

# Bestemmingsplan Putterstraat Vessem

Gemeente Eersel





# Bestemmingsplan

## Putterstraat Vessem

Gemeente Eersel

Toelichting  
Bijlagen

Regels  
Bijlagen

Verbeelding

Datum:  
September 2022

Projectgegevens:  
TOE03-SNL039-01A  
REG03-SNL039-01A  
TEK03-SNL039-01A

Identificatienummer:  
NL.IMRO.0770.BPVPutterstr5018-VAST

Vastgesteld:  
27 september 202



*Tweede Donk 8  
5233 HR 's-Hertogenbosch  
T. 06.49027136  
E. [tomsbr@orbitom.nl](mailto:tomsbr@orbitom.nl)*



# Toelichting

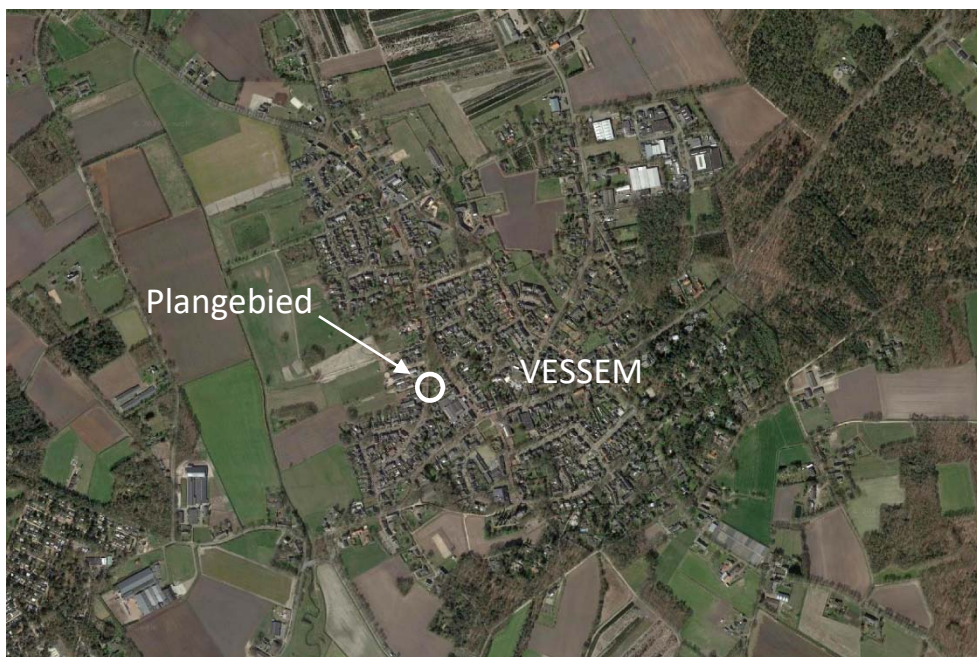


# Inhoud

|          |                                                        |           |
|----------|--------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                       | <b>1</b>  |
| 1.1      | Aanleiding                                             | 1         |
| 1.2      | Plangebied                                             | 1         |
| 1.3      | Doel                                                   | 1         |
| 1.4      | Geldend bestemmingsplan                                | 1         |
| 1.5      | Bij het plan behorende stukken                         | 2         |
| 1.6      | Leeswijzer                                             | 3         |
| <b>2</b> | <b>Bestaande situatie</b>                              | <b>5</b>  |
| 2.1      | Ruimtelijke ontwikkeling Vessem                        | 5         |
| 2.2      | Het plangebied                                         | 5         |
| <b>3</b> | <b>Planbeschrijving</b>                                | <b>7</b>  |
| 3.1      | Ruimtelijk                                             | 7         |
| 3.2      | Functioneel                                            | 7         |
| <b>4</b> | <b>Beleidskader</b>                                    | <b>11</b> |
| 4.1      | Nationaal beleid                                       | 11        |
| 4.2      | Provinciaal beleid                                     | 13        |
| 4.3      | Gemeentelijk beleid                                    | 16        |
| 4.4      | Conclusie                                              | 21        |
| <b>5</b> | <b>Milieuhygiënische en planologische aspecten</b>     | <b>23</b> |
| 5.1      | Bodem                                                  | 23        |
| 5.2      | Archeologie                                            | 25        |
| 5.3      | Cultuurhistorie                                        | 26        |
| 5.4      | Water                                                  | 29        |
| 5.5      | Geluid                                                 | 35        |
| 5.6      | Luchtkwaliteit                                         | 35        |
| 5.7      | Externe veiligheid                                     | 36        |
| 5.8      | Flora en fauna                                         | 37        |
| 5.9      | Stikstofdepositie                                      | 39        |
| 5.10     | Hinderlijke bedrijvigheid                              | 40        |
| 5.11     | Geurhinder                                             | 40        |
| 5.12     | Spuitzones                                             | 41        |
| 5.13     | Gezondheid                                             | 42        |
| 5.14     | Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling | 44        |
| 5.15     | Kabels en leidingen                                    | 46        |
| <b>6</b> | <b>Uitvoerbaarheid</b>                                 | <b>47</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid                            | 47        |
| 6.2      | Maatschappelijke uitvoerbaarheid                       | 47        |
| <b>7</b> | <b>De bestemmingen</b>                                 | <b>49</b> |
| 7.1      | Het juridische plan                                    | 49        |
| 7.2      | Beschrijving van de bestemming                         | 49        |

## Bijlagen

1. Verkennend bodemonderzoek Putterstraat Vessem, Lankelma Geo- milieu en funderingstechniek, 15 december 2022.
2. Voortoets Stikstofdepositie Putterstraat Kavel 1 en 2 te Vessem, Van Empel Milieuadvies, 10 november 2021.
3. Verslag omgevingsoverleg (geanonimiseerd), Van Steensel Consultants, 25 maart 2022.



Overzichtskaartn ligging plangebied (Bron: Google Maps 2021 en kadastralekaart.com)



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding

De eigenaren van twee percelen aan de Wilhelminalaan te Vessem hebben het voornemen om in hun achtertuinen, die aan de Putterstraat grenzen, 2 levensloopbestendige woningen te bouwen. Met de nieuwe bebouwing wordt het noordelijk deel van de Putterstraat meer een woonstraat, waar deze in de huidige situatie meer een straat langs achterkanten is.

Het college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Eersel heeft zich over dit voornemen positief uitgesproken in een principebesluit van 13 september 2021. In principe wordt medewerking verleend onder een aantal financiële voorwaarden, waaronder het doen van een financiële afdracht aan het sociale vereveningsfonds.

Ook zijn er enkele ruimtelijke/planologische voorwaarden:

- er moet worden aangetoond dat voor de 2 nieuwe woningen voldaan wordt aan een goed woon- en leefklimaat en niet leidt tot belemmeringen voor bestaande bewoners/gebruikers;
- er dient een omgevingsoverleg plaats te vinden met de bewoners/gebruikers in de omgeving van het initiatief;
- de ontwikkeling moet voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte;

De ontwikkeling is niet mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Daarom is voorzien in voorliggende bestemmingsplanherziening.

## 1.2 Plangebied

Het plangebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Vessem, sectie K, nummers 572, en 1466.

