

WIJZIGINGSPLAN  
**KOM STEENSEL,**  
**WIJZIGING ZANDSTRAAT**  
GEMEENTE EERSEL

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & E.M. Crijns

Januari 2018



# INHOUD

|           |                                                                                                                         |           |
|-----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>INLEIDING.....</b>                                                                                                   | <b>4</b>  |
| 1.1       | Aanleiding .....                                                                                                        | 4         |
| 1.2       | Plangebied .....                                                                                                        | 4         |
| 1.3       | Doel.....                                                                                                               | 5         |
| 1.4       | Geldend bestemmingsplan .....                                                                                           | 6         |
| <b>2.</b> | <b>BESTAANDE SITUATIE .....</b>                                                                                         | <b>7</b>  |
| <b>3.</b> | <b>BEOOGDE SITUATIE .....</b>                                                                                           | <b>9</b>  |
| 3.1       | Inleiding .....                                                                                                         | 9         |
| 3.2       | Stedenbouwkundige aspecten .....                                                                                        | 9         |
| 3.3       | Beeldkwaliteit .....                                                                                                    | 11        |
| 3.3.1     | Parkeren.....                                                                                                           | 14        |
| <b>4.</b> | <b>BELEIDSKADER.....</b>                                                                                                | <b>15</b> |
| 4.1       | Gemeentelijk beleid .....                                                                                               | 15        |
| 4.1.1     | Bestemmingsplan 'Kom Steensel'.....                                                                                     | 15        |
| 4.1.2     | Structuurvisie 2011 .....                                                                                               | 18        |
| 4.2       | Provinciaal beleid.....                                                                                                 | 18        |
| 4.2.1     | De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers .....                                                             | 18        |
| 4.2.2     | Structuurvisie Ruimtelijke Ordening .....                                                                               | 19        |
| 4.2.3     | Verordening Ruimte Noord-Brabant.....                                                                                   | 20        |
| 4.3       | Rijksbeleid .....                                                                                                       | 21        |
| 4.3.1     | Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte .....                                                                           | 21        |
| 4.4       | Beleid van het Waterschap De Dommel.....                                                                                | 21        |
| 4.4.1     | Inleiding.....                                                                                                          | 21        |
| 4.4.2     | Keur 2015.....                                                                                                          | 21        |
| 4.4.3     | Waterbeheerplan De Dommel 'Krachtig water 2010-2015' .....                                                              | 22        |
| 4.4.4     | Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen ..... | 24        |
| <b>5.</b> | <b>MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN .....</b>                                                                   | <b>25</b> |
| 5.1       | Water .....                                                                                                             | 25        |
| 5.1.1     | Inleiding.....                                                                                                          | 25        |
| 5.1.2     | Gemeentelijk rioleringsplan .....                                                                                       | 25        |
| 5.1.3     | Hydrologisch neutraal bouwen.....                                                                                       | 25        |
| 5.1.4     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....                                                                  | 27        |
| 5.1.5     | Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie .....                                                                       | 28        |
| 5.1.6     | Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater .....                                                                  | 28        |
| 5.2       | Natuur .....                                                                                                            | 28        |
| 5.2.1     | Natura 2000 .....                                                                                                       | 28        |
| 5.2.2     | Flora- en faunawet.....                                                                                                 | 29        |
| 5.3       | Archeologie en cultuurhistorie .....                                                                                    | 29        |

|           |                                               |           |
|-----------|-----------------------------------------------|-----------|
| 5.3.1     | Verdrag van Valletta .....                    | 29        |
| 5.3.2     | Wet op de archeologische monumentenzorg ..... | 30        |
| 5.3.3     | Archeologiebeleid gemeente Eersel .....       | 30        |
| 5.3.4     | Cultuurhistorie .....                         | 32        |
| 5.4       | Bedrijfshinder .....                          | 32        |
| 5.4.1     | Niet-agrarische bedrijven .....               | 32        |
| 5.4.2     | Agrarische bedrijven .....                    | 33        |
| 5.5       | Geluid .....                                  | 35        |
| 5.6       | Luchtkwaliteit .....                          | 35        |
| 5.6.1     | Luchtkwaliteit omgeving .....                 | 35        |
| 5.7       | Bodemkwaliteit .....                          | 36        |
| 5.8       | Externe veiligheid .....                      | 38        |
| 5.8.1     | Inleiding .....                               | 38        |
| 5.8.2     | Bedrijven .....                               | 38        |
| 5.8.3     | Transport .....                               | 38        |
| 5.9       | Technische infrastructuur .....               | 38        |
| 5.10      | Duurzaamheid .....                            | 39        |
| 5.11      | Totaalbeeld aspecten .....                    | 39        |
| <b>6.</b> | <b>JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING .....</b>      | <b>40</b> |
| 6.1       | Inleiding .....                               | 40        |
| 6.2       | Algemene toelichting verbeelding .....        | 40        |
| 6.3       | Algemene toelichting regels .....             | 40        |
| 6.4       | Toelichting bestemmingen .....                | 40        |
| 6.4.1     | Wonen-1 .....                                 | 40        |
| <b>7.</b> | <b>ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID .....</b>      | <b>41</b> |
| <b>8.</b> | <b>PROCEDURE .....</b>                        | <b>42</b> |
| 8.1       | Overleg ex artikel 3.1.1. Bro .....           | 42        |

## BIJLAGEN

Bijlage 1: Quicksan flora en fauna

Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 3: Evaluatierapport bodemsanering

Bijlage 4: Rapport archeologisch bureau onderzoek

# 1. INLEIDING

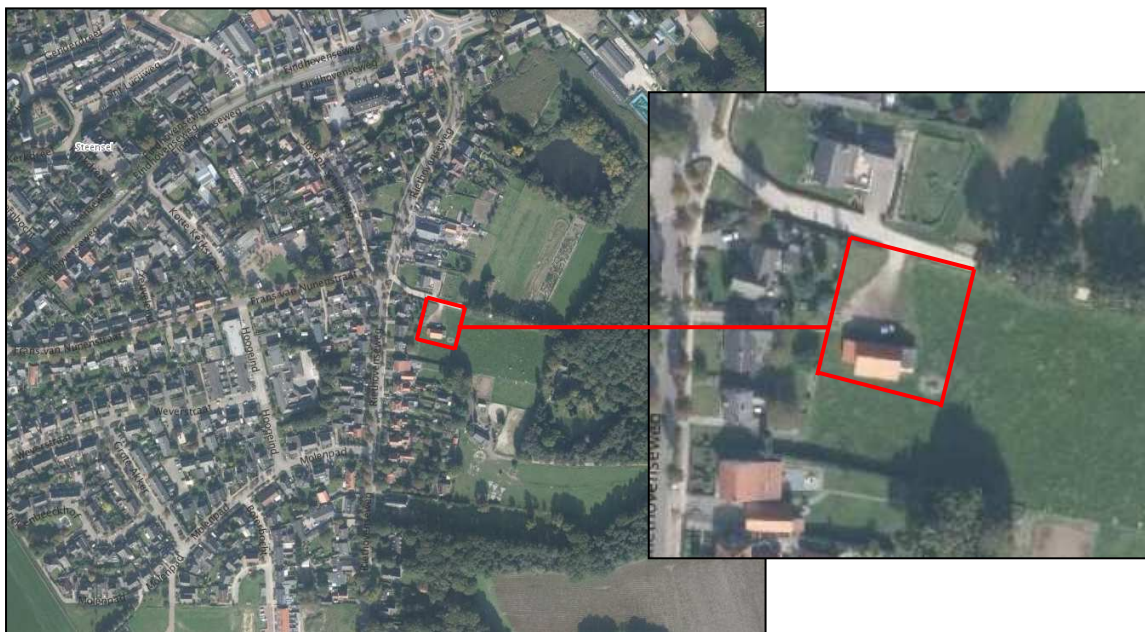
## 1.1 Aanleiding

Door de familie Van de Ven is aan Crijns Rentmeesters opdracht verleend voor het opstellen van onderhavig wijzigingsplan. De familie Van de Ven is voornemens het plangebied, gelegen aan de Zandstraat te Steensel, te herontwikkelen naar een woningbouwlocatie voor de oprichting van maximaal twee vrijstaande woningen. Deze herontwikkeling is als principeverzoek voorgelegd aan het college van burgemeester en wethouders. Per brief d.d. 24 september 2015 heeft het college te kennen gegeven in principe in te stemmen met de beoogde ontwikkeling.

