

Vastgesteld

**Kom Steensel,
wijziging Eindhovenseweg 26**

Datum: 11 juli 2022

Status: Vastgesteld

Plancode: NL.IMRO.0770.WPSehv264009-VAST

Toelichting

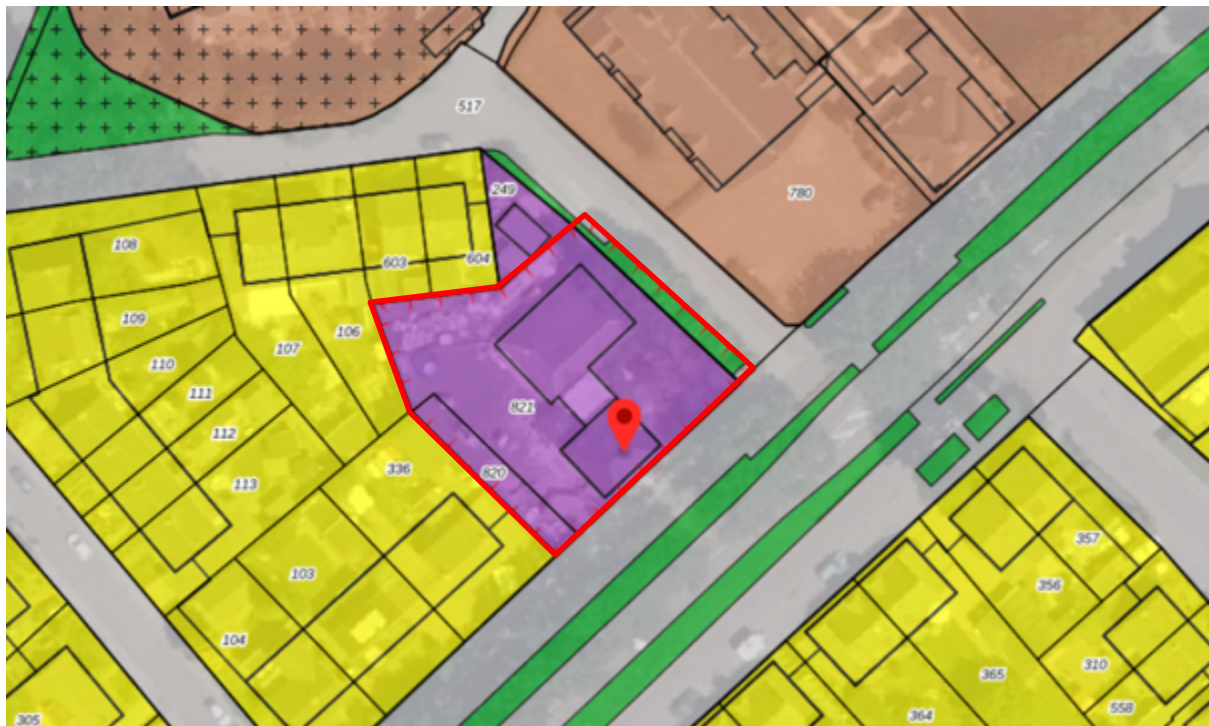
Inhoudsopgave

HOOFDSTUK 1	INLEIDING	6
1.1	AANLEIDING	6
1.2	PLANGEBIED	6
1.3	DOEL	6
1.4	GELDEND BESTEMMINGSPLAN	7
1.5	LEESWIJZER	7
HOOFDSTUK 2	PROJECTBESCHRIJVING	8
2.1	HUDIGE SITUATIE	8
2.2	BEOOGDE WIJZIGING	8
HOOFDSTUK 3	VOORWAARDEN ARTIKEL 22 BESTEMMINGSPLAN	10
3.1	VOORWAARDEN	10
3.2	TOETSING	10
HOOFDSTUK 4	BELEIDSKADER	12
4.1	RIJKSBELEID	12
4.2	PROVINCIAAL BELEID	13
4.3	GEMEENTELIJK BELEID	15
HOOFDSTUK 5	MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	16
5.1	INLEIDING	16
5.2	PARKEREN EN ONTSLUITING	16
5.3	WATERBELEID	17
5.4	NATUURWAARDEN	18
5.5	ARCHEOLOGISCHE WAARDEN EN CULTUURHISTORIE	20
5.6	MILIEUZONERING BEDRIJVIGHEID	21
5.7	MILIEUEFFECTRAPPORTAGE EN VORMVRIJE M.E.R. BEOORDELING	22
5.8	WET GELUIDHINDER	23
5.9	LUCHTKWALITEIT	23
5.10	BODEMKWALITEIT	24
5.11	EXTERNE VEILIGHEID	25
5.12	TECHNISCHE INFRASTRUCTUUR	26
HOOFDSTUK 6	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	27
6.1	HOOFDOPZET	27
6.2	ALGEMENE TOELICHTING VERBEELDING	27
HOOFDSTUK 7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	28
HOOFDSTUK 8	PROCEDURE	29
8.1	OMGEVINGSDIALOOG	29
8.2	VOOROVERLEG	29
8.3	VERVOLG VAN DE PROCEDURE	29

1.4 Geldend bestemmingsplan

Het perceel is gelegen in het bestemmingsplan Kom Steensel van de gemeente Eersel. De vigerende bestemming is grotendeels de bestemming “Bedrijf-1”. Binnen deze bestemming is een bouwvlak gelegen en is een meubelmakerij specifiek bestemd. De bestaande bedrijfswoning is aangeduid. Een smalle strook gelegen aan Kerkdreef beschikt over de bestemmingen ‘Groen’ en Verkeer-Verblijf. Deze strook gaat beschikken over de bestemming ‘Verkeer-Verblijf’. Het perceel beschikt in het bestemmingsplan over de aanduiding ‘gebied met wijzigingsbevoegdheid 2’ (artikel 24). Deze aanduiding maakt het mogelijk om onder voorwaarden de bestemming ‘Bedrijf-1’ te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 9 nieuwe woningen. Het voornemen is niet om 9 nieuwe woningen te realiseren maar wel om de gronden te kunnen gebruiken voor woondoeleinden voor één woning. Omdat in de huidige situatie één bedrijfswoning aanwezig is, verandert na wijziging het aantal woningen ten opzichte van de huidige situatie niet.

De aanduiding ‘gebied met wijzigingsbevoegdheid 2’ is het plangebied van dit wijzigingsplan.



Uitsnede bestemmingsplankaart “Kom Steensel” met daarin het plangebied. Bron: ruimtelijkeplannen.nl

Voor het plangebied is tevens het ‘Parapluplan parkeren’ van toepassing.

1.5 Leeswijzer

Voorliggende toelichting van het wijzigingsplan bevat de onderbouwing om de haalbaarheid aan te tonen van de wijziging naar Wonen-1 en Verkeer - Verblijf en dat wordt voldaan aan de gestelde wijzigingsvoorwaarden.

In hoofdstuk 2 wordt de bestaande situatie beschreven en komen de functionele en ruimtelijke structuur aan bod. In hoofdstuk 3 wordt vervolgens de beoogde ontwikkeling beschreven. Hoofdstuk 4 gaat in op de beleidskaders. Er zal onder andere getoetst worden of de beoogde ontwikkelingen passen binnen de beleidskaders op diverse niveaus. In het daaropvolgende hoofdstuk 5 komen de milieuhygiënische en planologische aspecten aan bod. Beoordeeld wordt of de beoogde ontwikkelingen negatieve effecten hebben op de aanwezige waarden in het gebied dan wel of er mogelijk nog belemmeringen in de omgeving aanwezig zijn die mogelijk beperkend zijn voor de beoogde ontwikkeling. Hoofdstuk 6 bevat een juridische planbeschrijving. In hoofdstuk 7 komt de financiële haalbaarheid van het plan aan de orde. Tenslotte wordt in hoofdstuk 8 ingegaan op de maatschappelijke haalbaarheid van het plan.

Hoofdstuk 2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt inzicht gegeven in de huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

Op het perceel aan Eindhovenseweg 26 in Steensel is de voormalige bedrijfswoning aanwezig. Daarachter is het voormalige bedrijfsgebouw gelegen. De volgende foto geeft inzicht op het perceel.

