele afgraving hergebruikt kunnen voor alle bodemfunctieklassen. Echter zou in dat geval een partijkeuring uitgevoerd dienen te worden voor hergebruik elders.

Naar mening van Aquatest BV kan een bouwvergunning voor de locatie verleend worden.

4.8 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn:

- Bedrijven;
- Vervoer van gevaarlijke stoffen (per spoor, over de weg, het water en via buisleidingen).

4.8.1 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. De twee op deze risicokaart aangegeven dichtstbijzijnde risico-objecten betreffen Edrie Rekreatie B.V. aan de Buivensedreef 10 te Eersel en P. de Haas vof aan de Broekhovenseweg 1 te Riethoven. Het plangebied is niet gelegen in de risicocontour van deze bedrijven.

4.8.2 Transport

Vervoer over het spoor

Op het grondgebied van de gemeente Eersel bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de omgeving van het plangebied waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden, is de autosnelweg A67. Het plan ligt op een zodanige afstand van deze route dat beïnvloeding normaliter niet plaats zal vinden.

Vervoer over het water

Binnen de gemeente Eersel vindt geen significant transport over water plaats. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Vervoer via buisleidingen

Circa 950 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. De locatie aan de Riethovenseweg Steensel is niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

4.9 Technische infrastructuur

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en GSM-masten en kan dus ook geen interactie plaatshebben. De beoogde herontwikkeling vindt plaats in de woonkern Steensel. Het plangebied is dan ook niet in een beschermingszone van een in de omgeving gelegen leiding gelegen. De technische infrastructuur levert geen belemmeringen op voor de beoogde herontwikkeling.

4.10 Duurzaamheid

De gemeente Eersel stimuleert de bouw van duurzame gebouwen. De gemeente heeft daarom het programma "GPR-gebouw" ter beschikking gesteld. Met het programma GPR-gebouw kan een woning getoetst worden op de thema's energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde om bij nieuwbouw en bij grote verbouwingen aan bestaande woningen inzicht te geven in de duurzaamheid van een gebouw. De gemeente Eersel heeft voor het onderdeel energie eisen gesteld aan de score dat een gebouw behaalt bij de toetsing. Daarnaast heeft de gemeente Eersel de ambitie gebouwen te realiseren met een 25% scherpere energieprestatie dan wettelijk vereist.

4.11 Totaalbeeld aspecten

Uit de uitgevoerde (bureau)onderzoeken blijkt dat er geen milieuhygiënische en planologische aspecten zijn die een belemmering vormen voor de ontwikkeling van het plangebied naar woningbouwlocatie voor de oprichting van maximaal twee woningen.

5. PLANBESCHRIJVING

5.1 Uitgangspunten/bestaande situatie

Het plangebied is gelegen in de kern Steensel, tussen bestaande bebouwing. Het plangebied is thans geheel onbebouwd en in gebruik als tuin. Het plangebied heeft een grootte van 914 m² met een frontbreedte van 37 meter. Navolgend zijn foto's van het plangebied weergegeven.



Figuur 10: Luchtfoto plangebied

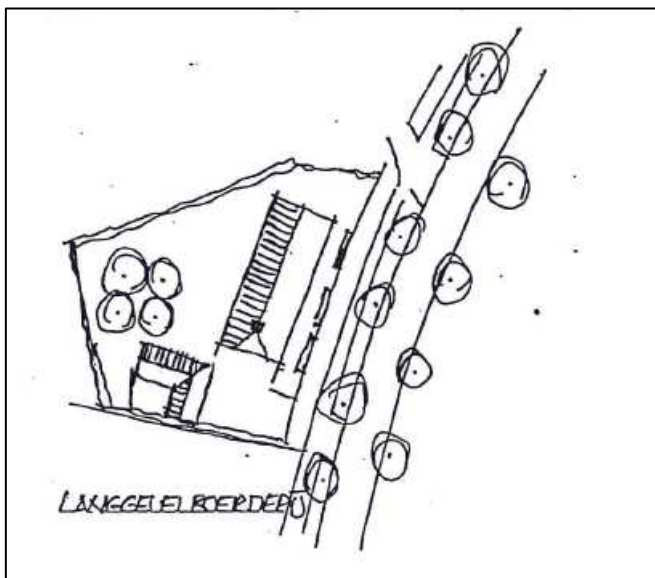


Figuur 11: Plangebied

5.2 Nieuwe ontwikkelingen/concrete beschrijving plan

5.2.1 Beoogde herontwikkeling

De beoogde herontwikkeling betreft een wijziging van het plangebied van onbebouwde locatie naar een locatie voor woningbouw. Voor de bebouwing binnen het plangebied is het bebouwingstype langgevelboerderij voorstelbaar. Gezien de grootte van de kavel is het mogelijk maximaal één langgevelboerderij te realiseren. Binnen deze langgevelboerderij zullen twee wooneenheden worden gerealiseerd. Navolgend figuur geeft een inrichtingsschets van de toekomstige situatie weer.