Aan de noord- en oostzijde zijde grenst het plangebied aan de achterpercelen van de bebouwing aan de Wilhelminalaan, aan de westzijde aan de Putterstraat en aan de zuidzijde aan de woonpercelen aan de Putterstraat.

Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 695 m<sup>2</sup>.

## 1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

## 1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Vessem' (NL.IMRO.0770.BPV5013-VAST). Dit bestemmingsplan is op 23 maart 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied gelden de enkelbestemmingen 'Gemengd', 'Groen' en 'Wonen'.

Voor de woonbestemming aan de Putterstraat, die aan de zuidzijde op het plangebied aansluit, is een maximale goothoogte van 5m en een maximale bouwhoogte van 8 m toegestaan. Bijgebouwen zijn hier zowel binnen het bouwvlak voor hoofdbebouwing als binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen' toegestaan.

Daarnaast is een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' voor het gehele plangebied van toepassing.

Het initiatief betreft de bouw van 2 vrijstaande woningen. Dit voornemen past niet binnen het geldende bestemmingsplan:

Voor een deel geldt de bestemming 'Groen', waar geen woningbouw mogelijk is. De rest van het plangebied kent de geldende bestemmingen 'Gemengd' en 'Wonen'. Hier is geen bouwvlak voor hoofdbebouwing aanwezig en is dus geen nieuwbouw van woningen mogelijk.

Om die redenen is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.



Uitsnede bestemmingsplan 'Kom Vessem' met plangebied uitgelicht en rood omlijnd

## 1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven

wat het geldende beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

## **1.6 Leeswijzer**

Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het geldende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.



## 2 Bestaande situatie

### 2.1 Ruimtelijke ontwikkeling Vessem

Vessem heeft zich ontwikkeld vanuit een oorspronkelijke Frankische plaatse, die lag nabij de splitsing van de huidige Wilhelminastraat en de Putterstraat. De kern heeft zich vervolgens ontwikkeld als akkerdorpnederzetting, tussen de oostelijk gelegen bosgebieden en de lager gelegen natte gronden rond de Kleine Beerze. Met de ontwikkeling van Vessem verplaatst de dorpskern zich in zuidelijke richting. In het begin van de 19e eeuw is een concentratie van bebouwing aanwezig rond het huidige dorpsplein, op de kruising van twee historische routes: de Wilhelminalaan richting Middelbeers en de Jan Smuldersstraat richting Wintelre en Hapert. Rondom deze dorpskern zijn uitbreidingen en kleine buurtschappen ontstaan. Vessem ontwikkelt zich als centraal dorp tussen deze bebouwingslinten en buurtschappen en biedt onder meer ruimte aan de centraal gelegen kerk. Dankzij de centrale ligging van Vessem ontwikkelt het dorp zich tot verzorgingskern, waar naast agrarische functies al snel niet-agrarische bedrijvigheid aanwezig is. In de periode tot 1950 ontwikkelt Vessem zich nagenoeg uitsluitend langs de van oudsher bestaande doorgaande wegen. De linten Jan Smuldersstraat, Kuilenhurk, Wilhelminalaan-Heike worden bebouwd met lintbebouwing. In de huidige situatie vormen deze vier wegen nog altijd de hoofdstructuur van de kern Vessem.

In de periode na 1950 krijgt Vessem een betekenis als forenzendorp. Naar aanleiding hiervan vindt een versnelde ontwikkeling plaats, die in eerste instantie met name zichtbaar is door een verdere verdichting van de dorpslinten. Daarnaast worden in deze periode de eerste kleinschalige uitbreidingsbuurten gerealiseerd. De huidige ruimtelijke structuur van Vessem wordt in sterke mate bepaald door de tweedeling van de kern in de historische lintstructuur (met het dorpshart) en de planmatig opgezette woonbuurten. Daarnaast speelt de ligging van het dorp in het omringende landschap een grote rol in de beleving van Vessem.

### 2.2 Het plangebied

#### Ruimtelijk

Het plangebied is gelegen aan de Putterstraat, tot in de jaren '50 van de vorige eeuw een landbouwweg zonder bebouwing. Nadien is de, vrij smalle, straat aan twee zijden bebouwd geraakt met woningen in overwegend 1.5 of 2 lagen met kap. Alleen de achterpercelen van de Wilhelminalaan ter plaatse van het plangebied bleven onbebouwd. Hier heeft de Putterstraat een onverharde berm met een zestal lindebomen, die de weg begeleiden. De bomen vormen een groene koppeling tussen de pleinruimtes die aan de noord- en zuidzijde van de Putterstraat gelegen zijn.

### Functioneel

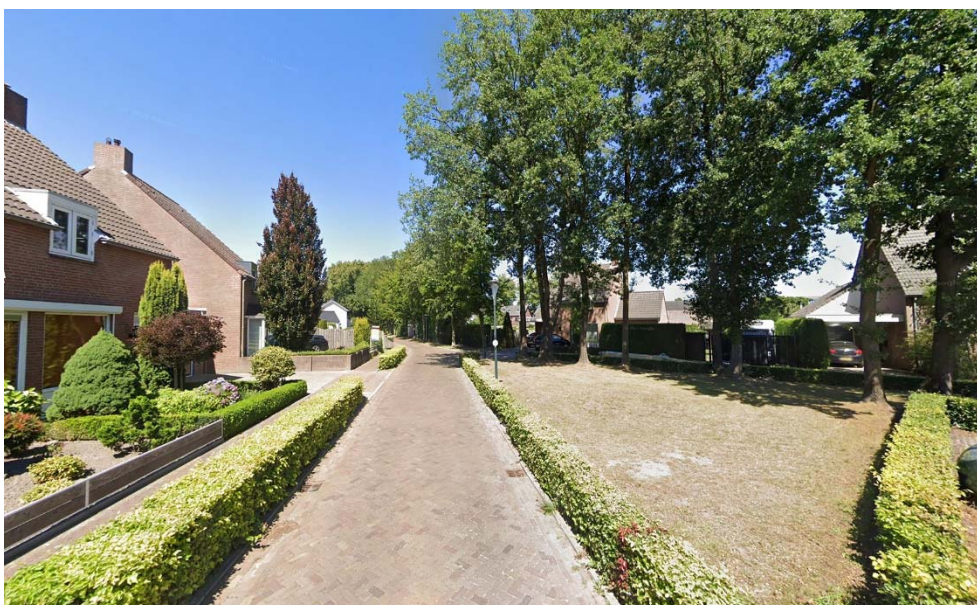
De Putterstraat loopt achter de Wilhelminalaan, die deel uitmaakt van het dorpscentrum van Vessem. Aan de Putterstraat zelf liggen aan de westzijde diverse percelen met een bedrijfsbestemming, waar bedrijvigheid in de milieucategorieën 1 en 2 is toegestaan.



Het plangebied aan de Putterstraat: in de huidige situatie achterpercelen die van de straat afgeschermd zijn door een haag



Het driehoekige plein aan de noordzijde van de Putterstraat dat overgaat in het plangebied



Het driehoekige plein aan de zuidzijde van de Putterstraat, verbonden met het noordelijke driehoekige plein door de linden die de straat begeleiden ter hoogte van het plangebied.