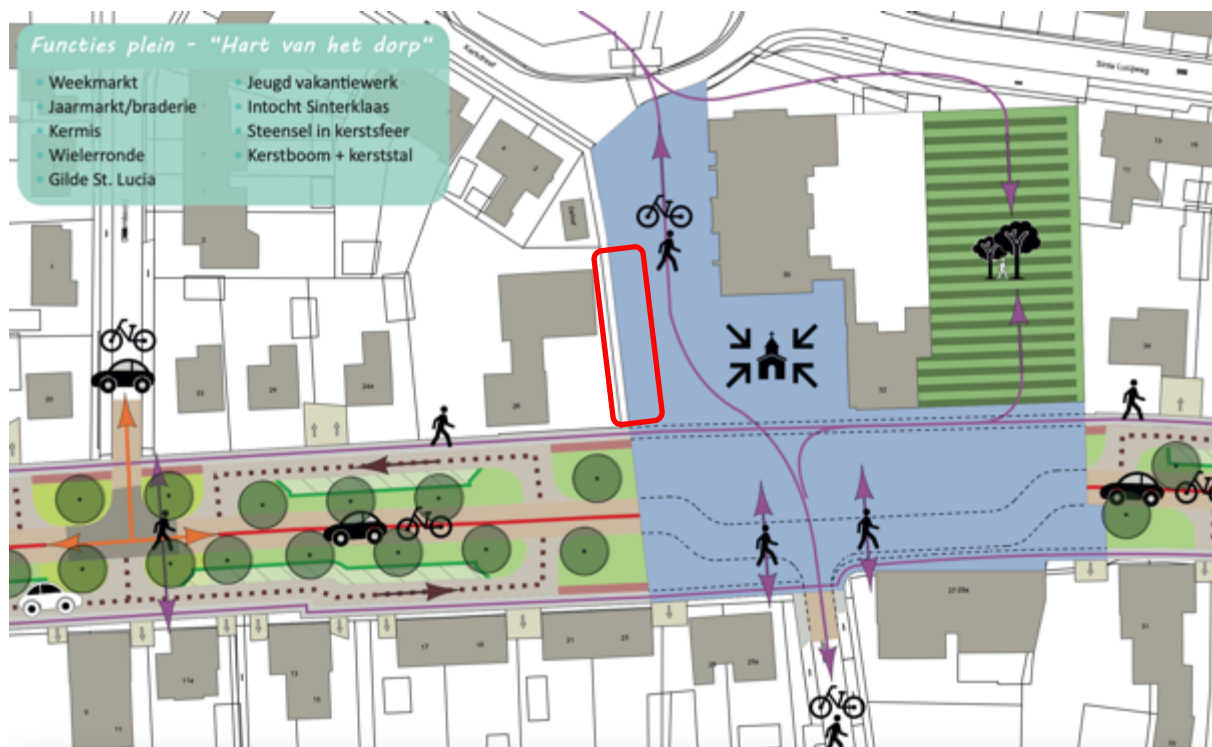


Foto van de bestaande situatie. Bron:google.com

2.2 Beoogde wijziging

Middels de wijziging wordt het grootste deel van het plangebied gewijzigd naar de bestemming Wonen-1. De bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als woning en de bestaande bedrijfsgebouwen worden gesloopt. De regels van de bestemming Wonen-1 gaan gelden met dien verstande dat niet 100 m² maar maximaal 200 m² aan aan- en uitbouwen en bijgebouwen kan worden gerealiseerd. Omdat het perceel in omvang afwijkt van reguliere woonpercelen is een groter oppervlakte toelaatbaar zonder dat de openheid in de omgeving en het stedenbouwkundig karakter van de omgeving wordt verstoord. Met de beoogde wijziging blijven de overige (bouw)regels van de bestemming “Wonen-1” onverminderd gelden.

De strook binnen het plangebied waarvoor de bestemming Verkeer-verblijf gaat gelden wordt door de gemeente Eersel aangekocht en aan het openbaar gebied toegevoegd. Met deze extra ruimte wordt het mogelijk om de gebruiksruimte en beleefbaarheid van het openbaar gebied te vergroten. De plannen voor de herinrichting van het openbaar gebied zijn reeds in voorbereiding en komen voort uit de ambitie om van Steensel weer één dorp te maken door de Eindhovenseweg her in te richten. De volgende afbeelding toont een uitsnede uit de Inrichtingsvisie Bewoners Eindhovenseweg ter plaatse van het plangebied. De bestemming Verkeer – Verblijf zal worden ingezet voor de beoogde pleinfuncties ‘Hart van het dorp’.



Uitsnede Inrichtingsvisie Bewoners Eindhovenseweg met in rood ter indicatie het grondstuk dat onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Hoofdstuk 3 Voorwaarden artikel 22 bestemmingsplan

De voorwaarden voor het toepassen van de wijzigingsbevoegdheid om het plangebied te gebruiken voor woondoeleinden, zijn verwoord in artikel 24, lid b van het bestemmingsplan "Kom Steensel". Deze voorwaarden zijn in paragraaf 3.1 benoemd. In paragraaf 3.2 is beschreven hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan.

3.1 Voorwaarden

De voorwaarden bij artikel 24 lid b uit het bestemmingsplan zijn als volgt;

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor het op de verbeelding aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 2' het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 9 woningen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:

- 1 De nieuwbouw mag worden gerealiseerd na bedrijfsbeëindiging.*
- 2 De goot- en bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 12 m.*
- 3 De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.*
- 4 Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*
- 5 De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.*
- 6 De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.*
- 7 Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).*
- 8 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.*
- 9 De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.*

3.2 Toetsing

Per voorwaarde wordt hieronder beschreven in hoeverre voldaan wordt aan de voorwaarden in artikel 24 lid b;

1; realisatie na bedrijfsbeëindiging

De wijzigingsbevoegdheid is met het toestaan van nieuwbouw van maximaal 9 woningen ruimer dan nu wordt beoogd. Het aantal woningen zal met de wijziging namelijk niet toenemen. Er is geen sprake meer van een actieve bedrijfsvoering. Aan de voorwaarde dat sprake zal moeten zijn van een beëindiging van de bedrijfsactiviteiten is voldaan.

2; maximale goot-, en bouwhoogte.

De regels van de bestemming 'Wonen-1' gaan gelden voor het wijzigingsgebied. De maximale goot-, en bouwhoogte zullen worden gesteld op respectievelijk 7 en 10 meter en zijn dus minder dan 12 meter. Aan deze voorwaarde is voldaan.

3; afwikkeling verkeer en parkeren

De verkeersaantrekkende werking en het bijbehorende parkeren van de bedrijfsactiviteiten die reeds zijn beëindigd zullen komen te vervallen en kunnen na wijziging niet meer terugkeren. In plaats van een bedrijfswoning is na wijziging een woning toegestaan. De invloed van het verkeer en parkeren op de omgeving wijzigt door deze wijziging niet. Er is geen sprake van een nadelige invloed op de verkeersafwikkeling en onevenredige toename van de parkeerbehoefte. Aan deze voorwaarde is voldaan.

4: Milieuhygienische belemmeringen

Over het algemeen geldt dat met het beëindigen van een bedrijfsbestemming in de bebouwde kom een gezonder milieu-hygiënische situatie voor de omgeving zal ontstaan. Voor het gebruik van een woning in plaats van een bedrijfswoning geldt in algemene zin dat er van geen andere milieu-planologische situatie sprake is. De volledige afweging in het kader van een goede ruimtelijke ordening en de effecten van de beoogde ontwikkeling op de gebruiks-, en ontwikkelingsmogelijkheden van naastgelegen percelen wordt verderop in de toelichting (hoofdstuk 5) behandeld. Aan deze voorwaarden kan worden voldaan.

5: Volkshuisvestelijk beleid

Met de beoogde wijziging worden er geen nieuwe woningen bestemd. De reeds bestaande bedrijfswoning wordt bestemd als woning. Dit heeft geen volkshuisvestelijke effecten waardoor het toetsen aan het volkshuisvestelijk beleid niet nodig is. Aan deze voorwaarde is voldaan.

6: Stedenbouwkundige inpasbaarheid

De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd en zal bestemd gaan worden als woning. Het bestaande bedrijfsgebouw wordt gesloopt. In de plaats daarvan zal een mogelijkheid worden geboden om 200 m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de woning te realiseren. De zone waar dit is toegestaan ligt achter de voorgevel in lijn met de bestaande zone op de naastgelegen percelen. Omdat het perceel aan de Eindhovenseweg 26 aanmerkelijk groter is dan de woonpercelen in de omgeving zal een toegestaan oppervlak van 200 m² niet leiden tot een verstoring van de openheid en stedenbouwkundig karakter van de omgeving. Het toevoegen van een deel van het plangebied aan de openbare ruimte zal de bruikbaarheid en beleefbaarheid van het openbaar gebied verbeteren en zal gestalte gegeven kunnen worden aan de ambities uit de 'Inrichtingsvisie Bewoners Eindhovenseweg'. Er is sprake van een zorgvuldige stedenbouwkundige inpassing.

7: Waterhuishouding

De gevolgen voor de waterhuishouding zijn nihil omdat er geen sprake is van een toename van het verhard oppervlak. In paragraaf 5.3 wordt hier dieper op ingegaan.

8: Archeologische waarden

Inzicht in eventueel in de bodem aanwezige waarden zijn bekend. Op basis van de Erfgoedkaart moet worden geconcludeerd dat voor het plangebied sprake is van een (Hoge) archeologische waarde. Vanwege de mogelijkheid om buiten het bouwvlak 200 m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen bij de woning te realiseren is ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarde een beschermende waarde (dubbelbestemming) aan de regels toegevoegd. Deze dubbelbestemming verplicht het doen van archeologisch onderzoek bij de bouwaanvraag. Op deze wijze zijn eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden voldoende beschermd. De gronden ter plaatse van de bestaande bebouwing zijn reeds zodanig geroerd dat bescherming van dit deel van het plangebied niet noodzakelijk wordt geacht.

