

Compositie 5 stedenbouw bv

Boschstraat 35 - 37

4811 GB Breda

telefoon 076 – 5225262

email info@c5s.nl

internet www.c5s.nl

kvk Breda 20083802

Gemeente Eersel

Bestemmingsplan “Hoogstraat”



Projectnummer:

131930.02

Datum:

15 december 2016

Gemeente Eersel

Bestemmingsplan “Hoogstraat”

Inhoud

1. Toelichting
2. Bestemmingsplanregels
3. Verbeelding

id.nr. : NL.IMRO.0770.BPEhst2025-VAST

d.d. : 15 december 2016

Projectleider: dhr. drs. ir. W.J.J. Leenders

Collegiale toets: dhr. ir. P.H.A.H. Damen

Status: vastgesteld

Toelichting

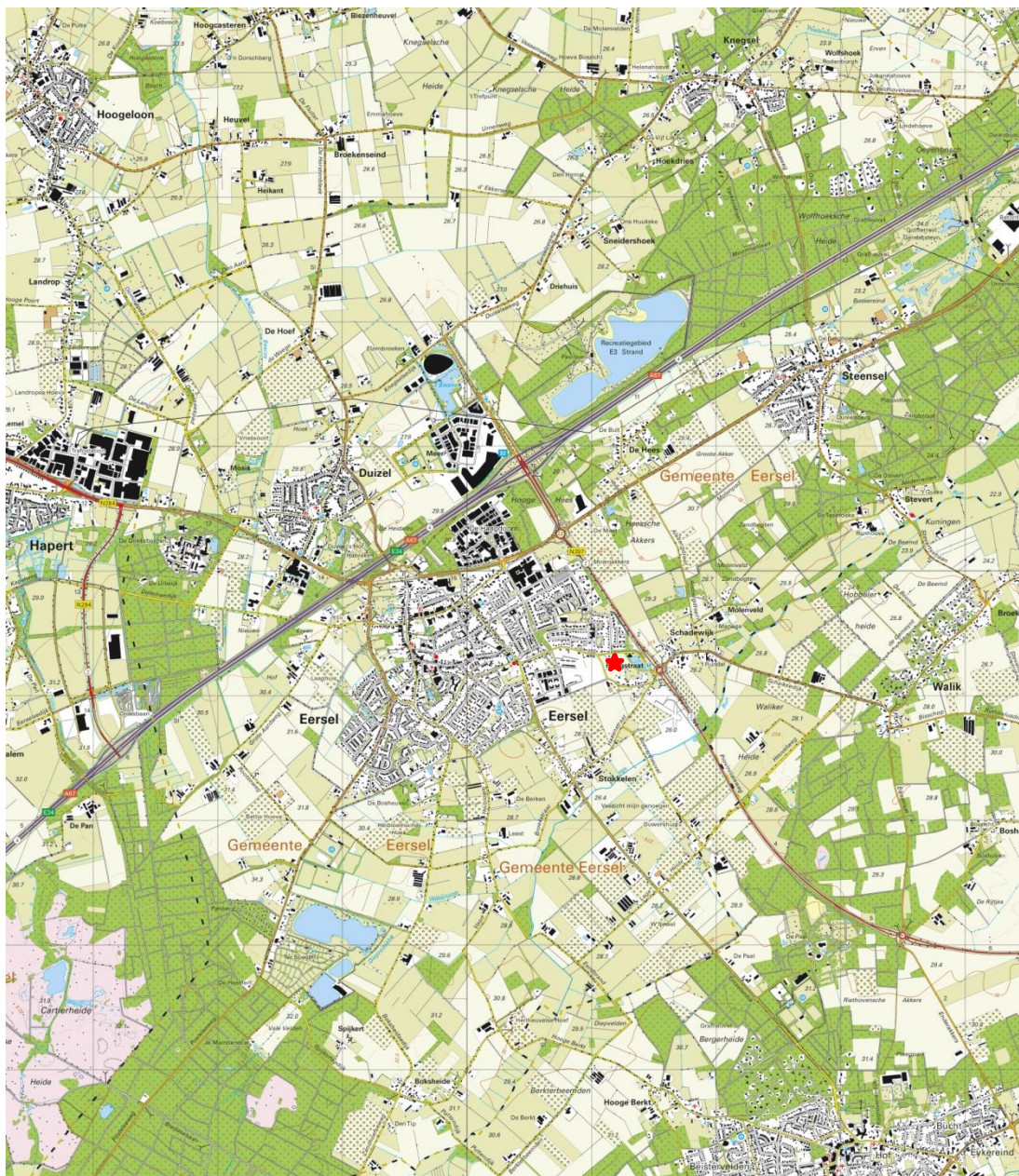
INHOUD

1	INLEIDING	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.2	Begrenzings plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Ruimte voor ruimte	9
1.5	Leeswijzer	11
2	BESCHRIJVING PLANGEBIED	13
2.1	Inleiding	13
2.2	Omgeving plangebied	13
2.3	Huidig gebruik plangebied	15
3	BELEID	17
3.1	Inleiding	17
3.2	Nationaal beleid	17
3.3	Provinciaal beleid	22
3.4	Gemeentelijk beleid	30
4	PLANBESCHRIJVING	37
4.1	Plantoelichting	37
4.2	Beeldkwaliteit	43
5	MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN	47
5.1	Inleiding	47
5.2	Bodem	47
5.3	Waterhuishouding	49
5.4	Cultuurhistorie en archeologie	58
5.5	Flora en fauna	61
5.6	Akoestiek	64
5.7	Bedrijven en milieuzonering	66
5.8	Geurhinder	68
5.9	Externe veiligheid	69
5.10	Kabels en leidingen	72
5.11	Luchtkwaliteit	72
5.12	Toetsing Besluit m.e.r.	74
6	JURIDISCHE PLANOPZET	77
6.1	Algemene opzet	77
6.2	Opbouw van het bestemmingsplan	77
6.3	Bestemmingsplanregels	78
7	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	81

8	MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	83
8.1	Overleg	83
8.2	Tervisielegging	83

Bijlage

Bijlage 1:	<i>“Verkennd en aanvullend bodemonderzoek”, Hoogstraat (ong.) te Eersel, Grontmij, 263723.ehv.220.R001, definitief, d.d. 3 februari 2009</i>
Bijlage 2:	<i>Waterparagraaf Hoogstraat, Ruimte voor Ruimte locatie te Eersel, gemeente Eersel, Grontmij, revisie D0,1 definitief, d.d.18 juni 2015</i>
Bijlage 3:	<i>Plangebied Kerkebogten, Gemeente Eersel, “Een inventariserend archeologisch onderzoek”, februari 2004</i>
Bijlage 4:	<i>Verkennd Natuuronderzoek Hoogstraat te Eersel, “Oriënterend onderzoek in het kader van de wet- en regelgeving voor natuur”, Grontmij, concept, revisie C1, 29 mei 2015</i>
Bijlage 5:	<i>Hoogstraat te Eersel, “Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï”, Grontmij, GM-0163217, revisie 0, concept, d.d.18 juni 2015</i>
Bijlage 6:	<i>“Notitie akoestisch onderzoek Boomkwekerij P. Versmissen te Eersel”, Grontmij, 263723.rsd.431.N001, revisie 2, d.d. 3 april 2009</i>
Bijlage 7:	<i>“Gebiedsvisie bij de verordening geurhinder en veehouderij 2015, gemeente Eersel”, Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, 25 februari 2015</i>



Topografische kaart waarop situering plangebied is aangeduid met een rode ster

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

Aanleiding

Ruimte voor Ruimte CV is voornemens ten zuidoosten van de kern Eersel, aan de Hoogstraat, een woningbouwproject te ontwikkelen. Het project betreft de ontwikkeling van 16 ruimte-voor-ruimte woningen en 15 reguliere woningen, derhalve 31 woningen in totaal. Het plangebied sluit direct aan op de kern van Eersel en ligt direct ten oosten van het in ontwikkeling zijnde woongebied Kerkebogten.

In 2008 heeft Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV een overeenkomst gesloten met de gemeente Eersel tot het realiseren van 20 zogenaamde ruimte-voor-ruimte woningen op een locatie aan de Hoogstraat in Eersel. In dit kader is reeds het bestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Gemeente Eersel" opgesteld (vastgesteld op 09-07-2010). De stedenbouwkundige opzet en de daarbij behorende kavelgroottes, in combinatie met de economische crisis, hebben er toe geleid dat het stedenbouwkundige opzet rigoureuus is gewijzigd. Door het introduceren van een centrale groene ruimte is er meer ruimtelijke en woonkwaliteit in het gebied gebracht en zijn de kaveloppervlaktes verkleind.

Deze nieuwe stedenbouwkundige opzet is niet mogelijk binnen het vigerend bestemmingsplan. Reden waarom voorliggend bestemmingplan is opgesteld.

Doel

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om een passende juridische regeling te bieden voor de ontwikkeling van het plangebied aan de Hoogstraat. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de ontwikkeling van 31 woningen, waarvan 16 ruimte-voor-ruimte woningen. Daarnaast krijgt het perceel met adres Schadewijkstraat 37 de mogelijkheid om het perceel te splitsen middels het toekennen van een directe bouwmogelijkheid.

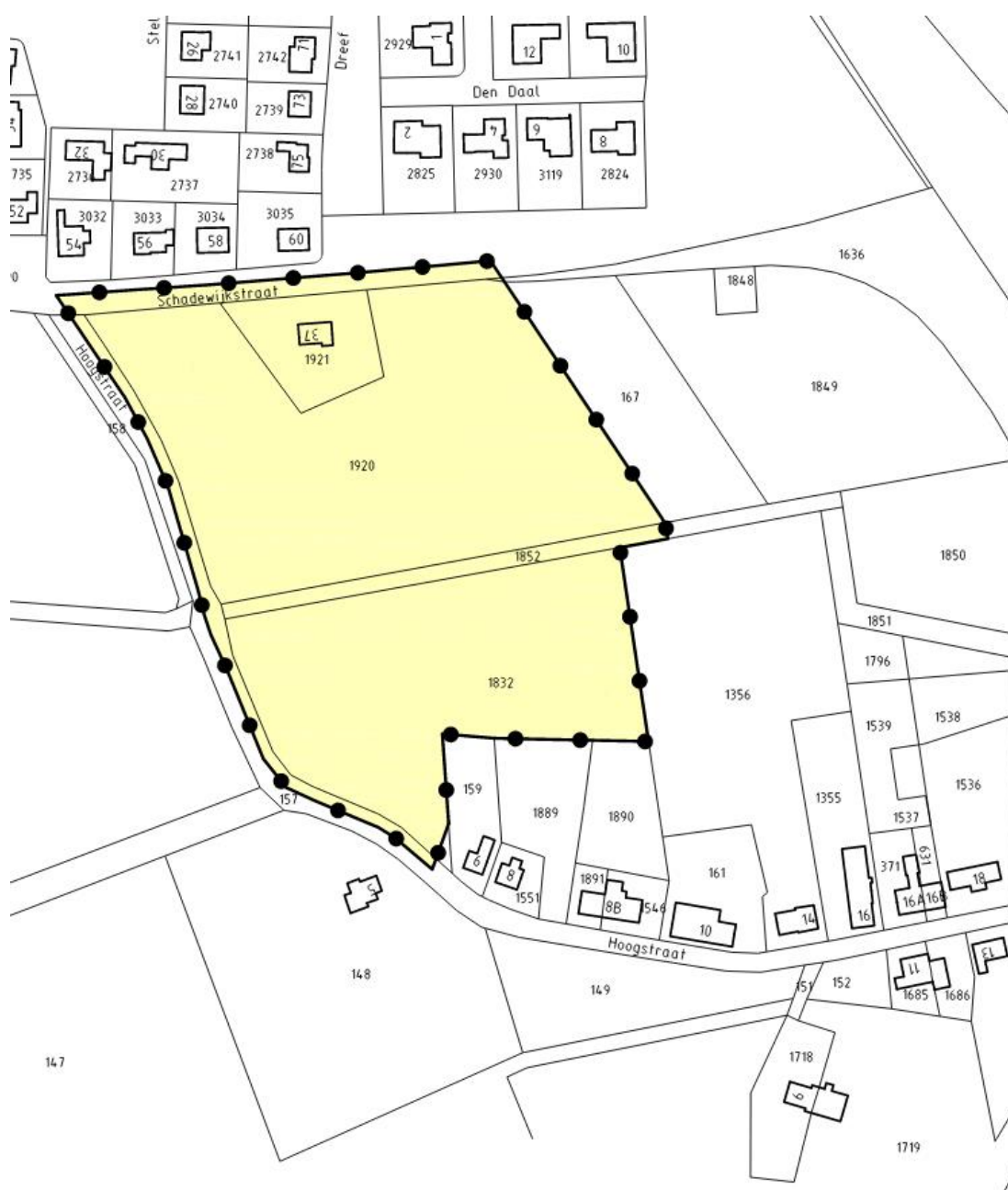


Luchtfoto met plangebied aangeven middels rood kader (bron: bingmaps)

1.2 BEGRENZINGEN PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan de zuidoostzijde van de kern Eersel. De gronden zijn kadastraal bekend, gemeente Eersel, sectie M.

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Schadewijkstraat en aan de westzijde door de Hoogstraat en het in ontwikkeling zijnde woongebied Kerkebogten. De zuidzijde sluit aan op de bestaande percelen aan de Hoogstraat en de oostzijde grenst aan agrarische gronden en de bergbezinkbassins.



Begrenzings plangebied

1.3 VIGEREND BESTEMMINGSPLAN

Binnen het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Gemeente Eersel" dat is vastgesteld op 09-07-2010.

Het plangebied kent in dit bestemmingsplan de bestemmingen 'Groen', 'Verkeer' en 'Wonen'. Daarnaast ligt op een deel van het plangebied de dubbelbestemming 'Waterstaat'. Deze dubbelbestemming omvat de leggerwaterloop RN22 met de bijbehorende onderhoudsstrook.

Binnen de bestemmingen 'Groen' en 'Verkeer' is naar aanleiding van een uitgevoerd archeologisch onderzoek een zone opgenomen waarbinnen bepaalde werkzaamheden slechts zijn toegestaan op basis van een aanlegvergunning.

Zowel de nieuwe woningen als de bestaande woning zijn vervat in de bestemming 'Wonen'. De woningen moeten gerealiseerd worden binnen de bouwvlakken. Voorts zijn het aantal woningen, de situering van de woningen, alsmede regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten en dakhelling opgenomen. Deze bestemming bevat voorts een wijzigingsbevoegdheid voor het toevoegen van een extra woning op het perceel Schadewijkstraat 37.



Verbeelding vigerend bestemmingsplan "Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Gemeente Eersel"

1.4 RUIMTE VOOR RUIMTE

Ruimte voor Ruimte kan bouwkavels aanbieden dankzij de zogeheten Ruimte voor Ruimte-regeling van het Rijk. Hierbij zijn veestallen in het buitengebied afgebroken, fosfaatrechten ingeleverd, en mogen in plaats daarvan elders in de provincie Noord-Brabant aan de rand van steden en dorpen bouwkavels en bouwtitels worden uitgegeven.

De sloopvergoeding die de agrariërs ontvangen hebben, wordt gefinancierd uit de opbrengst van de kavels. Voor de uitvoering van deze regeling is de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV opgericht, waarin wordt deelgenomen door de provincie Noord-Brabant en BNG Gebiedsontwikkeling.

Deze ruimte-voor-ruimte woningen tellen niet mee in de provinciale/regionale woningbouwprogramma's.

Ten behoeve van de onderhavige ontwikkeling zijn de volgende dossiernummers ter beschikking gesteld van aanvragen voor sloopsubsidie in het kader van de beëindigingsregeling. De benodigde dossiernummers voor onderhavig plangebied zijn opgenomen in onderstaande tabel. Het betreft dossiernummers voor in totaal zestien Ruimte voor Ruimte woningen.

aanvraagnummer	mestnummer	sloop in m ²	toegekende sloop in m ²
4529027	113099029	1.389	389
4529029	111004160	1.879	629
4529038	113039239	1.507	507
4529040	114020337	1.098	634
4529044	111014913	1.173	1.173
4529047	111022118	1.060	1.060
4529054	121059960	6.356	1.288
4529055	114037175	1.208	208
4529080	115003720	1.274	274
4529093	115026070	1.254	754
4529107	112003109	1.009	1.009
4529112	114016275	1.897	897
4529116	111011523	1.004	1.004
4529117	116012803	1.215	1.215
4529123	115065571	1.086	1.086
4529126	111046696	1.629	629
4529129	111059186	1.065	1.065
4529130	111023785	2.171	2.171
Totaal ingebrachte m ² sloop			15.992

1.5 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 wordt in het kort de bestaande situatie in het plangebied beschreven. In hoofdstuk 3 wordt een omschrijving van de vigerende ruimtelijke beleidskaders gegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de planbeschrijving, waarna in hoofdstuk 5 de milieuhygiënische aspecten aan bod komen. In hoofdstuk 6 worden de bestemmingsplanregels en de verbeelding toegelicht. Tenslotte beschrijft hoofdstuk 7 de economische uitvoerbaarheid en hoofdstuk 8 de resultaten uit de inspraak en het overleg.



Plangebied in omgeving



Historische kaart rond het jaar 1900

2 BESCHRIJVING PLANGEBIED

2.1 INLEIDING

In dit hoofdstuk wordt de ruimtelijke en functionele structuur van het plangebied beschreven. De ruimtelijke structuur wordt beschreven aan de hand van een korte (historische) beschrijving van de gemeente en dorpskern Eersel en een beschrijving van de huidige inrichting en gebruik van het plangebied.

2.2 OMGEVING PLANGEBIED

De huidige ruimtelijke structuur wordt bepaald door het bovenlokale wegenpatroon, bestaande uit:

- de rijksweg A67, Antwerpen - Eindhoven - Venlo;
- de provinciale weg N397, Eersel - Valkenswaard.

De kern Eersel ligt in de oksel van beide wegen. Deze situatie is na 1950 ontstaan toen het dorp een woonfunctie ging vervullen voor de regio Eindhoven. Rondom de markt - Hint werden de tuinvijken gebouwd. Door de aanleg van de bovenlokale wegen en de woonwijken is weinig meer herkenbaar van het vroegere Kempische dorpslandschap: de plaatse met de kerk en de dorpsbebouwing te midden van de akkers en de bossen.

Als geheel ligt het plangebied in een randsituatie van de kern. Aan de noordzijde ligt de woonbuurt Molenakkers, terwijl aan de westkant de woonwijk Kerkebogten in ontwikkeling is. De oostkant is een harde grens vanwege de provinciale weg. De zuidzijde wordt gevormd door agrarisch gebied.

Historie

Uit de historie van voorliggend plangebied Hoogstraat blijkt dat dit nog een restant is uit het oude snoer van de agrarische buurtschappen, de leefomgeving van de eenvoudig levende “contente Kempische mens” uit het voorindustriële tijdperk. Het is wenselijk het restant van het oude buurtschap als drager van de historie te behouden. Tevens blijkt dat het wegenbeloop rondom het plangebied, met uitzondering van de zijde van de provinciale weg, onveranderd is.

De bestaande waterloop in het plangebied was reeds in 1900 aanwezig. De in 1900 aanwezige velden met houtsingels ontbreken in de huidige situatie.

Ontsluiting

Het plangebied wordt thans ontsloten door de Hoogstraat en de Schadewijkstraat. De Hoogstraat is een smalle landelijke weg en de Schadewijkstraat is de buurtontsluitingsweg met een aansluiting op de provinciale weg.

Kerkebogten

Ten westen van de Hoogstraat, direct grenzende aan het plangebied, is het woongebied Kerkebogten in ontwikkeling. Voor het plangebied wordt uitgegaan van een woningbouwinvulling en voorzieningencluster bestaande uit ongeveer 450 woningen, verdeeld over vrije sector koop, halfvrijstaande woningen voor doorstromers, goedkope starterswoningen en huurappartementen voor starters. Dit is inclusief de zorgwoningen die worden gerealiseerd buiten het reguliere bouwprogramma.