## 3 Planbeschrijving

### 3.1 Ruimtelijk

De woningen worden opgetrokken in maximaal 2 bouwlagen met kap, waarbij de goothoogte aansluit op de goothoogte van de belendende bestaande woningen (max. 5 m).

De linden, die ter hoogte van het plangebied in de berm langs de Putterstraat staan blijven gehandhaafd.



Nieuwe situatie

### 3.2 Functioneel

#### Bebouwing

De nieuwe bebouwing is bestemd voor levensloopbestendige vrijstaande woningen.

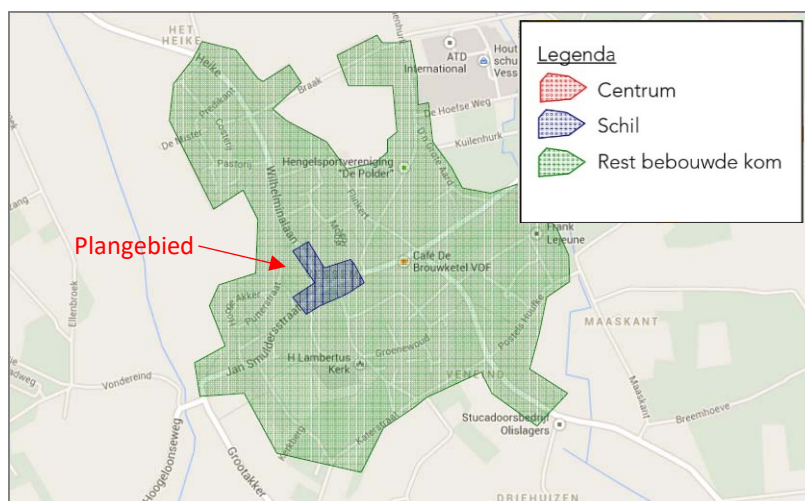
#### Ontsluiting

Het plangebied is gesitueerd aan de Putterstraat, een woonstraat in Vessem, die uitkomt op de Wilhelminalaan, een van de hoofdstraten van het dorp. Het dorpscentrum ligt op korte afstand van het plangebied.

## Parkeren

De gemeente Eersel heeft op 23 januari 2014 het Parkeerbeleidsplan Eersel vastgesteld. Daarin zijn parkeernormen opgenomen voor ruimtelijke ontwikkelingen, met ruimte voor de nodige flexibiliteit en maatwerk. Met dit parkeerbeleid is zo veel mogelijk vastgehouden aan de landelijke richtlijnen vanuit het CROW (Kenniscentrum voor verkeer, vervoer en infrastructuur). Met behulp van parkeernormen wordt de parkeereis bepaald voor ruimtelijke ontwikkelingen. Parkeernormen worden niet gebruikt om bestaande parkeerdruk in beeld te brengen of te corrigeren. De parkeereis is het totaal aan parkeerplaatsen waar een ontwikkeling in moet voorzien.

Voor de berekening van de parkeerbehoefte is uitgegaan van de parkeernormen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Eersel. Uitgangspunt is hierbij geweest dat Vessem wordt aangemerkt als weinig stedelijk gebied (verstedelijkingscategorie 4 volgens het CBS) en dat het initiatief is gelegen in een zone die wordt aangemerkt als 'Rest bebouwde kom' (zie kaartje).



Kaartje gebiedsindeling parkeernormen Vessem

De nieuwe bebouwing is bestemd voor 2 levensloopbestendige vrijstaande woningen.

Voor vrijstaande woningen is een parkeernorm tussen 1.9 en 2.7 parkeerplaats per woning van toepassing, gemiddelde derhalve 2.3 parkeerplaats/woning. Totaal aantal gewenste parkeerplaatsen op eigen terrein bedraagt dus 4.6.

In het schetsvoorstel is voorzien in 2 lange inritten (lengte meer dan 10 m) met garage. Op deze opritten zijn in ieder geval 2 opstelplaatsen achter elkaar gesitueerd, die als 1.3 parkeerplaats per inrit mogen worden gerekend.

Op het voorperceel is naast deze inritten nog mogelijkheid voor een extra opstelplaats op beide woonpercelen. Deze mogen elk als 1 parkeerplaats worden gerekend. Door deze derde opstelplaats enigszins schuin te situeren, wordt deze via de relatief smalle inritten bereikbaar. Ook is er voldoende uitstapruimte, zodat de opstelplaats smaller uitgevoerd kan worden (2.4 m).

Totaal bedraagt het aantal parkeerplaatsen op eigen terrein dan  $(2 \times 1.3 + 2 \times 1 =)$  4.6 parkeerplaatsen, waarmee wordt voldaan aan de parkeerrichtlijnen, zoals opgenomen in het Parkeerbeleidsplan Eersel.

De bestaande bomen langs de Putterstraat zijn ingemeten (situering en stamdikte). De inritten worden zoveel mogelijk gecentreerd tussen de bestaande boomstammen en zijn ter hoogte van de bomen maximaal 3m breed. De afstand van de inritten tot de voet van de boomstammen bedraagt dan minimaal 1.95 m, zoals onderstaande tekening laat zien.



De nieuwe woningen met de parkeermogelijkheden op eigen terrein

Het betreft linden. Deze hebben een zwaar en diep wortelend, breedspreadend en hartvormig wortelgestel. Het wortelpakket is zeer dicht en bij relatief droge standplaatsen, zoals het plangebied, zeer diep in de ondergrond verspreid.

Omdat voor de aanleg van de inritten geen diep grondwerk nodig is en gezien de relatief ruime afstand tot de stamvoet, kan ervan worden uitgegaan dat het wortelstelsel voldoende buiten schot blijft en dat dus voorzien kan worden in parkeren op eigen terrein met respect voor de bestaande bomen.

## 4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het geldend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

### 4.1 Nationaal beleid

#### 4.1.1 Nationale Omgevingsvisie (NOVI)

In het kader van de invoering van de Omgevingswet, die nu gepland staat voor 1 januari 2022, heeft het Rijk de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld. Welke op 11 september 2020 is vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

Met de Nationale Omgevingsvisie geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomst en de ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. De intentie van het Rijk is om met de NOVI een perspectief te bieden om grote maatschappelijke opgaven aan te pakken. Bij die opgaven kan worden gedacht aan grote en complexe opgaven met betrekking tot klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw.

Een centraal aspect van de NOVI is de focus op een nieuwe aanpak van vraagstukken in de fysieke leefomgeving. Werken op basis van integraliteit met betrekking tot verschillende vraagstukken in plaats van sectorale aanpakken voor individuele vraagstukken vormt de kern van deze nieuwe aanpak.

Het streven naar integraliteit dat onderdeel is van de NOVI valt samen in vier verschillende prioriteiten waartussen een onderscheid wordt gemaakt in de NOVI, te weten:

- Ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie;
- Duurzaam economisch groeipotentieel;
- Sterke en gezonde steden en regio's;
- Toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Binnen de NOVI worden drie afwegingsprincipes gehanteerd om te komen tot weloverwogen beleidskeuzes. Welke zouden moeten helpen bij het afwegen en prioriteren van verschillende belangen en opgaven. De drie afwegingsprincipes zijn:

- Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies;
- Kenmerken en identiteit van een gebied staan centraal;
- Afwentelen wordt voorkomen.