9: Economische haalbaarheid

De gemeente Eersel is doordat een deel van het plangebied wordt aangekocht ter vergroting van het openbaar gebied samen met de huidige grondeigenaar drager van de exploitatie van de gronden. De kosten voor de wijziging worden verdeeld tussen partijen en contractueel geregeld. Het plan is economisch haalbaar.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

4.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) 'Duurzaam perspectief voor onze leefomgeving' in werking getreden. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw, zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk.

Nationale belangen

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht. Dit noemen we 'nationale belangen'. Het Rijk heeft voor alle nationale belangen een zogenaamde systeem-verantwoordelijkheid. Voor een aantal belangen is het Rijk zelf eindverantwoordelijk. Maar voor een groot aantal nationale belangen zijn dat de medeoverheden. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd.

De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten :

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering

Centraal in de te maken afwegingen tussen belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting uit de Omgevingswet van het begrip fysieke leefomgeving en wordt de noodzakelijke integraliteit van afwegingen benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is dat tussen beschermen en ontwikkelen.

Het doel van de toekomstige Omgevingswet (deze wet treedt naar verluid in werking per 1 januari 2023) is namelijk het bereiken van een balans tussen: '(a) bereiken en in stand houden van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit en (b) doelmatig beheren, gebruiken en ontwikkelen van de fysieke leefomgeving ter vervulling van maatschappelijke behoeften'.

Deze dubbele doelstelling uit de Omgevingswet is vertaald in de omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving. Hiermee moet dus rekening worden gehouden bij het maken van beleidskeuzes. Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes

Beschermen en ontwikkelen sluiten elkaar niet per definitie uit en kunnen elkaar zelfs versterken. Echter, gaan beschermen en ontwikkelen niet altijd en overal zonder meer samen en zijn soms onverenigbaar. Een optimale balans tussen deze twee vergt steeds een zorgvuldige afweging en prioritering van ongelijksoortige belangen.

Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;

2. kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal;
3. afwentelen wordt voorkomen.

Conclusie relatie met voorliggend plan

De beoogde wijziging valt niet onder één van de nationale belangen. Het nationaal beleid staat de beoogde ontwikkeling niet in de weg.

Ladder voor duurzame verstedelijking

De 'ladder voor duurzame verstedelijking' is vastgelegd als procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro bepaalt dat voor onder meer bestemmingsplannen die nieuwe woningen mogelijk maken, de treden van deze ladder doorlopen moeten worden. Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening in de vorm van een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden.

Artikel 3.1.6, lid 2 van het Bro gaat in op duurzame verstedelijking en luidt als volgt:

- Lid 2. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.

Ingevolge artikel 1.1.1, eerste lid, aanhef onder i, van het Bro wordt in het Bro de de daarop berustende bepalingen onder stedelijke ontwikkeling verstaan: *“ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaven, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.”*

Met de voorgenomen wijziging wordt er geen nieuwe woning aan de harde plancapaciteit toegevoegd. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zodat artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro, niet van toepassing is.

Toetsing aan de ladder is daarom niet aan de orde. Dit neemt niet weg dat de behoefte aan de nieuwe ontwikkeling in het kader van de uitvoerbaarheid van dit wijzigingsplan wel moet worden onderbouwd. Aangezien er geen extra woningen worden gepland en het louter een planologische (gebruiks)wijziging betreft is het effect voor de volkshuisvesting nihil.

4.2 Provinciaal beleid

Brabantse Omgevingsvisie

Vooruitlopend op de Omgevingswet heeft de Provincie Noord-Brabant reeds haar Omgevingsvisie opgesteld. De Omgevingswet heeft onder ander als doel om de overzichtelijkheid en gebruiksgemak van het Omgevingsrecht te verbeteren. Ook beoogt de wet meer bestuurlijke afwegingsruimte en een meer samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving in beleid, besluitvorming en regelgeving. In de Brabantse Omgevingsvisie staat de fysieke wereld centraal. Deze fysieke wereld manifesteert zich in vier elementen: water, aarde, lucht en vuur (energie). De basis is dat deze elementen in balans zijn en blijven bij ruimtelijke transitie. Draagvlak en draagkracht zijn hierbij belangrijke aspecten. De Brabantse Omgevingsvisie bestaat uit zeven hoofdstukken.

In hoofdstuk 5 staat beschreven wat de kernwaarden zijn voor het handelen van de Provincie. Hierin wordt onder andere verwoord dat de Provincie gaat voor meerwaarde-creatie. Dit betekent dat uitdrukkelijk gekeken wordt naar de effecten van ontwikkelingen op sociale inclusiviteit, veiligheid, gezondheid en omgevingskwaliteit.

De beoogde ontwikkeling heeft een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit doordat een bedrijfsfunctie uit de bestaande bebouwde kom van Steensel verdwijnt. Dit heeft een positief effect op de milieukundige situatie en dus de gezondheid van omwonenden. De beoogde ontwikkeling past daarom binnen de kernwaarden voor het handelen van de Provincie.

Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

De Interim omgevingsverordening 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 Interim omgevingsverordening is daarbij een eerste stap op weg naar een definitieve omgevingsverordening, die op grond van de Omgevingswet wordt vastgesteld en die verplicht is voor provincies. Naar verwachting treedt de Omgevingswet op 1 januari 2023 in werking.

De provincie wil met haar regels aansluiten op de werkwijze in de Omgevingsvisie en de Omgevingswet. Daarom is ervoor gekozen om de verschillende provinciale verordeningen voor de fysieke leefomgeving samen te voegen tot een Interim omgevingsverordening.

De Interim omgevingsverordening is beleidsneutraal van karakter. Dat betekent dat er geen nieuwe beleidswijzigingen zijn doorgevoerd, behalve als deze voortvloeien uit vastgesteld beleid zoals de omgevingsvisie. Er heeft voor de Interim verordening geen expliciete afweging plaatsgevonden of de inzet van de verordening voor een bepaald onderwerp gecontinueerd moeten worden. In beginsel zijn de huidige regels met het huidige beschermingsniveau gehandhaafd. In het algemeen geldt daarbij dat de inzet van de verordening in de provincie Noord-Brabant is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor het vanuit provinciale belangen nodig is om regels in te zetten of waarvoor het vanuit de wet verplicht is om regels te stellen in de verordening.

De Interim omgevingsverordening is digitaal. Dit betekent dat alle regels gekoppeld zijn aan een op een digitale kaart weergegeven werkingsgebied. Door op een willekeurig punt in de kaart te klikken, kan iemand zien welke regels op die plek gelden.

In hoofdstuk 3 zijn de instructieregels opgenomen die gemeenten moeten toepassen bij de uitvoering van hun bevoegdheden in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Hierin staan de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte. De instructieregels uit hoofdstuk 3 gelden niet alleen voor bestemmingsplannen, maar bijvoorbeeld ook voor beheersverordeningen en uitvoeringsbesluiten.

Instructieregels voor het plangebied

Op basis van kaart 3 voor gemeenten – stedelijke ontwikkeling en erfgoed is duidelijk dat het plangebied is gelegen in het “Stedelijk gebied” en dat sprake moet zijn van een duurzame stedelijke ontwikkeling. Hiervoor geldt dat de ontwikkeling moet passen in regionale afspraken en dat invulling moet worden gegeven aan de doelen op het gebied van energietransitie, klimaatadaptatie en veilige, gezonde woonomgeving.

De beoogde ontwikkeling voorziet in het wijzigen van het gebruik voor bedrijfsdoeleinden naar woondoeleinden. Een dergelijk gebruik past binnen het provinciaal beleid dat voor het stedelijk gebied is bepaald.

Bevordering ruimtelijke kwaliteit

Voor het plangebied gelden ook de instructieregels aan gemeente die overeenkomen met de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit: zorgvuldig ruimtegebruik, toepassing van de lagenbenadering en meerwaardecreatie.

In artikel 3.5 uit de omgevingsverordening is beschreven dat voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving rekening moet worden gehouden met:

- a. *Zorgvuldig ruimtegebruik*
- b. *De waarden in een gebied met toepassing van de lagenbenadering*
- c. *Meerwaardecreatie*

Door een bestaand locatie een nieuwe en passendere functie te geven – namelijk wonen – vindt een verbetering van de omgevingskwaliteit plaats doordat een bestaande bedrijfsbestemming met de daarin toegestane bedrijfsactiviteiten te midden van een bestaande woonomgeving verdwijnt. Daarbij geldt ook dat de wijziging de bruikbaarheid en beleefbaarheid van het aanliggend openbaar gebied vergroot. Ook dit is een verbetering van de omgevingskwaliteit.