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

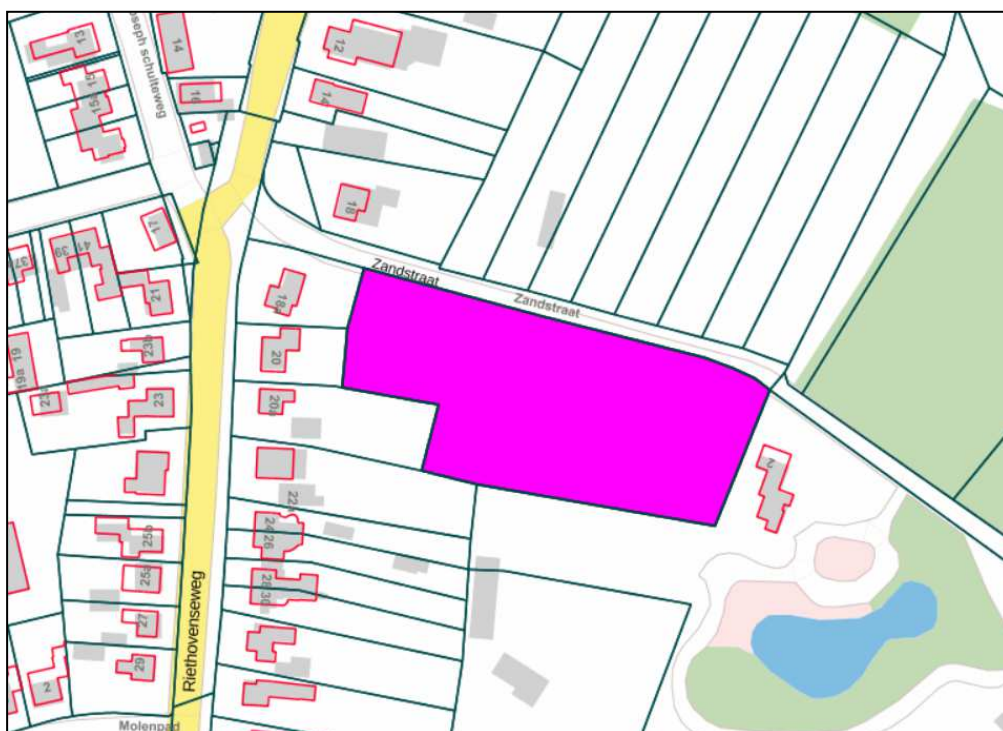
## 1.2 Plangebied

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



Figuur 1: Ligging plangebied aan Zandstraat ong.

Het plangebied maakt onderdeel uit van het perceel dat kadastraal bekend is als gemeente Eersel, sectie G, nummer 777. Navolgende figuur geeft een kadastraal overzicht van het totale kadastrale perceel weer.



Figuur 2: Kadastraal overzicht plangebied

Het plangebied heeft binnen dit kadastrale perceel een oppervlakte van 1.251 m<sup>2</sup>. In navolgende figuur is de begrenzing van het plangebied met blauw aangegeven.



Figuur 3: Begrenzing 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 de gebiedsaanduiding 'wijzigingsbevoegdheid 4'. In de regels van het vigerende bestemmingsplan is bepaald dat burgemeester en wethouders bevoegd zijn om het als zodanig aangeduide gebied te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal twee woningen. Per brief d.d. 24 september 2015 heeft het college, als reactie op het ingediende principeverzoek, te kennen gegeven dat het verzoek voldoet aan de voorwaarden zoals gesteld in het bestemmingsplan. Een voorwaarde die gekoppeld wordt aan het verlenen van principemedewerking is dat de grond- en bouwkosten voor een seniorenwoning onder € 333.000,00 blijven en bij een starterswoning onder de € 192.000,00.

## 2. BESTAANDE SITUATIE

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 Zandstraat aan de rand van de kern Steensel, een zijstraat van het bebouwingslint aan de Riethovenseweg. De Zandstraat betreft ter hoogte van het plangebied een verharde weg, welke vervolgens overgaat in een zandweg richting het achtergelegen bosgebied.

Het plangebied behoorde kadastraal tot de woning aan Riethovenseweg 20. Na verkoop van de woning in juli 2016 is het kadastrale perceel gesplitst in een tweetal kadastrale percelen. Het plangebied is achter de locatie Riethovenseweg 18A gelegen. Binnen het plangebied is momenteel een loods met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> aanwezig. De locatie is ontsloten op de Zandstraat. Navolgende figuur geeft een impressie van de huidige situatie binnen het plangebied.



Figuur 4: Impressie huidige situatie plangebied

De omgeving van het plangebied laat zich kenmerken door burgerbewoning. De bebouwing in de omgeving van het plangebied bestaat voornamelijk uit, zeer diverse, vrijstaande woningen. De woningen zijn overwegend opgericht als woningen bestaande uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap. In navolgende figuur is een sfeerimpressie van de bebouwing in de omgeving van het plangebied weergegeven.



Figuur 5: Sfeerimpressie bebouwing in omgeving

Naast de burgerwoningen in de omgeving komen verspreid over de kern nog enkele niet-woonfuncties voor, zoals een basisschool en een gemeenschapshuis.

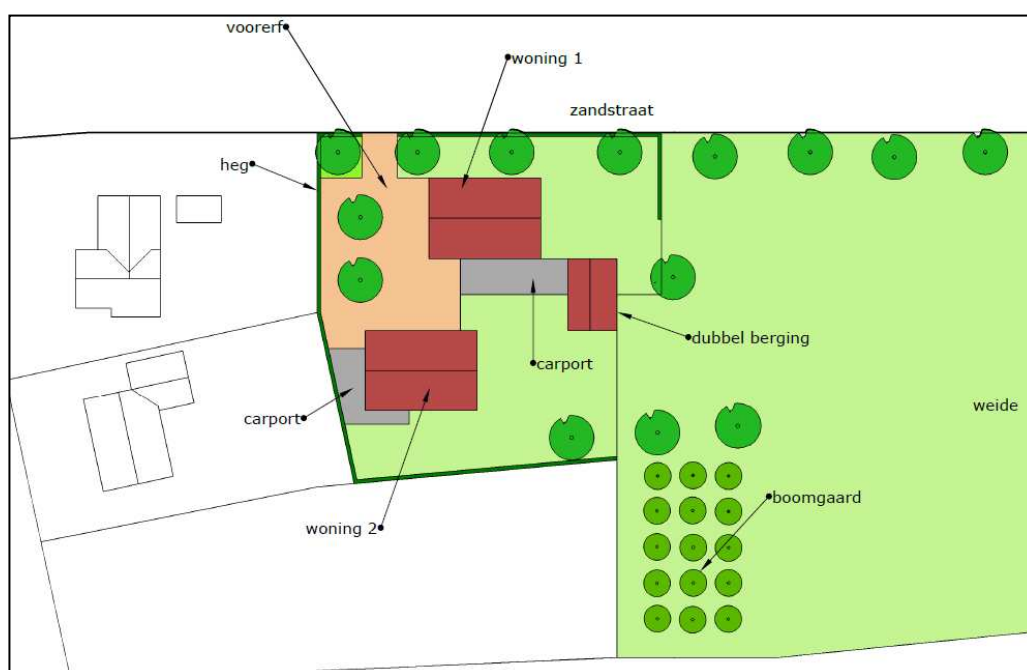
### 3. BEOOGDE SITUATIE

#### 3.1 Inleiding

Beoogd wordt de locatie Zandstraat ong. te Steensel te herontwikkelen tot een burgerwoonlocatie ten behoeve van de oprichting van een tweetal vrijstaande woningen met bijbehorende bijgebouwen.