Gemeenten, waterschappen, provincies en het Rijk zijn samen verantwoordelijk voor de fysieke leefomgeving. Sommige belangen en opgaven overstijgen het lokale, regionale en provinciale niveau en vragen om nationale aandacht, welke 'nationale belangen' genoemd worden. De NOVI richt zich op 21 nationale belangen. Deze worden geografisch weergegeven via de Nationale hoofdstructuur.

## Conclusie

De NOVI heeft, gezien de aard en de beperkte omvang van het project, geen specifieke betekenis voor dit bestemmingsplan. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

### 4.1.2 Ladder duurzame verstedelijking

Op 1 oktober 2012 is in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) de 'ladder voor duurzame verstedelijking' als motiveringseis opgenomen. Doel van deze stapsgewijze motivering van een initiatief is het bereiken van een goede ruimtelijke ordening door optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraagge-richte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Sinds 1 juli 2017 is de 'nieuwe' ladder voor duurzame verstedelijking in werking getreden. De traditionele drie opeenvolgende treden van 'de ladder' zijn hierbij komen te vervallen. De belangrijkste wijzigingen van de voorgaande regeling betreffen:

- De begrippen 'actuele' en 'regionale' zijn geschrapt.
- De nieuwe Ladder bevat geen treden meer. De treden 1 en 2 zijn samengevoegd en trede 3 is geschrapt.
- Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied geldt een uitgebreide motiveringsplicht.
- Er is een nieuw artikellid toegevoegd voor de Laddertoets bij uitwerkings- en wijzigingsplannen. De Laddertoets kan dan worden doorgeschoven naar het moment van vaststelling van het wijzigings- of uitwerkingsplan.
- De huidige definities worden niet gewijzigd. De uitgezette lijn in de jurisprudentie blijft hiermee in stand.

Deze wijziging heeft als doel de regeling te vereenvoudigen, waarbij de effectiviteit van het instrument behouden moet blijven. Een onderzoek naar de behoefte heeft slechts tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening. De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling. Indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, is een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien vereist.

Uit jurisprudentie blijkt dat kleinschalige woningbouwplannen niet als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' kunnen worden aangemerkt. Zo heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) aangegeven dat een ontwikkeling van 11 woningen en 16 parkeerplaatsen niet als stedelijke ontwikkeling wordt aangemerkt (d.d. 16 september 2015, ECLI:NL:RVS:2015:2921 (gemeente Aa en Hunze)).

Dit bestemmingsplan betreft de realisatie van 2 woningen. Het plan ligt binnen stedelijk gebied. Gelet op bovenstaande uitspraken kan onderhavige ontwikkeling niet worden aangemerkt als een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' in de zin van het Bro.

## Conclusie

Gelet op de hierboven vermelde feiten kan een toets aan de ladder achterwege blijven.

## 4.2 Provinciaal beleid

### 4.2.1 Omgevingsvisie

De provincie wil alvast gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie vastgesteld.

De Brabantse Omgevingsvisie is een samenhangende visie op de fysieke leefomgeving. De Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Dat gaat om ambities op gebied van de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. De Omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Die visie is zelfbindend, dat wil zeggen dat een overheidslaag zich aan haar eigen visie moet houden. Een overheid kan de keuzes uit de Omgevingsvisie vastleggen in regels, de Omgevingsverordening. Aan die regels moeten overheden, bedrijven en burgers zich houden.

### 4.2.2 Structuurvisie

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan;

- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

### Conclusie

Op de structuurvisiekaart ligt het plangebied in een gebied aangemerkt als 'stedelijk gebied' en voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Dit zal in navolgende paragrafen verder verduidelijkt worden. Het plan past binnen het beleid van de SVRO.

#### 4.2.3 Interim Omgevingsverordening Noord Brabant

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden.

Tot voor kort was dit voor de provincie Noord-Brabant de Verordening ruimte Noord Brabant.

Inmiddels is op 25 oktober 2019 de Interim Omgevingsverordening Noord Brabant vastgesteld. Deze Interim Omgevingsverordening loopt vooruit op het van kracht worden van de Omgevingswet. Voordat de Omgevingswet in werking treedt, wordt de definitieve omgevingsverordening vastgesteld. Deze definitieve verordening wordt tegelijk met de Omgevingswet van kracht. In de definitieve verordening worden, in tegenstelling tot de interim verordening, ook beleidswijzigingen verwerkt. Uitgaande van de huidige planning van de Omgevingswet wordt de definitieve omgevingsverordening in 2023 vastgesteld.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De Interim omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte.

De regels van de Interim Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO (die op termijn vervangen zal worden door de Omgevingsvisie), op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan is op de kaarten behorende bij de Interim Omgevingsverordening aangeduid als stedelijk gebied.

Het gebied is ook aangeduid als stalderingsgebied. Dit is voor het plangebied niet relevant, omdat hier geen stallen voorkomen. Voorts is aangegeven welke normen er gelden ten aanzien van wateroverlast in binnenstedelijk gebied. Hiermee is in de waterparagraaf van dit bestemmingsplan rekening gehouden.

### Conclusie

Het voornemen tot ontwikkeling van 2 woningen is in lijn met het beleid uit de Interim Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het is gesitueerd in stedelijk gebied en voldoet daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld bestaand stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het plan is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

#### 4.2.4 Brabantse Agenda Wonen

De Brabantse Agenda Wonen van de provincie Noord-Brabant bestaat uit een koers voor verdere regionale samenwerking en vernieuwing van de woningbouwafspraken. Belangrijke doelstellingen van deze agenda zijn: de verduurzaming en vernieuwing van de bestaande woningvoorraad, het ombouwen van leegstaand vastgoed naar woningen en de versnelling van de woningbouwproductie. Vanuit deze doelstellingen en ambities is het van provinciaal belang dat woningmarkten op regionale schaal goed functioneren. Daarnaast is het van belang dat het wonen optimaal bijdraagt aan het versterken van de kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant.

De provincie heeft 4 regio's beschreven die samen moeten werken: West-Brabant, Midden-Brabant, Noordoost-Brabant en Zuidoost-Brabant. De voorgenomen planlocatie is gevestigd in de gemeente Eersel en dus in de regio Zuidoost-Brabant. De regionale woningbouwafspraken voor Zuidoost-Brabant zijn vastgelegd in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO). In het RRO-gebied Zuidoost-Brabant zijn er 4 subregio's: Stedelijk Gebied, Peel, Kempen en de A2-gemeenten. Eersel behoort tot de subregio Kempen.

Voor de woningbouwafspraken in de subregio Kempen is onder meer vastgelegd dat de woningbouwbehoefte en -afspraken per gemeente worden gebaseerd op de woningbouwprognose van de provincie Noord-Brabant. In 2020 heeft de provincie haar bevolkings- en woningbehoefteprognose geactualiseerd. Op basis van deze prognose dient de gemeente Eersel 280 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2025 en 520 woningen tot

2030. De 2 woningen die voorliggend bestemmingsplan mogelijk maakt, passen binnen deze prognosecijfers.

### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling past binnen het beleid van de Brabantse Agenda Wonen.