De eerste fase en een deel van de tweede fase zijn inmiddels gerealiseerd, het restant van tweede en derde fase dienen nog gerealiseerd te worden.



Concept stedenbouwkundig plan Kerkebogten, fase II, IV en V

2.3 HUIDIG GEBRUIK PLANGEBIED

Bestaande karakteristiek en ontsluiting

Het plangebied wordt begrensd door twee wegen. De aan de noordzijde gelegen Schadewijkstraat is een gebiedsontsluitingsweg met een aansluiting op de rotonde van de provinciale weg. Deze straat heeft een verhardingsbreedte vanaf de Hoogstraat richting dorp van 7 m, en richting rotonde van 6 m. De Schadewijkstraat is een éénbaansweg met gemengd verkeer. Vanaf de zijstraat Dreef, liggen er aan beide zijden ook fietspaden. Door de functie als gebiedsontsluitingsweg vormt de Schadewijkstraat de hoofdontsluiting voor het plangebied en is in belangrijke mate beeldbepalend voor de bestaande woonbuurt Molenakkers en de woonbuurten in ontwikkeling: “Kerkebogten” en voorliggend plan. De beeldkwaliteit ervan wordt bepaald door de groenstructuur van de weg die wordt gekenmerkt door de verspringende plantsoenen met parallelweggetjes aan de zijde Molenakkers.

De westelijk gelegen Hoogstraat heeft het karakter van een landbouwweg. De breedte ter hoogte van het plangebied bedraagt 3 m. Deze weg kan slechts een aanvullende functie voor de ontsluiting vervullen. Het plangebied ligt op de overgang van de historische buurtschappen Hoogstraat en Schadewijk naar de 20e eeuwse tuinvijken van Eersel en wordt deels begeleid door langgevelboerderijen.



Zicht op het plangebied



*Zicht op het nieuwe woongebied
Kerkebogten*



Hoek Schadewijkstraat-Hoogstraat



Profiel Schadewijkstraat

Bebouwing en functies

Binnen het plangebied staat, aan de Schadewijkstraat 37, thans één woning. Aan de zuidkant staan enkele woningen als onderdeel van het bebouwingslint Hoogstraat. Deze vallen buiten het plangebied.

Bepanting

Binnen het plangebied komt geen opgaande bepanting voor. De bepanting in de directe omgeving bestaat uit:

- verspreide bomen in de bermen langs de Hoogstraat en Schadewijkstraat;
- enkele bomen op het erf woning Schadewijkstraat 37;
- halfopen erfbeplanting met enkele boomgroepen op de achtererven van de woonpercelen aan de Hoogstraat;
- bepanting op het perceel met gemaal/bergbezinkvijvers van waterschap De Dommel.

Het terrein van het gemaal en de waterberging vervult de functie van landschappelijke bufferzone tussen de provinciale weg en het plangebied.

Waterhuishouding en riolering

De locatie ligt binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel. Dwars door het plangebied loopt de leggerwaterloop RN22 van het waterschap. Deze waterloop moet, inclusief een onderhoudspad van 4 m vanuit de insteek, behouden blijven. Wel bestaat de mogelijkheid om de watergang te verleggen.



Profiel Hoogstraat



Leggerwaterloop RN22 in plangebied

3 BELEID

3.1 INLEIDING

De gemeente Eersel heeft te maken met de vigerende beleidskaders van de landelijke en provinciale overheid; ontwikkelingen dienen te voldoen aan dit beleid. Daarnaast dient de voorgenomen ontwikkeling zich eveneens te voegen binnen de marges van het gemeentelijke beleid. Het ruimtelijk beleid van de drie voornoemde overheden is per overheidslaag neergelegd in één of meerdere zogenoemde structuurvisies. Voor de realisatie van het beleid zetten de verschillende overheden een mix van instrumenten in; één van die instrumenten betreft het vertalen van het beleid uit de structuurvisie naar een juridisch bindende verordening. Hieronder zijn de voor dit bestemmingsplan relevante structuurvisies en verordeningen per overheidslaag weergegeven en wordt getoetst of de onderhavige ontwikkeling passend is binnen het beleid.

3.2 NATIONAAL BELEID

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), 2012

Toetsingskader

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is gelegen in het feit dat er nieuwe politieke accenten zijn gelegd en doordat er veranderende omstandigheden zijn zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen. Dit laatste onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. Deze structuurvisie geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De structuurvisie vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van:

1. een onderwerp dat nationale baten en / of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeenten overstijgt (bv. mainports);
2. een onderwerp waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
3. een onderwerp dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer bij het rijk is (bv. infrastructuur).

Het is de uitdaging om Nederland in de wereldeconomie van de toekomst concurrerend te houden. Dat betekent dat onze stedelijke regio's en netwerken versterkt moeten worden door de kwaliteit voor de leefomgeving te verbeteren, hoogwaardige en klimaatbestendige woon- en werkmilieus te realiseren, de bereikbaarheid te verbeteren en mobiliteit te verduurzamen, maatregelen te treffen ten behoeve van waterveiligheid, zoetwatervoorziening en ruimte te maken voor de noodzakelijke transitie naar duurzame energie.

Het Rijk onderscheidt hiertoe 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden onderbouwd.

Beoordeling

Onderhavige ontwikkeling betreft een herverkaveling waardoor er 10 woningen extra toegevoegd worden ten opzichte van de 20 woningen die in het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk zijn. De ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken; geen van de onderwerpen uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte is van directe invloed op de ontwikkeling. De borging van nationaal belang 13, welke onder meer invloed heeft op de inhoud van bestemmingsplannen, komt elders in deze toelichting aan bod.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de onderhavige ontwikkeling niet in strijd is met het beleid van het Rijk.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), 2012

Toetsingskader

Het Rijk heeft in de hiervoor genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op provinciaal en gemeentelijk niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wet ruimtelijke ordening, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Op 30 december 2011 is het Barro in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit

het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro).

Beoordeling

Het plangebied is niet gelegen in een gebied waarvoor op basis van het Barro en het Rarro een relevante ruimtereservering geldt. Daarnaast wordt niet in een ontwikkeling voorzien die raakt aan een van de nationale belangen.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het Barro en Rarro niet van toepassing zijn op onderhavig plan.

Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 Bro), 2012

Toetsingskader

Met de inwerkingtreding op 1 oktober 2012 van art. 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) – de ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ – geldt voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van decentrale overheden die (planologisch) nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken een bijzonder procesvereiste. Dit procesvereiste is gebaseerd op één van de nationale belangen als opgenomen in de SVIR, opgesteld door het Rijk. Dit nationale belang houdt in dat, ten behoeve van een goed systeem van ruimtelijke ordening, een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij ruimtelijke besluiten plaats dient te vinden. Deze zorgvuldige afweging heeft tot doel om, vanuit een oogpunt van zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik, planologisch ongewenste versnippering en een onaanvaardbare leegstand te voorkomen. Het Rijk heeft er voor gekozen om, gedeeltelijk gebaseerd op de al langer geldende SER-ladder uit 1999, het procesvereiste vorm te geven als een determinerend-cumulatief werkende motivatieverplichting. De motivatieverplichting voor ruimtelijke besluiten, welke geldt voor de maximale planologische mogelijkheden inclusief flexibiliteitsinstrumenten (waarbij planologische saldering niet per definitie is toegestaan), bestaat uit drie eisen (treden):

1. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
2. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
3. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Beoordeling

Toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking is noodzakelijk voor stedelijke ontwikkelingen, zoals aangegeven bij de eerste trede. In het Bro (artikel 1.1.1, lid 1, onder i) is voor stedelijke ontwikkeling de volgende definitie opgenomen: 'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'.

In het onderhavige bestemmingsplan worden, naast een bestaande woning, in totaal 30 woningen geregeld. Van deze 30 woningen worden 16 woningen gerealiseerd op basis van de regeling 'ruimte-voor-ruimte'. In de handreiking ladder voor duurzame verstedelijking is daarover het volgende opgenomen (Ministerie van Infrastructuur en Milieu, pagina 9): *'De ladder moet worden toegepast bij verbindende ruimtelijke plannen waaronder de provinciale verordening. De meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen maken geen extra stedelijke ontwikkeling mogelijk, maar reduceren bebouwing of verplaatsen die. Toepassing van de ladder is dan niet nodig'*. De meeste 'ruimte voor ruimte' regelingen hebben dan ook geen betrekking op een stedelijke ontwikkeling, die voorziet in een regionale behoefte (zie art. 3.1.6. lid 3 van het Bro). Ten aanzien van Ruimte voor Ruimte kavels is de ladder voor duurzame verstedelijking derhalve in principe niet van toepassing.

De overige 14 woningen die binnen het plangebied worden gerealiseerd betreffen reguliere woningen en dienen als een woningbouwlocatie te worden beschouwd. Hiermee is sprake van een stedelijke ontwikkeling en is toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking wel van toepassing. In november 2015 is door de Stec Groep een 'pre-check' laddertoets uitgevoerd ten behoeve van het plan Hoogstraat. Ten aanzien van trede 1 van de ladder voor duurzame verstedelijking wordt door de Stec Groep het volgende gesteld:

Het gaat bij de Ladder voor duurzame verstedelijking om het tegengaan van planoverschotten op de (regionale) woningmarkt, In Zuidoost Brabant zijn in het RRO (Regionaal Ruimtelijk Overleg) bestuurlijke afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering. Dit vormt een belangrijk kader voor ruimtelijke programmering.

De hoofdlijn van de RRO-afspraken is dat elke gemeente de planologische capaciteit afstemt op de eigen verwachte behoefte. (recente prognose Provincie). In de prognose van de provincie zijn de migratiecijfers verwerkt, daarmee is ook de regionale behoefte (passen bij Eersel) meegenomen. Eersel maakt onderdeel uit van de subregio "De Kempen". Binnen deze regio is nergens sprake van meer "harde" plannen dan benodigd voor de provinciale woningvoorraad-prognose. Omdat Eersel ook een relatie heeft met Veldhoven en Eindhoven is ook gekeken naar de vraag-aanbod situatie in de RRP subregio Eindhoven-Helmond. Ook hier kan geconstateerd worden dat er geen sprake is van een overschot in harde plancapaciteit.

Uit het doorlopen van trede 1 van de laddertoets blijkt dat er sprake is van een kwantitatieve behoefte aan woningen. De kwalitatieve behoefte is minder goed aan te tonen omdat gegevens hierover ontbreken. Eersel groeit in de periode 2015-2025 met 525 woningen (bron woningvoorraadprognose provincie Noord-Brabant uit 2014).

In RRO-verband is afgesproken dat Eersel in de periode 2014-2024 netto 630 woningen mag toevoegen. Op basis van de prognose groeit de woningboorraad in de periode 2015-2025 van 7.520 naar 8.045 woningen. Daarmee is voor de komende 10 jaar sprake van een verwachte groei van 525 woningen.

Sloop kan leiden tot een additionele behoefte. In de stukken die beschikbaar gesteld zijn, zijn hiervan geen gegevens bekend zodat uitgegaan wordt van een vraag van 525 woningen de komende 10 jaar.

Kwalitatieve vraag

Kwalitatief is er sprake van een vraag naar zo'n 365 tot 395 grondgebonden woningen (70 tot 75 % heeft een dergelijke voorkeur). Daarnaast heeft 60 tot 65 % een voorkeur voor een koopwoning, dit zijn 315 tot 340 woningen in de periode 2015-2025.

Harde plancapaciteit

Voor de Ladder is van belang welke plannen "hard" zijn. Uit onderzoek is gebleken dat Eersel een harde plancapaciteit heeft van zo'n 490 woningen (bron planningslijst met woningbouwprojecten). De Woonvisie van de gemeente Eersel geeft daarbij slechts een beperkt zicht op de kwalitatieve uitsplitsing van de aangetoonde kwantitatieve behoefte.

Confrontatie vraag en aanbod

Uit de confrontatie van vraag en aanbod de komende 10 jaar blijkt dat er ruimte is voor zo'n 35 woningen in de periode 2015-2025. Woningaanbod betreft namelijk zo'n 490 woningen waarbij er een woningvraag te constateren is van 525 woningen. Dit past ook binnen de regionale afspraken die gemaakt zijn.

Uit de beschouwing van de Stec Groep kan worden geconcludeerd dat van de totaal aanwezige kwantitatieve voor 35 woningen nog geen harde plannen bestaan. De 14 reguliere woningen die op basis van het onderhavige plan worden gerealiseerd, dragen bij aan de realisatie van deze woningvraag. De behoefte aan de woningaantallen is daarmee aangetoond. In dat verband wordt voorst aangehaald dat het planvoornemen juist is opgezet om aan te sluiten bij de huidige woningmarktsituatie. Door het verkleinen van de kaveloppervlaktes bestaat de verwachting dat de kavels sneller verkocht en derhalve ontwikkeld raken, waarmee de ruimtelijke en functionele structuur ter plaatse kan worden voltooid.

Ten aanzien van trede 2 van de ladder voor duurzame verstedelijking dient te worden beoordeeld of het plangebied onderdeel uitmaakt van het bestaand stedelijk gebied. In dat verband kan worden gesteld dat door middel van de vaststelling van het vigerende bestemmingsplan “Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie Gemeente Eersel” en de daarin geprojecteerde woonbestemming het plangebied tot het bestaand stedelijk gebied van Eersel is komen te behoren. De onderhavige ontwikkeling betreft een vorm van herstructurering, waarmee de behoefte aan de woningen binnen bestaand stedelijk gebied kan worden ingevuld.

Toetsing aan trede 3 van de ladder voor duurzame verstedelijking is niet aan de orde, aangezien de stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden opgevangen.

Conclusie

Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking voor wat betreft de 14 reguliere woningen. De regionale behoefte aan deze woningen is aangetoond en wordt opgevangen binnen het bestaand stedelijk gebied van Eersel.

3.3 PROVINCIAAL BELEID

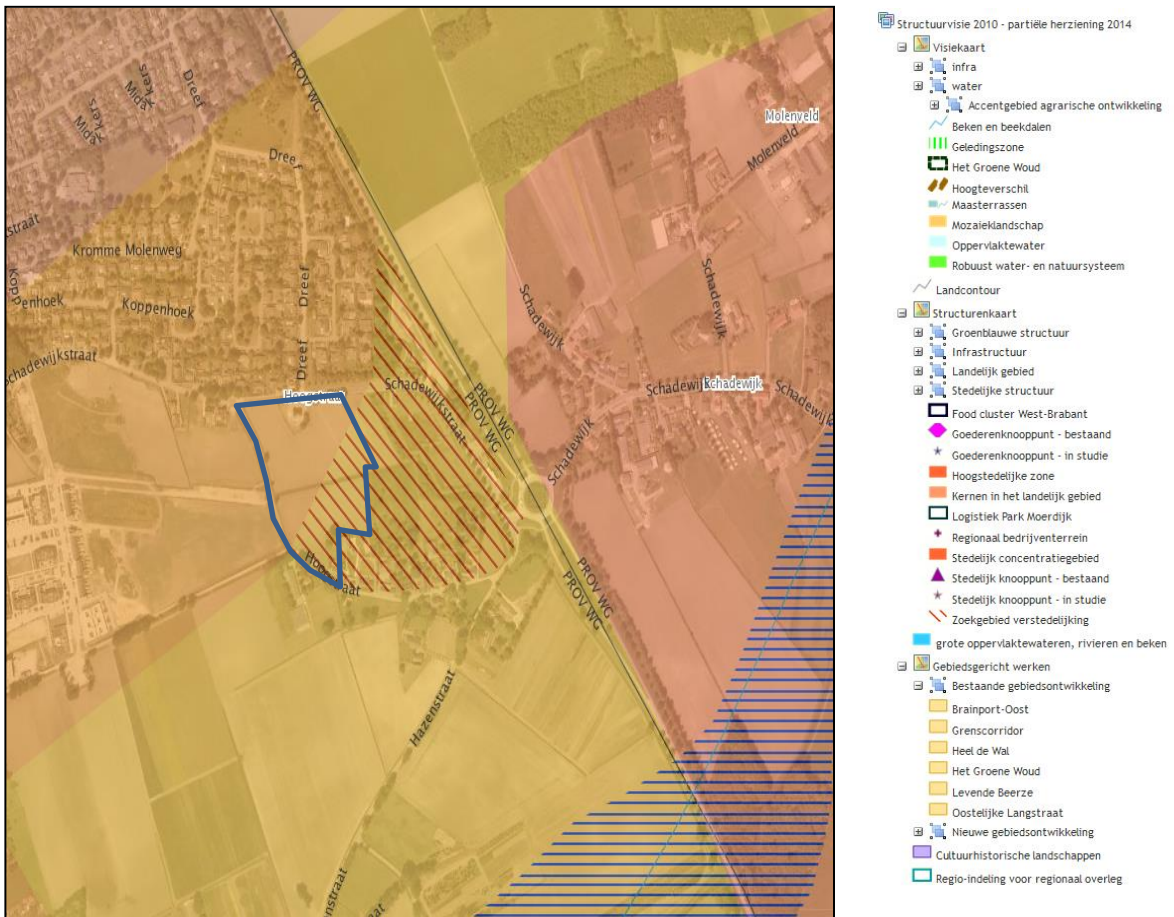
Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) – partiële herziening 2014, 2014

Toetsingskader

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is vastgesteld door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Belangrijke beleidslijnen in de SVRO zijn het principe van concentratie van verstedelijking, zorgvuldig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden. 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 partiële herziening van de structuurvisie in 2014, vastgesteld op 7 februari 2014 en in werking op 19 maart 2014. Op onder andere de volgende onderdelen vindt bijsturing van het beleid plaats: transitie van stad en platteland, intrekken reconstructie- en gebiedsplannen, groenbeleid, samenhangend beleid voor de ondergrond en de transitie naar een zorgvuldige veehouderij.

De, met de partiële herziening ongewijzigde, provinciale sturingsfilosofie is gebaseerd op vijf rollen: ontwikkelen, ordenen, beschermen, regionaal samenwerken en stimuleren. Twee rollen zijn relevant voor onderhavig plan: de ordenende en de beschermende rol. De ordenende rol gaat uit van het behartigen van ruimtelijke belangen en keuzes. Deze zijn geordend in vier ruimtelijke structuren. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk. De vier onderscheidende structuren zijn: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Het

uitgangspunt van de beschermende rol is zorgvuldig ruimtegebruik. Bij ruimtelijke afwegingen betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw stedelijk ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.



Uitsnede uit de Structurenkaart van de SVRO, partiële herziening 2014. Het plangebied is weergegeven met het blauwe kader. Bron: provincie Noord-Brabant, 2014.

Beoordeling

Voor het plangebied geldt met name het accent dat de provincie in het ruimtelijk beleid legt op zorgvuldig ruimtegebruik; de provincie wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen. Voor de 'kernen in het landelijke gebied' betekent dat het voorkomen van verdere aantasting van het buitengebied centraal staat. Dit houdt in dat het accent op inbreiden en herstructureren ligt. Het aansnijden van nieuwe ruimte voor verstedelijking is pas aan de orde, als gebleken is dat de bouwopgave voor wonen en werken niet binnen bestaand bebouwd gebied kan worden gerealiseerd, ook niet in andere kernen of op andere bedrijventerreinen binnen de betreffende gemeente, wat betreft wonen, en binnen de betreffende landelijke regio, wat betreft werken.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar, gelet op de ruimtelijke kwaliteiten binnen dat gebied, verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de landelijke regio's haar plek krijgt. Dit heeft tot gevolg dat de bouwmogelijkheden per kern verschillen en dat niet iedere gemeente of iedere kern een nieuwe locatie kan ontwikkelen.

Op de structurenkaart ligt het plangebied grotendeels binnen 'kernen in landelijk gebied'. Daarnaast is het zuidoostelijke gedeelte gelegen in het zoekgebied verstedelijking. Ter plaatse van het zoekgebied verstedelijking is het gewenst om woningbouw te ontwikkelen, wanneer blijkt dat hieraan behoefte is.