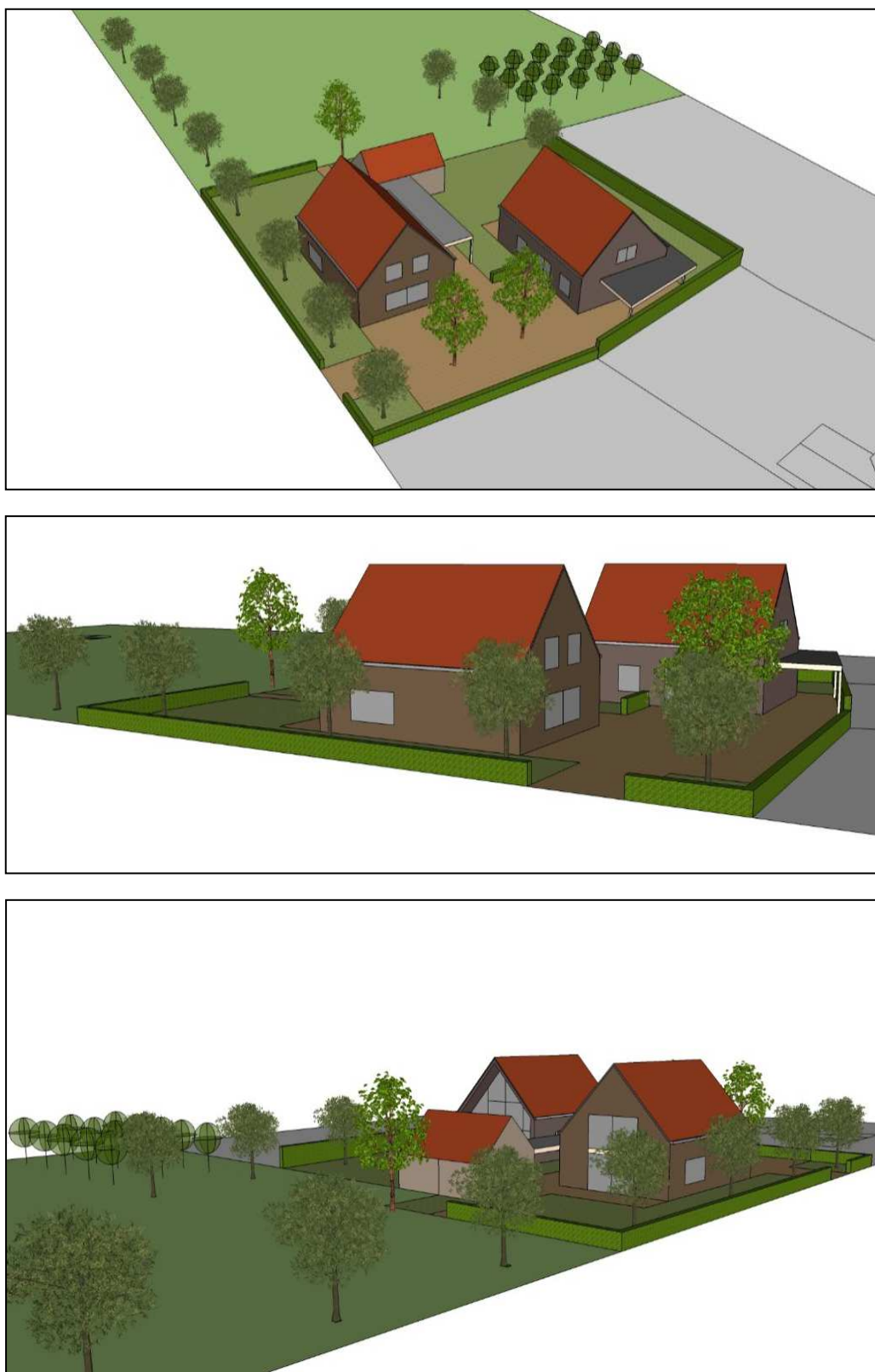
#### 3.2 Stedenbouwkundige aspecten

Door Architecten- en adviesbureau Ad van de Ven is een situatieschets gemaakt van de beoogde situatie ter plaatse van het plangebied. Navolgende figuur geeft deze schets weer.



Figuur 6: Stedenbouwkundige schets beoogde situatie Zandstraat ong. Steensel

Beoogd wordt de twee vrijstaande woningen te oriënteren op een inrit haaks op de Zandstraat, zodat een soort erf ontstaat. Na verkennend overleg heeft de gemeente de wens uitgesproken om de strakke achterlijn van het bestemmingsplan minder hard te maken door die met landschappelijke elementen te breken. Langs de Zandstraat wordt beoogd om een laanstructuur te ontwikkelen. Beoogd wordt om met het verspringen van hagen, met de positie van een bijgebouw, met enkele vrijstaande bomen en een kleine boomgaard dit breken van de strakke lijn te bereiken. Navolgend is een impressie van de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 7: Impressie beoogde situatie

### 3.3 Beeldkwaliteit

In het gemeentelijk beeldkwaliteitplan worden zeven handvatten voor architectuur geboden. Het plangebied is gelegen op een overgang van een lint naar een landelijke weg. De locatie leent zich dus voor de oprichting van een langgevelboerderij, middenstandswoning of herenhuis.

In het gemeentelijk beeldkwaliteit zijn de volgende omschrijvingen opgenomen van deze drie gebouwtypen:

#### **Langgevelboerderij**

De typische Kempische langgevelboerderij is een 18e eeuwse uitvinding en een sobere optimalisatie van het hallenhuis. Omdat er weinig tot geen agrarische bebouwing over is van vóór de 18e eeuw, is de langgevelboerderij de drager geworden van de identiteit. De langgevelboerderij is doorgaans geheel gemetseld –soms is de tas en de schuur opgetrokken met geteerde planken op een gemetselde spatrand. Omdat de langgevelboerderij twee eeuwen lang gebouwd is, zijn er oudere en moderner versies te vinden: de moderner versies hebben veelal een groter woongedeelte. Het erf is veelal sober en doelmatig. De boerderij is vaak dichtbij de weg gebouwd, om de ruimte aan de achterzijde (landzijde) zo groot mogelijk te houden. De langgevelboerderij vinden we vooral langs oude doorgaande wegen, langs kerkpaden en akkerwegen.

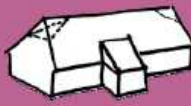
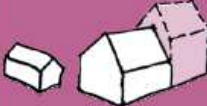
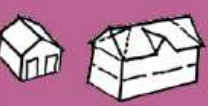
#### **Middenstandswoning**

Naast de ambachtslieden die zich aan het eind van de 19e eeuw in dorpen gingen vestigen, kwam na de oorlog de bouw van woningen voor arbeiders, middenkader en middenstanders pas echt op gang. Veelal is er in de dorpen de typische landarbeiderswoning, een klein, vrijstaand of dubbel vrijstaand huis met een eenvoudig langgerekt zadeldak gebouwd. Dit waren doorgaans zeer goedkope woningen met een beperkte individuele uitstraling. Hiermee werd de twee laagse woning in de dorpen geïntroduceerd. Door de woningen van de straat terug te zetten blijven de landelijke straatprofielen toch een open karakter houden. De middenstandswoningen vinden we langs alle typen wegen.

#### **Herenhuis**

Door het stabiele agrarische karakter heeft het lang geduurd voordat een burgerij ontstond die niet werkzaam was in de agrarische sector. Met de komst van de 19e eeuwse kerken werd de bijbehorende pastorie doorgaans het eerste herenhuis van betekenis in de dorpen, naast de evt. raadhuisen. In de 20e eeuw zouden onderwijzers, (vee-) artsen, notarissen en industrielen volgen met woningen die in meer- of mindere mate het type van herenhuis in de dorpen vestigden. Het erf van het herenhuis is vooral ter sier. Een diepere voortuin werd representatief ingericht met een hek of muur langs de doorgaande weg. Het herenhuis vinden we dicht nabij de kern van de dorpen, in de bebouwde kom, langs de linten die de kernen verbinden.

In het beeldkwaliteitplan is navolgende matrix betreffende deze drie gebouwtypen opgenomen:

|                        |                        | Langgevel-boerderij                                                                 | Middenstand-woning                                                                    | Herenhuis                                                                             |
|------------------------|------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------|
| 5. massa en compositie |                        |    |     |    |
|                        |                        | 1 laag + kap                                                                        | lagen aansluitend op de omgeving                                                      | max. 2 lagen                                                                          |
| 6. kleur en materialen |                        |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| gevel                  | metselwerk             | ✓                                                                                   | ✓                                                                                     | ✓                                                                                     |
|                        | metselwerk geschilderd |                                                                                     |                                                                                       | ✓                                                                                     |
| dak opbouw             | houtwerk               | ✓                                                                                   |                                                                                       |                                                                                       |
|                        | pannen dak             | ✓                                                                                   | ✓                                                                                     | ✓                                                                                     |
|                        | rieten dak             | ✓                                                                                   |                                                                                       |                                                                                       |
|                        | pannen en riet         | ✓                                                                                   |                                                                                       |                                                                                       |
|                        | leien dak              |                                                                                     |                                                                                       | ✓                                                                                     |
|                        | goten                  | eventueel mastgoot                                                                  | ✓                                                                                     | kroonlijst                                                                            |
| kleur                  | schoorsteen            | ✓                                                                                   | vrij                                                                                  | vrij                                                                                  |
|                        | kempisch pallet        | ✓                                                                                   | eventueel                                                                             | eventueel                                                                             |
| 7. details             |                        |                                                                                     |                                                                                       |                                                                                       |
| gevel beëindiging      |                        | oversteek goot                                                                      | goot of muizentand                                                                    | kroonlijst                                                                            |
| gevel doorbrekingen    |                        |  |   |  |
| dak kapel              |                        |  |   |  |
| kozijnen               |                        |  |   |  |
| voordeur               |                        |  |  |  |

De beoogde woningen dienen kwaliteit toe te voegen aan de kern Steensel en een eenheid te vormen op het nieuwe erf. Het combineren van gebouwtypen tot een hoogwaardig geheel behoort derhalve tevens tot de mogelijkheden. Navolgend is een impressie van de door initiatiefnemers beoogde beeldkwaliteit van schuurwoningen weergegeven, passend aan een nieuw erf en in de overgang naar het buitengebied.