## 4.3 Gemeentelijk beleid

### 4.3.1 Omgevingsvisie Eersel 2.0

In diverse stappen is de gemeente Eersel zich aan het voorbereiden om de komst van de nieuwe Omgevingswet in juli 2022. De gemeente streeft naar een open en transparante cultuur waarbij de inwoners centraal staan. Een integrale omgevingsvisie is hierbij een onmisbare schakel. Met deze visie op de fysieke leefomgeving in Eersel toont de gemeente haar ambities. De gemeente wil laten zien welke kwaliteiten er liggen in Eersel en hoe zij om wil gaan met de ontwikkelingen die in de toekomst op ons af komen. Door op deze wijze openheid van zaken te geven, willen zij betrokkenheid en initiatieven van inwoners stimuleren.

Bij ieder volgend beleids- of visiedocument dat de gemeente opstelt, zal zij zichzelf expliciet de vraag stellen: is dit in lijn met onze visie op de leefomgeving of is dit een aanvulling op deze visie? Deze 'check' is om integraal te blijven denken en om voortdurend oog te houden voor alle dilemma's waar wij als maatschappij voor staan. Iedere nieuwe versie van de omgevingsvisie vormt zo een verrijking ten opzichte van de vorige.

In de Omgevingsvisie 1.1 zijn het bestaande beleid en de ontwikkelingen gebundeld. Er worden hier nog geen nieuwe beleidskeuzes gemaakt of een heel andere koers ingezet.

In de Omgevingsvisie 2.0 zijn met name de volgende elementen verschillend ten opzichte van versie 1.0:

- De in versie 1.1 geschetste contouren zijn verder uitgediept en er is in kaart gebracht op welke terreinen nog onvoldoende inzicht is om onderbouwde keuzes te maken.
- Beleidsterreinen zijn opgenomen die in versie 1.1 nog ontbraken. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om toe te werken naar een volledig integrale visie, die als kader dient voor het omgevingsplan.
- Er is vastgesteld of er kansen liggen om ambities op verschillende beleidsterreinen te koppelen en/of er knelpunten zijn waarin functies en/of ambities elkaar juist in de weg zitten.

Uiteindelijk zal er met de, nog te vervaardigen Omgevingsvisie 3.0, een beleidsdocument liggen dat kan fungeren als een gemeentelijke 'structuurvisie' onder de nieuwe Omgevingswet.

Enkele kernpunten voor het thema wonen uit de Omgevingsvisie Eersel 2.0 zijn:

- Inbreiding boven uitbreiding
- Doelgroepenbeleid: De gemeente Eersel wil doorstroming stimuleren door het toevoegen van woningen voor senioren, zorgbehoevenden en starters. Hiermee wil Eersel voor iedereen een passend woonaanbod realiseren. Dit is belangrijk aangezien iedere doelgroep andere woonvoorkeuren en woonwensen heeft.

- Ook andere soorten woningen dan grondgebonden woningen met een tuin
- Klimaatadaptief bouwen

#### **Conclusie:**

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op een inbreidingslocatie, waar twee levensloopbestendige woningen worden gebouwd, die geschikt zijn voor de doelgroep senioren. De woningen worden gasloos uitgevoerd. Hemelwater wordt op eigen terrein geïnfiltreerd. Hiermee wordt aansloten op een aantal kernthema's voor het wonen, zoals verwoord in de Omgevingsvisie 2.0.

#### **4.3.2 Kempische visie op wonen 2019 - 2023**

In maart 2019 is door de samenwerkende kempengemeenten Eersel, Bladel, Bergeijk en Reusel-De Mierden de Kempische Visie op wonen 2019-2023 vastgesteld. Door Eersel is dit op 12 maart gebeurd. Deze vervangt de individuele woonvisies van deze gemeente die tot dan het geldend beleidskader vormden.

De provincie vraagt van iedere subregio in haar Brabantse Agenda Wonen (2017) een regionaal perspectief op de woningmarkt. Met deze Kempische visie op wonen wordt dit subregionaal perspectief gegeven.

De afgelopen jaren heeft de woningmarkt grote veranderingen doorgemaakt. Van de crisis waarin de huizenmarkt zich vijf jaar geleden bevond, is al lang geen sprake meer. Woningprijzen stijgen en nieuwbouwprojecten raken snel verkocht. De vraag naar woningen is zeer groot. Zelfs zodanig dat het woningaanbod in de bestaande voorraad sterk is afgenomen. De sterke economische groei die Eindhoven Brainport doormaakt, heeft dus zowel positieve- als negatieve kanten voor de woningmarkt.

Doordat de woningen in de Kempen relatief groot zijn, ligt de gemiddelde prijs van een koopwoning ook hoog. Het aanbod in het betaalbare prijssegment is beperkt. Hierdoor zijn de doorstroommogelijkheden, bijvoorbeeld vanuit een sociale huurwoning naar een koopwoning, beperkt. De kempengemeenten willen de mogelijkheden benutten om het woningaanbod in het middensegment te vergroten. Dat kan via betaalbare koop- of particuliere huurwoningen, maar ook door ruimte te bieden aan (bewoners)initiatieven voor vernieuwende woonvormen.

De verwachting is dat vooral de komende tien jaar nog woningen moeten worden toegevoegd. Na die periode neemt de huishoudensgroei (en daarmee de woningbehoefte) langzaam maar zeker af. Het is daarom zaak om zorgvuldig met het ruimtegebruik (wonen, werken, recreëren, groen) om te gaan. Daarnaast betekenen deze trends dat de kempengemeenten hun focus steeds meer moeten verleggen van nieuwbouw naar het investeren in de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad.

#### **Speerpunten**

Voor de komende jaren zien de 4 kempengemeenten vijf speerpunten voor de regionale woningmarkt:

### 1. Versnellen van de bouwproductie, op een zorgvuldige manier.

Gelet op de huidige druk op de woningmarkt is er snel behoefte aan nieuwe woningen. Maar daarbij willen de 4 kempengemeenten zorgvuldig omgaan met hun groene, dorpse woonmilieu. Daarom wordt primair ingezet op woningbouw op herbestemmingslocaties binnen bestaand stedelijk gebied:

- De 4 kempengemeenten willen ruimte bieden om invulling te geven aan de vraag naar ongeveer 2.440 extra woningen voor de Kempen in de komende tien jaar. Daarmee is de Provinciale woningbehoefteprognose (2017) richtinggevend voor de toekomstige woningbehoefte in de Kempen. Gestreefd wordt naar één regiobreed gehanteerd afwegingskader voor woningbouwinitiatieven. Nieuwe initiatieven worden daarmee voornamelijk op basis van kwalitatieve criteria beoordeeld.
- In het na te streven afwegingskader wordt rekening gehouden met de geuite kwalitatieve woningbehoefte conform het woningbehoefteonderzoek in de Metropoolregio Eindhoven en de accenten per gemeente. Dat betekent dat sterk wordt ingezet op het vergroten van het aanbod aan kleine, betaalbare woningen, gericht op starters en 1+2 persoonshuishoudens van 55 jaar en ouder.
- De kempengemeenten streven naar het zoveel mogelijk realiseren van woningbouw op inbreidingslocaties. Onder voorwaarden blijft het wel mogelijk om op uitbreidingslocaties te bouwen, bijvoorbeeld als een kern niet over inbreidingslocaties beschikt of om beeldbepalend openbaar groen in de bebouwde kom te beschermen.