Binnen het plangebied is in planologisch opzicht reeds sprake van een woonfunctie aangezien het vigerende bestemmingsplan ruimte biedt aan de ontwikkeling van 20 woningen. Het huidige gebruik is passend bij een kern in landelijk gebied en zal als gevolg van het planvoornemen ook niet wijzigen. Wat wijzigt is het maximale aantal woningen dat binnen het plangebied kan worden gerealiseerd. Deze vorm van verdichting is passend in een kern en sluit aan bij een zorgvuldig ruimtegebruik aangezien het ruimtebeslag niet toeneemt en er geen verdere aantasting van het buitengebied plaatsvindt.

Conclusie

Het onderhavige plan is passend binnen het beleid uit de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014, 2014

Inleiding

In de SVRO zijn de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de komende periode aangegeven. Daarin is voor de doelen en ambities die bereikt moeten worden per onderwerp aangegeven welke instrumenten de provincie wil inzetten. In een aantal gevallen is gekozen voor het instrument 'planologische verordening', bekend als Verordening ruimte. Op 7 februari 2014 is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld door Provinciale Staten. Deze stelt regels aan onder meer de bundeling van stedelijke ontwikkeling, natuurontwikkeling, de ontwikkeling van intensieve veehouderijen, waterberging, cultuurhistorie en het agrarisch gebied. De Verordening ruimte 2014 is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Verordening ruimte 2014 is opgebouwd volgens het principe van een bestemmingsplan. Dit houdt in dat er zowel 'gebiedsgerichte regels' zijn gesteld als 'algemene regels'. Bij de gebiedsgerichte regels is vervolgens een onderscheid gemaakt naar 'structuren' (basisregels) en 'aanduidingen' (aanvullende of afwijkende regels ten opzichte van de basisregels of andere aanduidingen). Tenslotte zijn er ook een aantal 'procedurele bepalingen'.

Aan de hand van deze systematiek wordt onderstaand het plan voor de voorgenomen ontwikkeling getoetst aan de Verordening ruimte 2014. Daarbij wordt in ogenschouwen genomen dat het plangebied deel uitmaakt van de 'Wijziging Verordening ruimte 2014, kaartaanpassingen 3' (vastgesteld d.d. 6 oktober 2015). Ten gevolge van deze wijziging heeft ter plaatse een herbegrenzing plaatsgevonden van het bestaand stedelijk gebied. In afwijking van de vastgestelde Verordening ruimte 2014 behoort het plangebied om die reden niet langer tot het Gemend landelijk gebied, maar tot het Bestaand stedelijk gebied. Toetsing van het planvoornemen vindt dan ook plaats aan artikel 4 Bestaand stedelijk gebied.

Hoofdstuk 3: Structuren

Artikel 4.1 / 4.2: Omschrijving en ontwikkeling bestaand stedelijk gebied

Om duidelijk te kunnen bepalen waar de bundelingsregels voor stedelijke ontwikkeling en de daarvan afgeleide regels van het beleid gelden is in de Verordening ruimte 2014 het bestaand stedelijke gebied van alle Brabantse kernen vastgesteld. Onder 'bestaand stedelijk gebied' wordt verstaan: een aangewezen gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.



Uitsnede kaartbeeld uit de "Wijziging Verordening Ruimte 2014, kaartaanpassingen 3"

Artikel 4.3: Regels voor de nieuwbouw van woningen in bestaand stedelijk gebied
Toetsingskader

In artikel 4.3 worden algemene regels gegeven waaraan de toelichting bij een gemeentelijk planologisch besluit dat nieuwbouw van woningen mogelijk maakt, moet voldoen. Er dient gekeken te worden naar de bestaande harde plancapaciteit en tevens moet een relatie gelegd worden met de afspraken die juncto art. 37.4 in het regionaal planningsoverleg (RRO) zijn gemaakt over de nieuwbouw van woningen

Beoordeling

Voorliggend plan betreft enerzijds de realisatie van 16 ruimte-voor-ruimte woningen. Dit type woningen valt buiten het reguliere woningbouwprogramma van de gemeente Eersel waarop de provinciale/regionale cijfers van toepassing zijn. In totaal mogen in Noord-Brabant 3.000 ruimte-voor-ruimte woningen worden gebouwd. De aangekochte ruimte-voor-ruimte titels vallen binnen dit aantal van 3.000.

Anderzijds maakt het plan de bouw van 14 reguliere woningen mogelijk. Zoals bij de toetsing van het planvoornemen aan de ladder voor duurzame verstedelijking in paragraaf 3.2 is gebleken, past dit aantal binnen de regionale woningbouwafspraken, zoals vastgelegd in het Regionale Ruimtelijk Overleg (RRO). In RRO-verband is afgesproken dat Eersel in de periode 2014-2024 netto 630 woningen mag toevoegen. Op basis van de prognose groeit de woningvoorraad in de periode 2015-2025 van 7.520 naar 8.045 woningen. Daarmee is voor de komende 10 jaar sprake van een verwachte groei van 525 woningen. De harde plancapaciteit van de gemeente bedraagt minder, namelijk circa 490 woningen. Voor de 14 nieuwe woningen is derhalve nog ruimte binnen de prognoses.

Conclusie

De te realiseren reguliere woningen vallen binnen de afspraken zoals gemaakt in het RRO. De ruimte-voor-ruimte woningen vallen buiten deze afspraken en worden op basis van de regeling ruimte-voor-ruimte mogelijk gemaakt.

Artikel 7.8: Ruimte-voor-ruimte
Toetsingskader

In het te realiseren woongebied wordt deels gebruik gemaakt van de Ruimte voor Ruimte regeling. Gebruikmaking van deze titels wordt niet beschouwd als een 'stedelijke ontwikkeling' als bedoeld in artikel 4, maar als de ontwikkeling van een woonfunctie 'buiten bestaand stedelijk gebied'. Voldaan dient te worden aan de beleidsregel 'ruimte voor ruimte 2006'. In de beleidsregel 'ruimte voor ruimte 2006' wordt voor de diverse voorwaarden verwezen naar de Ruimte voor Ruimte regeling zoals deze in het Streekplan 2002 is opgenomen. Uit deze voorwaarden dient te blijken dat de betreffende bouwlocatie een geschikte locatie is voor de realisatie van een woning. De onderstaande ruimtelijke voorwaarden zijn hierbij relevant:

1. De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie geschikt is bevonden voor woningbouw;
2. De bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan;

3. De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
4. Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
5. De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot;
6. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Naast de bovengenoemde voorwaarden is tevens bepaald dat de te bouwen woningen op basis van de Ruimte voor Ruimte regeling landschappelijk dienen te worden ingepast en dat er geen aanzet mag zijn voor een stedelijke ontwikkeling.

Beoordeling

Bij toetsing aan de zes voorwaarden van de Ruimte voor Ruimte regeling kan het volgende worden gesteld:

1. De woningbouw maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied en daarmee van de bebouwde kom van Eersel.
2. Het plangebied is niet gelegen in de Ecologische hoofdstructuur of in de groenblauwe mantel. De realisatie van ruimte-voor-ruimte woningen is toegestaan.
3. Het plangebied maakt in de gemeentelijke structuurvisie onderdeel uit van de "Bestaande Kern". Zoals aangegeven in deze rapportage sluit het plan direct aan op de bestaande kern aan de noordzijde, de in ontwikkeling zijnde woonwijk Kerkebogten aan de westzijde en op de bebouwingsconcentratie aan de Hoogstraat. Daarnaast maakt het vigerend bestemmingsplan ook al de realisatie van woningen mogelijk. De planbegrenzing in onderhavig bestemmingsplan wordt niet vergroot en de invulling van de randen met woningbouw sluit aan op het vigerende stedenbouwkundige plan. De ontwikkeling voegt zich hiermee naar de bestaande ruimtelijke structuur.
4. Een groen vormgegeven ruimte voorzien van bomen vormt samen met de bestaande leggerwaterloop RN22 van het waterschap de hoofdstructuur van de stedenbouwkundige opzet. Ten aanzien van de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie tonen diverse onderzoeken de consequenties aan voor het plangebied. De resultaten van de onderzoeken worden beschreven in hoofdstuk 5.
5. Voor het aspect geurhinder is getoetst aan (ontwerp)gebiedsvisie bij de (ontwerp) verordening geurhinder en veehouderij 2015 (zie hoofdstuk 5). Het leefklimaat kan als zeer goed worden beoordeeld. Agrarische bedrijven in de omgeving van het plangebied worden niet beknot in de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden.
6. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing zal plaatsvinden. Zie de beeldkwaliteitparagraaf in dit document dat als toetsingskader zal dienen voor de planontwikkeling.

Ten aanzien van de overige voorwaarden geldt dat de ruimte-voor-ruimte kavels op een goede wijze landschappelijk worden ingepast door de woningen aan te laten

sluiten bij de belendende woningen waarmee het een samenhangende en afgerond woongebied vormt en er van een verdere aanzet tot stedelijke ontwikkeling geen sprake is.

Conclusie

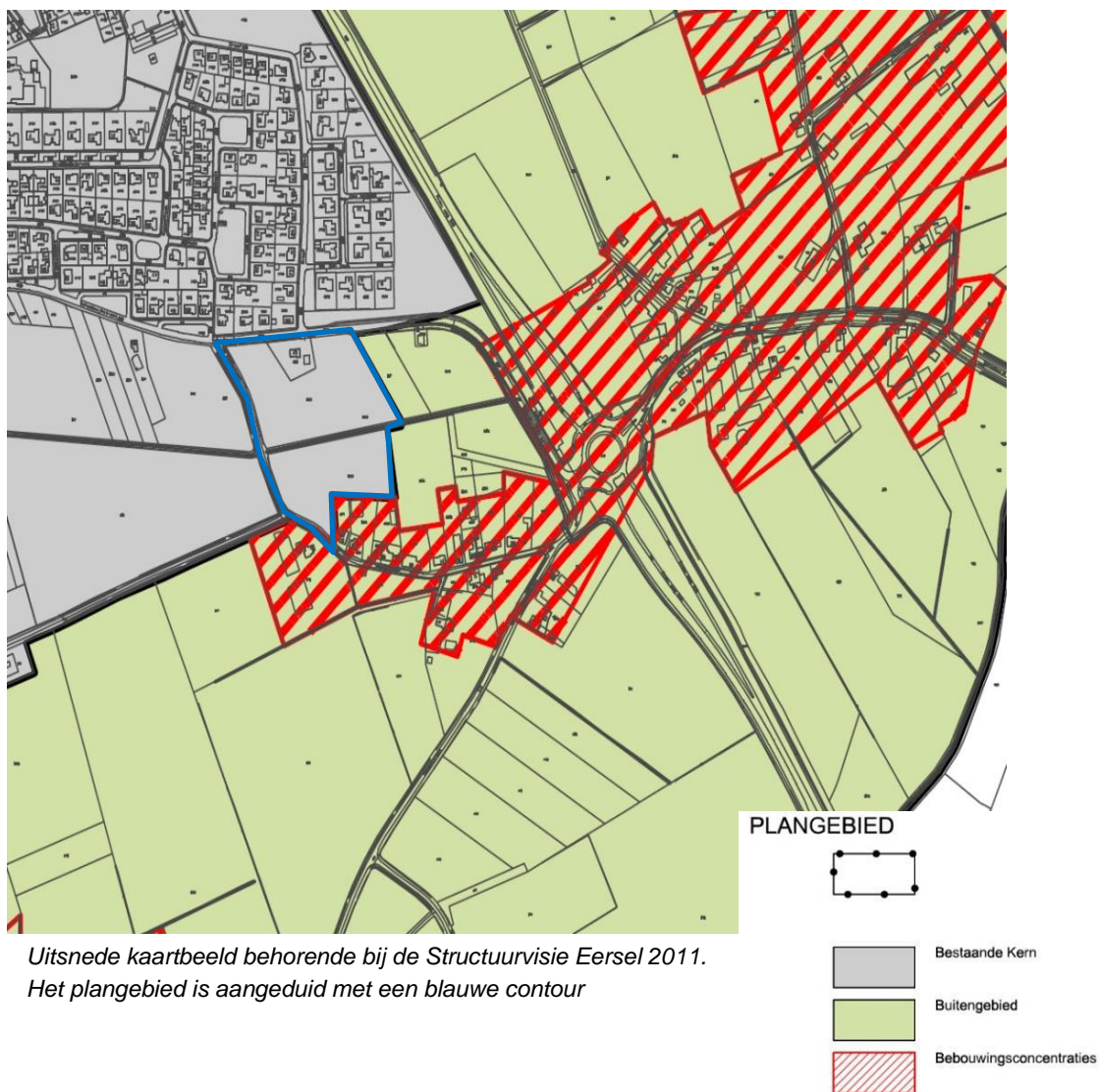
Voldaan wordt aan de nadere regels zoals gesteld in artikel 7.8 van de Verordening ruimte.

3.4 GEMEENTELIJK BELEID

Structuurvisie 2011

Toetsingskader

Op 3 april 2012 is de Structuurvisie 2011 van de gemeente Eersel door de gemeenteraad vastgesteld. In de structuurvisie is het bestaande ruimtelijke beleid bijeengebracht en zijn de sectorale visies met elkaar verbonden, zodat ze in onderlinge samenhang tot uitvoer kunnen worden gebracht. Een belangrijk onderdeel van de structuurvisie is de bijdrage van nieuwe stedelijke ontwikkelingen aan de landschappelijke kwaliteit, doordat de structuurvisie een relatie legt tussen de stedelijke ontwikkelingsmogelijkheden en de voorgenomen ruimtelijke verbeteringsprojecten in het buitengebied. De StructuurvisiePlus, die is vastgesteld op 17 december 2002, maakt integraal deel uit van de Structuurvisie 2011. Ook het Landschapsontwikkelingsplan, dat is vastgesteld op 15 mei 2007, maakt deel uit van de nieuwe structuurvisie. De ruimtelijke visie zoals vastgelegd in de StructuurvisiePlus en het Landschapsontwikkelingsplan blijft daardoor richtinggevend voor de komende jaren.



*Uitsnede kaartbeeld behorende bij de Structuurvisie Eersel 2011.
Het plangebied is aangeduid met een blauwe contour*

Beoordeling

Zoals het kaartbeeld laat zien, maakt het plangebied onderdeel uit van de bestaande kern, direct grenzende aan de bebouwingsconcentratie aan de Hoogstraat. Het plangebied is op de visiekaart aangeduid als dorpsontwikkelingsgebied. Voor deze gronden, in de directe nabijheid van de kernen en op de overgang naar het buitengebied, wordt functiemenging ten behoeve van de versterking van het woon- en voorzieningenniveau voorgestaan.

Conclusie

De ontwikkeling past binnen de gemeentelijke structuurvisie.

Woningbouwprogramma*Toetsingskader*

De regio en de gemeente Eersel hebben verschillende beleidstukken ten aanzien van het aspect wonen waaronder het Regionaal Woningbouwprogramma en de Woonvisie Eersel 2015.

Regionale Woonvisie (2012)

Aanvullend op het Regionaal Woningbouwprogramma kan de Regionale Woonvisie (2012) gezien worden als kwalitatief kader voor drie specifieke regionale uitdagingen. Deze thema's zijn:

1. oog voor kenniswerkers en lage-lonen-arbeidsmigranten;
2. naar een nieuw evenwicht van sterke steden en een vitaal landelijk gebied;
3. duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad.

Woonvisie Eersel 2015

De woonvisie gaat zowel in op de kwantitatieve als de kwalitatieve woningbouwopgave. Ten aanzien van de kwantitatieve opgave zijn de cijfers zoals opgenomen in de woonvisie inmiddels niet meer actueel en wordt verwezen naar de meest actuele regionale woningbouwcijfers.

Ten aanzien van de kwalitatieve behoefte kan het volgende worden gesteld: Juist omdat nu voor het eerst de samenstelling van de bevolking duidelijk gaat veranderen in de toekomst, is het erg lastig om te bouwen voor de wensen van nu, maar ook voor de wensen van de toekomst. Daarom is van belang om bij nieuwbouw zoveel mogelijk flexibiliteit in proberen te bouwen. Dit kan bestaan uit het bouwen van woningen waarbij de indeling ook later nog eenvoudig aan te passen is. Daarnaast is wordt in de woonvisie benoemd dat de gemeente mee moet denken met ontwikkelaars die bestaande plannen om willen zetten naar woningen die beter aansluiten bij de vraag. Tevens dient de gemeente plannen in de harde plancapaciteit die stilliggen vlot te trekken. Hiervoor moeten ze ontwikkelaars en particulieren actief benaderen om te kijken waar de knelpunten zitten en of het programma aangepast kan/moet worden.

Waar mogelijk verdient het aanbeveling om flexibel te bouwen zoals de bouw van woningen die om te zetten zijn naar appartementen of omgekeerd. Het kan ook minder ingrijpend: er voor zorgen dat een woning qua ruimtes flexibel in te delen is en ook in de toekomst aan te passen is. Het is van belang om ontwikkelaars en

particulieren hierover bij de ontwikkeling van bouwplannen nadrukkelijk op te wijzen en dit te stimuleren

Beoordeling

Voorliggend plan betreft enerzijds een invulling met ruimte-voor-ruimte woningen. Zoals reeds vermeld vallen deze buiten het reguliere woningbouwprogramma dat voor de gemeente Eersel op basis van de provinciale/regionale cijfers van toepassing is. Anderzijds worden reguliere woningen mogelijk gemaakt. Bij de toetsing aan de regionale cijfers is reeds gebleken dat het planvoornemen daar binnen past.

Het vigerende bestemmingsplan maakt de ontwikkeling van 20 grondgebonden woningen op ruime kavels mogelijk. Onderhavige ontwikkeling betreft een verdichting met 10 woningen binnen dezelfde planbegrenzing. Dit betekent dat de kavels gemiddeld kleiner worden en er meer aangesloten wordt bij de vraag. De verdichting kan gezien worden als het duurzaam vernieuwen en transformeren in de bestaande voorraad, wat een belangrijk thema is in de Regionale Woonvisie (2012).

Conclusie

De wijziging in de verkaveling in het plangebied betreft een minimale bijsturing van de capaciteit in het plangebied en komt voort uit het afstemmen van de onderhavige woningbouwlocatie op de actuele woningmarktsituatie. Omdat van de 30 woningen het 16 ruimte-voor-ruimte woningen betreft, is slechts sprake van een toevoeging van 14 woningen aan het reguliere woningbouwprogramma. Deze toevoeging past binnen de regionale prognoses. Daarnaast sluit de herverkaveling aan bij de uitgangspunten zoals deze verwoord zijn in de woonvisie. Daarmee is de ontwikkeling passend binnen het gemeentelijk woningbouwbeleid.

Speelruimtebeleid

Toetsingskader

Door de gemeenteraad is in 2007 een beleidsnota Speelruimtebeleid vastgesteld. Hierin is onder andere vastgelegd dat bij het ontwerpen en onderhouden van openbaar groen, openbaar water en wegen en pleinen in woongebieden rekening gehouden moet worden met een mogelijkheid om er (veilig) te kunnen spelen. De belangrijkste uitgangspunten uit het speelruimtebeleid zijn:

- behoud van het landelijke karakter en de daarbij passende beeldkwaliteit voor buitengebied en bebouwde kom;
- het openbaar groen moet zodanig zijn ingericht dat de mogelijkheid voor spelen aanwezig is;
- schoolpleinen die openbaar zijn, kerkpleinen en dorpspleinen voorzien in de behoefte aan speelruimte in de openbare ruimte;
- kernspecifieke kwaliteiten zoals een dorps karakter, groene leefomgeving, informele speelruimte zijn kwaliteiten waarbij aansluiting gezocht wordt;
- speelruimtes zijn gevarieerd en worden ingericht volgens het principe van 'natuurlijk spelen';
- de bestemmingsplannen voor gebieden met woonfunctie bieden de voorschriften de mogelijkheid om speelplekken te realiseren.

Beoordeling

Het groene ovaalvormige hof is voorzien van groen en wadi's die aanzetten tot 'natuurlijk spelen'. In de planregels in dit bestemmingsplan is het mogelijk gemaakt om binnen de bestemming 'Groen' speelvoorzieningen te realiseren.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het speelruimtebeleid.