Figuur 8: Beoogde beeldkwaliteit

### **3.3.1 Parkeren**

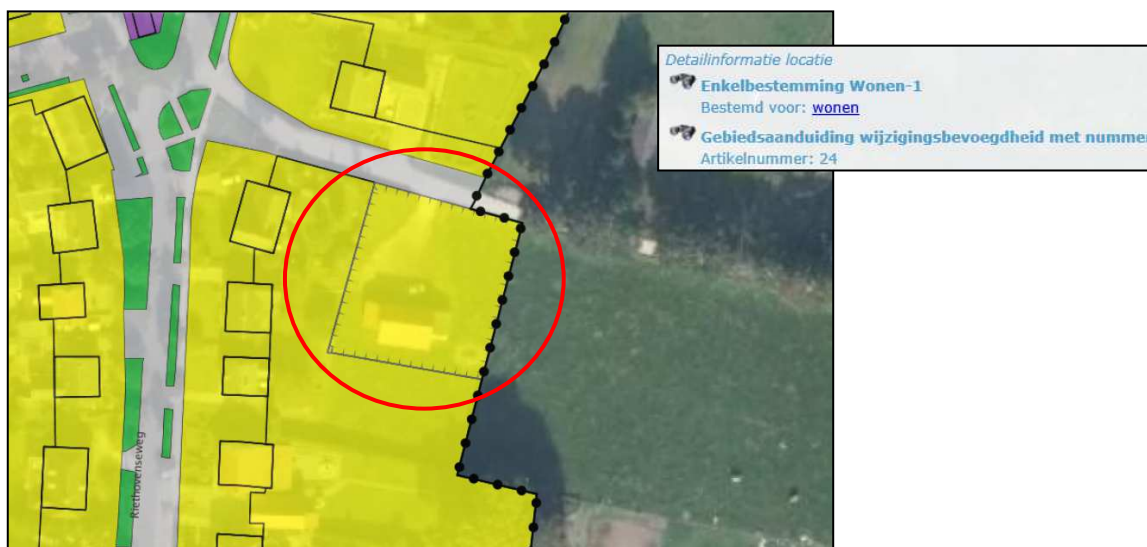
De nieuw op te richten woningen worden ontsloten op via een inrit haaks op de Zandstraat. Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein.

## 4. BELEIDSKADER

### 4.1 Gemeentelijk beleid

#### 4.1.1 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 de gebiedsaanduiding 'wijzigingsbevoegdheid met nummer'. Navolgend is een uitsnede van de verbeelding van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van het plangebied weergegeven.



Figuur 9: 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 artikel 24 van de bestemmingsplanregels zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Ter plaatse van het plangebied is de wijzigingsbevoegdheid onder c van toepassing:

- c Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om voor het op de verbeelding aangeduide 'gebied met wijzigingsbevoegdheid 4' het plan te wijzigen ten behoeve van de nieuwbouw van maximaal 2 woningen. Hiervoor gelden de volgende bepalingen:
1. De nieuwbouw dient georiënteerd te worden op een erftoegangsweg haaks op de Zandstraat.
  2. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.
  3. De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.
  4. De ontwikkeling mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken.
  5. Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.
  6. De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.
  7. De ontwikkeling dient inpasbaar te zijn vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt.
  8. Er dient rekening te worden gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding (waterkwaliteit en -kwantiteit).
  9. 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.
  10. De economische haalbaarheid dient te zijn gegarandeerd.

Navolgend wordt de beoogde ontwikkeling getoetst aan de voorwaarden zoals gesteld in de wijzigingsbevoegdheid:

1. *De nieuwbouw dient georiënteerd te worden op een erftoegangsweg haaks op de Zandstraat.*  
In het stedenbouwkundig ontwerp van de beoogde situatie zijn de nieuwe woningen georiënteerd op een erftoegangsweg haaks op de Zandstraat.
2. *De goothoogte mag niet meer bedragen dan 7 m.*  
In de regels van onderhavig wijzigingsplan is bepaald dat de goothoogte van de nieuwe woningen niet meer dan 7 meter mag bedragen.
3. *De nokhoogte mag niet meer bedragen dan 10 m.*  
In de regels van onderhavig wijzigingsplan is bepaald dat de nokhoogte van de nieuwe woningen niet meer dan 10 meter mag bedragen.
4. *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.

5. *Er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen.*

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

6. *De woningbouw dient te passen binnen het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid.*

Op 26 mei 2015 heeft de gemeenteraad besloten over de verdeling van de restcapaciteit van de woningbouwprogrammering op basis van de provinciale bevolkings- en woningbehoefte-prognose 2014 voor bouwplanning. Tijdens de vergadering van 26 mei 2015 is aangegeven dat tot 2023 nog 582 woningen mogen worden gebouwd. Reeds 415 woningen vormen harde plancapaciteit. De zachte plancapaciteit bedraagt 149 woningen. De restcapaciteit tot 1 januari 2022 bedraagt 18 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 volkshuisvestings-beleid.

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

De toevoeging van een tweetal woningen tegen de rand van de kern Steensel is vanuit stedenbouwkundig-ruimtelijk oogpunt passend. Tevens wordt zorg gedragen voor een goede landschappelijke inpassing, welke in paragraaf 3.2 van onderhavig plan is opgenomen en waarvan de aanleg en instandhouding is vastgelegd in de regels behorend bij onderhavig wijzigingsplan.

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

In paragraaf 5.1 van onderhavige toelichting is omschreven wat de gevolgen van de ontwikkeling voor de waterhuishouding zijn en op welke wijze hiermee omgegaan zal worden.

9. *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 zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend waardoor zeker is gesteld dat deskundig onderzoek verricht zal worden naar de archeologische waarden binnen het plangebied indien bebouwing wordt opgericht welke de aangegeven oppervlakte- en dieptegrenzen overschreden worden. Dit alles in overeenstemming met de regionale erfgoedkaart voor de Kempengemeenten en de A2 gemeenten, opgesteld door SRE Milieudienst. Ter plaatse is in het kader van de beoogde ontwikkeling door KSP Archeologie verkennend bureauonderzoek gedaan naar de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse. Hieruit blijkt dat onder andere door reeds uitgevoerde bodemsanering geen archeologische waarden verwacht worden. Vervolgonderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht. De resultaten van het onderzoek zijn uiteengezet in paragraaf 5.3 van onderhavig plan en het rapport behoort als bijlage tot onderhavig wijzigingsplan.

10. *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 'Zandstraat ong. Steensel' opgesteld.

#### **4.1.2 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'.

### **4.2 Provinciaal beleid**

#### **4.2.1 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.

#### **4.2.2 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening**

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2010 vastgesteld. Sinds de vaststelling in 2010 hebben Provinciale Staten diverse besluiten genomen die een verandering brengen in de provinciale rol en sturing, of van provinciaal beleid. Deze besluiten zijn vertaald in de 'Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014'. Provinciale Staten hebben niet een geheel nieuwe visie opgesteld, omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Onder andere de 'Transitie van stad en platteland, een nieuwe koers', het intrekken van de reconstructie- en gebiedsplannen en de 'transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' zijn verwerkt in de partiële herziening.

Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- de 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 geledingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren. In de Verordening ruimte worden kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaald in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. Deze Verordening wordt hierna besproken.

## 4.2.3 Verordening Ruimte Noord-Brabant

### 4.2.3.1 Inleiding

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op te stellen ruimtelijke plannen en vormt een direct toetsingskader voor ruimtelijke ontwikkelingen. In de Verordening ruimte zijn regels opgenomen waarvan de provincie het belangrijk vindt dat die door iedere gemeente worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. De onderwerpen die in de Verordening ruimte staan, komen uit de provinciale structuurvisie. De Verordening ruimte is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen:

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap;
- cultuurhistorie.