**2. Behoud voor betaalbaar wonen.** De sterke economische groei in Brainport Eindhoven leidt tot sterke prijsstijgingen in de koopsector, ook in de Kempen. Daarom willen de kempengemeenten de komende jaren extra aandacht voor het vergroten van het aantal betaalbare koop- en huurwoningen:

- Minimaal 40% van de totale woningbouwopgave wordt in het sociale segment (huur en koop) gerealiseerd.
- Bij substantiële nieuwbouwprojecten (> 10 woningen) minimaal 20% sociale huur (exclusief Ruimte voor Ruimte).
- We maken bij voorkeur regionale prestatieafspraken met daarbij concrete maatregelen om de doorstroming naar de particuliere sector te vergroten.
- Monitoren van de doorstroming in de sociale huur en zo nodig maken van aanvullende nieuwbouwafspraken voor de sociale huur als de doorstroming niet / onvoldoende op gang komt.
- Regionaal wordt de grondprijs voor sociale huur afgestemd die realisatie van voldoende sociale huurwoningen met een goede basiskwaliteit mogelijk maakt (in samenhang onderzoeken met mogelijkheden om tot tweehurenbeleid over te gaan).
- Onderzoeken mogelijkheden voor nieuwe woningbouwconcepten / tijdelijke woonvormen.
- Onderzoeken mogelijkheden en behoefte voor de ontwikkeling van Tiny Houses en vastleggen van kwalitatieve kaders.
- Gemeenten gaan samen met woningcorporaties in gesprek over het aansluiten bij het urgentie- en toewijzingsbeleid voor de MRE-regio.
- Particuliere investeerders worden door de regio gefaciliteerd om komende tien jaar extra particuliere huurwoningen te realiseren.

- Met woningcorporaties worden bij voorkeur regionale prestatieafspraken gemaakt over het huisvesten van vergunninghouders. Uitgangspunt is dat de gemeentelijke taakstelling primair in de sociale huur wordt ingevuld. Als dat niet mogelijk is, gaan de gemeenten op zoek naar alternatieven binnen de particuliere woningvoorraad.

### **3. Zorg voor elkaar faciliteren.**

Onze inwoners zijn betrokken bij elkaar en helpen waar dat nodig is. Daardoor zijn er in de basis goede voorwaarden om het langer zelfstandig wonen mogelijk te maken. De komende jaren willen de 4 kempengemeenten sterker inzetten op het vergroten van het aantal levensloopbestendige woningen, zowel in de nieuwbouw als bestaande voorraad:

- Nieuwe woningen dienen minimaal te voldoen aan het Basispakket WoonKeur en voor de vijf grote kernen (Bladel, Eersel, Bergeijk, Reusel en Hapert) geldt het Pluspakket als uitgangspunt. Initiatieven die zich aantoonbaar richten op het betaalbare starters-segment krijgen hierbij een uitzonderingspositie.
- We streven naar meer bewustwording onder ouderen (vanaf 65 jaar) in de Kempen-regio, door ze te adviseren over levensloopgeschikte maatregelen, ze wegwijs te maken in de mogelijkheden met betrekking tot de financiering van aanpassingen aan de woning en het informeren over de mogelijkheden en gevolgen (financieel) bij het verhuizen naar een meer passende (kleiner, levensloopgeschikter) woning.
- Met zorgpartijen worden mogelijkheden bekeken om initiatieven, om de sociale en fysieke woonomgeving beter in te richten op het langer zelfstandig wonen, breder in de regio te implementeren.
- We gaan afspraken maken over de samenwerking in 'DOOR' samen met zorginstanties en corporaties, om zo belemmeringen tussen de overgang van beschermd wonen en zelfstandig wonen te verminderen.
- We willen eventuele belemmeringen bij het ontwikkelen van mantelzorgwoningen wegnemen en de mogelijkheden voor deze woonvorm meer onder de aandacht brengen.

### **4. Wij zijn klaar voor de toekomst.**

Onze regionale Klimaatvisie geeft het al aan; wij zijn ambitieus als het gaat om het verduurzamen van onze woonomgeving. In 2025 willen de 4 kempengemeenten energieneutraal zijn. Om dat te halen moet de komende jaren een stapje extra gezet worden. Met elkaar willen we concrete ambities voor het verduurzamen van onze huur- en koopwoningvoorraad komen:

- We gaan met energieleveranciers in gesprek om te kijken of de benodigde randvoorwaarden, om deze duurzaamheidseisen in de nieuwbouw te realiseren, aanwezig zijn.
- Gezamenlijke, regionale aanpak om particuliere eigenaren bewust te maken van belang en mogelijkheden om woningen energiezuiniger te maken en bewust met energie verbruik om te gaan
- Opstellen Warmtevisie voor het aardgasloos maken van bestaande wijken
- Onderzoeken aanpak bestaande huurvoorraad
  - o Met concrete aanpak, meetbare doelen en instrumenten per buurt
  - o Bewustwording energiegedrag in de woning

- o In overleg met commerciële verhuurders over verduurzaming particuliere huurvoorraad.

### **5. Werken én wonen.**

De regio Eindhoven is de economische koploper van Nederland. Nergens is de economische groei zo groot als hier. Daarmee worden ook veel buitenlandse werknemers aangetrokken die op zoek zijn naar een woning in de brede regio; zowel in het goedkope- als dure prijs-segment. De 4 kempengemeenten willen de woonmogelijkheden voor deze werknemers vergroten, zodat mogelijke 'lasten' afnemen en de 'lusten' toenemen:

- Er wordt een regionaal afwegingskader opgesteld voor huisvesting van arbeidsmigranten. Daarin worden kwaliteitscriteria opgenomen waaraan nieuwe initiatieven worden getoetst.
- Onwenselijke huisvestingslocaties voor arbeidsmigranten worden in kaart gebracht. Met werkgevers gaan we in gesprek over het sluiten van deze locaties.
- We maken afspraken met Brainport over het intensiveren van de informatie-uitwisseling over de woningbehoefte van kenniswerkers die werken in de regio Eindhoven Brainport.

### **Toetsing**

Het gaat met 2 woningen om een toevoeging aan het woningbouwprogramma van de gemeente Eersel om te voorzien in de, in de Kempische visie op wonen aangegeven, behoefte voor Eersel tot 2028 van 460 woningen (520 tot 2030 op basis van de provinciale prognosecijfers, die in 2020 zijn vastgesteld). Het betreft een herontwikkeling in stedelijk gebied, waarbij 2 vrijstaande levensloopbestendige woningen op bestaande diepe achterpercelen worden gebouwd.

### **Conclusie**

Het plan is passend binnen de Kempische visie op wonen 2019 – 2023.

#### **4.3.3 Nota Impuls Sociale Woningbouw en verordening doelgroepen sociale woningbouw**

Nagestreefd wordt dat iedereen in de gemeente Eersel betaalbaar kan wonen. Om die reden is de Nota Impuls sociale woningbouw opgesteld. Deze nota is op 26 november 2019 door de raad vastgesteld.