Kadernota 'Groen denken is groen doen'*Toetsingskader*

In 2004 is de kadernota 'Groen denken is groen doen' opgesteld. De nota geeft de gemeentelijke visie op het gebied van groen weer en stelt kaders op dit gebied. Het groen op het grondgebied van Eersel draagt in hoge mate bij aan het prettige woon-, werk- en recreatief verblijfsklimaat en bepaalt het karakter en de identiteit van de 6 dorpen. Dit klimaat en karakter dienen gehandhaafd te blijven. Met name voor de entrees, de dorpscentra en het buitengebied geldt dat het groen aantrekkelijk moet zijn. Er dient rekening gehouden te worden met natuur- en cultuurhistorie, milieu, veiligheid en volksgezondheid.

In de kadernota worden verschillende thema's met betrekking tot groen en groenbeleid uitgezet. Het openbaar groen zal hoofdzakelijk conform het parkmodel worden ingericht. De randen van de kernen worden als ecologisch model ingericht, waarbij te denken valt aan houtsingels, bosjes en houtwallen.

Beoordeling

Het groen vormgegeven hof vormt het 'hart' van het plangebied. Bij de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan naar een inrichtingsplan zal rekening gehouden worden met het gestelde in de kadernota.

Conclusie

Er wordt voldaan aan het gestelde in de kadernota.

Waterplan Eersel*Toetsingskader*

Het beleid van de gemeente Eersel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatvindt. Nieuwe rioelstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van 'schoon' afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltrerd te worden.

Op 18 september 2001 is door de gemeenteraad van Eersel ingestemd met het 'Waterplan Eersel'. In dit rapport, dat is opgesteld door Iwaco, staan enkele relevante beleidsuitgangspunten:

- water als ordenend principe;
- stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op meest geschikte plekken (op hogere plekken tussen de beekdalen) en het ont- en afwateringssysteem richten op infiltratie van afstromend hemelwater. Bouwen op ongeschikte plekken voorkomen (sturend daarvoor is: kaart 11, Iwaco, 2001);
- revitalisering van het natuurlijk watersysteem;
- waterafvoer en retentie ten behoeve van tegengaan wateroverlast op regionale schaal (in relatie tot De Dommel). In het Streekplan Noord-Brabant 2002 (inmiddels de Interimstructuurvisie) en het Integraal Hydrologisch Streefbeeld zijn voor Eersel drie zoekgebieden voor waterberging langs de Kleine Beerze, de Run en de Gender aangewezen;
- verbetering waterkwaliteit om te voldoen aan de aan de waterlopen toegekende functies en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten;
- tegengaan lokale wateroverlast als gevolg van te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel;
- organisatie waterbeheer: goede samenwerking tussen betrokken partijen.

Het waterplan Eersel vormt de basis voor de toekomstige koers op het gebied van water in de gemeente Eersel.

Beoordeling

De bestaande waterlegger en het bergen van water zijn leidend geweest bij de planvorming. Daarnaast is een watertoets uitgevoerd, op basis waarvan het plan is aangepast (zie hoofdstuk 5).

Conclusie

Onderhavige ontwikkeling voldoet aan het gestelde in het Waterplan Eersel.



Stedenbouwkundig plan (vormgeving en situering woningen zijn indicatief)

4 PLANBESCHRIJVING

4.1 PLANTOELICHTING

Ruimtelijke hoofdopzet

De hoofdopzet wordt gevormd door bebouwing die zowel de Schadewijkstraat als de Hoogstraat begeleid waarbij aangesloten wordt bij de bestaande belendende woningen. Het 'hart' van het plan wordt gevormd door een groene ruimte waarop de woningen georiënteerd zijn. Deze groene ruimte zorgt voor een grote binnenplanse woonkwaliteit. De programmatische invulling wordt gevormd door vrijstaande woningen die in een speelse rooilijn ten opzichte van elkaar gesitueerd worden. De samenhang wordt verzorgd door een krachtige en eenduidig vormgegeven openbare ruimte.



Ruimtelijke hoofdopzet

Verkeersstructuur en parkeren

Ontsluitingsstructuur

Het plangebied is zowel toegankelijk vanaf de Schadewijkstraat als de Hoogstraat. Beide ontsluitingswegen takken aan op de ovaal vormgegeven interne ontsluitingsstructuur waarmee een doorgaande verkeersstructuur ontstaat.

Het noordelijke deel van de Hoogstraat wordt verbreed naar 5,5 m. Het overige deel van de Hoogstraat blijft onveranderd. De Hoogstraat wordt tussen het huidige zandpad (toekomstige ontsluiting Kerkebogten) en Hoogstraat 5 afgesloten met uitzondering van langzaam verkeer. Het verkeer uit Kerkebogten wordt op deze manier via de Schadewijkstraat naar de N297 geleid. De verkeersintensiteit op de Hoogstraat (ter hoogte van de bestaande woningen) wordt hierdoor aanzienlijk gereduceerd met als gevolg dat de verkeersveiligheid verbetert en de geluidsoverlast vermindert. De exacte invulling (bijvoorbeeld een paaltje) zal ten tijde van de herprofilering worden meegenomen.

Centraal in het plan wordt een nieuwe (30 km/uur) weg aangelegd. De rijbaan krijgt een breedte van circa 5,5 meter en wordt aan weerszijden begeleid door groen. Een zijde bestaat uit een groene berm waarin geparkeerd kan worden. De andere zijde wordt gevormd door het groene hof en de bestaande waterloop.



Verkeersstructuur

Parkeren

In het Parkeerbeleidsplan Eersel (d.d. 23 januari 2014) maakt het plangebied onderdeel uit van de 'Rest bebouwde kom'. Binnen dit regiem geldt voor vrijstaande woningen een parkeernorm van 2,5 parkeerplaatsen per woning (aandeel bezoekers 0,3). In een woonwijk met veel garages met dubbele opritten kunnen in theorie wel voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig zijn. In de praktijk zal blijken dat er een gedeelte van het optionele aanbod niet wordt gebruikt. Indien er sprake is van een oprit van minimaal 4,5 meter breed, met 2 opstelplaatsen naast elkaar, geldt dit als 1,8 parkeerplaats per woning.

Concreet betekent dit een parkeerbehoefte van 30 woningen x 2,5 parkeerplaatsen per woning = 75 parkeerplaatsen in totaal. Er worden, uitgaande van 2 parkeerplaatsen naast elkaar op eigen terrein, $30 \times 1,8 = 54$ parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd wat betekent dat er 21 parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd dienen te worden. In deze plaatsen wordt voorzien door middel van parkeren op de weg (niet in de bermen).

Groen- en waterstructuur

Voor het karakter en de kwaliteit van onderhavig plan is de groenstructuur het belangrijkste.

De groenstructuur is opgebouwd uit:

- een groot centraal groen hof met wadi's en bestaande waterloop
- de bestaande waterloop met onderhoudsstrook;
- een groene entree vanaf de Schadewijkstraat naar de Hoogstraat middels een plaatse met bomen;
- groene bermen;
- erfafscheidingen bestaande uit levend groen.

De ruimtelijke voorzieningen voor het water binnen het plan bestaan uit:

- waterloop RN22 van het waterschap (inclusief onderhoudspad), die ter hoogte van het groene hof een ander verloop krijgt en verbijzonderd wordt;
- bergingsvoorzieningen in de vorm van wadi's in het groene hof;
- particuliere waterberging op enkele bouwpercelen.

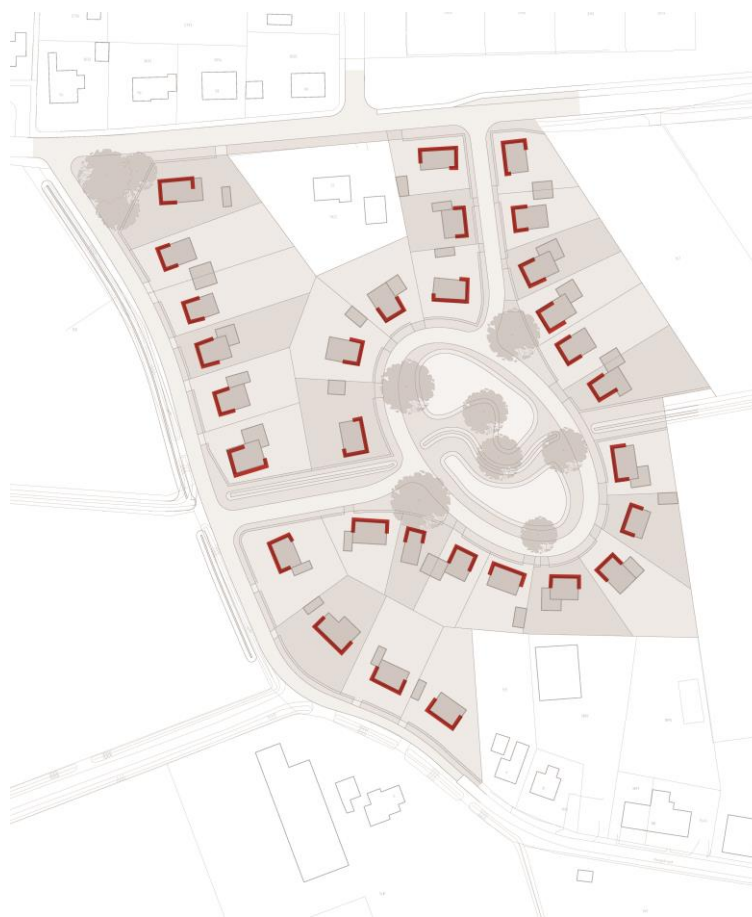


Groen- en waterstructuur

Woningtypologie en bebouwingsstructuur

In het plangebied worden 31 vrijstaande woningen gerealiseerd, waarvan er 16 onder de regeling 'Ruimte voor ruimte' vallen en de overige 15 reguliere woningen betreffen. De kavelgrootte varieert van 500 m² tot 1.000 m². De variatie in kavelgrootte zorgt voor een differentiatie in prijscategorieën waarmee een brede doelgroep wordt aangesproken op de woningmarkt.

De bebouwingsstructuur sluit op een logisch wijze aan op de omgeving. Aan de zuidzijde van het plangebied betekent dit het doortrekken van de lintstructuur Hoogstraat. Aan de noordzijde wordt de Schadewijkstraat, als hoofdstraat van de buurt, ook begeleid door woningen. Het binnengebied heeft een zelfstandig karakter en kent een grotere vrijheid qua architectonische uitwerking. Alle woningen zijn op het groen georiënteerd. De bebouwingsstructuur is informeel en de woningen staan in een speelse rooilijn ten opzicht van elkaar. Ook de groenstructuur is informeel waardoor het samenspel van beide informele structuren het "dorpse" karakter van de nieuwe buurt bepaalt.



Bebouwingsstructuur

Rooilijn

Voor het bereiken van een informele situering van de woningen is allereerst de plaats van de voorgevelrooilijn van belang. De voorgevel dient 3 – 9 meter uit de voorste perceelsgrens gesitueerd te worden waarmee een speelse rooilijn ontstaat.

Kavelindeling

Het verschil in kavelbreedte is aanleiding voor variatie in de plaatsing van de woning en bijgebouwen op de kavel en de aanleg van de inrit en parkeerplaatsen. Op iedere kavel moet ruimte komen voor minimaal 2 parkeerplaatsen waarbij de garage niet meegerekend wordt. Afhankelijk van het ontwerp kan de positie van de erfonthuizing worden gekozen.

Teneinde het vrijstaande karakter van de woningen te garanderen dient de minimale afstand van het hoofdgebouw tot de zijdelingse perceelsgrens 3 meter te bedragen.

Voor het waarborgen van groene achtertuinen ligt de achtergevel van het hoofdgebouw op minimaal 8 meter uit de achterperceelgrens. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 50% van het bouwperceel.

Bouwhoogte

De goothoogte is maximaal 6 meter en de bouwhoogte maximaal 10 meter.

Kaprichting

De woningen die de rand van het plangebied vormen en georiënteerd zijn op de Schadewijkstraat en de Hoogstraat worden uitgevoerd met kap. De woningen rondom het groene hof mogen zonder kap uitgevoerd worden. Indien de woning wordt uitgevoerd met kap is de kapvorm en -richting vrij.

Erfafscheiding

De erfafscheidingen bestaan bij voorkeur uit levend groen in de vorm van hagen. Achter de voorgevelrooilijn mogen deze een hoogte hebben van 2 meter. De voortuinen kunnen eventueel worden afgeschermd met kleinere hagen (tot 1 meter), maar kunnen ook zonder erfafscheiding overlopen in de berm.

4.2 BEELDKWALITEIT

Inleiding

Deze beeldkwaliteitparagraaf zal op basis van artikel 12a van de Woningwet vastgesteld worden en dient als leidraad voor het bereiken van een gewenste stedenbouwkundige samenhang en blijft beperkt tot die elementen en aspecten die het beeld van de openbare ruimte inclusief de verschijningsvorm van de aanpalende percelen en bebouwing bepalen.

Dit zijn:

- aard / karakter woonbuurt;
- openbare ruimte van straten, pleinen, groen;
- bebouwingstypologie;
- massaopbouw;
- situering en oriëntatie bebouwing;
- kapvorm;
- materiaal en kleur;
- voortuinen en erfafscheidingen.

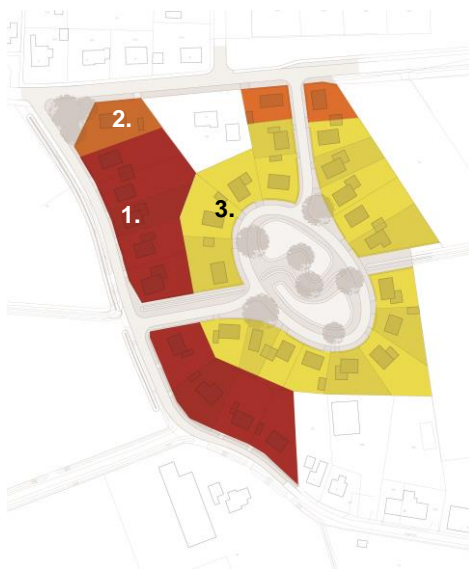
Deze criteria worden hierna toegelicht.

Karakter woonbuurt

De woonbuurt ligt op de overgang van het woongebied Eersel naar het buitengebied en vormt een duurzame afronding van het dorp naar het landschap. Hoofduitgangspunt vormt een inrichting die organisch aansluit op enerzijds de cultuurhistorische verkaveling en bebouwing aan de zijde Hoogstraat en anderzijds op de tuinwijktypologie van de buurt Molenakkers. Voor de nieuwbouw zijn daarvoor drie sferen te onderscheiden:

1. Hoogstraat
2. Schadewijkstraat
3. Binnengebied

Per sfeer gelden verschillende criteria.



Sferen

Bestemmingsplan 'Hoogstraat'

1. Hoogstraat

In het lint Hoogstraat zijn nieuwe “boerderijwoningen” voorzien. De boerderijen zijn geïnspireerd op de architectuur van de historische, karakteristieke langgevelboerderijen. De vormentaal dient zoveel mogelijk aan te sluiten op het oorspronkelijke type. Hierbij wordt vooral de verhouding tussen dakvlak en gevel van belang geacht voor de verschijningsvorm van deze woningen. Typische stijlkenmerken kunnen een extra accent geven in de architectuur, zoals luiken, spatranden, levensbomen boven de deuren, muurankers, metselverbanden etc. Maar ook meer 'sobere' varianten zijn denkbaar met moderne toepassingen. De woningen moeten verbondenheid met de cultuurhistorie uitstralen.

Voor deze woningen gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

Architectuur woning: boerderij met een traditionele landelijke uitstraling. De basisopbouw is een begane grondlaag met hoge kap;

Kap: er dient een zadeldak te worden toegepast. Hierbij is de toepassing van wolfseinden mogelijk. De nokrichting is in de lengterichting van het hoofdgebouw;

Materiaal- en kleurgebruik gevels: basismateriaal voor de gevels is baksteen, al dan niet in combinatie met hout in aardetinten, bij voorkeur uitgaande van de kleur bruin tot rood;

Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen zoals kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. De kleur van kozijnen is gebroken wit, van deuren donker.

Materiaal en kleur daken: voor de daken wordt de voorkeur gegeven aan dakpannen in een blauwgrijze kleur of riet, dan wel een combinatie van beide. Glanzende pannen zijn niet toegestaan;

Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken;

Dakkapellen: geen dakkapellen aan de straatzijde;

Detailering: een zorgvuldige detaillering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van bovenlichten, vorstpannen, roedevedelingen, stoot-/ spatranden, muurankers, hanenkammen, muizentanden, balkenstructuren etc. Bij de algehele uitstraling behoren niet alleen de 'uiterlijke' verschijningsvorm van een woning maar ook de verhoudingen. Het hoofdgebouw moet in verhouding zijn en de elementen van het gebouw moeten in verhouding zijn, zoals schoorstenen en gevelopeningen.

2. Schadewijkstraat

De woningen aan de Schadewijkstraat komen overeen met de grote dorpswoningen in Eersel. De bedoelde woningen onderscheiden zich van de herenhuisen die ook in Eersel voorkomen. Een herenhuis is relatief groot en monumentaal in twee lagen plus een grote kap. Een dorpswoning is een ruime vrijstaande woning in een gelede opbouw van 1 à 1,5 bouwlaag plus kap, deels verscholen in het groen op het eigen perceel. De architectuur van de dorpswoningen moet eigentijds maar geënt zijn op de traditionele vormentaal. Symmetrie en monumentaliteit moeten worden vermeden.

Voor de woningen gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

Architectuur woning: de architectuur is eigentijds maar sluit aan op de traditionele baksteenarchitectuur. Historiserend bouwen is niet aan de orde. Monumentaliteit moet worden vermeden. De basisopbouw is 1 of 1,5 laag plus verplicht schuine kappen.

Kap: er dient een zadeldak of schilddak te worden toegepast.

Materiaal- en kleurgebruik gevels: baksteen is dominant, combinaties met andere materialen behoren tot de mogelijkheden. Materiaalgebruik en de toepassing hiervan dienen een bijdrage te leveren aan de hedendaagse vertaling van de traditionele sfeer. Aardetinten en grijstinten dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.

Materiaalgebruik gevelopeningen: voor de gevelopeningen dient bij voorkeur te worden uitgegaan van de toepassing van hout voor kozijnen en deuren. Toepassing van duurzame materialen als kunststof wordt toegestaan, mits dit geen afbreuk doet aan de kwalitatieve uitstraling en kleurstelling van de woning. De kleur van de kozijnen is gebroken wit, de deuren zijn donker.

Materiaal en kleur daken: voor de daken gaat de voorkeur uit naar dakpannen in een blauwgrijze of rode kleur. Glanzende pannen zijn niet toegestaan, evenmin als een rieten kap.

Goten: bij voorkeur geen goten toepassen. Indien toch voor goten wordt gekozen, dan zinken mastgoten gebruiken.

Dakkapel: een dakkapel is aan straat- en achterzijde toegestaan.

Detailering: een zorgvuldige hedendaagse detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen. Gedacht kan worden aan toepassing van natuursteen, bijzondere metselverbanden, een plint afwijkend in materiaal of kleur, het toepassen van luiken, een verbijzonderde ingangpartij (trap), etc.

3. *Binnengebied*

Voor het binnengebied vormt een grote mate van architectonische vrijheid de basis. De samenhang wordt verzorgd door de inrichting van de openbare ruimte en het ovaalvormige groene hof. Kernwoorden voor de architectuur zijn: eenvoud, strak, modern, licht, rekening houden met goede verhoudingen.

Voor deze woningen gelden de volgende specifieke beeldkwaliteitscriteria:

Architectuur woning: de architectuur is divers. De bouwhoogte is maximaal 2 bouwlagen met kap danwel dakopbouw.

Kap: woningen mogen met kap danwel plat uitgevoerd worden. Indien uitgevoerd met kap is de vorm en richting vrij.