4.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie 2.0

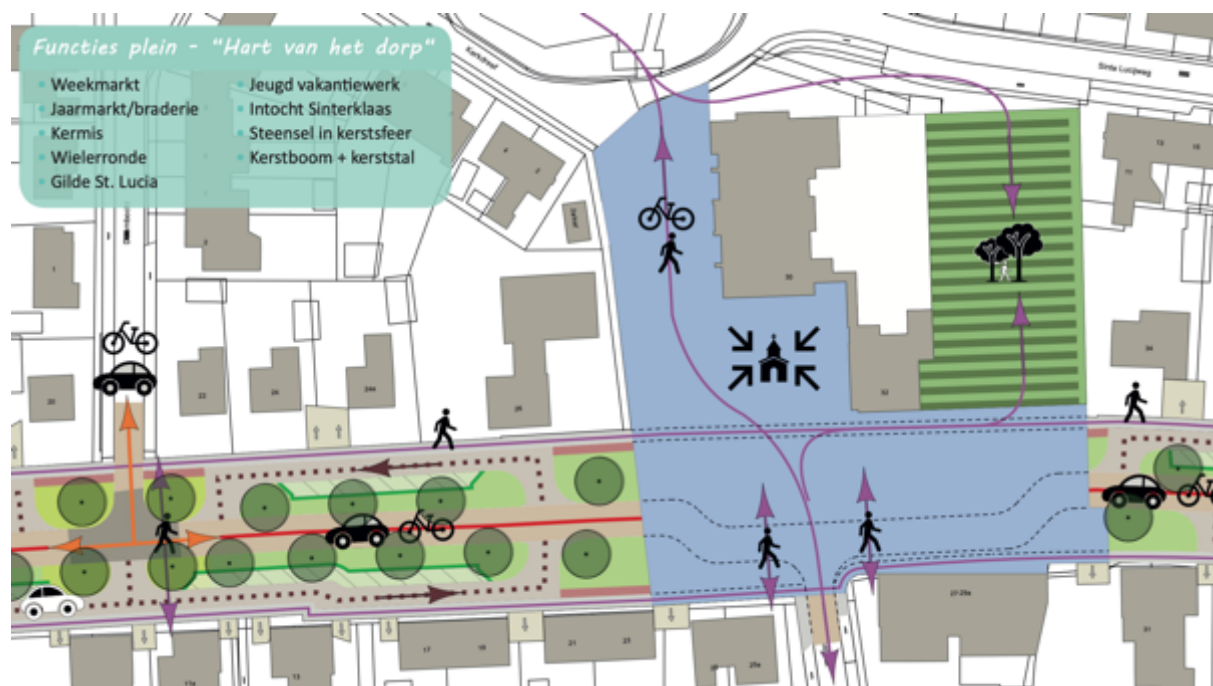
In november 2021 heeft de gemeenteraad van de gemeente Eersel de Omgevingsvisie 2.0 vastgesteld.

In deze visie is al het bestaande ruimtelijk beleid compleet in beeld gebracht en zijn de terreinen waar stapsgewijs verder onderzoek voor nodig is benoemd. Uiteindelijk zal, na het doen van benodigd onderzoek en de inzichten die hieruit zullen ontstaan de definitieve Omgevingsvisie (versie 3.0) worden samengesteld. Deze Omgevingsvisie geeft aan hoe Eersel er in 2030 uit ziet en hoe de uiteenlopende ruimtelijke uitdagingen die er zijn worden benaderd.

'Steensel weer één dorp'

In de Omgevingsvisie 2.0 wordt het project 'Steensel weer één dorp' benoemd; *'De Eindhovenseweg wordt heringericht: er komt een dertigkilometerzone waarin automobilisten zich moeten aanpassen aan hun nieuwe medeweggebruiker: de fietser. De werkzaamheden duren tot circa 2024. Door de herinrichting komt een langgekoesterde wens van de inwoners uit: beide zijden van het dorp worden weer écht met elkaar verbonden. Het project sluit perfect aan bij de keuzes van deze omgevingsvisie: we vergroten zowel de veiligheid (verkeersveiligheid en sociale veiligheid) als de leefbaarheid in Steensel.'*

Door de beoogde wijziging wordt een deel van het plangebied dat nu nog particulier bezit is aan het openbaar gebied toegevoegd. Deze vergroting van het openbaar gebied biedt de gemeente Eersel de mogelijkheid om de bruikbaarheid en beleefbaarheid van het openbaar gebied te verbeteren en aan het centrale plein 'Hart van het dorp' toe te voegen. Hiermee wordt het mogelijk om de ambities uit de Inrichtingsvisie Bewoners Eindhovenseweg tot uitvoering te brengen. Er wordt voldaan aan de in de Omgevingsvisie 2.0 benoemde uitgangspunten.



Uitsnede Inrichtingsvisie Bewoners Eindhovenseweg

Hoofdstuk 5 Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen milieubeleid, landschap en ruimtelijke ordening. Bij iedere ruimtelijke ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden of er vanuit milieuhygiënisch oogpunt belemmeringen en/of beperkingen aanwezig zijn voor de beoogde ontwikkeling. De milieukwaliteit vormt dan ook een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de milieuhygiënische en overige planologische aspecten. Indien noodzakelijk is aanvullend onderzoek uitgevoerd. De eventuele onderzoeksrapportages zijn separate bijlagen bij de toelichting. In deze toelichting zijn de samenvattingen en conclusies opgenomen.

5.2 Parkeren en ontsluiting

De gemeente Eersel streeft naar een evenwichtige balans tussen parkeervraag en -aanbod waarbij aan de parkeerbehoefte van diverse doelgroepen (bewoners, bezoekers en bedrijven) zoveel mogelijk wordt voldaan, zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid in de wijk en de kwaliteit van de openbare buitenruimte. Hiervoor heeft de gemeente Eersel het 'Parkeerbeleisplan' vastgesteld. Deze nota is uitgangspunt voor het parkeerbeleid binnen de gemeente en is gehanteerd bij het samenstellen van de parkeerbalans.

Parkeerbehoefte

Voor de beoogde wijziging speelt ook de vraag wat de nieuwe functies aan parkeerbehoefte met zich meebrengen en op welke wijze deze parkeervraag kan worden ingepast. Uitgangspunt daarbij is dat deze ruimtebehoefte in principe op het eigen terrein, dus niet in de openbare ruimte wordt opgevangen. In het "Parkeerbeleidsplan" is bepaald dat de locatie aan de Eindhovenseweg 26 in Steensel is gelegen in de zone "rest bebouwde kom" en dat de stedelijkheidsgraad voor Eersel is bepaald op "weinig stedelijk".

Benodigd aantal parkeerplaatsen

Met de beoogde wijziging zal de bestaande bedrijfswoning worden gebruikt als woning. De parkeernorm hiervoor wijzigt niet. Voor een bedrijfswoning en een woning (koop, vrijstaand) geldt dezelfde norm van 2,5 parkeerplaatsen. Als gevolg van het feit dat de bedrijfsactiviteiten na wijziging niet meer zijn toegestaan zal de parkeerbehoefte ten opzichte van het huidige toegestaan gebruik na wijziging afnemen. Het plangebied is groot waardoor geconcludeerd moet worden dat de 2,5 parkeerplaatsen voor één woning gemakkelijk op eigen terrein kan worden opgevangen. De verplichting om aan de parkeernormen te voldoen is aan de regels toegevoegd.

Verkeersgeneratie en ontsluiting

Het plangebied beschikt reeds aan de Eindhovenseweg over een eigen inrit. Met de beoogde wijziging neemt de verkeersgeneratie door het verdwijnen van de bedrijfsactiviteiten af. Alleen de verkeersgeneratie van één woning blijft bestaan. In de huidige situatie heeft de verkeersafwikkeling nooit tot problemen geleid. Aangezien de verkeersafweging afneemt, moet geconcludeerd worden dat sprake zal zijn van een gunstigere verkeerssituatie ter plaatse.

Conclusie is dat parkeren en ontsluiting geen belemmering vormt voor de beoogde gebruikswijziging aan de Eindhovenseweg 26.

5.3 Waterbeleid

Nederland is groot geworden door het leven met en de strijd tegen het water. In de 20^e eeuw is, doordat er te weinig rekening is gehouden met het waterbelang, veel ruimte aan het water onttrokken en veel afvalwater direct of indirect geloosd op oppervlaktewater. Om de toekomst van Nederland veilig te stellen is het nodig om te anticiperen op klimaatsveranderingen en bij de ruimtelijke planvorming goed rekening te houden met water. De waterbeheerder (Waterschap de Dommel) heeft de taak, kennis en kunde om daar zorg voor te dragen. Daarom is het belangrijk om het waterschap vroegtijdig te betrekken bij de planvorming.

Beleidskader

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond, middels een hydrologisch onderzoek, dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling.

Sinds juli 2003 is de watertoets wettelijk verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke Ordening. Het besluit verplicht tot het opnemen van een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding in de toelichting van alle ruimtelijke plannen. Ten aanzien van het beleid rond- en om water is het met name van belang of de wijzigingen een effect kunnen hebben op de hydrologische situatie.