De Verordening ruimte 2014, veegronde 2017 is de meest recent vastgestelde versie van de Verordening ruimte.

### 4.2.3.2 Aanduiding in de Verordening ruimte

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



Figuur 10: 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.

## **4.3 Rijksbeleid**

### **4.3.1 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 eenvoudiger 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. De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

## **4.4 Beleid van het Waterschap De Dommel**

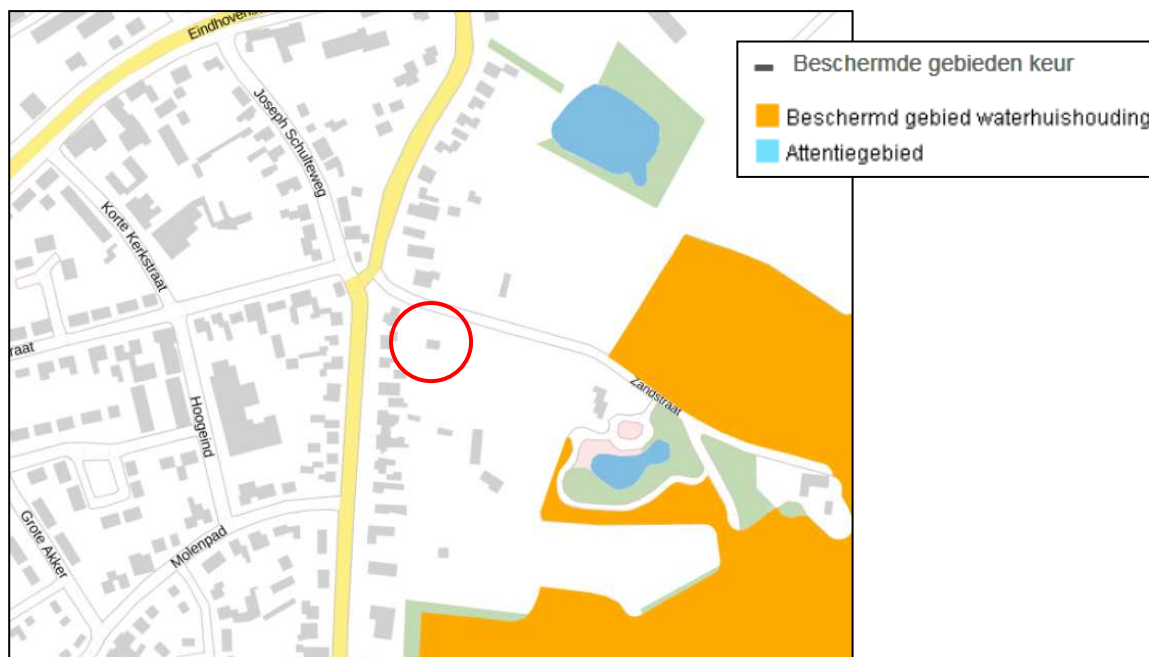
### **4.4.1 Inleiding**

Op 26 februari 2015 heeft het dagelijks bestuur van Waterschap De Dommel in zijn vergadering de 'Keur Waterschap De Dommel', de algemene regels behorende bij de 'Keur Waterschap De Dommel 2015' en diverse beleidsregels vastgesteld. De keur, de algemene regels en de beleidsregels zijn met ingang van 1 maart 2015 in werking getreden.

### **4.4.2 Keur 2015**

Waterschap De Dommel beheert het grond- en oppervlaktewater (zoals rivieren en beken) en waterkeringen met bijbehorende kunstwerken (bijvoorbeeld stuwen en gemalen). Om het grond- en oppervlaktewater en de waterkeringen goed te kunnen beheren en beschermen zijn er regels nodig, vastgelegd in een verordening, de 'Keur Waterschap De Dommel 2015'. In de Keur staan algemeen geformuleerde geboden en verboden. Naast deze geboden en verboden zijn er een groot aantal algemene regels opgesteld. Daarnaast zijn in veel gevallen activiteiten in en rondom

kleine waterlopen helemaal vrijgesteld van regels. Navolgende figuur geeft de ligging van het plangebied op de kaart 'Beschermd gebieden keur' weer.



Figuur 11: Uitsnede kaart 'Beschermd gebieden Keur'

Het plangebied is niet gelegen in een keurbeschermings- of attentiegebied.

#### 4.4.3 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 oppervlaktewaterstanden 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.

#### **4.4.4 Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen**

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hanteren sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Deze (beleids)uitgangspunten zijn geformuleerd in de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen'.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen grote en kleine plannen. Het waterschap maakt grofweg onderscheid in projecten met een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup>, 2.000 m<sup>2</sup> - 10.000 m<sup>2</sup> en meer dan 10.000 m<sup>2</sup>.

De beoogde ontwikkeling heeft een toename van verhard oppervlak van maximaal 2.000 m<sup>2</sup> tot gevolg. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt geen compensatie vereist voor plannen met een toename van verhard oppervlak van minder dan 2.000 m<sup>2</sup>. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat.

## **5. MILIEUHYGIËNISCHE PLANOLOGISCHE ASPECTEN**

### **5.1 Water**

#### **5.1.1 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.

#### **5.1.2 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.

#### **5.1.3 Hydrologisch neutraal bouwen**

Als gevolg van de beoogde herontwikkeling wordt een schuur met een oppervlakte van 150 m<sup>2</sup> gesloopt en twee nieuwe vrijstaande woningen met bijgebouwen opgericht. De ontwikkeling heeft derhalve géén toename van verhard oppervlak van meer dan 2.000 m<sup>2</sup> tot gevolg. Op basis van de Keur en de 'Beleidsregel Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' wordt dan ook geen compensatie vereist voor de beoogde ontwikkeling. Het hemelwater afkomstig van het toegenomen verhard oppervlak mag

naar bestaand oppervlaktewater worden afgevoerd. Op vrijwillige basis is de aanleg van een infiltratievoorziening toegestaan, mits daarbij in voldoende mate met de omgeving rekening gehouden wordt en geen wateroverlast op eigen terrein of bij derden ontstaat. Gezien de diepte van de GHG en de bodem is het plangebied geschikt voor infiltratie van hemelwater. Navolgend wordt uiteengezet hoe ter plaatse omgegaan zal worden met de infiltratie van hemelwater.

#### **5.1.3.1 Bodemgebruik en grondwater**

Het plangebied is gelegen op een hoogte van circa 26 meter boven NAP. De bodem betreft een eerdgrond; voedselrijk en vochtig tot droog. 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 -60-100 cm-mv.

#### **5.1.3.2 Verhard oppervlak**

Binnen het plangebied worden twee woningen met bijgebouwen opgericht en wordt één schuur met een grootte van 150 m<sup>2</sup> afgebroken. Na de beoogde herontwikkeling zal het verhard oppervlak binnen het plangebied met circa 800 m<sup>2</sup> toenemen, bestaande uit circa 300 m<sup>2</sup> verhard oppervlakte voor daken en gebouwen van het hoofdgebouw, 200 m<sup>2</sup> voor bijbehorende bouwwerken en circa 300 m<sup>2</sup> aan terreinverharding voor de woningen.

#### **5.1.3.3 Hemelwaterinfiltratie**

Ter plaatse zal een infiltratievoorziening worden aangelegd in de vorm van een wadi. Bij aanleg van een infiltratievoorziening voor het regenwater dat valt op daken van de woning en bijgebouwen wordt bewerkstelligd dat het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen afgevoerd wordt naar deze infiltratievoorziening. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (zowel T=10+10% en T=100+10%) kan plaatsvinden. Ter plaatse van de ontwikkeling aan Zandstraat ong. zal een wadi worden aangelegd, dit is een ondiepe verlaging in het veld waar water opgevangen kan worden en langzaam in de grond kan infiltreren.

Voor de ontwikkeling van de woningen wordt een toename van het verhard oppervlak verwacht van circa 650 m<sup>2</sup>. Om te waarborgen dat er sprake is van hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt een infiltratievoorziening aangelegd om het hemelwater dat valt op daken en verhardingen te laten infiltreren in de bodem. Er dient een omvang van 60 mm per m<sup>2</sup> te worden geborgen. De benodigde omvang van de waterberging bedraagt hiermee 39 m<sup>3</sup>. De GHG bedraagt 60 tot 100 cm-mv. Rekening houdend met een waking van 10 cm kan een berging met een diepte van 50 cm en een omvang van 78 m<sup>2</sup> worden gerealiseerd. Daartoe zal een wadi worden aangelegd ter plaatse van naastgelegen weide. Navolgende figuur geeft een impressie van een wadi zoals toegepast kan worden binnen het plangebied.