Materiaal- en kleurgebruik gevels: er worden geen materialen uitgesloten, ook combinaties van verschillende materialen behoren tot de mogelijkheden. Aardetinten (bruin, rood grijs) dienen te fungeren als de basiskleur. Accenten in een andere kleur zijn mogelijk, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld.

Materiaal en kleur daken: indien uitgevoerd met kap is de kapkleur vrij. Eigentijdse materialen behoren tot de mogelijkheid, mits deze geen afbreuk doen aan het totaalbeeld. Glanzende pannen zijn niet toegestaan.

Detailering: een zorgvuldige detailering draagt bij aan een hoogwaardige architectuur en wordt dan ook aanbevolen.

Voortuinen en erfafscheidingen

Essentieel voor een goede beleving van het straatbeeld is de overgang van privé naar openbaar: de erfafscheiding en de mate van erfverharding. Als richtlijn geldt het gebruik van levende erfafscheidingen. De voorkeur gaat uit naar het informele overlopen van de grasberm van de weg in de voortuin met beplanting. Het onderhoud van de (gras) berm langs de weg zal geschieden door de gemeente. In geval van beplanting op de perceelgrens wordt de voorkeur gegeven aan lage beukenhagen. Verharde opritten leiden vaak tot grote schraalheid indien zij worden gerealiseerd in armoedig materiaal. Qua materiaal wordt de voorkeur gegeven aan straatstenen in dikformaat in de kleur neutraal bruinrood. Afgezien moet worden van lichte of zwarte stenen of asfalt. Grasstenen of halfverharding zijn wel toegestaan.

5 MILIEUHYGIENISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN

5.1 INLEIDING

Toetsing juncto art. 3.1.6 Bro

Met betrekking tot een (ontwerp-)bestemmingsplan staat in artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht vermeld: 'bij de voorbereiding van een besluit vergaart het bestuursorgaan de nodige kennis omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen'. Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening bepaalt dat rekening moet worden gehouden met de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Algemene wet bestuursrecht verrichte onderzoek. Daarnaast moet ook worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Ten behoeve van de voorgenomen realisatie van het beoogde plan heeft onderzoek plaatsgevonden naar een aantal uitvoeringsaspecten. Hieronder wordt verslag gedaan van de uitkomsten van het gepleegde onderzoek. De onderzoeksrapporten zijn als (separate) bijlagen gevoegd bij dit bestemmingsplan. Achtereenvolgens worden behandeld:

- bodem;
- waterhuishouding;
- cultuurhistorie en archeologie;
- flora en fauna;
- akoestiek wegverkeerslawaaai;
- bedrijven en milieuzonering;
- geurhinder;
- externe veiligheid;
- kabels en leidingen;
- luchtkwaliteit;
- vormvrije m.e.r.-beoordeling.

5.2 BODEM

Toetsingskader

Het landelijk beleid gaat uit van het principe dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie. Met andere woorden, de bodemkwaliteit mag geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem. De gewenste functie bepaalt als het ware de gewenste bodemkwaliteit. Voor alle bestemmingen waar een functiewijziging of herinrichting wordt voorzien, dient de bodemkwaliteit door middel van een bodemonderzoek in beeld te worden gebracht. Indien op grond van historische informatie blijkt dat in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden, dan dient een volledig verkennend bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten kan vervolgens worden nagegaan of er vervolmaatregelen getroffen moeten worden, zoals een nader onderzoek of eventueel een (functiegerichte) sanering.

Beoordeling

Het plangebied maakt deel uit van het Brabantse dekzandgebied. Het plangebied ligt in een klein beekdal. De beek is tijdens de landinrichting 1975 rechtgetrokken. De hoogten binnen het plangebied variëren weinig. Het noordwestelijke deel ligt ca. 65 cm hoger dan het zuidoostelijke deel. Dit over een afstand van ca. 250 m.

De bodemopbouw bestaat uit:

- een teelaardelaag met dikten van 0,35 - 0,65 m;
- een onderlaag met dikten van 0,3 - 0,5 m;
- daaronder dekzanden.

De grondwaterstanden bedragen:

- noordwestelijk deel
- noordoostelijke deel
- centrale deel
- zuidwestelijke deel

GHG ca. 0,8 m –mv; GHG ca. 0,5 m –mv; GHG ca. 0,4 m –mv; GHG ca. 0,6 m –mv.

Voor de locatie is door de Grontmij een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740/A1 uitgevoerd. De resultaten van dit onderzoek zijn beschreven in rapport "Verkennend en aanvullend bodemonderzoek", d.d. 3 februari 2009, zie bijlage 1. De conclusies en aanbevelingen van dit rapport zijn hieronder integraal opgenomen.

Verkennend bodemonderzoek Hoogstraat (ong.)

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", strikt genomen niet juist is. Gezien de aangetroffen lichte verontreiniging aan cadmium in de bovengrond en het feit dat de matig tot sterke verontreinigingen aan zware metalen (zink en nikkel) in het grondwater te wijten zijn aan een verhoogde achtergrondwaarde is er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek. Bovenstaande volgt uit een telefonisch overleg met de gemeente Eersel.

Gezien de resultaten van het onderzoek ter plaatse van de perceelgrens (Schadewijkstraat) wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie" juist is. De voormalige zinkassen verharding heeft niet geleid tot verontreiniging van de onderzoekslocatie. Derhalve is er geen aanleiding tot het verrichten van een vervolgonderzoek.

Verkennend en aanvullend waterbodemonderzoek

Gezien de resultaten van het onderzoek wordt geconcludeerd dat de voor de onderzoekslocatie opgestelde hypothese "onverdachte locatie", niet juist is. Ter plaatse van de sloot worden lichte tot sterke gehalten aan nikkel aangetroffen. Tevens zijn lichte gehalten aan cadmium, kobalt, kwik en minerale olie aangetroffen. Middels het aanvullend onderzoek is de nikkel verontreiniging (ter plaatse van boring 35 en 42) zowel horizontaal als verticaal ingekaderd. De totale omvang van de sterke verontreiniging wordt geschat op maximaal 15 m³. Gezien het feit dat de omvang van de sterke verontreiniging kleiner is dan 25 m³ is er geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Er is dus geen saneringsplicht.

Algemeen

Met uitzondering ter plaatse van de sloot behoeven er op basis van de uitkomsten van het onderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien geen beperkingen te worden gesteld aan het toekomstige gebruik van de locatie als woningen met tuin. Gezien de aangetroffen sterke gehalten aan zware metalen in het grondwater dienen er wel beperkingen te worden gesteld voor het oppompen van grondwater op de locatie. Het grondwater is niet geschikt als drinkvoorziening voor dieren en kan niet worden gebruikt voor de beregening van voedingsgewassen.

Aanbevelingen

Aanbevolen wordt om tijdens het bouwrijp maken van het perceel de nikkel verontreiniging te verwijderen. Gezien het feit dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging is de gemeente Eersel bevoegd gezag. Voorafgaand aan de verwijdering dient een plan van aanpak te worden opgesteld. Dit plan van aanpak dient goedgekeurd te worden door het bevoegd gezag alvorens de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden. De verwijdering van de verontreiniging dient onder milieukundige begeleiding te worden uitgevoerd. De verontreinigde grond dient afgevoerd te worden naar een erkende verwerker.

Voor de overige vrijkomende grond geldt dat indien grond van de locatie vrijkomt en wordt toegepast de regels gelden van het Besluit bodemkwaliteit. Hierdoor wordt mogelijk een generiek of gebiedsspecifiek beleidskader van kracht voor het toepassen van de grond. Voor nadere informatie over de afzetmogelijkheden van grond dient contact opgenomen te worden met de gemeente.

Bij uitvoering van grondwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 132 "Werken in of met verontreinigde grond".

Conclusie

Gezien het feit dat het gebruik van de gronden sinds het uitvoeren van het bodemonderzoek uit 2009 ongewijzigd is voortgezet, wordt dit onderzoek als uitgangspunt genomen bij de beoordeling van de bodemkwaliteit. De conclusie van het onderzoek blijven overeind en het actualiseren van het uitgevoerde bodemonderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

5.3 WATERHUISHOUDING

Toetsingskader en beoordeling

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan 2009-2015, Nationaal Bestuursakkoord Water Actueel, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft", de Verordening Ruimte provincie Noord-Brabant 2014, het Waterbeheerplan 2010-2015 "Krachtig water" en de Keur 2015 van waterschap De Dommel en het Waterplan 2001 en Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2010-2015 van de gemeente Eersel. De belangrijkste gezamenlijke punten uit deze beleidstukken zijn dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening en dat de verdroging en wateroverlast

bestreden dienen te worden. In de volgende paragrafen zijn de voor het plangebied relevante beleidsuitgangspunten nader toegelicht.

Beschermde gebieden

Volgens de diverse beleidsstukken ligt het plangebied niet binnen een (attentiegebied) natte natuurparel, beschermd gebied waterhuishouding, (attentiegebied) EHS of Groenblauwe mantel. Ook ligt het gebied niet binnen een drinkwaterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied ten behoeve van de drinkwaterwinning. Tevens is het gebied niet aangeduid als een regionaal waterbergingsgebied of reserveringsgebied waterberging.

Vanuit de water gerelateerde beschermingsgebieden zijn dus geen belemmeringen aanwezig voor de ontwikkeling van het plangebied.

Zonerings

In verband met geuroverlast is op de open bassins, de overstortvoorziening van het gemengde rioolstelsel, een advieszoning van 30 m van toepassing, conform de VNG richtlijnen.

Waterschap De Dommel

Hemelwaterbeleid

In het Waterbeheerplan 2010-2015 “Krachtig water” zijn de doelen van het waterschap opgenomen en is aangegeven hoe het waterschap deze wil bereiken. Het plan is afgestemd op het Stroomgebiedsbeheerplan Maas, het Nationaal Waterplan en het Provinciaal Waterplan.

De doelen en inspanningen zijn gericht op de volgende thema's:

- droge voeten;
- voldoende water;
- natuurlijk water;
- schoon water;
- schone waterbodem;
- mooi water.

Met als basis het Waterbeheerplan heeft het waterschap de Handreiking Watertoets d.d. februari 2015 opgesteld. Daarin zijn de uitgangspunten benoemd voor het invullen van de watertoets bij ruimtelijke plannen en besluiten. Conform de Handreiking geldt voor de afvoer van hemelwater het uitgangspunt ‘hydrologisch neutraal ontwikkelen’. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de waterkwantiteitstrits, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. hergebruik;
2. vasthouden / infiltreren;
3. bergen;
4. afvoeren naar oppervlaktewater;
5. afvoeren naar de riolering.

De initiatiefnemer dient de trits te doorlopen en te beargumenteren voor welke optie wordt gekozen. 'Vasthouden' betekent infiltratie in de bodem. Als hergebruik en (volledige) infiltratie niet mogelijk zijn, is afvoer naar een oppervlaktewater / riolering mogelijk. In dit geval kan een compenserende berging noodzakelijk zijn. Bij een compenserende berging kan worden gedacht aan een vijver, een infiltratievoorziening of buffersloot met een geknepen afvoer naar een watergang.

Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid eisen aan de afvoer van hemelwater. Bij de inrichting, bouwen en beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen te worden toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Conform de waterkwaliteitsrichtlijn, 1. schoonhouden 2. scheiden 3. zuiveren, dienen de mogelijkheden voor bronmaatregelen (schoonhouden) te worden onderzocht. Denk hierbij bijvoorbeeld aan zorgvuldige materiaalkeuze (pakket duurzaam bouwen), geen blootstelling van uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

Bergingsnorm toename verhard oppervlak

Vanaf 1 maart 2015 geldt een nieuwe bergingsnorm voor de toename aan verhard oppervlak conform de bepalingen uit de Keur 2015.

Keur; Artikel 3.6 Verbod afvoer door verhard oppervlak

Het is verboden zonder vergunning neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen.

Algemene regels; Art. 15 Afvoer hemelwater door toename en afkoppelen van verhard oppervlak

Vrijstelling wordt verleend van het verbod, bedoeld in artikel 3.6 van de Keur, voor het afvoeren van hemelwater via toename verhard oppervlak of door afkoppelen van verhard oppervlak, naar een oppervlaktewaterlichaam voor zover:

- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel: Benodigde compensatie (in m³) = Toename verhard oppervlak (in m²) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m).

Voor het plangebied geldt een gevoeligheidsfactor van 1.

Beleidsregels; Art. 13.4.2. Bepalen omvang compensatie

De compensatieplicht is 600 m³ per hectare toename verhard oppervlak, tenzij uit het water- huishoudkundig onderzoek blijkt dat minder compensatie nodig is. De benodigde capaciteit ligt tussen de kruinhoogte van de noodoverloopconstructie en de bodem van de voorziening. Indien de bodem van de voorziening lager ligt dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), dan geldt de GHG als ondergrens.

Randvoorwaarden waterhuishouding

Beleidsregels; Art. 13.4.3. Voorzieningen

De afvoer uit een voorziening mag maximaal 2 l/s/ha zijn. Indien gebruik wordt gemaakt van een kleinere opvangcapaciteit, omdat infiltratie in de voorziening plaatsvindt, moet de voorziening binnen 5 dagen waarbinnen maximaal 2 mm hemelwater per etmaal is gevallen, leeggelopen zijn.

Voor de totale uiteenzetting van de bergingsnorm en de bijhorende richtlijnen wordt verwezen naar de Keur, Algemene regels, en beleidsregels 2015 en de notitie "Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen" d.d.9 december 2014.

Vergunningen

Volgens de Keur 2015 dient onder andere voor de volgende werkzaamheden een watervergunning te worden aangevraagd bij de afdeling Vergunning verlenen & Handhaven van het waterschap, al dan niet via het Omgevingsloket Online (OLO):

- De toename aan verhard oppervlak groter is dan 10.000 m². Afgaand op het Stedenbouwkundig plan d.d. 29 mei 2015 is dit van toepassing (zie paragraaf 4.2 en 4.3).
- Alle werkzaamheden binnen 5,0 m uit de insteek van A-waterlopen. Gezien binnen het gebied een A-waterloop is gelegen is dit waarschijnlijk van toepassing.
- Werkzaamheden waarbij oppervlaktewater wordt gecreëerd of gewijzigd. Dit is mogelijk van toepassing, wanneer de binnen het gebied gelegen A-waterloop wordt gewijzigd of verlegd.
- Lozingen van (hemel)water op oppervlaktewater en lozen van bronneringswater. Dit is van toepassing wanneer voor het bouwrijp maken van het gebied een bouwkuip bronnering nodig is en wanneer deze niet aan de algemene regels voldoet. Dit dient te blijken uit de nadere uitwerking van de waterhuishouding.
- Aanleg van drainage in keurbeschermings- en attentiegebied. Dit is niet van toepassing, omdat het gebied niet binnen een dergelijk beschermings- en attentiegebied is gelegen.
- Bedrijfsmatige lozingen op het oppervlaktewater. Niet van toepassing, gezien er geen bedrijven komen.
- Realisatie van kunstwerken zoals duikers/stuwen in waterlopen. Of dit van toepassing is dient te blijken uit de uitwerking van de waterhuishouding. Om een totaal overzicht te krijgen van de vergunnings- en meldingsplichtige ingrepen wordt verwezen naar de Keur, Algemene regels en beleidsregels 2015.

Gemeente Eersel

Het waterbeleid van de gemeente Eersel sluit aan op het beleid van het waterschap. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water.

Op 18 september 2001 is door de gemeenteraad van Eersel ingestemd met het 'Waterplan Eersel'. In dit rapport, dat is opgesteld door Iwaco, staan enkele relevante beleidsuitgangspunten:

- Water als ordenend principe.
- Stedelijke ontwikkelingen bij voorkeur op meest geschikte plekken (op hogere plekken tussen de beekdalen) en het ont- en afwateringssysteem richten op

infiltratie van afstromend hemelwater. Bouwen op ongeschikte plekken voorkomen.

- Revitalisering van het natuurlijk watersysteem.
- Waterafvoer en retentie ten behoeve van tegengaan wateroverlast op regionale schaal (in relatie tot De Dommel).
- Verbetering waterkwaliteit om te voldoen aan de aan de waterlopen toegekende functies en om de potenties voor natte natuurontwikkeling te vergroten.
- Tegengaan lokale wateroverlast als gevolg van te geringe afvoercapaciteit van het rioolstelsel en het oppervlaktewaterstelsel.

Het waterplan Eersel vormt de basis voor de toekomstige koers op het gebied van water in de gemeente Eersel.

Ontwaterings- en afwateringsnormen

Om problemen met draagkracht, opvriezen en natte kruipruimtes te voorkomen, dient de ontwateringsdiepte voldoende te zijn. De ontwateringsdiepte is de afstand tussen de GHG en het hoogtepeil van de functies. De te hanteren ontwateringsdieptes/-normen zijn:

- 0,7 m bij secundaire wegen;
- Bebouwing en aanliggend maaiveld: 0,7 m bij bouwen met kruipruimtes;
- 0,5 m bij groen/tuin.

Wanneer de aanwezige ontwateringsdiepte niet onvoldoende is is het nodig het gebied op te hogen. Het permanent verlagen van de grondwaterstand is, gezien het hydrologisch neutraal ontwikkelen, namelijk niet toegestaan.

Voor het vloerpeil van de gebouwen geldt dat deze minimaal 0,25 m boven het dichtstbijzijnde wegpeil dient te liggen. Dit is nodig in verband met de volgende aspecten:

- benodigd afschot van verhardingen voor afvoer hemelwater;
- benodigde diepteligging en afschot in de rioolleidingen voor de afval- en hemelwaterafvoer;
- voorkomen van wateroverlast in situaties bij water op straat.

Afstemming waterschap en gemeente

De volgende voorwaarden zijn voortgekomen uit afstemming met het waterschap:

Oppervlaktewater:

- De aanwezige A-waterloop kan gewijzigd worden naar B-status.
- Vooralsnog wordt uitgegaan van een A-waterloop, waarmee aan beide zijden een keurgeschermingszone van 5,0 m breed geldt. Binnen één van de beide beschermingszones kunnen obstakels worden aangebracht., waarbij eenzijdig onderhoud van de waterloop mogelijk is en aan de zijde van de obstakels een vrije strook van 1,0 m komt te liggen.
- Voor een B-waterloop gelden deze zones niet, maar deze zijn wel nodig voor het onderhoud;
- Tijdens langdurige en/of intensieve neerslag kan de noodoverloop van de woningbouwlocatie Kerkebogten in werking treden. De A-waterloop in het plangebied dient de waterafvoer dan te kunnen verwerken.

- Waterberging kan worden gerealiseerd, mits de landelijke afvoer en de noodoverloop gewaarborgd blijven.

Hemelwaterbehandeling:

- Gezien de stedenbouwkundige opzet van het plangebied en de robuustheid en het onderhoud van de waterhuishouding is het niet wenselijk om meerdere kleine bergingsvoorzieningen aan te leggen binnen het gebied;
- In het zuiden van het gebied zou een grotere voorziening gerealiseerd kunnen worden, gezien het ongeveer het laagste deel is van het gebied;
- De gemeente vindt het bergen van hemelwater op eigen terrein niet wenselijk. De staat van de bergingsvoorzieningen gaat na verloop achteruit, waarmee deze mogelijk gaan overlopen en eventueel wateroverlast als gevolg hebben;
- Door een wadi met een wadiconstructie (0,2 – 0,3 m bodemverbetering en drainagesleuf met drain met afvoerniveau op de GHG) uit de voeren wordt de bodem van de wadi altijd drooggehouden;
- Om uitspoeling van de kade tussen de wadi en de waterloop te voorkomen is het wenselijk om de wadi ter hoogte van één punt een overloop te geven. Ter hoogte van dit punt dient de kade lager te liggen dan de rest van de kade en dient de kade te worden voorzien van een bodemversteving;
- De bepaalde verhardingspercentages van 40% of 50% zijn volgens de gemeente aan de hoge kant, gezien de omvang van de kavels. Deze kunnen eventueel naar beneden worden bijgesteld. De percentages zijn bijgesteld naar 35% en 45%.