Beleid Waterschap De Dommel; Waterbeheerprogramma 2022-2027 – Water als basis voor een toekomstigbestendige leefomgeving.

Het water en bodemsysteem is onontbeerlijk voor een gezonde en leefbare ruimtelijke inrichting van Noord-Brabant. Meer dan ooit is het belangrijk om rekening te houden met het concept van de lagen benadering om een toekomstig bestendige leefomgeving te waarborgen. Door klimaatverandering en ruimtelijke druk, staat immers de veerkracht van het water en bodemsysteem onder druk. De lagen benadering beschrijft de ruimte in 3 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 lagen benadering helpt in dit keuze en afwegingsproces en dient als kwaliteitskader voor alle ruimtelijke plannen. Elke laag draagt bij aan de ontwikkeling. De lagen benadering 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 streepje 2027 start waterschap de Dommel met de water transitie op weg naar een toekomstig bestendige waterhuishouding. Uiterlijk in 2050 is de waterhuishouding in ons hele beheergebied toekomst bestendig. 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 oppervlaktewater systeem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem en ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water. We hanteren 3 principes die inhoudelijke sturing geven aan de water transitie:

- 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 punt 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 beekdal gericht naar gebiedsgericht; onze aanpak 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 waterafvoeren naar elke druppel telt; maximaal water kon serveren, minder grondwater gebruiken en slimmer sturen.

Op planniveau is conform het beleid van het waterschap (plannen met een verhardingstoename kleiner dan 500 m² geen compensatie vereist en hoeft geen watertoets doorlopen te worden.

Het gemeentelijk waterbeleid; “Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2016-2021”

De taken en verplichtingen die de gemeente op het gebied van riolering heeft, zijn van oudsher vastgelegd in de Wet milieubeheer (Wm artikel 10.33). Een van de verplichtingen uit de Wet milieubeheer betreft het opstellen van een gemeentelijk rioleringsplan (GRP). In het GRP moet inzichtelijk worden gemaakt welke voorzieningen op het gebied van riolering in beheer zijn, welke effecten deze voorzieningen op het milieu hebben en welke kosten met het beheer en onderhoud gemoeid zijn, rekening houdend met toekomstige vervanging/verbetering. In de Wet milieubeheer is ook de zorgplicht voor stedelijk afvalwater vastgelegd. Sinds de introductie van de Wet gemeentelijke watertaken op 1 januari 2008 dient de gemeente niet alleen zorg te dragen voor stedelijk afvalwater, maar ook voor hemelwater en grondwater.

Één van de relevante systeemgerichte maatregelen in het GRP is het afkoppelen van verhard oppervlak. Op basis van de afkoppelvisie (en de uitwerking hiervan) en de resultaten van de maaiveldanalyse wordt het verhard oppervlak van de gemeente verder afgekoppeld. Afkoppelen is hierbij geen doel op zich maar wordt meegenomen tijdens overige werkzaamheden in de openbare ruimte. Bij het project “Steensel weer één dorp” wordt de openbare ruimte afgekoppeld, met de wijziging van het bestemmingsplan wordt hieraan tegemoetgekomen.

Met de beoogde wijziging neemt het verhard oppervlak af en blijft een bestaande situatie gehandhaafd. Door de afname van het verhard oppervlak is er geen noodzakelijke aanpassing van het watersysteem nodig. De beoogde wijziging voldoet aan het waterbeleid. Het plan zelf vraagt geen aanpassing aan het watersysteem, dit wordt al gedaan op basis van het “Steensel weer één dorp”.

5.4 Natuurwaarden

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Vanaf 1 januari 2017 is er de Wet natuurbescherming in. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. De uitvoering van de Wet natuurbescherming ligt bij de Provincie.

Gebiedsbescherming

In Nederland zijn 164 Natura 2000-gebieden aangewezen. Voorbeelden zijn de Veluwe, Rijntakken (rivieren), de Waddenzee maar ook Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux). Per Natura 2000-gebied zijn (instandhoudings)doelen (voor soorten en vegetatietypen) opgesteld. Iedereen die vermoedt of kan weten dat zijn handelen of nalaten, gelet op de instandhoudingdoelen, nadelige gevolgen voor een Natura 2000-gebied kan hebben, is verplicht deze handelingen achterwege te laten of te beperken. Het bevoegd gezag kan schadelijke activiteiten beperken en eisen dat een vergunning Natuurbeschermingswet wordt aangevraagd. Regulier beheer en bestaand gebruik zijn (of worden) opgenomen in Natura 2000-beheerplannen. Na vaststelling van de beheerplannen hoeft daarvoor geen vergunning aangevraagd te worden.

Provincies hebben ervoor gekozen om deze gebieden te beschermen via het provinciale beleid. Ook de provincie Noord-Brabant heeft de gebieden in haar verordening toegewezen aan het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

Het plangebied is gelegen op een afstand van circa 1.500 meter van het Natura 2000 gebied Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux. Omdat het plangebied op ruime afstand is gelegen van dit Natura 2000 gebied en er na wijziging geen sprake meer is van bedrijfsmatige activiteiten, zullen er geen nadelige effecten te verwachten zijn (geluid en trillingen) voor dit natuurgebied.

Stikstofdepositie

Te veel stikstofneerslag is slecht voor de natuur. Daarom is een natuurvergunning of een ander toestemmingsbesluit nodig voor activiteiten (bijvoorbeeld in de landbouw, woningbouw, wegenbouw of de industrie) waar stikstof bij vrij komt. Ook voor de bouw van de nieuwe woning is het nodig inzicht te krijgen in de stikstofdepositie op in de omgeving van het plangebied gelegen Natura-2000 gebieden. Om een zorgvuldige afweging te maken bij nieuwe activiteiten wordt AERIUS Calculator ingezet. Hiermee kan berekend worden welke depositie een project veroorzaakt en op welke natuurgebieden die depositie neerslaat. Met het gebruik van AERIUS Calculator kunnen projecten doorgang vinden waar kan worden aangetoond dat een activiteit niet tot een toename van depositie leidt. Er is dan namelijk geen toestemming vereist voor het aspect stikstofdepositie. Daarnaast is het met AERIUS Calculator mogelijk om vergunningen aan te vragen op grond van intern salderen.

Per 1 juli 2021 geldt op basis van het Besluit stikstofreductie en natuurverbetering een vrijstelling voor de tijdelijke stikstofemissie als gevolg van de **aanlegfase** in de bouwsector. Een berekening van de emissie als gevolg van de aanlegfase (sloop van het voormalige bedrijfsgebouw) is om die reden niet uitgevoerd.

Ten aanzien van de gebruiksfase geldt dat de bestaande woning blijft behouden. De gebruiksfase leidt door het beeindigen van de bedrijfsactiviteiten tot een lagere depositie. Dit is een verbetering waardoor ook voor de gebruiksfase is afgezien van het doen van een berekening.

De beoogde ontwikkeling heeft geen nadelige effecten op de natuurwaarden in het plangebied en omliggende natuurgebieden.

Soortbescherming

In de Wet natuurbescherming staan verbodsbepalingen: activiteiten die schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten zijn verboden.

Hiervoor verdeelt de Wet natuurbescherming beschermde soorten in twee groepen: Strikt beschermde soorten waaronder soorten uit de voormalige Vogel- en Habitatrichtlijn. In de tweede categorie staan andere soorten, bijvoorbeeld uit de Rode Lijst. Onder de Wet natuurbescherming worden 75 soorten vaatplanten beschermd. Vrijwel alle zoogdieren zijn beschermd. Meer soorten libellen en vlinders worden beschermd.

Met de beoogde wijziging wordt een bestaande bedrijfswoning gebruikt als woning. Er zijn met de beoogde wijziging geen activiteiten beoogd die mogelijk schadelijk zijn voor beschermde dier- en plantsoorten. Bovendien biedt de directe omgeving van het plangebied voldoende aanleiding voor diersoorten om te verblijven.

De beoogde wijziging heeft geen negatieve aspecten voor natuurwaarden.