Figuur 12: Voorbeeld van wadi zoals opgenomen kan worden in het plangebied

De wadi zal worden aangelegd op het oostelijke deel van het perceel. Daar is ruime voldoende ruimte voor een infiltratievoorziening. Bij een situatie van extreme regenval zal overloop plaatsvinden naar de rest van de weide. Daardoor ontstaat in een extreme situatie geen overlast voor derden. Navolgende figuur geeft een beeld van de ligging van de wadi.



Figuur 13: Inpassing wadi ter plaatse van het plangebied

#### 5.1.4 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 ve

rontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van de aansluiting op het riool en wordt overwegend geïnfiltreerd in de bodem op eigen terrein. Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd. 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.

#### **5.1.5 Huishoudelijk afvalwater in nieuwe situatie**

Het huishoudelijk afvalwater zal op de riolering worden geloosd.

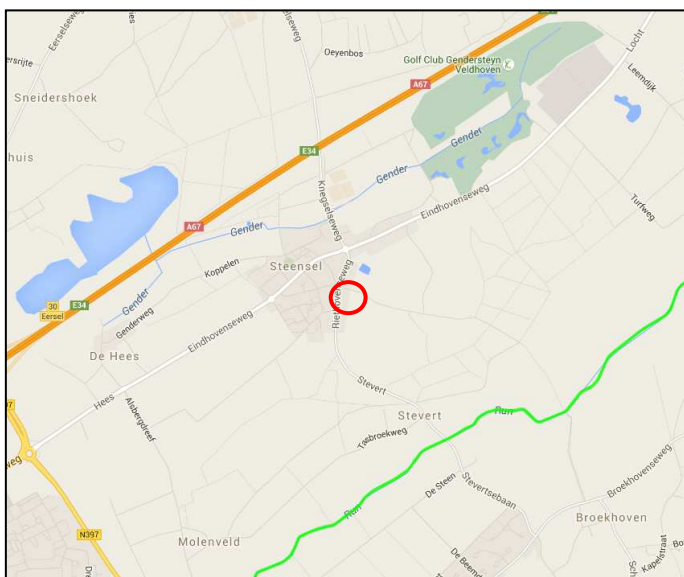
#### **5.1.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater**

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

### **5.2 Natuur**

#### **5.2.1 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 in de kern Steensel naar woningbouwlocatie heeft geen invloed op de natuurkwaliteit van het Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux'.



Figuur 14: Ligging Habitatrichtlijngebied 'Leenderbos, Grootte Heide & De Plateaux' t.o.v. het plangebied

### 5.2.2 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 Lomans Ecoworks is ter plaatse van het plangebied een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 10 maart 2016 met rapportnummer 04-16 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend is de eindconclusie uit de betreffende rapportage weergegeven.

- De beoogde herontwikkeling in het plangebied zal geen negatief effect hebben op beschermde natuurgebieden in de omgeving.
- Indien de aanbeveling voor Vogels algemeen (zie 6.2) in acht worden genomen, vormt het aspect Flora en fauna geen belemmering voor de beoogde herontwikkeling.
- Nader onderzoek of een ontheffingsaanvraag is niet aan de orde.

## 5.3 Archeologie en cultuurhistorie

### 5.3.1 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.

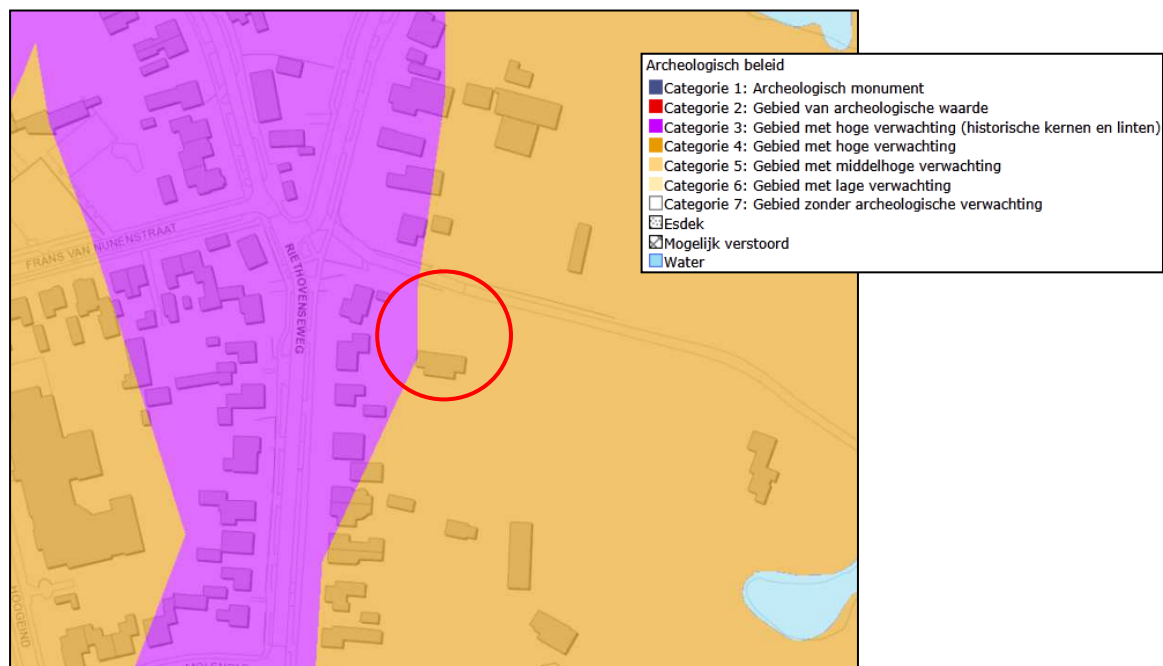
### 5.3.2 Wet op de archeologische monumentenzorg

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.

### 5.3.3 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 deels aangeduid als 'Categorie 3: Gebied met hoge verwachting (historische kernen en linten)' en deels als 'Categorie 4: Gebied met hoge verwachting'.



Figuur 15: 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. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 250 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m-mv.

Categorie 4 gebieden betreffen gebieden waar op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een hoge archeologische verwachting geldt. Archeologisch onderzoek is vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld of 0,5 m onder maaiveld bij esdek en agrarisch bestemde gronden.

Aan het plangebied zijn de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 4' toegekend. In de regels van deze dubbelbestemmingen is het regionale archeologie beleid vertaald. Op basis van deze dubbelbestemmingen is verzekerd dat de eventueel aanwezige archeologische waarden door bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad.

Door KSP Archeologisch eis een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd voor de locatie aan de Zandstraat ong. te Steensel. De resultaten van dit onderzoek zijn navolgend weergegeven:

*'Conclusie*

*Het doel van het archeologische bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Op basis van de landschappelijke ligging binnen de terrasvlakte met welvingen afgedekt met dekzand kunnen in het gebied waarbinnen het plangebied ligt, vindplaatsen worden verwacht uit het Neolithicum tot en met de Volle Middeleeuwen (tot in de 13<sup>e</sup> eeuw). Uit de gegevens van het bureauonderzoek is echter naar voren gekomen dat binnen het plangebied afgraving ten behoeve van zandwinning heeft plaatsgevonden. Hiervoor is naar schatting 1,2 à 1,5 m grond afgegraven waarna een humeuze bovengrond is teruggestort. Hierdoor is het potentiële archeologische niveau in zijn geheel afgegraven. Tot slot heeft recentelijk in het noordoostelijke deel van het plangebied een bodemsanering plaatsgevonden waarbij op nieuw afgraving heeft plaatsgevonden variëren van 0,5 tot 0,9 m diep.*

*Selectieadvies*

*Op grond van de afgravingen die in het verleden binnen het plangebied hebben plaatsgevonden en daarmee lage archeologische verwachting adviseert KSP Archeologie geen archeologisch vervolgonderzoek.*

*Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectieadvies. KSP Archeologie wijst erop dat dit selectieadvies nog niet betekent dat reeds bodemverstorende activiteiten of daarop voorbereidende activiteiten kunnen worden ondernomen. De resultaten van dit onderzoek zullen namelijk eerst moeten worden beoordeeld door de bevoegde overheid (gemeente Eersel), die vervolgens een selectiebesluit neemt.*