Figuur 12: Inrichtingsschets (schets Team Ruimte gemeente Eersel)

5.2.2 Beeldkwaliteit

In de door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel verleende principemedewerking is aangegeven dat gezien de ligging van het plangebied in een historisch dorpslint nadere eisen worden gesteld aan de architectuur en inpassing van de woning(en) in de omgeving. In de principemedewerking zijn, vooruitlopend op het in voorbereiding zijnde beeldkwaliteitsplan, stedenbouwkundige randvoorwaarden aan de beoogde ontwikkeling gesteld.

Aan bebouwing in de vorm van een langgevelboerderij worden de volgende eisen gesteld:

- De lange gevel begeleidt de Riethovenseweg;
- Bouwvlak 20 x 8 meter;
- Goothoogte maximaal 3 meter;
- Nokhoogte maximaal 8 meter;
- Garage inpandig of als vrijstaand bijgebouw achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw;
- Voorgevel maximaal 3 meter uit de perceelsgrens;
- Alle kenmerken van een langgevelboerderij verwerken in de grondvorm en de detaillering;
- Een traditionele uitwerking van de architectuur of al eigentijds herinterpretatie (maar dan wel consequent uitgewerkt) uitwerken;
- Dak in gebakken pannen in rood of blauw gesmoord en/of riet;

- Baksteen in de kleurrange rood of rood/bruin;
- Zadelkap met wolfseind;
- Aan de straatzijde geen dakkapel toegestaan;
- Kozijnen en panelen, boeiboorden etc. niet in kunststof maar in hout geschilderd in een neutrale kleur (kempische kleurstelling);
- Gevels bijgebouw overwegend in hout uitvoeren.

In navolgende figuur is een sfeerimpressie van passende bebouwing binnen het plangebied weergegeven.



Figuur 13: Sfeerimpressie langgevelboerderij

De beoogde beeldkwaliteit in de vorm van stedenbouwkundige voorwaarden die aan het plan worden gesteld, is vastgelegd in de anterieure overeenkomst welke tussen initiatiefnemer en de gemeente Eersel gesloten is.

5.2.3 Parkeren

De nieuw op te richten langgevelboerderij wordt ontsloten op de Riethovenseweg. Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan 'Riethovenseweg Steensel' bestaat uit een verbeelding en regels en gaat vergezeld van onderhavige toelichting.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De analoge verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500. De bestemming 'Wonen-1' en de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' zijn opgenomen. Tevens zijn op de verbeelding de aanduidingen 'bouwvlak', 'bijgebouwen', specifieke bouwaanduiding – open bebouwing', een maximale goot- en bouwhoogte en een maximum aantal wooneenheden opgenomen.

6.3 Algemene toelichting regels

Op het wijzigingsplan zijn de regels van het bestemmingsplan 'Kom Steensel' van toepassing verklaard. De planregels zijn verdeeld in drie hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. De inleidende regels zijn aangevuld met bepalingen uit de SVBP2008. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. Waar nodig zijn de regels van het bestemmingsplan 'Kom Steensel' aangepast en aangevuld. In hoofdstuk 3 is de slotregel opgenomen.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Wonen

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen' met daarop een bouwvlak toegekend. Binnen het bouwvlak zijn maximaal twee woningen toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 3 meter en de nokhoogte maximaal 8 meter mag bedragen.

6.4.2 Waarde – Archeologie 3

Aan het plangebied is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend. Het plangebied is daarmee, behalve voor de bestemming 'Wonen', mede bestemd voor behoud en bescherming van waardevolle verwachte archeologische informatie in de bodem. Binnen deze dubbelbestemming zijn uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, toegestaan die ten dienste staan van deze bestemming, alsmede ten behoeve van de bestemming 'Wonen', mits de bebouwde oppervlakte niet meer bedraagt dan 250 m² en er geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 30 cm-mv. Van deze regel kan worden afgeweken middels een omgevingsvergunning indien op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond, dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

7. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel dat mogelijkheden voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Beoogde ontwikkeling binnen het plangebied betreft een particulier initiatief waarbij de oprichting van maximaal twee woningen mogelijk wordt gemaakt. De gemeente Eersel zal middels een overeenkomst in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer.

8. PROCEDURE

8.1 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Volgens artikel 3.1.1 Bro pleegt het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan daarover overleg met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen, en diensten van provincie en Rijk, die betrokken zijn met de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Waterschap De Dommel is in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg. Zij heeft ingestemd met de watertoetsprocedure.