5.5 Archeologische waarden en cultuurhistorie

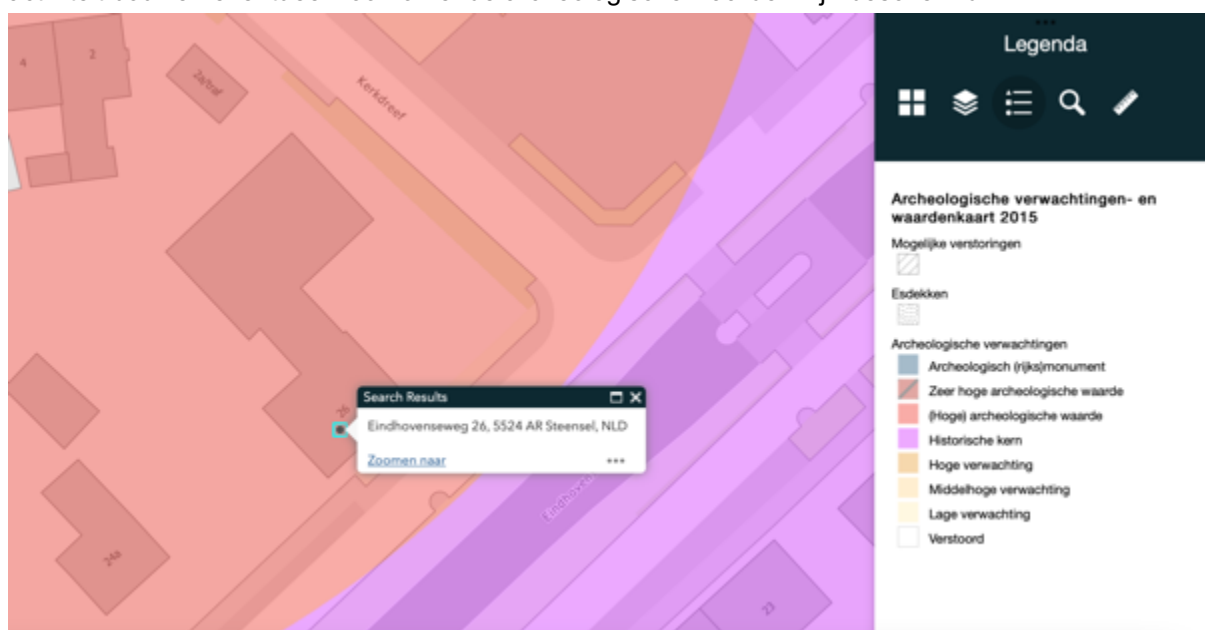
De Erfgoedwet is per 1 juli 2016 ingegaan. Deze wet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed en archeologie in Nederland. Bovendien is aan de Erfgoedwet een aantal nieuwe bepalingen toegevoegd. In een plantoelichting dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden.

Archeologie

Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven. Bij ingrepen waarbij de ondergrond ernstig wordt geroerd, moet worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

In 2007 is het Verdrag van Malta vastgelegd in de Wet op de archeologische monumentenzorg (geïmplementeerd in de Monumentenwet 1988). Door archeologie tijdig in de planvorming te betrekken, kunnen de archeologische waarden hierin eventueel worden ingepast. Het uitgangspunt ten aanzien van de aanwezige archeologische waarden in de planvorming is, volgens Rijks- en Provinciaal beleid, behoud in situ (ter plekke of binnen de context van de vindplaats).

Op grond van de Erfgoedkaart van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Odzob) geldt voor het plangebied een (hoge) verwachtingswaarde. Het plangebied is door de aanwezigheid van bestaande gebouwen en funderingen al geroerd. Hierdoor is het niet de verwachting dat toekomstige bouwactiviteiten het ter plaatse aanwezige bodemarchief ter plaatse van de huidige gebouwen zullen verstoren. Ter verzekering van de bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden, elders binnen het plangebied is een beschermende waarde (dubbelbestemming) aan de regels toegevoegd. Hierdoor is verzekerd dat bij de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen eventueel voorkomende archeologische waarden zijn beschermd.



Uitsnede Erfgoedkaart. Bron: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (Odzob)

Cultuurhistorie

De locatie is niet gelegen in een door het Rijk bescherm dorpsgezicht van de gemeente Eersel. Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorisch waardevolle gebouwen aanwezig.

Met de boogde wijziging worden geen archeologische en cultuurhistorische waarden geschaad.

5.6 Milieuzonering bedrijvigheid

Bij elk ruimtelijk besluit zal er sprake moeten zijn van een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent dat gevoelige functies (zoals wonen) geen overlast mogen hebben van in de omgeving aanwezige en toegestane bedrijven. Aan de andere kant moet ook gemotiveerd zijn dat de rechten van bestaande bedrijven in de omgeving niet geschaad worden door een besluit dat een nieuw gevoelig object mogelijk maakt. Omdat hier sprake is van de toevoeging van een woning (gevoelig object) verdient het aspect "milieuzonering" aandacht.

Bedrijvigheid en richtafstanden

Op basis van milieuzonering wordt bepaald welke categorieën bedrijfsvestigingen en/of inrichtingen mogelijk kunnen worden gemaakt. Dit houdt in dat er een voldoende ruimtelijke scheiding aanwezig dient te zijn tussen milieubelastende bedrijven en/of inrichtingen en woongebieden of woningen. Hoe zwaarder de toegestane milieucategorie, hoe groter de afstand.

Zonering

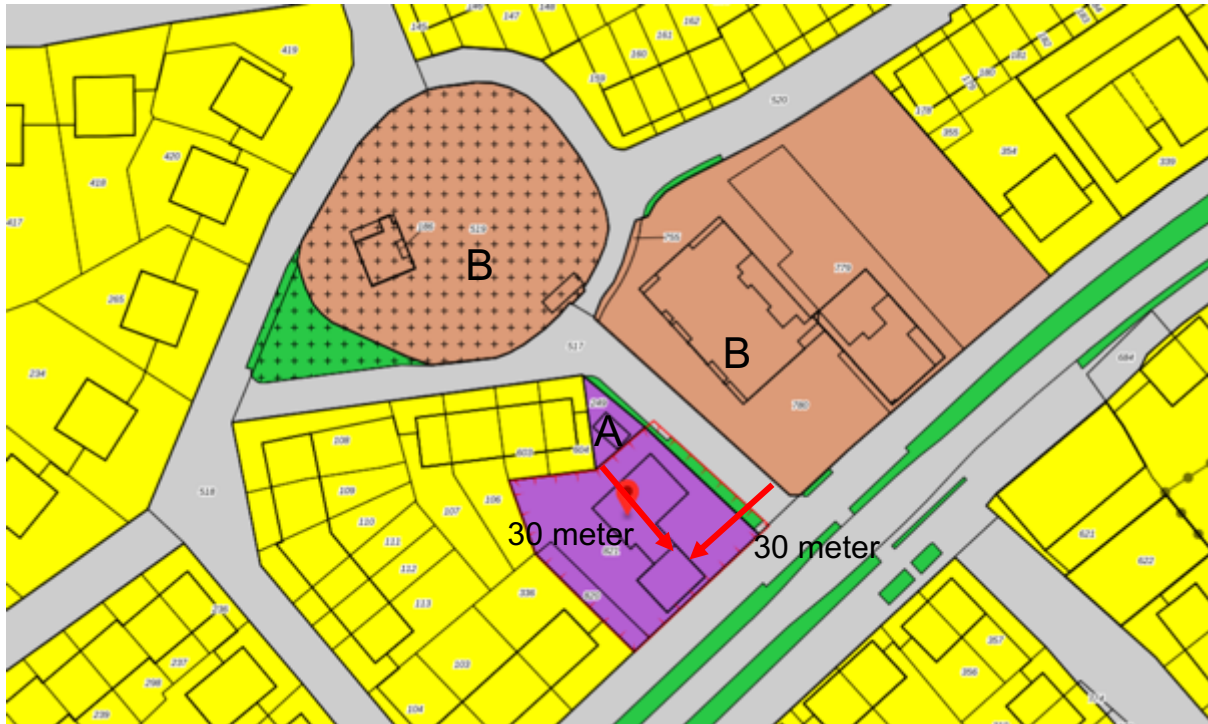
Bij het bepalen van deze afstand wordt gebruik gemaakt van de VNG - brochure 'Bedrijven en milieuzonering', editie 2009 (VNG-brochure). In deze brochure worden onder meer richtafstanden aangegeven tot de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied. Bij een gemengd gebied geldt dat de in de brochure genoemde richtafstand met één stap kan worden verlaagd. Van een gemengd gebied is hier echter geen sprake waardoor geen sprake is van verkleining van de richtafstand.

Aanwezige bedrijfsactiviteiten

In de nabijheid van het plangebied liggen enkele bestemmingen waar bedrijfsmatige activiteiten zijn toegestaan. Zo is direct noordelijk van het plangebied een nutsvoorziening aanwezig (A). Aan de overzijde van Kerkdreef is binnen de maatschappelijke bestemming een kerk gelegen (B).

Nutsvoorzieningen voegen zich goed in woonomgevingen. De afstand tot de reeds bestaande (bedrijfs)woning is circa 30 meter. Bovendien zijn reeds andere bestaande woningen dicht op deze voorziening gelegen waardoor de woning in het plangebied niet maatgevend is.

De richtafstand van een kerkgebouw tot een woning is volgens de VNG-brochure 30 meter. De reeds bestaande (bedrijfs)woning is gelegen op circa 30 meter. Bovendien zijn reeds andere bestaande woningen dicht op deze voorziening gelegen waardoor de woning in het plangebied niet maatgevend is.



Uitsnede bestemmingsplan met de in de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten. bron: ruimtelijkeplannen.nl

Doordat de bedrijfsbestemming binnen plangebied zal komen te vervallen, zullen er geen bedrijfsactiviteiten meer mogelijk zijn binnen het plangebied. Dit is een verbetering van de milieukundige situatie voor de omliggende woningen.