*Het uitgevoerde onderzoek is op zorgvuldige wijze verricht volgens de algemeen gebruikelijk inzichten en methoden. Het onderzoek is erop gericht om de kans op het aantreffen dan wel vernietigen van archeologische waarden bij bouwwerkzaamheden in het plangebied te verkleinen. Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van het raadplegen van bronnen, kan op basis van de onderzoekresultaten, de aan- of afwezigheid van eventuele archeologische waarden niet met zekerheid gegarandeerd worden. Indien bij graafwerkzaamheden archeologische waarden worden aangetroffen*

*dienen deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, bij de minister gemeld te worden. In de praktijk kan de vinden terecht bij de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed zodat de vondst geregistreerd wordt in het centraal archeologisch informatiesysteem. Daarnaast wordt het advies gegeven om de vondst ook bij de gemeente te melden.*

### **5.3.4 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.

## **5.4 Bedrijfshinder**

### **5.4.1 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                 | 125 meter          | Geen beperkingen |
| Hoogeind 4               | Basisschool           | 852,8531 | Geluid 30 meter                 | 85 meter           | Geen beperkingen |
| Frans van Nunenstraat 44 | Cafetaria             | 561      | Geur, geluid en gevaar 10 meter | 140 meter          | Geen beperkingen |

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

## 5.4.2 Agrarische bedrijven

### 5.4.2.1 Inleiding

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening als het gaat om geurhinder vanwege diervverblijven van veehouderijen. De wet geeft onder andere normen voor de voor- en achtergrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). Bij besluitvorming omtrent de ontwikkeling van nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen dient in het kader van het aspect 'geur' antwoord gegeven te worden op de vragen:

- Is ter plaatse een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd? (belang geurgevoelig object).
- Wordt niet iemand onevenredig in zijn belangen geschaad? (belangen veehouderij en derden).

### 5.4.2.2 Voorgrondbelasting

Met de voorgrondbelasting wordt de geurbelasting van een individuele veehouderij bedoeld. In de Wgv is bepaald dat in een concentratiegebied een maximale voorgrondbelasting van 3 odour units per kubieke meter lucht (oue/m<sup>3</sup>) geldt binnen de bebouwde kom en een norm van 14 oue/m<sup>3</sup> buiten de bebouwde kom. Ten opzichte van dieren van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld (rundvee en paarden) dienen vaste afstanden aangehouden te worden. De afstand tussen een geurgevoelig object en een dergelijke veehouderij dient, indien de woning buiten de bebouwde kom gelegen is, 50 meter te bedragen.

Een aanvraag om een milieuvergunning van een veehouderij wordt getoetst aan in de wet vastgelegde standaardwaarden voor geurbelasting of aan standaardwaarden voor vaste afstanden dan wel aan de waarden welke vastgelegd zijn in een gemeentelijke verordening. De in de Wet geurhinder en veehouderij gestelde normen voor de voorgrondbelasting betreffen dan ook alleen wettelijke normen voor de milieuvergunningverlening, niet voor de ruimtelijke ordening.

### 5.4.2.3 Achtergrondbelasting

De geurbelasting ten gevolge van meerdere intensieve veehouderijen in de omgeving vormt de achtergrondbelasting. De achtergrondbelasting bepaalt het woon- en leefklimaat op een locatie.

#### 5.4.2.4 Geurverordening

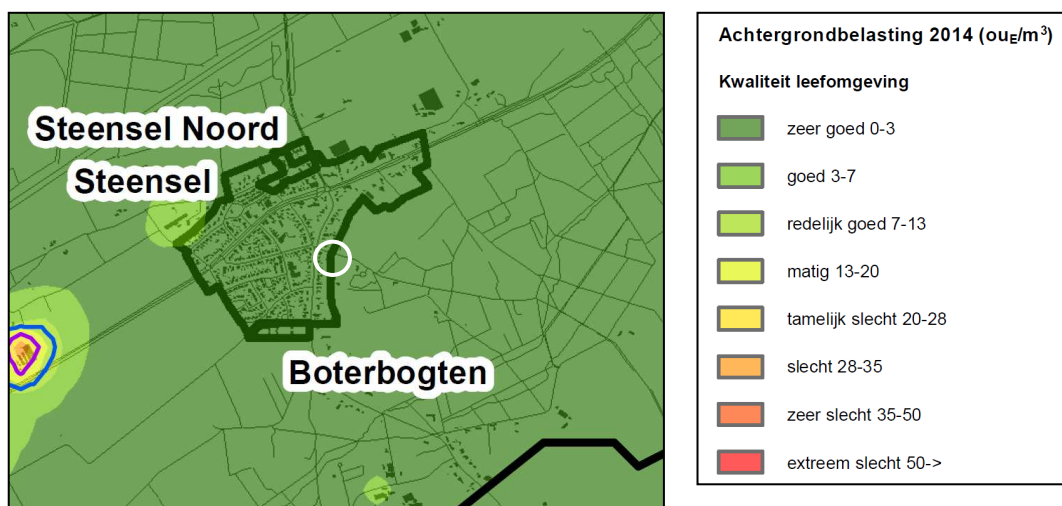
Gemeenten mogen, binnen bepaalde grenzen, bij verordening van de normen in de Wet geurhinder en veehouderij afwijken, (artikel 6 van de wet). In aanvulling op de Wgv heeft de gemeenteraad op 29 september 2015 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' vastgesteld.

De verordening van de gemeente Eersel stelt voor bepaalde gebieden geurnormen die afwijken van de wettelijke normen zoals vastgelegd in de Wgv. In plangebieden voor woningbouw en industrieterrein bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur- gevoelige objecten 3 ouE/m<sup>3</sup>. In het buitengebied bedraagt de maximale waarde voor de geurbelasting van een veehouderij op de voor geur- gevoelige objecten 10 ouE/m<sup>3</sup>. Daarnaast bedraagt binnen de bebouwde kom 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 voor zover dit betrekking heeft op bedrijven met maximaal 56 stuks dieren waarvoor vaste afstanden gelden.

#### 5.4.2.5 Woon- en verblijfklimaat

De achtergrondbelasting is de geurbelasting als gevolg van de veelheid aan veehouderijen in de omgeving van een geurgevoelig object. De achtergrondbelasting is mede bepalend voor het leefklimaat.

Onderdeel van de 'Verordening geurhinder en veehouderij gemeente Eersel 2015' is een kaart betreffende het leefklimaat in 2014. Op deze kaart is aangegeven dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een zeer goede kwaliteit van de leefomgeving. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van de achtergrondbelasting geen bezwaar. Navolgende figuur betreft een uitsnede van deze kaart, waarop het plangebied met wit is omcirkeld.



Figuur 16: Uitsnede kaart kwaliteit leefomgeving

#### 5.4.2.6 Belangenafweging

Herontwikkeling van het plangebied aan de Zandstraat naar woningbouwlocatie ten behoeve van de oprichting van een tweetal vrijstaande woningen mag de toekomstige ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende bedrijven niet belemmeren. Het plangebied is gelegen op de

grens tussen de kern Steensel en het buitengebied. De bestemmingen rondom het plangebied betreffende derhalve reeds burgerwoonbestemmingen. Door de beoogde herontwikkeling van het plangebied ontstaan derhalve geen (verdergaande) belemmeringen voor (intensieve) veehouderij-bedrijven in de omgeving dan reeds het geval is. De beoogde herontwikkeling van het plangebied vormt geen belemmering voor omliggende bedrijven.

## **5.5 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. De 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 aangezien deze wegen niet zoneplichtig zijn. Derhalve is de te verwachte geluidshinder ter plaatse dermate laag dat er een toets van de geluidshinder niet nodig wordt geacht.