Ont- en afwatering

- Tijdens (extreem) intensieve neerslag drijven de putdeksels in de Schadewijkstraat wel eens op. Het daarbij uitstromende gemengde water mag niet afstromen richting de kavels binnen de woningbouwlocatie. Om dit te voorkomen is het mogelijk de toekomstige kavels aan de Schadewijkstraat op te hogen tot boven het wegpeil. Een andere mogelijkheid is het water via goten af te leiden richting de Hoogstraat;
- De gemeente heeft gevraagd om een grotere ophoging te overwegen in verband met zowel de ontwatering en afwatering van het hemelwater.

Afvalwaterafvoer

- Het rioolgemaal Kerkebogten, de persleiding en de bestaande vrijval riolering kunnen de afvalwaterafvoer vanuit het plangebied zonder aanvullende maatregelen verwerken.

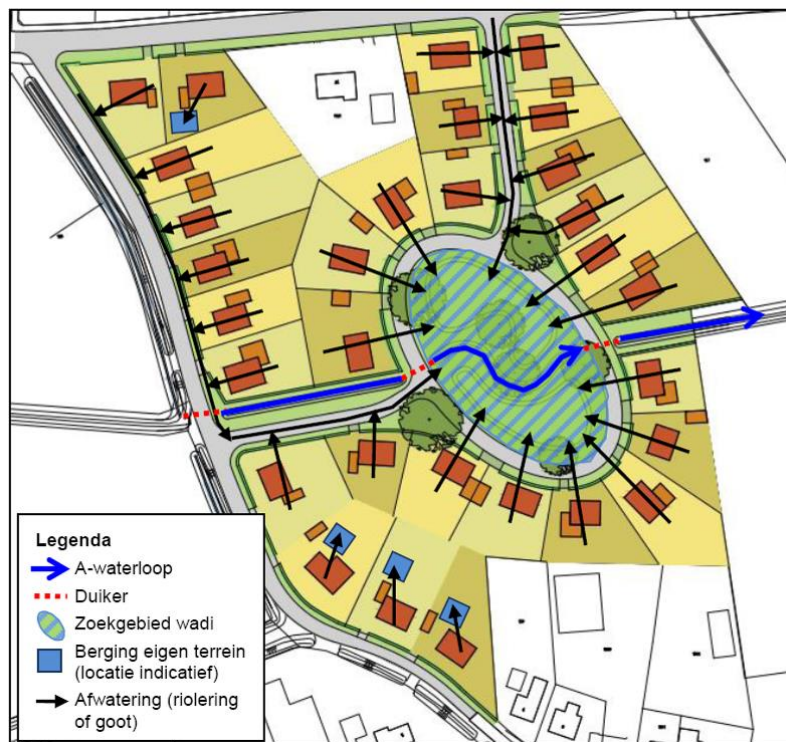
Beoordeling

Ten behoeve van de planontwikkeling is een waterparagraaf opgesteld door Grontmij (Waterparagraaf Hoogstraat Ruimte voor Ruimte locatie te Eersel gemeente Eersel d.d. 18 juni 2015, zie bijlage 2 voor de rapportage).

Hemelwaterbehandeling

Conform de uitgangspunten vindt de hemelwaterbehandeling volledig gescheiden plaats van de afvalwaterafvoer. Het afstromende hemelwater wordt binnen het plangebied verwerkt. Het afvalwater wordt uit het gebied afgevoerd.

- Ook voor de drie zuidelijke kavels wordt waterberging op eigen terrein voorgesteld, omdat de Hoogstraat in zuidelijke richting afloopt;
- De her in te richten Hoogstraat watert direct af in de berm en de naastgelegen, te verleggen, greppel;



opzet globale hemelwaterbehandeling

Vervuiling

Vervuiling van het afstromende hemelwater dient beperkt te worden door onder andere gebruik van vervuilende (uitlogende) bouwmaterialen en chemische onkruidbestrijdingsmiddelen te voorkomen. Ook dient het strooien van zout bij gladheid beperkt te worden en autowassen op de kavels en straat voorkomen te worden.

Berging en leegloop wadi

Het toekomstige verharde oppervlak, dat afwatert richting de wadi, is bepaald op 9.500 m². Hierin is de her in te richten Hoogstraat niet meegenomen, omdat deze in de berm en de naastgelegen greppel afwatert. De benodigde hemelwaterberging komt uit op circa 570 m³.

Het zoekgebied voor de wadi heeft een oppervlakte van circa 2.400 m², exclusief de waterloop, een onderhoudspad van 5,0 m breed en een berm van 0,5 m tussen de wadi en de omliggende wegen. Afgaand op dit oppervlak, de diepte van 0,4 m en het talud van 1:3 komt de beschikbare berging uit op circa 880 m³. Dit is ruim voldoende om de benodigde berging te verwerken. Omdat de beschikbare berging ruim voldoende is, kunnen delen van de groenzone hoger worden aangelegd ten behoeve

van bijvoorbeeld het aanbrengen van bomen. Hierbij dient wel de minimaal benodigde berging gewaarborgd te blijven.

Met behulp van de infiltratie in de bodem (onder de teelaardelaag), die circa 1,5 m/d is, loopt de wadi na volledige vulling binnen circa 4 uur leeg. Hiermee wordt ruim voldaan aan de ideale leeglooptijd van 24 uur.

Berging uit te geven kavels

Voor in ieder geval vier kavels is het noodzakelijk de waterinfiltratie-/berging op eigen terrein te realiseren, bij voorkeur een bovengrondse infiltratie-/bergingsvoorziening. Het betreft een wadi, een greppel of een niet waterdichte vijver. De toename van het verhard oppervlak is bepaald op 1,222 m², waardoor een berging nodig is van circa 73 m³. De waterberging dient boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) gerealiseerd te worden. De voorzieningen dienen met behulp van infiltratie leg te lopen. De infiltratie/waterdoorlatendheid van de bodem ligt op circa 1,5 meter per dag.

Oppervlaktewater

Gezien de ont- en afwateringsfunctie van de A-waterloop is het niet mogelijk deze te dempen. Wel wordt het traject van de waterloop, ter hoogte van de centrale groenzone, iets gewijzigd. Het profiel van de waterloop blijft conform de huidige situatie, zodat de functies van de waterloop gewaarborgd blijven. Aan beide zijden van de A-waterloop is een keurbeschermingszone aanwezig met een breedte van 5,0 m, gerekend vanaf de insteek van de waterloop. Deze zones dienen obstakelvrij te zijn en dienen als onderhoudspad voor de waterloop. Omdat de waterloop een breedte heeft van circa 4,5 tot 5,0 m kan het onderhoud van de waterloop vanuit één zijde plaatsvinden. Hiermee is het niet noodzakelijk om de keurbeschermingszone aan beide zijden van de waterloop obstakelvrij te houden. Dit maakt het mogelijk om de beschermingszone aan één zijde van de waterloop, met uitzondering van een zone van 1,0 m breed, uit te geven als woonkavel.

Ont- en afwatering

Gezien de bepaalde ontwerpgrondwaterstand wordt niet overal voldaan aan de minimale ontwateringsdieptes. Omdat verlaging van de grondwaterstand vanuit het uitgangspunt hydrologisch neutraal ontwikkelen niet is toegestaan, is ophoging van het plangebied, waaronder de wegen en kavels noodzakelijk. De gemiddelde ophoging wordt geschat op 0,35 m.

Tijdens intensieve neerslag kunnen mogelijk water-op-sstraat situaties ontstaan. Daarom is het belangrijk dat het bouwpeil circa 0,25 hoger komt te liggen dan de nabijgelegen weg. Dit voorkomt dat hemelwater tijdens extreme neerslag richting de gebouwen afstroomt. Daarnaast is het belangrijk dat tussen de weg en de infiltratie-/bergingsvoorziening (deels) een verlaagde band wordt toegepast. Hiermee kan het water, tijdens extreme neerslag, direct oppervlakkig afstromen richting de voorziening. Dit verkleint de kans op overlast van water.

Afvalwaterafvoer

Het afvalwater van de woningen wordt met behulp van vrijverval afvalwaterriolering afgevoerd richting de westzijde van het plangebied. Daar wordt het riool aangesloten op het aanwezige rioolgemaal, gelegen binnen de woningbouwlocatie Kerkebogten. Het gemaal verpompt het afvalwater via een persleiding af op de bestaande riolering in het noordelijke deel van de Hoogstraat. Voor de woningen aan de Hoogstraat is het nodig om in de straat een afvalwaterriool te realiseren, die ook onder vrijverval afwatert richting het rioolgemaal. Deze riolering dient meegenomen te worden binnen de herinrichting van de Hoogstraat.

Het rioolgemaal, de persleiding en de bestaande vrijverval riolering kunnen de maximale afvalwaterafvoer vanuit het plangebied zonder aanvullende maatregelen verwerken.

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat vanuit het oogpunt van waterhuishouding geen belemmering wordt verwacht voor de ontwikkeling van het woongebied. De randvoorwaarden zijn verwerkt in het stedenbouwkundig plan.

5.4 CULTUURHISTORIE EN ARCHEOLOGIE

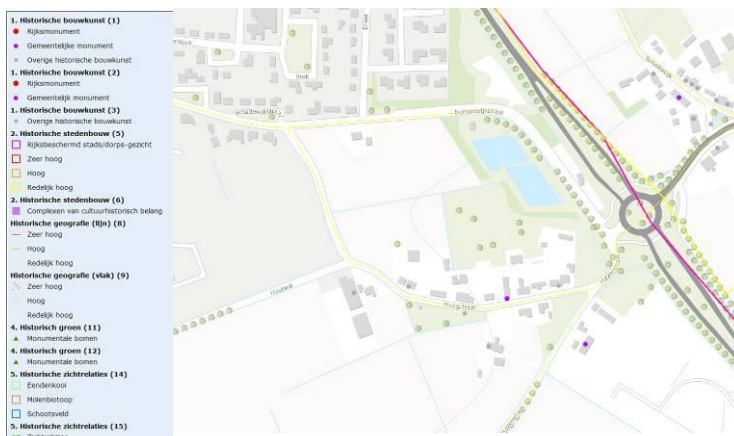
Cultuurhistorie

Toetsingskader

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo wijzigt de Bro (artikel 3.1.6, lid 2). Wat eerst voor alleen archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed.

In de toelichting van het bestemmingsplan 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. De opsteller en vaststeller van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

In de provincie Noord-Brabant dienen in het kader van het behoud van waardevolle cultuurhistorische elementen en archeologische vindplaatsen, bestemmingsplannen te worden getoetst aan de provinciale Cultuurhistorische Waardenkaart. Hierop staan de bepalende cultuurhistorische elementen aangeven.



Uitsnede Erfgoedkaarten Kempen en A2 gemeente

Beoordeling

De Erfgoedkaarten Kempen en A2 gemeenten laat zien dat het achterliggende gebied uit een oogpunt van historisch geografie als 'hoog' is beoordeeld. De wijziging in de verkaveling binnen het plangebied brengt hierin echter geen verandering.

De omgeving van het plangebied bevat nog de kenmerken van het cultuurhistorische Kempische landschap van vóór 1950. Dit bestond uit de hogere akkers zonder bebouwing, afgewisseld met lagere delen met de wegen en de bebouwing. Op (korte) afstand lagen de bossen en de heidevelden. Het gebied Hoogstraat - Schadewijk vormt een lager deel met waterloop ten zuiden van de akkers: de Lindakkers, Molenakkers en Stokkelsche akkers. Deze akkers zijn na 1950 bebouwd. Het plangebied met de waterloop vormt een lager deel in de omgeving.

De volgende cultuurhistorische elementen van belang:

- het buurtschap Schadewijk is als historische stedenbouw van redelijk hoge waarde aangeduid;
- de weg Hoogstraat is een historisch-geografische lijn van redelijk hoge waarde;
- in het lint Hoogstraat hebben drie panden waarde voor de historische bouwkunst.

Conclusie

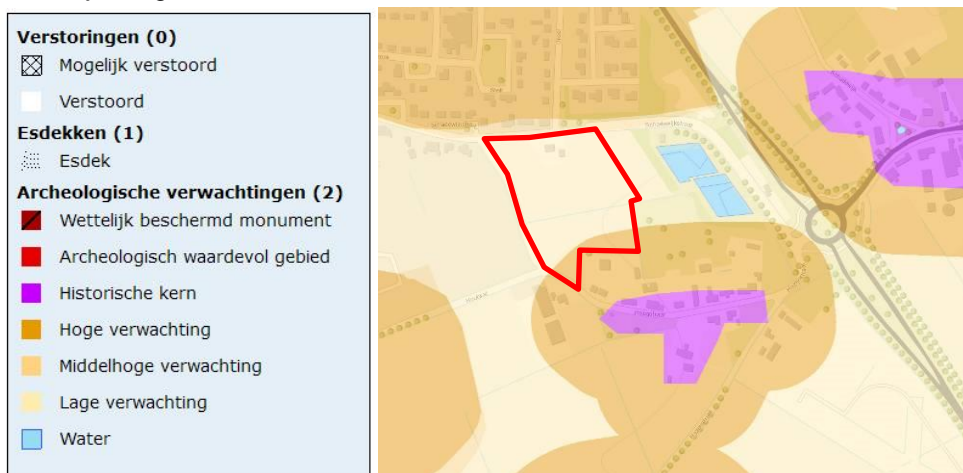
Het planvoornemen doet geen afbreuk aan cultuurhistorische waarden binnen of in de omgeving van het plangebied.

Archeologie

Toetsingskader

In Europees verband is het zogenaamde 'Verdrag van Malta' tot stand gekomen. Uitgangspunt van dit verdrag is het archeologisch erfgoed zo veel mogelijk te behouden. Waar dit niet mogelijk is, dient het bodemarchief met zorg ontsloten te worden. Bij het ontwikkelen van ruimtelijk beleid moet het archeologisch belang vanaf het begin meewegen in de besluitvorming. Sinds 2007 kent Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz, gewijzigde Monumentenwet 1988). Op basis van deze wet zijn gemeenten verplicht een archeologisch beleid te voeren. Daarbij hoort ook dat de archeologische waarden en verwachtingen binnen de gemeente inzichtelijk gemaakt moeten worden. Verder stelt de Wamz 2007 dat gemeenten archeologieparagrafen moeten opnemen in bestemmingsplannen. Het doel hiervan is om het 'bodemarchief' zoveel mogelijk te beschermen. De

archeologische resten in de bodem vormen een belangrijke bron van informatie over het verleden. In het bijzonder voor die perioden of aspecten van het verleden waarvan geen of weinig schriftelijke bronnen bewaard zijn gebleven of waarover niet of nauwelijks is geschreven.



Uitsnede Erfgoedkaarten Kempen en A2 gemeente

Beoordeling

Het gebied heeft voor een heel groot deel een 'Lage verwachting', een klein deel in de zuidwest hoek heeft een 'Middelhoge verwachting'. In 2004 is er door RAAP Archeologisch Adviesbureau uit Amsterdam een archeologisch onderzoek uitgevoerd. De resultaten zijn beschreven in het rapport "Plangebied Kerkebogten, gemeente Eersel; een inventariserend archeologisch onderzoek" (februari 2004, nr. 570), zie bijlage 3. De conclusies en aanbevelingen worden hierna geciteerd.

"Conclusies

Uit het bureauonderzoek blijkt dat uit het plangebied Kerkebogten geen archeologische vindplaatsen bekend zijn. Tijdens een archeologische begeleiding van 5 ontgrondings sleuven langs de Schadewijkstraat in Eersel (ca. 50 m ten westen van het plangebied) zijn geen archeologische resten aangetroffen. De dichtstbijzijnde vindplaatsen (4) die in ARCHIS geregistreerd staan, liggen (in elkaars directe nabijheid) circa 250 m ten noordwesten van het plangebied. Deze vindplaatsen betreffen voornamelijk fragmenten aardewerk uit de Romeinse tijd. Daarnaast zijn enkele fragmenten aardewerk uit de IJzertijd en late Middeleeuwen aangetroffen. Het veldwerk bestond uit 29 boringen en een oppervlaktekartering. Uit de boringen blijkt dat onder de bouwvoor voornamelijk bekeergronden voorkomen. Op de hoger gelegen delen van het plangebied komen sporadisch lage enkeerdgronden voor. Ondanks de middelmatige archeologische verwachting voor vindplaatsen uit het Neolithicum t/m de Late Middeleeuwen zijn tijdens het veldwerk geen archeologische resten aangetroffen in plangebied Kerkebogten.

Aanbevelingen

Op grond van het ontbreken van aanwijzingen voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt ten aanzien van het plangebied geen vervolgonderzoek in de vorm van boringen of proefsleuven aanbevolen. Omdat niet uitgesloten kan worden dat zich ter hoogte van de Hoogstraat resten van een (middeleeuwse?) brug of voorde bevinden, wordt ter hoogte van de huidige

betonnen duiker in de Hoogstraat (tussen de boringen 11 en 18) een archeologische begeleiding aanbevolen in een strook van circa 10 x 10 m langs de beek.

Dit gebied is aangegeven op de verbeelding en wij stellen voor hiervoor een aanlegvergunningstelsel te introduceren. Archeologische begeleiding houdt in dat, in overleg met opdrachtgever en aannemer, tijdens de graafwerkzaamheden ruimte wordt gecreëerd om archeologische en bodemkundige waarnemingen te verrichten, zonder dat deze de voortgang van de werkzaamheden belemmeren. Bij een begeleiding zal het accent op prospectie liggen. Indien er archeologische sporen worden aangetroffen, zullen deze worden gedocumenteerd, ingemeten, gefotografeerd en getekend. Tevens zullen eventuele losse archeologische vondsten worden verzameld. Er moet opgemerkt worden dat indien belangwekkende archeologische resten worden blootgelegd tijdens de ontgravingen, deze binnen het kader van de archeologische begeleiding niet kunnen worden opgegraven. In dit geval dient contact te worden opgenomen met de opdrachtgever, de provinciaal archeoloog en de ROB om de situatie te bespreken en tot een oplossing te komen. Met betrekking tot de bevindingen van onderhavig onderzoek dient contact opgenomen te worden met de provinciaal archeoloog van Noord-Brabant)."

Conclusie

Er is geen archeologisch vervolgonderzoek aanbevolen. Wel is ter plaatse van de passage van de waterloop in de Hoogstraat een archeologische begeleiding tijdens de uitvoeringswerkzaamheden vereist.

5.5 FLORA EN FAUNA

Toetsingskader

De Nederlandse natuurwetgeving valt uiteen in gebiedsbescherming en soortbescherming. De gebiedsbescherming is geïmplementeerd in de Natuurbeschermingswet 1998 en omvat de beschermde natuurmonumenten alsmede de gebieden met de status Vogel- en/of de Habitatrichtlijngebied. Globaal kan gesteld worden dat de gebiedsbescherming gericht is op de bescherming van de waarden waarvoor een gebied is aangewezen. Deze bescherming is gebiedsspecifiek, maar kent wel de zogenaamde externe werking. Dat wil zeggen dat ook handelingen buiten het beschermde gebied niet mogen leiden tot verlies aan kwaliteit in het beschermde gebied.

Op 1 april 2002 is daarnaast de Flora- en faunawet in werking getreden. De soortbescherming is opgenomen in de Flora- en faunawet. Deze bescherming geldt overal in Nederland, ook in de beschermde gebieden. De soortbescherming kent geen externe werking. Projecten worden getoetst aan de directe invloed op beschermde waarden binnen de grenzen van het projectgebied. De wet regelt de bescherming van wilde dier- en plantsoorten. Ook omvat de wet de bescherming van Habitatrichtlijnsoorten buiten de aangewezen Natura 2000 gebieden welke zijn beschermd in bijlage IV. In de wet zijn de voormalige Jacht- en Vogelwet opgenomen.