Het aspect “Milieuzonering, bedrijvigheid” is geen belemmering voor de beoogde functiewijziging en de beoogde ontwikkeling heeft positieve effecten voor de milieukundige situatie van omliggende woonpercelen.

5.7 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r. beoordeling

Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk significant nadelig kan worden beïnvloed. In het Besluit m.e.r. wordt de realisatie van woningen aangemerkt als stedelijk ontwikkelingsproject (D11.2). Naast de aanvierroutes via het Besluit m.e.r. of de “passende beoordeling” (Wet natuurbescherming), kan ook een m.e.r.-plicht ontstaan via aanvullend binnen de Provinciale Milieuverordening opgenomen activiteiten. Noord-Brabant heeft echter geen aanvullende m.e.r.-plichtige activiteiten opgenomen.

Onder de drempelwaarden uit de C- en D-lijst van het Besluit m.e.r. geldt nog wel de plicht om een 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' uit te voeren. Dit houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen. Dit laat onverlet dat er een separaat m.e.r.-beoordelingsbesluit genomen zou dienen te worden op basis van een aanmeldingsnotitie. In onderhavig geval is er echter sprake van toepassing van een wijzigingsbevoegdheid. Het moederplan is hiervoor kaderstellend, waardoor de (potentiële) milieueffecten die deze ontwikkeling met zich meebrengt destijds bij de totstandkoming van het moederplan reeds afgewogen zijn. In die zin is er voorgesorteerd op deze ontwikkeling. Ook kan worden aangegeven dat op grond van relevante jurisprudentie kan worden afgeleid dat gezien de aard en omvang van de ontwikkeling geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Hieruit moet geconcludeerd worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER of een m.e.r.-beoordeling.

Ten aanzien van een mogelijke MER-plicht, geldt bovendien dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden (zie hiervoor paragraaf 5.4). Aangezien er geen activiteiten plaatsvinden die negatieve effecten kunnen hebben is uitgesloten dat onderhavige ontwikkeling een negatief effect kan hebben op de Natura 2000-gebieden en de Beschermde Natuurmonumenten.

5.8 Wet geluidhinder

Bij een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de realisatie van een geluidgevoelig object, maar ook van een wijziging van bouwmogelijkheden nabij geluidbronnen, moet worden getoetst aan de Wet geluidhinder. In de Wet geluidhinder is bepaald hoe voor een gebied waar een ruimtelijke ontwikkeling plaatsvindt dient te worden omgegaan met geluidhinder als gevolg van wegverkeer, vliegtuigverkeer, industrie en spoorwegen.

De Wet geluidhinder beschermt de volgende objecten:

- Woningen;
- Andere geluidsgevoelige gebouwen;
- Geluidsgevoelige terreinen

Omdat door met de beoogde ontwikkeling geen nieuw geluidsgevoelig object wordt toegevoegd (een bedrijfswoning wordt gebruikt als woning) is aandacht nodig voor het aspect geluid niet nodig. De vereisten van de "Wet geluidhinder" zijn daarom, geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

5.9 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet Luchtkwaliteit in werking getreden. De luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 titel 2 van de Wet milieubeheer (Wm). In artikel 5.16 Wm staat een limitatieve opsomming van de bevoegdheden waarbij luchtkwaliteitseisen een directe rol spelen. Het gaat om ruimtelijke besluiten en milieuvergunningen die direct gevolgen voor de luchtkwaliteit hebben en daardoor kunnen bijdragen aan overschrijding van een grenswaarde.

Een vaststelling van een bestemmingsplan betreft de uitvoering van een bevoegdheid als bedoeld in artikel 5.16 van de Wm. Vaststelling van een bestemmingsplan is mogelijk als:

- De concentratie stoffen in de lucht door de voorgenomen ontwikkeling verbetert of gelijk blijft;
- Bij beperkte toename van de concentratie, door een met de activiteit samenhangende maatregel of optredend effect, de luchtkwaliteit per saldo verbetert;
- De toename, niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt. Dit is het geval als een project of activiteit maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties PM₁₀ of NO₂ (max 1,2 µg/m³).

Toetsing initiatief aan 'niet in betekende mate' begrip

Projecten die 'niet in betekende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 3% van de grenswaarde van een stof. Hiervan is volgens de ministeriële regeling van 'niet in betekende mate' sprake bij de realisatie van minder dan 1500 woningen op één ontsluitingsweg of minder dan 3000 woningen op twee ontsluitingswegen.

De beoogde planologische functiewijziging is een ontwikkeling die kleiner is dan 1500 woningen met één ontsluitingsweg. De ontwikkeling zal dan ook 'niet in betekende mate' bijdragen aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Toetsing initiatief aan “goede ruimtelijke ordening”

Naast de toetsing of de ontwikkeling een bijdrage levert aan de luchtkwaliteit dient beoordeeld te worden of het initiatief voorziet in een goede ruimtelijke ordening. Dit is onderzocht door middel van de NSL-monitoringstool (<https://www.nsl-monitoring.nl>). De meetpunten aan de Rijksweg A67 zijn het dichtst op de projectlocatie gelegen. Hier wordt ruimschoots voldaan aan de grenswaarden (stikstofdioxide: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en fijn stof: $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Voor stikstofdioxide is de achtergrondwaarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor fijn stof is de waarde gelegen tussen 0 en $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ en voor zeer fijn stof (PM_{2,5}) is de waarde gelegen lager $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Ook het aantal overschrijdingsdagen is lager dan 35 per jaar en voldoet daarmee aan de normen. Omdat de projectlocatie verder van de Rijksweg A67 is gelegen dan de meetpunten van het NSL dat doen, kan worden verondersteld dat wordt voldaan aan de normen en dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.



Uitsnede NSL-viewer met in rood de projectlocatie; bron: nsl-monitoring.nl

Het aspect “Luchtkwaliteit” is daarom geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

5.10 Bodemkwaliteit

Ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening dient inzicht te bestaan in de bodemkwaliteit teneinde de geschiktheid van de bodemkwaliteit voor een beoogde (nieuwe) bestemming te kunnen aantonen. Bij een bestemmingswijziging is het van belang dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen.

Het plangebied wordt reeds lange tijd gebruikt voor het wonen in een bedrijfswoning. Het wijzigen van de bestemming naar wonen waarbij de gronden voor woondoeleinden gebruikt kunnen worden wijzigt de gebruiksvorm ten opzichte niet. Aangenomen kan worden dat de bodem geschikt is voor het beoogde gebruik.

Het aspect “Bodemkwaliteit” is daarom geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.11 Externe Veiligheid

De externe veiligheidsregelgeving is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen en/of activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren. De wetgeving rond externe veiligheid richt zich op het beschermen van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten. Kwetsbaar zijn onder meer woningen, onderwijs- en gezondheidsinstellingen en kinderopvang- en dagverblijven. Beperkt kwetsbaar zijn onder meer kantoren, winkels, horeca en parkeerterreinen. De wet- en regelgeving ten aanzien van externe veiligheid is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), de Structuurvisie buisleidingen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet.

Om voldoende ruimte aan te houden tussen risicobronnen en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid rondom een risicobron kunnen om onderzoek vragen. Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon, die (onafgebroken en onbeschermd) op een bepaalde plaats aanwezig is, overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit. Het groepsrisico (GR) bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit op het terrein van een inrichting of bij een transportmodaliteit.

Risiconormering

In het beoordelingskader voor externe veiligheid staan twee kernbegrippen centraal: het plaatsgebonden risico en het groepsrisico:

Plaatsgebonden risico (PR)