## **5.6 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.

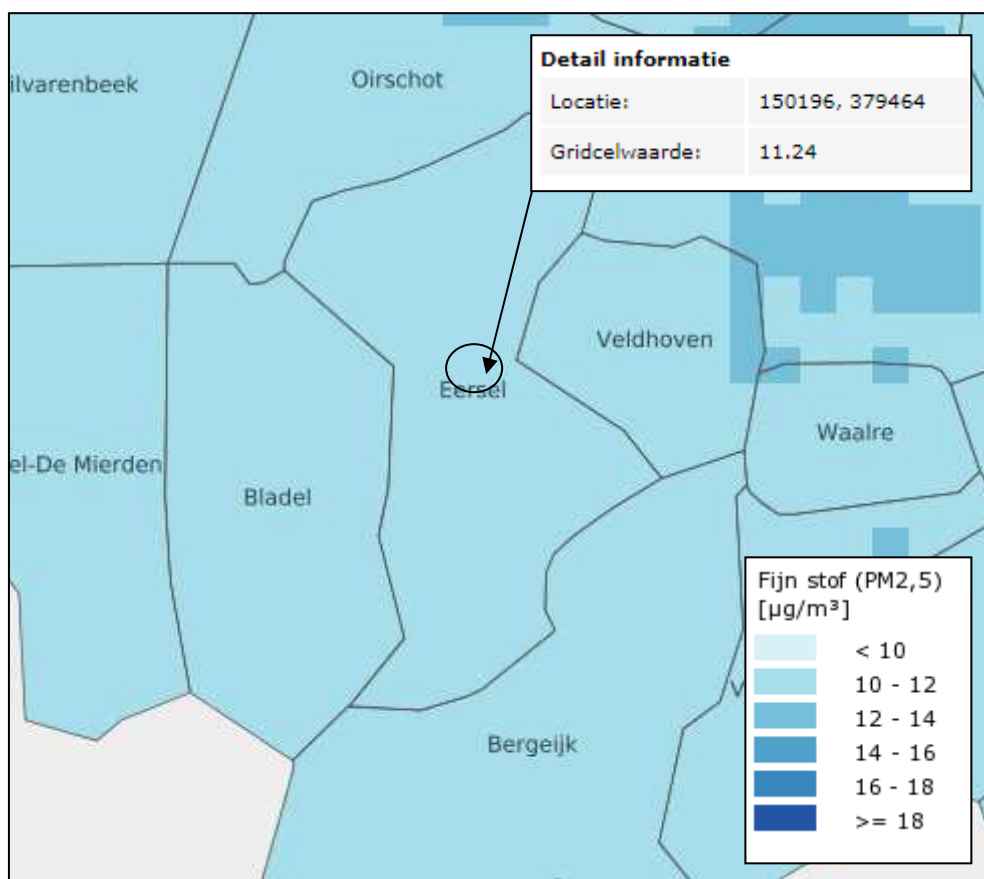
De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking 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.

### **5.6.1 Luchtkwaliteit omgeving**

Vanaf mei 2008 is de Europese richtlijn luchtkwaliteit (2008/50/EG) van kracht. De richtlijn geeft onder andere de grenswaarden voor fijn stof, zowel PM10 als PM2,5. Vanaf 1 januari 2015 moet het bevoegd gezag de luchtkwaliteit toetsen aan de grenswaarde voor PM2,5. Dit geldt bijvoorbeeld voor het nemen van een besluit op een aanvraag voor een omgevingsvergunning of

bij het opstellen van een bestemmingsplan. Daarbij is alleen de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> van belang. De grenswaarde bedraagt 25 µg/m<sup>3</sup> (microgram per kubieke meter), bepaald als jaargemiddelde concentratie. Navolgende figuur geeft een uitsnede van Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland met betrekking tot PM<sub>2,5</sub>. De kaart kent een grove schaal waardoor het plangebied binnen de grenzen van de gemeente Eersel geprojecteerd wordt.



Figuur 17: Jaargemiddelde concentratie fijnstof PM<sub>2,5</sub> 2016 (bron: RIVM)

Ter plaatse van het plangebied bedraagt de jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM<sub>2,5</sub>) tussen 11,24 µg pm<sub>10</sub>/m<sup>3</sup>. Daarmee wordt voldaan aan de grenswaarde van 25 µg/m<sup>3</sup> en kan worden gesteld dat ter plaatse sprake is van een goed woon- en leefklimaat op basis van luchtkwaliteit. Herontwikkeling van het plangebied is derhalve in het kader van fijn stof geen bezwaar.

## 5.7 Bodemkwaliteit

Voorafgaand aan het volgen van een ruimtelijke procedure dient te worden nagegaan of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het huidige of toekomstige gebruik. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is dat eventueel aanwezige bodemverontreinigingen geen onaanvaardbare risico's opleveren voor de gebruikers. Door Lankelma Geotechniek Zuid B.V. is een verkennend en nader bodemonderzoek ter plaatse van het plangebied uitgevoerd. De rapportage betreffende dit onderzoek d.d. 25 april 2016 met rapportnummer 67616 is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. Navolgend zijn de samenvatting en aanbevelingen uit de betreffende rapportage weergegeven.

Aan de hand van onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn aanvullende procedures noodzakelijk. Deze aanvullende procedures zijn pas noodzakelijk wanneer er wijzigingen op de locatie worden doorgevoerd. Dan is er, ons inziens, sprake van belemmeringen c.q. beperkingen. Men dient bij (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen rekening te houden met o.a. de volgende zaken:

- Uitgaande van een oppervlak van 400 m<sup>2</sup> en een maximaal verontreinigingstraject van 0,5 meter, wordt de omvang van de sterk verontreinigde grond geschat op circa 200 m<sup>3</sup>. Opgemerkt wordt dat dit een grove aanname is;
- op een terreindeel van circa 290 m<sup>2</sup> is een verhardingslaag met (voornamelijk) zinkslakken gesitueerd. Uitgaande van een dikte van circa 0,1 meter, dient er circa 29 m<sup>3</sup> verhardingsmateriaal verwijderd te worden. De milieuhygiënische kwaliteit van deze bouwstof is niet bepaald;
- wil men werkzaamheden in de bodem uitvoeren dan dient men vooraf een zogenaamde BUS (=besluit uniforme sanering) melding te verrichten. Deze dient ter akkoord te worden overlegd aan het bevoegd gezag (lees: Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant);
- de werkzaamheden dienen conform de BRL SIKB 6000 en 7000 (protocollen 6001 en 7001) te worden uitgevoerd;
- na afronding van de graafwerkzaamheden dient men een evaluatie (RUS) te overleggen aan het bevoegd gezag;
- de grond waarin de sterk verhoogde gehalte aan zware metalen zijn aangetoond is visueel niet goed van de overige bodemlagen te onderscheiden. Wij adviseren eventueel een zogenaamde XRF meter te gebruiken om de verschillende bodemlagen van elkaar te kunnen onderscheiden;
- bij graaf- en sloopwerkzaamheden dient men zoveel als mogelijk te voorkomen dat de verschillende bodemlagen met elkaar worden vermengd;
- borg de veiligheid van medewerkers op de locatie. Op basis van de huidige gegevens en een toetsing hiervan conform de CROW 132 (werken met verontreinigde grond) zou men de werkzaamheden onder 3T condities (o.b.v. lood) dienen uit te voeren;
- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met verhoogde afzetkosten. Een deel van de grond is als niet toepasbaar bestempeld. Een acceptant van de grond kan, voor de overige niet sterk verontreinigde bodemlagen tevens een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkeuring). Op basis van dit onderzoek is de niet sterk verontreinigde grond indicatief overwegend als zijnde klasse industrie bestempeld.

Naar aanleiding van voorgaande rapportage heeft bodemsanering plaatsgevonden. Het evaluatierapport met betrekking tot de ter plaatse uitgevoerde bodemsanering is als bijlage bij onderhavig plan gevoegd.

## **5.8 Externe veiligheid**

### **5.8.1 Inleiding**

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).

### **5.8.2 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.

### **5.8.3 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 hoofdwegennet 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 890 meter ten oosten van het plangebied is een buisleiding gelegen. De locatie aan de Zandstraat Steensel is niet in de risicocontour van deze buisleiding gelegen.

## **5.9 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 aan de grens van 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.

## **5.10 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.

## **5.11 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.

## **6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING**

### **6.1 Inleiding**

De gehanteerde planvorm voor de beoogde ontwikkeling betreft een wijzigingsplan. Het wijzigingsplan 'Zandstraat ong. 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' is 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 vier 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 SVBP2012. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. Waar nodig zijn de regels van het bestemmingsplan 'Kom Steensel' aangepast en aangevuld. Hoofdstuk 3 bevat algemene regels. In hoofdstuk 4 zijn de overgangs- en slotregels opgenomen.

### **6.4 Toelichting bestemmingen**

#### **6.4.1 Wonen-1**

Aan het plangebied is de bestemming 'Wonen-1' met daarop een tweetal bouwvlakken toegekend. Binnen ieder bouwvlak is maximaal één woning toegestaan, waarbij de goothoogte maximaal 7 meter en de nokhoogte maximaal 10 meter mag bedragen.

## **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 wordt in het kader van dit wijzigingsplan betrokken in het vooroverleg.

## **BIJLAGEN**

## **BIJLAGE 1:**

### **QUICKSCAN FLORA EN FAUNA**

## **BIJLAGE 2:**

### **VERKENNEND BODEMONDERZOEK**

## **BIJLAGE 3:**

## **EVALUATIERAPPORT BODEMSANERING**

## **BIJLAGE 4:**

## **RAPPORT ARCHEOLOGISCH BUREAU ONDERZOEK**