Volgens de Flora- en faunawet mogen beschermde dier- en plantsoorten niet worden verwond, gevangen, opzettelijk worden verontrust of gedood. Voortplanting of vaste rust- of verblijfplaatsen mogen niet worden beschadigd, vernield of verstoord. Beschermde planten mogen op geen enkele wijze van hun groeiplaats worden verwijderd of vernield. Ook legt de wet de zorgplicht van de burger voor de flora en fauna vast. Er zijn vrijstellingsbepalingen, onder andere in verband met de jacht en de schadebestrijding. Afwijkingen van de verbodsbepalingen zijn mogelijk indien geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort. Sinds 23 februari 2005 is het Vrijstellingsbesluit van kracht. Met dit besluit is geregeld dat voor algemeen voorkomende soorten een vrijstelling geldt bij ruimtelijke ingrepen en geen ontheffing mee aangevraagd hoeft te worden. Wel blijft de algemene zorgplicht van kracht.

Conform de Flora- en faunawet is de initiatiefnemer bij ruimtelijke ingrepen verplicht op de hoogte te zijn van mogelijke voorkomende beschermde natuurwaarden binnen het projectgebied. Vanuit de kennis dienen plannen en projecten getoetst te worden aan eventuele strijdigheid van de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet.

Beoordeling

Ten behoeve van de planontwikkeling is een verkennend natuuronderzoek opgesteld door Grontmij (Verkennend Natuuronderzoek Hoogstraat te Eersel, d.d. 29 mei 2015, zie bijlage 4 voor de rapportage).

Flora- en faunawet

Planten: Het plangebied bestaat grotendeels uit akkerland. Langs de randen van het plangebied staan enkele bomen en rondom de greppels is op de voedselrijke grond een ruige grasvegetatie aanwezig. Uit bekende gegevens blijkt dat diverse zwaarder beschermde plantensoorten voorkomen in de omgeving van het plangebied. Gezien de voedselrijkdom en het intensief agrarische gebruik, herbergt het plangebied geen geschikt habitat of standplaatsfactoren voor zwaarder beschermde soorten. Gezien de aanwezige voedselrijke biotopen en de habitateisen is de aanwezigheid van zwaarder beschermde soorten in het plangebied uitgesloten. Effecten zijn dan ook uit te sluiten.

Vogels: Er zijn diverse vogelsoorten waargenomen in de omgeving van het plangebied: boomvalk, buizerd, gierzwaluw, havik, huismus, roek, sperwer en steenuil. Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aangetroffen. Het plangebied vormt geen optimaal foerageergebied voor genoemde vogelsoorten. Aanwezigheid van jaarrond beschermde nesten is uitgesloten. Tevens biedt het plangebied geen essentieel foerageergebied voor categorie 1-4 vogelsoorten. Effecten op deze soorten zijn uitgesloten.

Algemeen voorkomende vogels kunnen gaan broeden in de bomen, ruigte en oevervegetatie in het plangebied. Bij de uitvoering van de werkzaamheden dient daarom rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van broedvogels tijdens het broedseizoen (globaal van half maart tot augustus). Alle vogelnesten zijn dan beschermd. Om verstoring van broedende vogels op voorhand uit te sluiten wordt aanbevolen om de opgaande vegetatie buiten het broedseizoen te verwijderen.

Vleermuizen: De gewone en ruige dwergvleermuis, gewone en grijze grootovleermuis, laatvlieger, rosse vleermuis en watervleermuis komen voor in de omgeving van het plangebied. Bij het slopen van bebouwing en het kappen van vooral oudere bomen, dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen. In het plangebied zijn geen gebouwen aanwezig en in de bomen langs de Hoogstraat en Schadewijkstraat zitten geen holtes die potentie hebben voor vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen. Gezien de huidige inrichting vals akkerland zal het plangebied geen belangrijk of essentieel foerageergebied vormen. De aanwezigheid van (essentiële) vliegroutes van vleermuizen kan op voorhand worden uitgesloten.

Gezien de huidige inrichting kan de aanwezigheid van essentieel foerageergebied en vliegroutes uitgesloten worden. Ook is er geen potentie voor vast rust- en/of verblijfplaatsen van vleermuizen in het plangebied. Effecten op vleermuizen zijn uitgesloten.

Grondgeboden zoogdieren: In de omgeving komen de zwaarder beschermde eekhoorn en steenmarter voor. Het plangebied biedt geen geschikt leefgebied voor zwaarder beschermde soorten. Effecten op zwaarder beschermde, grondgebonden zoogdieren zijn uit te sluiten. Voor algemeen voorkomende soorten zoals konijn en mol geldt een algemene vrijstelling

Amfibieën en reptielen: De zwaarder beschermde Alpenwatersalamander, vinpootsalamander en levendbarende hagedis komen voor in de omgeving. Gezien de aangetroffen biotopen, het gebrek aan geschikt voortplantingswater en de verspreiding in de directe omgeving, is het voorkomen van deze soorten in het plangebied uit te sluiten. Effecten zijn dan ook uit te sluiten

Ongewervelden: Er zijn geen waarnemingen van zwaarder beschermde ongewervelden bekend in de omgeving van het plangebied. Op basis van de aangetroffen biotopen komen alleen algemene vlinders en libellen voor. Het voorkomen van effecten op zwaarder beschermde ongewervelden is uitgesloten.

Natuurbeschermingsgebied

Het meest dichtbij gelegen Natura 2000-gebied is 'Leenderbos, Grote Heide & De Plateaus' op circa 850 meter ten oosten van het plangebied. Door de ontwikkeling van woningen is een zeer geringe toename in het aantal gemotoriseerde voertuigen op de lokale en de ontsluitingswegen te verwachten. Op basis hiervan en gezien de aanzienlijke afstanden tot de stikstofgevoelige habitattypen van de Natura 2000-gebieden is een toename van stikstofemissie in deze gebieden als gevolg van de toename in bestemmingsverkeer te verwaarlozen. Gezien de beperkte impact van de voorgenomen ingreep en de afstand tot het Natura 2000-gebied, zijn overige effecten (zoals verstoring, verdroging, verontreiniging) op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Derhalve geldt dat er geen vergunningsplicht aan de orde is vanuit de Natuurbeschermingswet 1998 en dat vanuit dat oogpunt geen belemmeringen aan de orde zijn.

Natuurbeleidskaders

Het plangebied is geen onderdeel van het Natuurnetwerk Nederland (NNN voorheen EHS). In de directe omgeving van wel gebieden aanwezig die onderdeel zijn van het NNN. Gezien de beperkte impact van de voorgenomen ingreep en de afstand tot gebieden, zijn effecten op gebieden die onderdeel zijn van het NNN op voorhand uit te sluiten. Vanuit dit oogpunt zijn er voor deze gebieden geen belemmeringen en er is dan ook geen noodzaak voor een nadere procedure in de vorm van een "nee, tenzij-toets".

Conclusie

Vanuit de Flora- en faunawet zijn er geen belemmeringen voor de voorgestelde ontwikkeling. Wel dient rekening gehouden te worden met de aanwezigheid van algemeen voorkomende broedende vogels in het plangebied. Alle broedende vogels zijn beschermd tijdens het broedseizoen. Aanbevolen wordt om de opgaande vegetaties buiten het broedseizoen te verwijderen. Gezien de beperkte impact van de ontwikkeling en de afstand tot het Natura 2000-gebied zijn effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura-2000-gebieden op voorhand uit te sluiten. Gezien de beperkte impact van de voorgenomen ingreep en de afstand tot gebieden die onder zijn van het NNN, zijn effecten op deze gebieden op voorhand uit te sluiten.

5.6 AKOESTIEK

Toetsingskader

Op basis van artikel 76 van de Wet geluidhinder (Wgh) dienen bij de vaststelling van een bestemmingsplan, wijzigingsplan of uitwerkingsplan als bedoeld in art. 3.6 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de waarden als bedoeld in art. 82 t/m 85 van de Wgh in acht te worden genomen, indien dat plan gelegen is in een zone rondom een weg als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh en (het betreffende onderdeel van) dat plan mogelijkheden biedt voor:

- de realisatie van woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en van geluidsgevoelige terreinen (functies zoals genoemd in art. 1 Wgh en art 1.2 Bgh – het Besluit geluidhinder zoals gewijzigd op 4 april 2012);
- de aanleg van een nieuwe weg en/of een reconstructie van een bestaande weg;
- functiewijzigingen van een niet-geluidsgevoelige functie in een geluidsgevoelige functie (bijvoorbeeld via afwijkings- of wijzigingsbevoegdheid).

Artikel 74 lid 2 Wgh regelt dat indien de bovengenoemde ontwikkelingen zijn gelegen binnen een als 'woonerf' aangeduid gebied of in een zone nabij wegen waarvoor een maximum snelheidsregime van 30 km/u geldt, de betreffende waarden niet in acht hoeven te worden genomen.

Uit een akoestisch onderzoek moet blijken of, indien sprake is van een van de bovengenoemde ontwikkelingen binnen een zone als bedoeld in art. 74 lid 1 Wgh, deze binnen de waarden valt zoals voor diverse typen ontwikkelingen is vastgelegd in de Wgh. De grenswaarde voor de toelaatbare etmaalwaarde van de equivalente geluidbelasting van wegen binnen zones langs wegen is voor woningen 48 dB. In bijzondere gevallen is een hogere waarde mogelijk. Burgemeester en Wethouders zijn

binnen de grenzen van de gemeente en onder voorwaarden bevoegd tot het vaststellen van een hogere waarde voor de ten hoogst toelaatbare geluidsbelasting.

Beoordeling

Ten behoeve van de planontwikkeling is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Grontmij (Hoogstraat te Eersel, akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai, d.d. 18 juni 2015, zie bijlage 5 voor de rapportage).

Uit de geluidsberekeningen blijkt dat ten gevolge van de Schadewijkstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij 7 woningen wordt overschreden. De hoogste berekende toetsingswaarde bedraagt 59 dB ter plaatse van één waarneempunt. De maximaal te verlenen ontheffingswaarde van 63 dB wordt niet overschreden. Waar de voorkeurswaarde wordt overschreden dienen maatregelen te worden onderzocht. Alle woningen hebben een geluidluwe zijde.

Uit de rekenresultaten van de geluidbelasting ten gevolge van de provinciale weg N393 blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij geen enkele woning wordt overschreden. Dit geldt eveneens voor het verkeerslawaaai vanwege de Hoogstraat en de Hazenstraat.

Mogelijke maatregelen om de geluidbelasting te reduceren zijn de volgende maatregelen mogelijk:

- Bronmaatregelen: stiller wegdek of snelheidsverlagende maatregelen. Op de Schadewijkstraat is momenteel een klinkerverharding gelegen. Wanneer deze wordt gewijzigd in een DAB-verharding blijft sprake van een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde bij 6 woningen. Wanneer gekozen wordt voor een stille elementenverharding wordt dit aantal gereduceerd tot 4 woningen.
- Overdrachtsmaatregelen: Schermen en geluidswallen behoren tot de mogelijkheden. De invloed van een scherm of aardewal is het grootst wanneer deze dicht bij de bron wordt aangebracht. Dit betekent dat schermen bij de Schadewijkstraat het grootste effect hebben. Bij de Schadewijkstraat zijn schermen van 7 meter nodig om bij alle woningen te kunnen voldoen aan de voorkeursgrenswaarde.
- Maatregelen bij de ontvanger (zoals gevelisolatie). Indien de geluidsbelasting op de gevel hoger is dan de voorkeursgrenswaarde dient een akoestisch onderzoek plaats te vinden naar de geluidswering van de gevel.

Omdat de voorkeursgrenswaarde vanwege de Schadewijkstraat wordt overschreden dienen maatregelen te worden onderzocht.

Conclusie

Uit het onderzoek blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB ten behoeve van het verkeer op de Schadewijkstraat op een aantal gevels van de nieuwe woningen wordt overschreden. Afhankelijk van de keuze van de wegdekverharding en of er wel of geen schermen langs het plangebied worden aangebracht moet een hogere grenswaarde procedure worden gestart. Gezien de naar verwachting overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en financiële aard van de maatregelen, wordt geadviseerd om een ontheffing aan te vragen. Wanneer overgegaan wordt tot het

verlenen van een hogere grenswaarde dan dienen de gevels van verblijfsruimten c.q. –gebieden van deze woningen voorzien te worden van geluidswerende voorzieningen. Vanwege de provinciale weg N397, de Hoogstraat en de Hazenstraat wordt bij geen van de woningen de voorkeursgrenswaarde overschreden.

5.7 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Milieuhinder

Toetsingskader

Door het aanbrengen van een zone tussen bedrijvigheid en milieugevoelige bestemmingen (zoals woningbouw) kan de overlast ten gevolge van bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden worden. Zonering is met name van toepassing bij nieuwbouw van woningen en andere gevoelige functies in de directe omgeving van een bedrijf en bij vestiging van een nieuw bedrijf in de directe omgeving van gevoelige bestemmingen. Op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering 2009' (hierna: VNG-brochure) wordt onder milieugevoelige functies verstaan: woningen, woongebieden, ziekenhuizen, scholen en verblijfsrecreatie. Sommige functies kunnen zowel milieubelastend als milieugevoelig zijn (bijvoorbeeld ziekenhuizen en scholen).

Beoordeling

Het nieuwe plan betreft alleen wonen. Een nadere toetsing is derhalve niet aan de orde. Onderhavig plangebied ligt in een omgeving die is te kenmerken als 'rustig woongebied en rustig buitengebied'. Dit betekent dat de richtafstanden in de genoemde brochure zonder reductie van toepassing zijn.

De volgende bedrijven met een richtafstand zijn van belang. De contouren zijn op bijlage 1 Kaart Bestaande toestand ingetekend.

Hoogstraat 5

Ter plaatse van de Hoogstraat was voorheen een veehouderij gevestigd. De bedrijfsactiviteiten van dit bedrijf zijn echt er zodanig gewijzigd dat er geen dieren meer aanwezig zijn. Momenteel worden binnen de inrichting activiteiten uitgevoerd die als akkerbouwmatige beschouwd kunnen worden. Sinds 1 januari is voor deze inrichting het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit) van toepassing. Er wordt nu derhalve uitgegaan van de voorschriften uit dit Besluit. Op basis van de handreiking Bedrijven en Milieuzonering, is voor een tuinbouwbedrijf (SBI 0111) een milieucontour van 30 m van toepassing ten gevolge van geluid.

Vanwege het van toepassing zijn van het Activiteitenbesluit zijn de voorschriften behorende bij het Besluit glastuinbouw van toepassing. Voor geluid betekent dit dat op basis van voorschrift 1.1.1 een etmaalwaarde geldt van 50 dB(A) nabij een geluidgevoelige bestemming. Hierbij is sprake van afwijkende etmaalperioden. De dagperiode is van 06.00 – 19.00 uur, de avondperiode is van 19.00 – 20.00 uur en de nachtperiode is van 22.00 – 06.00 uur.

Grontmij heeft onderzoek uitgevoerd naar de geluidsuitstraling van de boomkwekerij aan de overzijde van Hoogstraat 5. De resultaten van dit onderzoek zijn weergegeven in notitie: "Akoestisch onderzoek Boomkwekerij P. Versmissen te Eersel", d.d. 3 april 2009. Het akoestisch onderzoek is bijgevoegd als bijlage 6.

De conclusies van dit onderzoek zijn hieronder integraal opgenomen:

"De geluidsbelasting ter plaatse van de grens van de dichtstbijzijnde bouwvlakken is hoger dan de normwaarden uit het Besluit landbouw milieubeheer. Middels maatwerkvoorschriften voor het langtijdgemiddeld niveau kan de inrichting ook na realisatie van de woningen voldoen aan het Besluit. Maatwerk is mogelijk, omdat wordt voldaan aan de eis voor het optredende binnenniveau van 35 dB(A) etmaalwaarde.

Voor wat betreft de optredende maximale geluidsniveaus is sprake van een overschrijding van de in het Besluit landbouw milieubeheer vermelde niveaus in de dag- en avondperiode. Deze worden veroorzaakt door laden- en lossen op het voorterrein. In de dagperiode hoeven deze activiteiten echter niet getoetst te worden. In de avondperiode komen dergelijke activiteiten, gelet op de vastgestelde representatieve bedrijfssituatie, minder dan 12 keer per jaar voor waardoor deze vallen onder de incidentele bedrijfssituatie. Geconcludeerd kan worden dat de inrichting ook na realisatie van de woningen aan de Hoogstraat kan blijven voldoen aan het Besluit landbouw milieubeheer.

Echter, of er in milieuhygiënische zin sprake is van een goede ruimtelijke ordening, is niet enkel te bepalen aan de hand van mogelijke overschrijdingen van de vergunningsvoorschriften. Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau bedraagt ten hoogste 48,4 dB(A) etmaalwaarde en veroorzaakt daarmee een overschrijding van de VNG-grenswaarden. Het optredende maximaal geluidsniveau betekent eveneens een overschrijding van de VNG-grenswaarden. Hierbij is er vanuit gegaan dat voor de toetsing aan VNG-grenswaarden dezelfde perioden gehanteerd kunnen worden die van toepassing zijn binnen het Besluit landbouw milieubeheer en dat sprake is van een 'rustige woonwijk'.

Of overal binnen het plangebied sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat, dient door het bevoegd gezag afgewogen te worden. Bij deze afweging kan betrokken worden dat:

- Het langtijdgemiddeld niveau in de woningen voldoet aan de streefwaarden uit tabel 4 [van het akoestisch onderzoek].*
- Op ongeveer dezelfde afstand van de inrichting als dat de nieuwe woningen komen al bestaande woningen aan de Hoogstraat zijn gelegen.*
- Door middel van (minimale) maatregelen aan de gevel van de woningen voldoet het maximaal geluidsniveau in de woningen aan de streefwaarden uit tabel 4 [van het akoestisch onderzoek].*
- De gehanteerde representatieve bedrijfssituatie geldt, voor wat betreft gelijktijdigheid en positie van de plaatsvindende activiteiten, bij benadering als maximale bedrijfssituatie. "*

Uit het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van de boomkwekerij op de gevel van de nieuwbouwwoningen boven de grenswaarde ligt. De geluidsbelasting op de gevel is echter zodanig dat er wel sprake is van een goed

woon- een leefklimaat. Burgemeester en wethouders van de gemeente Eersel hebben besloten om voor deze situatie een maatwerkprocedure te volgen.

Schadewijkstraat ongenummerd, rioolgemaal

Op 13 november 2000 is een melding in het kader van het Besluit riool- en poldergemalen ingediend voor de activiteiten binnen de inrichtingsgrenzen. Deze melding is verricht naar aanleiding van de oprichting van het rioolgemaal. Sinds 1 januari is voor deze inrichting het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieu-beheer (Activiteitenbesluit) van toepassing. Er wordt nu derhalve uitgegaan van de voorschriften uit dit Besluit.

Op basis van de brochure Bedrijven en Milieuzonering is voor een rioolgemaal (SBI 9001) een milieucontour van 10 m van toepassing ten gevolge van continu geluid en een afstand van 30 m ten gevolge van geur. Vanwege het van toepassing zijn van het Activiteitenbesluit zijn voor de bedrijfsvoering van het gemaal de voorschriften behorende bij het besluit van toepassing. Voor geluid betekent dit dat op basis van artikel 2.17 een etmaalwaarde van 50 dB(A) van toepassing is nabij geluidgevoelige bestemmingen dan wel op een punt op een afstand van 50 m van de inrichting. Voor geur betekent dit dat op basis van artikel 2.1 (zorgplicht) en 3.1.6 de voorzieningen zodanig moeten zijn dat er geen geuroverlast is nabij woningen of stankgevoelige objecten.