Met de nota wordt beoogd dat nieuwe woningbouwinitiatieven een bijdrage leveren aan sociale woningbouw in de gemeente. Hierbij wordt gemeentebreed naar gemiddeld 40% sociale woningbouw gestreefd.

Dit betekent dat in een nieuwbouwplan ten minste 40% van de nieuw te bouwen woningen bestaat uit:

- Sociale huurwoningen met een aanvangshuurprijs onder de huurliberalisatiegrens (€ 752,33 in 2021), met een instandhoudingsverplichting van ten minste 20 jaar en/of
- Sociale koopwoningen met een koopprijs vrij op naam van ten hoogste €200.000,-, met een instandhoudingsverplichting van ten minste 3 jaar.

De instandhoudingstermijnen van de sociale woningen zijn vastgelegd in de gemeentelijke doelgroepenverordening. Deze verordening is leidend voor de termijn en voor wie de sociale woning beschikbaar moet zijn. Bij sociale huur geeft de gemeente de voorkeur aan realisatie door een toegelaten instantie.

Als een initiatief minder dan 40% sociale woningbouw bevat, wordt bekeken of de initiatiefnemer de resterende opgave elders kan realiseren.

In sommige gevallen is sociale woningbouw niet mogelijk, of niet wenselijk. Het college kan dan een lager percentage toestaan. Een initiatiefnemer moet in dat geval zelf aantonen dat deze op korte termijn (binnen 2 jaar) elders een locatie ontwikkelen kan en daar de resterende opgave realiseert. Dit wordt vastgelegd in een overeenkomst.

Als uitzondering op de regel kan het college ter compensatie voorstellen om een afdracht te doen aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

### Conclusie

Dit bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 2 vrijstaande levensloopbestendige woningen te realiseren voor eigen gebruik op eigen terrein. Vrijstaande woningen zijn niet als sociale woning te financieren: de woningen zijn relatief duur, onder meer door de perceelsgrootte, de relatief grote hoeveelheid buitenmuur per woning en het feit dat technische installaties niet gemeenschappelijk gebruikt kunnen worden. Er zijn geen gronden beschikbaar waar binnen 2 jaar compensatie met sociale woningbouw kan plaatsvinden.

Daarom zal een afdracht worden gedaan aan het Vereveningsfonds Sociale Woningbouw.

## 4.4 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Vessem dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De voorgestane herontwikkeling van het plangebied past derhalve binnen het provinciaal beleid.

Ook past het binnen het gemeentelijk beleid:

- Het initiatief past qua schaal en massavorm binnen de bebouwingsstructuur langs de Putterstraat.
- Het gaat om een woningbouwlocatie in stedelijk gebied, waar door herontwikkeling kwaliteit wordt toegevoegd.
- Het betreft levensloopbestendige, passend binnen het woonbeleid van de gemeente Eersel.

Voldaan wordt ook aan de voorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het principebesluit van B&W van 7 juli 2021:

- Voor de 2 nieuwe woningen wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat (zie hoofdstuk 5 van deze plandoelstelling). Het initiatief leidt niet tot belemmeringen voor bestaande bewoners/gebruikers in de omgeving van het plan;
- Er is sprake van een plan dat stedenbouwkundig passend is

- Er wordt op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte.
- Er zal een omgevingsoverleg plaatsvinden met de bewoners/gebruikers in de omgeving van het initiatief;
- Er wordt een afdracht gedaan aan het vereveningsfonds sociale woningbouw, omdat het initiatief geen sociale woningbouw betreft.

Het initiatief wijkt voor wat betreft het aantal woningen, de situering en grootte van het bebouwingsvlak en de bouwhoogte af van het geldende bestemmingsplan. Derhalve is voorliggend bestemmingsplan opgesteld.

## 5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

### 5.1 Bodem

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft in november 2021 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd in het plangebied en hierover in december 2021 gerapporteerd. Het rapport is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb). De bevindingen zijn hieronder weergegeven.

#### Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 5,2 m-mv overwegend uit zeer fijn tot matig fijn, matig tot sterk siltig zand afgewisseld met laagjes leem of een zandige leemlaag. De bovengrond is matig humeus. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem.

#### Grond

In de zintuiglijk als schoon beoordeelde bovengrond (MM1) zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan koper, lood en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, echter overschrijden de interventiewaarden niet. Verwacht wordt dat de licht verhoogde gehalten samenhangen met het gebruik van het terrein door de jaren heen. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse wonen beschouwd worden.

In grondmengmonster MM2 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden. Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bodemlaag indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

### Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 zijn analytisch licht verhoogde gehalten aan barium, cadmium en zink aangetoond. Deze gehalten worden regionaal vaker in het grondwater aangetoond en overschrijden slechts de streefwaarden.

### Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

Er zijn twee overkappingen aanwezig aan de noordoostzijde van het plangebied, die zullen worden verwijderd. De westelijke overkapping betreft een golfplaten dak van gegalvaniseerd ijzer. De oostelijke overkapping is van transparant kunststof vezelgolfplaat.

Buiten het plangebied staan twee schuurtjes, die beide een asbestkap hebben met druipranden. Het noordelijke schuurtje grenst aan het plangebied, maar staat hiernaartoe gekeerd met de topgevel. Het water van de dakvlakken van dit schuurtje komt derhalve buiten het plangebied terecht op een ondergrond die uit gesloten tegelverharding bestaat. Het dakvlak van het schuurtje bedraagt slechts enkele m<sup>2</sup>. Verontreiniging van de ondergrond in het plangebied vanwege het asbestdak van het betreffende schuurtje is vanwege situering, ondergrond en oppervlak daarmee uit te sluiten.



Daken van bijgebouwen in en nabij het plangebied

### Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten, licht verhoogde gehalten in grond en grondwater, formeel te worden verworpen.

### Aanvullend of nader bodemonderzoek

Op basis van voornoemde samenvatting en conclusies is aanvullend of nader bodemonderzoek vanuit milieuhygiënisch oogpunt gezien niet zinvol.

### Conclusie en advies

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater voldoende vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek bestaan vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de geplande nieuwbouw op deze locatie.

Wanneer men (graaf)werkzaamheden en/of wijzigingen uit gaat voeren, dient men rekening te houden met de volgende zaken:

- wanneer men grond van de locatie wil afvoeren dient men rekening te houden met afzetkosten. Een acceptant van de grond kan een aanvullend onderzoek eisen (lees partijkuring). Op basis van dit onderzoek is de bovengrond indicatief als zijnde klasse Wonen bestempeld. De ondergrond is indicatief bestempeld als klasse AW2000;
- het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

## 5.2 Archeologie

Het plangebied heeft in het geldende bestemmingsplan 'Kom Vessem' de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1'. Dit betreft gebied met een hoge archeologische verwachting. Vanwege de aanwezige archeologische waarden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 500 m<sup>2</sup> en dieper gaan dan 0,3 m onder maaiveld.