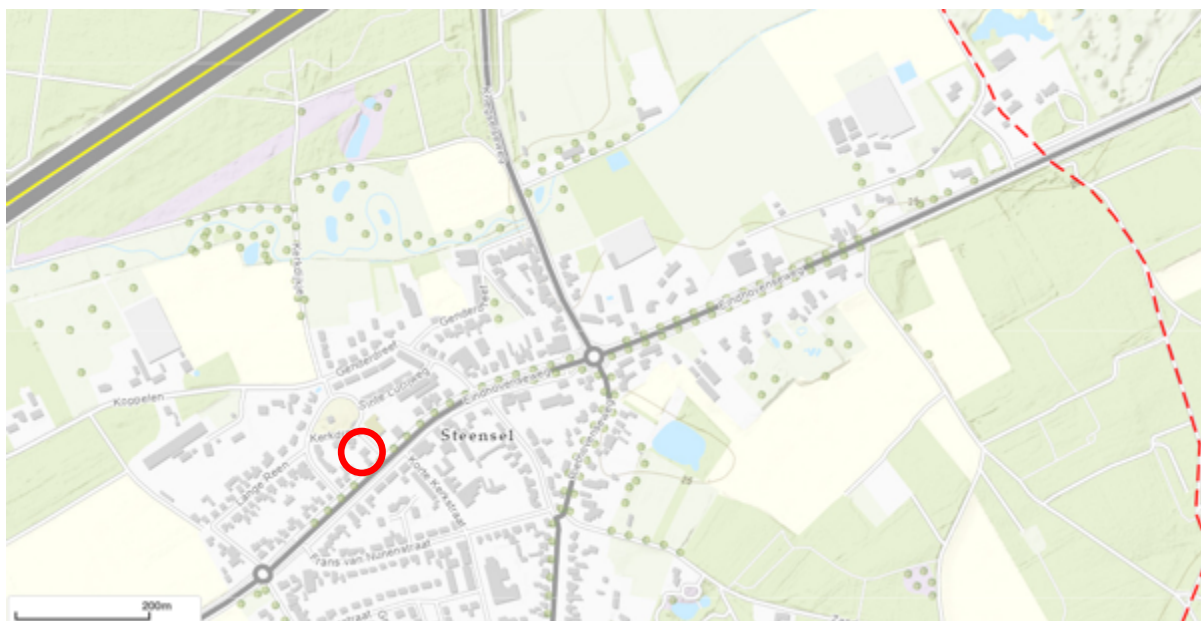
Het plaatsgebonden risico geeft de kans, op een bepaalde plaats, om te overlijden ten gevolge van een ongeval bij een risicovolle activiteit. Het PR kan op de kaart van het gebied worden weergegeven met zogeheten risicocontouren: lijnen die punten verbinden met eenzelfde PR. Binnen de 10^{-6} contour (welke als wettelijk harde norm fungeert) mogen geen kwetsbare objecten geprojecteerd worden. Voor beperkt kwetsbare objecten geldt de 10^{-6} contour niet als grenswaarde, maar als een richtwaarde.

De nieuwe woning is niet gelegen binnen een risicocontour. Het plaatsgebonden risico levert daarmee geen belemmeringen op in relatie tot de voorgenomen ontwikkeling.

Groepsrisico (GR)

Het groepsrisico is een maat voor de kans dat bij een ongeval een groep slachtoffers valt met een bepaalde omvang (10 personen of meer). Het GR is daarmee een maat voor de maatschappelijke ontwrichting. Het GR wordt bepaald binnen het invloedsgebied van een risicovolle activiteit. 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. Hierbij geeft het bevoegd gezag aan of het groepsrisico in de betreffende situatie aanvaardbaar wordt geacht.

Met de beoogde wijziging wordt er geen nieuw gevoelig object (woning) mogelijk gemaakt maar wordt louter een bedrijfswoning omgezet naar een woning. Een verantwoording is daarom niet nodig. Voor de volledigheid is een inventarisatie gedaan van risicobronnen in de omgeving. Deze inventarisatie is uitgevoerd door het raadplegen van de risicokaart. Hieruit bleek dat op een afstand van ruim 630 meter van het plangebied de Rijksweg A67 en op 1.100 meter een DPO buisleiding is gelegen. Gezien deze grote afstand tot het plangebied, en het feit dat geen nieuw gevoelig object wordt bestemd kan worden volstaan met de uitgevoerde inventarisatie.



Uitsnede risicokaart met daarin beide risibronnen en het plangebied aangeduid

Het aspect “Externe veiligheid” is daarom geen belemmering voor de beoogde functiewijziging.

5.12 Technische infrastructuur

Planologische relevante leidingen zijn leidingen die bescherming in het wijzigingsplan behoeven. Dit zijn bijvoorbeeld rioolwaterpersleidingen met een grote diameter en waterleidingen met een regionale functie. Op deze leidingen zijn geen veiligheidsafstanden van toepassing, maar wordt wel rekening gehouden met een zakelijk rechtstrook van de leidingen. Door binnen deze strook een bouwverbod op te nemen, wordt beschadiging van de leiding voorkomen. In of nabij het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Hoofdstuk 6 Juridische planbeschrijving

6.1 Hoofdopzet

Dit wijzigingsplan maakt na vaststelling in zijn geheel onderdeel uit van het plan 'Kom Steensel (het 'bestemmingsplan'). Dit betekent dat alle algemene bepalingen en bestemmingen die op het bestemmingsplan van toepassing zijn (zoals bijvoorbeeld de begripsbepalingen en de wijze van meten) ook voor dit wijzigingsplan gelden. Dit is geregeld in Artikel 1 van de regels van dit wijzigingsplan.

Nu de verbeelding wordt gewijzigd zijn binnen het bestemmingsvlak voortaan het gebruik voor woondoeleinden is toegestaan. Hiervoor is de bestemming 'Wonen-1' bestemd. Ter plaatse van de uitbreiding van het openbaar gebied is de bestemming 'Verkeer-Verblijf' bestemd.

De regels van het wijzigingsplan verklaren de regels uit het bestemmingsplan van toepassing en vullen deze aan waar nodig. Zo is voor het deel van het bestemmingsvlak 'Wonen-1' de aanduiding 'afwijkende bebouwingsregeling 2' opgenomen en is bepaald dat daar 200 m² aan aan-, uitbouwen en bijgebouwen is toegestaan.

Ter bescherming van eventueel in de bodem aanwezige archeologische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 2' aan de regels toegevoegd. Ook is de actuele regeling ten aanzien van parkeren en laden/losseren aan de regels toegevoegd.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

Uitgangspunt is dat de verbeelding zoveel mogelijk informatie geeft over de in acht te nemen maten en bouwregels.

In dit wijzigingsplan zijn de bestaande bestemmingen overgenomen waarbinnen verwezen wordt naar de bestaande regels uit het bestemmingsplan. De aanduidingen "afwijkende bebouwingsregeling -2" en de dubbelbestemming "Waarde – Archeologie 2" zijn aan de verbeelding toegevoegd. In de regels van het wijzigingsplan worden de aanvullingen aan de regels van het bestemmingsplan als gevolg van geregeld.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

In de beoogde ontwikkeling is de gemeente Eersel een partij. De grond en het pand is in eigendom van een particulier waardoor er geen kosten zijn voor de gemeente als gevolg van de wijziging van de bestemming voor zover het de bestemming Wonen-1 aangaat. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De procedurele kosten zullen middels een overeenkomst met de particulier worden verdeeld. Eventuele kosten voor de gemeente zijn hiermee afgedekt en de ontwikkeling wordt daardoor financieel uitvoerbaar geacht.

Als met een wijzigingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In deze procedure is de exploitatie gewaarborgd door een privaatrechtelijke -met de initiatiefnemer te sluiten- overeenkomst over de verdeling van de kosten bij de grondexploitatie. Voorgaand aan het besluit omtrent vaststelling van het wijzigingsplan zal daarom worden besloten dat het niet noodzakelijk is om een exploitatieplan vast te stellen.

Hoofdstuk 8 Procedure

8.1 Omgevingsdialoog

Door de beoogde wijziging wordt een deel van het plangebied dat nu nog particulier bezit is aan het openbaar gebied toegevoegd. Deze vergroting van het openbaar gebied biedt de gemeente Eersel de mogelijkheid om de bruikbaarheid en beleefbaarheid van het openbaar gebied te verbeteren en aan het centrale plein 'Hart van het dorp' toe te voegen. Hiermee wordt het mogelijk om de ambities uit de Inrichtingsvisie Bewoners Eindhovenseweg tot uitvoering te brengen. Afstemming met omwonenden heeft plaatsgevonden in het kader van de visievorming 'Steensel weer één dorp'. De beoogde wijziging maakt het mogelijk om de wensen van de omgeving te kunnen realiseren.

8.2 Vooroverleg

Op grond van artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt het wijzigingsplan aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap de Dommel voorgelegd. Op deze wijze worden de Provincie en het Waterschap in de gelegenheid gesteld een reactie op het plan te geven.

8.3 Vervolg van de procedure

Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing. Met de inwerkingtreding van de Wet ruimtelijke ordening dient de kennisgeving als bedoeld in artikel 3:12 van de Awb in de Staatscourant en een huis-aan-huis blad te worden geplaatst en via elektronische weg te geschieden. Tevens dient de kennisgeving te worden toegezonden aan de wettelijke overlegpartners.

Het ontwerpwijzigingsplan is gedurende zes weken ter inzage gelegd. In deze termijn is een ieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk een zienswijze op het ontwerpwijzigingsplan in te dienen. Tegen het plan is één zienswijze ingediend. Waterschap De Dommel heeft aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en verzocht het beleid te actualiseren en aan te geven hoe dit zicht tot het planvoornemen verhoudt. Dat is in de toelichting gewijzigd zoals dat in het besluit tot vaststelling is verwoord.

Vervolgens wordt het wijzigingsplan vastgesteld. Tegen het besluit tot vaststelling staat direct beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Direct na de beroepstermijn treedt het plan in werking, tenzij binnen de beroepstermijn een verzoek om voorlopige voorziening bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State wordt ingediend. In dat laatste geval wordt de werking van het vaststellingsbesluit opgeschort totdat op het verzoek is beslist.