Conclusie

Bij de herverkaveling is de bestaande bouwgrens uit het vigerende bestemmingsplan overgenomen op de nieuwe verbeelding. Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

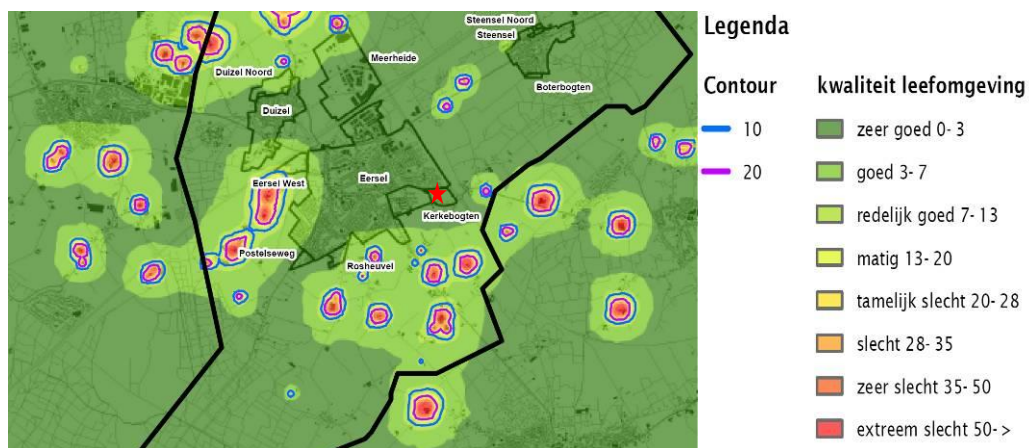
5.8 GEURHINDER

Toetsingskader

Het beleid ten aanzien van het aspect geur is vastgelegd in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) die op 1 januari 2007 in werking is getreden. Bij nieuwe planologische projecten in het kader van de Wet ruimtelijke ordening dient te worden gekeken naar de aanvaardbaarheid van deze plannen in verband met omliggende geurbronnen, de zogenaamde omgekeerde werking. In de wet zijn normen bepaald die de maximale geurbelasting op een gevoelig object bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in geureenheden (OU_A of OU_A/S). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij. De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken als er een gebiedsvisie is opgesteld en een geurverordening is vastgesteld.

Beoordeling

Ten behoeve van het aspect geur is door de Omgevingsdienst Noord-Brabant voor de gemeente Eersel een gebiedsvisie bij de verordening geurhinder en veehouderij 2015 opgesteld (vastgesteld d.d. 29 september 2015, zie bijlage 7 voor de rapportage). Op het bijbehorend kaartbeeld is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Uitsnede 'Geursituatie ontwikkelscenario 3'

Conclusie

Gesteld kan worden dat het aspect geurhinder geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling.

5.9 EXTERNE VEILIGHEID

Toetsingskader

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals bijvoorbeeld omwonenden. Bij ruimtelijke plannen dient aandacht te worden besteed aan de vraag of er risicovolle activiteiten in en/of nabij het plangebied aanwezig zijn c.q. komen en zo ja, of er sprake is van een toelaatbaar risico.

Het veiligheidsbeleid in Nederland is gebaseerd op een tweetal begrippen, het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het plaatsgebonden risico is de kans per jaar dat, één persoon die onafgebroken en onbeschermd op een plaats langs een transportroute of nabij een inrichting verblijft, komt te overlijden als gevolg van een incident met het vervoer, de opslag en/of de handeling van gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico. De risico's worden weergegeven in PR risicocontouren. Het groepsrisico is de kans per jaar dat een groep van 10 of meer personen in de omgeving van een transportroute of een inrichting voor handelingen met gevaarlijke stoffen in één keer het (dodelijk) slachtoffer wordt van een ongeval. In tegenstelling tot het plaatsgebonden risico geldt voor het groepsrisico geen

grenswaarde maar een oriëntatiewaarde. Deze oriëntatiewaarde kan gezien worden als een streefwaarde en heeft geen juridische status. Het overschrijden van de oriëntatiewaarde is mogelijk mits dit in de besluitvorming door het bevoegd gezag gemotiveerd wordt middels een verantwoordingsverplichting.

Het beleid inzake externe veiligheid is gericht op de beheersing van risico's voor de omgeving met betrekking tot:

1. het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichtingen);
2. het transport van gevaarlijke stoffen (buisleidingen, waterwegen, wegen en spoorwegen);
3. het gebruik van luchthavens.

Ad. 1 Inrichtingen

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) zijn milieukwaliteitseisen op het gebied van externe veiligheid geformuleerd. Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

Ad. 2 Transport

Het vervoer van gevaarlijke stoffen leidt tot risico's voor de omgeving. Er is daarom beleid opgesteld om te komen tot een afweging van veiligheidsbelangen die een rol spelen bij het vervoer van gevaarlijke stoffen in relatie tot de omgeving. Dit beleidskader wordt gevormd door de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (cRvgs van 22 december 2009) en de Nota vervoer gevaarlijke stoffen (Nvgs van 2006). De circulaire is een operationalisering en verduidelijking van het beleid uit de nota. Tenslotte is vermeldenswaardig dat het Besluit transportroutes externe veiligheid (Bter) in voorbereiding is.

Met de Nvgs is beleidsvernieuwing op het thema vervoer van gevaarlijke stoffen gepresenteerd als uitwerking van de Nota Mobiliteit. Het nieuwe beleid is onder andere gericht op het verminderen van de spanning tussen belangen op het gebied van veiligheid, ruimtelijke ontwikkeling en vervoer. Die vermindering moet plaatsvinden door het wettelijk vastleggen van een Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. Op het Basisnet wordt een gebruiksruimte voor het vervoer vastgesteld en langs het Basisnet worden veiligheidszones vastgelegd (ruimtelijke ordening). In het Basisnet worden de rijkswegen opgenomen.

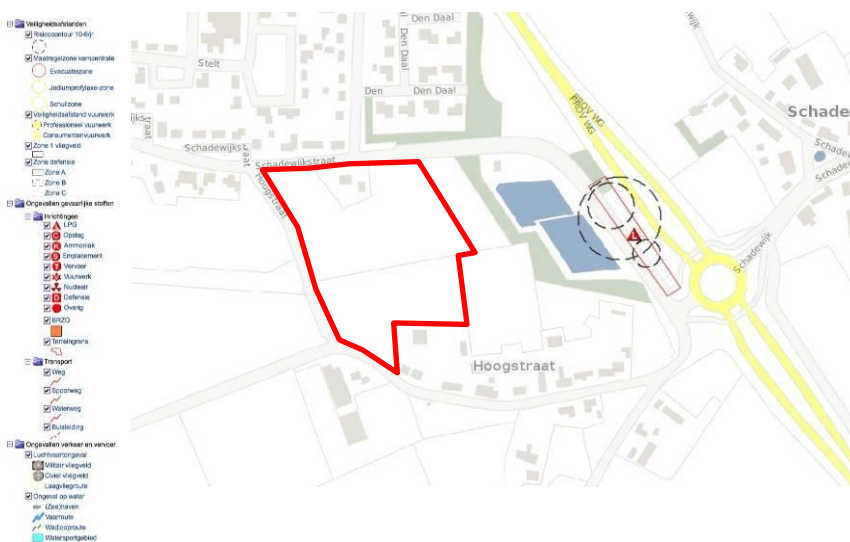
Per 1 januari 2011 vigeert tevens het 'Besluit externe veiligheid buisleidingen' (Bevb). Bij het vaststellen van de externe veiligheidscontouren rondom buisleidingen zijn twee waarden van belang, het plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Het Besluit externe veiligheid buisleidingen stelt op basis van deze twee risico's een basisveiligheidsniveau vast.

Ad. 3 Luchthavens

Vastgesteld dient te worden of bebouwing in het plangebied gelegen is binnen verstoringszones van vliegvelden.

Beoordeling

Om eventuele belemmeringen op het gebied van externe veiligheid in beeld te brengen is de Brabantse risicokaart geraadpleegd. De kaart wordt door de provincie Noord-Brabant en al haar gemeenten gebruikt om informatie te verschaffen over risico's in Noord-Brabant. Op de risicokaart is te zien dat in de directe omgeving van het plangebied geen risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen aanwezig zijn die van invloed zijn op het plangebied.



Uitsnede Risicokaart Noord-Brabant

Als gevolg van het planvoornemen worden geen nieuwe risicovolle inrichtingen gerealiseerd.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de onderhavige ontwikkelingen.

5.10 KABELS EN LEIDINGEN

Toetsingskader

De hierna volgende leidingen zijn planologisch relevant, voor zover zij geen deel uitmaken van een inrichting zoals bedoeld in de Wet milieubeheer.¹⁾

- a. hoogspanningsverbindingen van 50 kV en hoger;
- b. buisleidingen voor transport van aardgas met een uitwendige diameter van meer dan 50 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- c. buisleidingen voor transport van aardolieproducten met een uitwendige diameter van meer dan 70 mm en een druk van meer dan 16 bar;
- d. buisleidingen met een diameter van 400 mm of meer buiten de bebouwde kom;
- e. buisleidingen voor transport van andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten, die risico's met zich meebrengen voor mens en/of leefomgeving wanneer deze leidingen beschadigd raken²⁾

1. *'Leidingen die deel uitmaken van een inrichting' zijn leidingen binnen de inrichtingsgrens die in beheer zijn van de drijver van de inrichting én leidingen die in beheer zijn van derden waarmee een product wordt geleverd aan de betreffende inrichting (Laatgenoemde leidingen hebben een zgn. functionele binding met de inrichting, zoals bedoeld in de Wet milieubeheer).*
2. *Onder zgn. 'leidingen voor andere stoffen dan aardgas en aardolieproducten' worden in ieder geval leidingen verstaan voor transport van nafta, waterstof, koolstofdioxide, stikstof, zuurstof, ethyleen en propyleen.*

Beoordeling

Binnen of nabij het onderhavige bestemmingsplan zijn geen planologisch relevante leidingen aanwezig.

Conclusie

Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de aanwezigheid van kabels en leidingen.

5.11 LUCHTKWALITEIT

Toetsingskader

In het kader van een planologische procedure dient te worden aangetoond dat voldaan wordt aan de wettelijke normen voor wat betreft luchtkwaliteit. Hierbij dient het effect op de luchtkwaliteit in de omgeving als gevolg van een nieuwe ontwikkeling, als ook de toetsing aan de Wet luchtkwaliteit in beeld te worden gebracht.

De Wet luchtkwaliteit maakt onderdeel uit van de Wet milieubeheer en bevat grenswaarden voor luchtkwaliteit. Conform de richtlijn van de EU gelden de grenswaarden voor de buitenlucht voor het gehele grondgebied van de lidstaten, met uitzondering van de werkplek. De uitvoeringsregels behorend bij de wet zijn vastgelegd in Algemene Maatregelen van Bestuur (AMvB) en ministeriële regelingen (mr) die gelijktijdig met de Wet luchtkwaliteit in werking treden.

De luchtkwaliteitseisen vormen onder de nieuwe Wet luchtkwaliteit geen belemmering voor een ruimtelijke ontwikkeling als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

In de Algemene Maatregel van Bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd, die betrekking hebben op het begrip NIBM. De EU heeft medio 2009 derogatie verleend waarmee het NSL inwerking is getreden. De NIBM norm is daarbij opgeschoven naar 3% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, infrastructuur, kantoor- en woningbouwlocaties en activiteiten of handelingen) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook indien aannemelijk gemaakt kan worden dat een gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven.

Beoordeling

In onderhavig geval is sprake van woningbouw, aangezien netto 10 nieuwe woningen worden opgericht. Een criterium om nadere eisen te stellen aan bouwplannen is dat bij 1.500 woningen en 1 ontsluitingsweg het jaarlijks percentage stofdeeltjes omhoog kan gaan. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is een indicatie van de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied gegeven. Dit is gedaan aan de hand van de saneringstool (www.nsl-monitoring.nl/viewer/) die bij het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit hoort. Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide ter plaatse van de Provincialeweg in 2015 onder de 35 µg/m³ ligt. In datzelfde jaar ligt de jaargemiddelde concentratie fijn stof hier eveneens onder de 35 µg/m³. Deze concentraties liggen onder de grenswaarden uit de Wm.

Aangezien de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg af ligt, zal ook ter plaatse van het plangebied worden voldaan aan de grenswaarden uit de Wm. Ter plaatse van het plangebied kan dan ook worden geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de onderhavige ontwikkeling

5.12 TOETSING BESLUIT M.E.R.

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan het Besluit m.e.r. Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (HvJ EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst C en D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is. Een m.e.r.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden. Wanneer uit de toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een m.e.r.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een MER nodig.

Beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn. In het plangebied, onderdeel van het bestaand stedelijk gebied van Eersel wordt de ontwikkeling van 30 grondgebonden woningen voorgestaan. Het juridisch-planologisch mogelijk maken van de woningbouwlocatie dient getoetst te worden aan activiteit D 11.2 uit de Bijlage bij het Besluit m.e.r. Deze activiteit betreft een stedelijk ontwikkelingsproject. In het geval van een stedelijk ontwikkelingsproject is direct een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk als de activiteit gaat om de bouw van 2.000 woningen of meer in een aaneengesloten gebied of als de activiteit een omvang heeft van 100 hectare. Geconcludeerd kan worden dat de ontwikkeling ver beneden de drempelwaarde ligt zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit het onderhavige hoofdstuk, waaraan de resultaten van de toetsing juncto art. 3.1.6 Bro worden weergegeven, blijkt dat het plangebied niet ligt in of nabij een gebied dat beschermd wordt ten gevolge van de natuurwaarden. Het plan ligt niet in de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied en overig beschermd natuurgebied (Natura 2000). Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of een grondwaterbeschermingsgebied. Het plangebied is niet gelegen in een Bèlvéderegebied. In dit hoofdstuk zijn tevens de verschillende milieueffecten

beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling inderdaad geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de voorafgaande alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten en daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

6.1 ALGEMENE OPZET

Dit hoofdstuk bespreekt de wijze waarop het ruimtelijk en functioneel beleid voor het plangebied in het bestemmingsplan is vertaald. Bij het opstellen van de juridische regeling heeft het uitgangspunt centraal gestaan dat er een regeling geboden wordt die de ontwikkeling van het plangebied mogelijk maakt.

6.2 OPBOUW VAN HET BESTEMMINGSPLAN

Het bestemmingsplan bestaat uit (bestemmings)planregels en een verbeelding, vergezeld van een toelichting. De planregels en de verbeelding vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De planregels zijn zodanig opgesteld dat wordt aangesloten bij de bestaande bestemmingsplannen in de gemeente Eersel.

De *verbeelding* heeft de rol van visualisering van de bestemmingen. De verbeelding omvat de gronden die voor de ontwikkeling van het plan van belang zijn. De keuze van de bestemmingen en de situering van de bestemmingsvlakken is gebaseerd op de huidige ruimtelijke situatie en de gewenste functies. Voorts sluit de opzet van de verbeelding aan op de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012).

De *bestemmingsplanregels* regelen hoe de betreffende gronden mogen worden gebruikt en bebouwd. De bestemmingen zijn zo opgenomen dat voldoende rechtszekerheid bestaat voor omwonenden en andere gebruikers van het gebied en de omliggende gebieden.

De bestemmingsplanregels bestaan uit vier hoofdstukken, te weten:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

In de *toelichting* wordt gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Ondanks het feit dat de toelichting geen onderdeel uitmaakt van het juridisch plangedeelte, fungeert de toelichting wel als interpretatiekader voor de uitleg van de regels, indien hierover interpretatieverschillen blijken te bestaan.

6.3 BESTEMMINGSPANREGELS

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel worden begrippen gedefinieerd, die in de regels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

Binnen de bestemming is ruimte voor algemene groenvoorzieningen, voet- en fietspaden en speelvoorzieningen. Daarnaast valt de bestaande waterloop met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde binnen deze bestemming.

Artikel 4 Verkeer

Deze bestemming geldt voor wegen en straten ten behoeve van de verkeersontsluiting van de woningbouwlocaties en parkeer- en groenvoorzieningen.

Artikel 5 Wonen

Het artikel 'Wonen' regelt de bestaande woning in het plangebied en maakt de bouw van maximaal 31 nieuwe vrijstaande woningen mogelijk, waarvan er 16 dienen te worden gebouwd op basis van de 'Beleidsregels ruimte voor ruimte 2006'. De locatie waar de ruimte-voor-ruimte woningen dienen te worden opgericht is voorzien van een specifieke aanduiding. De woningen moeten gerealiseerd worden binnen de bouwvlakken, welke mede zijn afgestemd op de milieutechnische randvoorwaarden. Voorts zijn het aantal woningen, de situering van de woningen, alsmede regels ten aanzien van goot- en bouwhoogten en dakhelling opgenomen. Het gebruik van een woning voor de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep is mogelijk indien voldaan wordt aan de bijbehorende regels.

Deze bestemming bevat voorts een directe bouwmogelijkheid voor het toevoegen van een extra woning op het perceel Schadewijkstraat 37 en een wijzigingsbevoegdheid om 3 extra ruimte-voor-ruimte woningen toe te voegen.

Artikel 6 Waarde - Archeologie

Naar aanleiding van het uitgevoerde archeologisch onderzoek is deze dubbelbestemming opgenomen. Ter plaatse zijn bepaalde werkzaamheden slechts toegestaan op basis van een omgevingsvergunning.

Artikel 7 - Waterstaat

De voor 'Waterstaat' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor bescherming, beheer en

onderhoud van overkluisde oppervlaktewaterlichamen, overeenkomstig de Legger van het waterschap.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 8 Anti-dubbelregel

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een omgevingsvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Artikel 9 Algemene bouwregels

In de algemene bouwregels is bepaald dat een aanvullende werking van de Bouwverordening wordt uitgesloten.

Artikel 10 Algemene gebruiksregels

In dit artikel zijn de algemeen geldende regels opgenomen ten aanzien van strijdig gebruik. Tevens zijn regels opgenomen ter waarborging van de aanleg van voldoende waterberging.

Artikel 11 Algemene afwijkingsregels

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsregels opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van bebouwingsgrenzen en beperkte verschuivingen van de bestemmingsgrenzen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Dit hoofdstuk omvat twee artikelen:

Artikel 12 Overgangsrecht

Dit artikel betreft het overgangsrecht met betrekking tot gebruik van onbebouwde gronden en bouwwerken dat afwijkt van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt. Dit gebruik mag worden voortgezet. Wijziging van het afwijkend gebruik is slechts toegestaan indien de afwijking hierdoor wordt verkleind. Daarnaast zijn overgangsregels opgenomen ten aanzien van het bouwen. Een bouwwerk dat afwijkt van de bouwregels van het bestemmingsplan op het moment dat dit rechtskracht verkrijgt, mag gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd, of na een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd. De afwijking mag daarbij naar aard en omvang niet worden vergroot. Daarvan mag eenmalig bij een omgevingsvergunning worden afgeweken tot maximaal 10% van de inhoud van het bouwwerk. Het overgangsrecht is niet van toepassing op bouwwerken die reeds in strijd waren met het voorgaande geldende bestemmingsplan.

Artikel 13 Slotregel

De regels kunnen worden aangehaald onder de naam: Regels van het bestemmingsplan "Hoogstraat".

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. Op grond hiervan rust op de gemeente de verplichting tot het verhaal van kosten die tot de grondexploitatie behoren op basis van een exploitatieplan. De gemeente kan hiervan afzien indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Het gebied, zowel de uitgeefbare percelen met woningen als de openbare ruimte, wordt ontwikkeld door de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte CV. Na realisatie van het plan zal de openbare ruimte aan de gemeente Eersel worden overgedragen, die vervolgens het beheer van het gebied op zich neemt. Een en ander is vastgelegd in een exploitatieovereenkomst tussen de gemeente en de ontwikkelaar. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan komen voor rekening van de ontwikkelaar. Overigens zijn voor de gemeente aan dit plan alleen de kosten van de proceduregang verbonden. Het verhaal van planschadekosten wordt geregeld in de exploitatieovereenkomst. Het plan is financieel-economisch uitvoerbaar te achten.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

In het bestemmingsplanproces bestaan diverse mogelijkheden tot communicatie. De voor dit voorliggende bestemmingsplan relevante communicatie wordt in dit hoofdstuk belicht.

8.1 OVERLEG

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.

8.2 TERSIELEGGING

Na het wettelijk vooroverleg heeft dit bestemmingsplan gedurende zes weken ter visie gelegen als ontwerp bestemmingsplan. De resultaten van de tervisielegging zijn in deze toelichting verwerkt.

Bijlage