De bouwmogelijkheden in het gebied omvatten bouwvlakken voor hoofdbebouwing met een totaaloppervlak van (minder dan) 160 m<sup>2</sup>. Hierbij mogen per woning maximaal 120 m<sup>2</sup> bijgebouwen worden opgericht. De maximale oppervlakte bebouwing bedraagt dan 400 m<sup>2</sup>. Andere werkzaamheden betreffen leidingstroken voor huisaansluitingen, max. 20 m<sup>2</sup> en ca. 7 m<sup>2</sup> infiltratievoorzieningen. Het is onwaarschijnlijk dat veel diepwortelende beplanting wordt aangebracht. Aan de voorzijde staan langs de Putterstraat reeds volwassen lindes. Op het achterterrein is het mogelijk dat enkele bomen worden aangeplant. Plantgaten voor bomen zullen ca. 1 m<sup>2</sup> per boom zijn, dus het zal nooit om meer dan 10 m<sup>2</sup> gaan.

Het totaal aan te voorziene roering van de bodem op meer dan 30 cm –mv bedraagt dan maximaal ca. 440 m<sup>2</sup>, derhalve ruimschoots minder dan de 500 m<sup>2</sup> waarboven archeologisch onderzoek noodzakelijk is.

### Conclusie

Archeologie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die met dit bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

## 5.3 Cultuurhistorie

### 5.3.1 Dubbelbestemming cultuurhistorie

Op het oude bebouwingslint van de Wilhelminalaan rust de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie'. Deze bestemming is bedoeld voor het behoud van ter plaatse bestaande cultuurhistorische en oudheidkundig waardevolle elementen (monumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen), patronen (beplantingspatronen, verkavelingen, wegenpatronen, het stedenbouwkundig beeld) en gebieden.

#### Conclusie

De planontwikkeling vindt plaats aan de achterzijde van het lint en is niet van invloed op de het beeld van bebouwing of groenstructuur van het lint, noch in samenhang, noch in dichtheid.

### 5.3.2 Molenbiotop Jacobusmolen

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan ligt binnen de molenbiotop van de nabijgelegen Jacobusmolen, die een gebied beslaat binnen een cirkel van 400 m uit het hart van de molen.

Om de kwaliteit van de molenbiotop te borgen, zijn in de regels van het geldende bestemmingsplan 'Kom Vessem' in artikel 37.7.2 bepalingen opgenomen, waarin de toegestane bouwhoogte wordt gerelateerd aan de afstand van de nieuwe bebouwing tot de Jacobusmolen.

In artikel 32.7.3 (Afwijking van de bouwregels) is in aanvulling op deze bepalingen het volgende aangegeven:

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 32.7.2 indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan:

- a. het functioneren van de molen op het punt van vrije windvang;
- b. de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschappelijk beeldbepalend element.

Voor wat betreft de ontwikkelingen, die met voorliggend bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt, kan het volgende geconstateerd worden:

#### Ad a: functioneren van de molen op het punt van vrije windvang

Het plangebied is gesitueerd ten zuidwesten van de Jacobusmolen.

Onderstaande kaart laat zien dat de windvang vanuit deze richting reeds, zowel op kortere afstand als op langere afstand tot de molen verstoord is door opgaande elementen, die dicht op elkaar staan:

- De bestaande lintbebouwing aan de westzijde van de Wilhelminalaan met een nokhoogte van 8 m en met de nok dwars op de windvang.
- De bestaande bebouwing aan de oostzijde van de Wilhelminalaan eveneens met een nokhoogte van 8 m, dwars op de windvang.
- Bestaande bomen aan weerszijden van de Wilhelminalaan. Dit betreft aan de westzijde volwassen linden (hoogte > 20 m) en aan de oostzijde linden van ca. 8-10 m hoog.

- Bestaande linden aan de oostzijde van de Putterstraat met een hoogte van ca. 15 m.

De nieuwe woningen worden opgericht in een bouwhoogte die gelijk is aan de bebouwing aan de Wilhelminalaan, direct achter het 'scherm' van linden aan de Putterstraat.

Gezien de ligging tussen opgaande elementen, die verschillen in hoogte en op deze manier een nagenoeg gesloten scherm vormen dat vanaf maaiveldniveau ca. 20 m hoog is, zullen de nieuwe woningen geen significante invloed hebben op de windvang van de Jacobusmolen.

Omdat de bestaande bebouwing en het bestaande opgaande groen horen bij de beeldbepalende hoofdstructuren in Vessem is de kans op verlaging hiervan ten faveure van de windvang voor de molen, niet reëel.



Overzicht windvang Jacobusmolen en de situering van de 2 nieuwe woningen



Bestaande bomen en bebouwing in de windvang van de Jacobusmolen aan de Wilhelminalaan



Linden aan de Putterstraat aan de zijde van het plangebied

#### **Ad b: de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschappelijk beeldbepalend element**

De molen ligt aan de oostzijde van de Wilhelminalaan. Het plangebied ligt achter de bebouwing aan de westzijde van de Wilhelminalaan. De 2 nieuwe woningen bevinden zich buiten de visueel waarneembare omgeving van de molen en zijn daarmee niet van invloed op de waarde van de molen als cultuurhistorisch en landschappelijk element. Ook is de molen in de huidige situatie niet waarneembaar vanaf de Putterstraat ter hoogte van het plangebied. Vanwege de ontwikkeling is er derhalve ook geen sprake van aantasting van zichtlijnen op de molen.

## Conclusie

De ontwikkeling, die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, is niet van invloed op de windvang of de waarde van de Jacobusmolen als cultuurhistorisch of landschappelijk beeldbepalend element.

## 5.4 Water

### 5.4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

### 5.4.2 Waterrelevant beleid

De planlocatie is gelegen binnen het beheersgebied van waterschap De Dommel en de gemeente Eersel.

### 5.4.3 Beleid gemeente Eersel – vGRP 2016-2021

Om de rioleringszorg uit te voeren zijn in het verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP) 2016-2021 ambities benoemd op het gebied van doelmatig beheer, milieu en duurzaamheid, inzameling en transport van afvalwater en hemelwater, het technisch beheer van de rioleringsystemen en financiën.

Enkele ambities betreffen het vergroten van de duurzaamheid van de rioleringszorg, het monitoren van wateroverlast, afkoppelen van verhard oppervlak en doelmatig beheer van de riolering. Deze ambities zijn vertaald naar speerpunten en maatregelen die waterschap in de beleidsperiode gaat invullen.

Speerpunten voor de periode 2016-2021 zijn het inzichtelijk maken van de staat van de riolering, het opstellen van strategische (vervangings-) planningen en samenwerking met de partners in de afvalwaterketen. De maatregelen hierbij betreffen onder andere het invullen van afkoppelmogelijkheden, het opstellen van een hemelwaterbeleid, het actueel houden van de beheergegevens, het opstellen van een beheervisie en een onderzoek naar klimaatbestendigheid van de riolering.

In het vGRP staat het volgende aangegeven over de verwerking van hemelwater

Bij het afkoppelbeleid wordt onderscheid gemaakt tussen bestaand gebied, nieuwbouw, inbreidingen en buitengebied. Onderstaand is hier invulling aangegeven, nadere uitwerking hiervan vindt plaats in een hemelwaterbeleidsplan, zie verder hoofdstuk 0. Uitgangspunt hierbij is de onderstaande voorkeursvolgorde: 1. Hergebruik 2. Vasthouden / infiltreren 3. Bergen en afvoeren 4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect) 5. Afvoeren naar de riolering.

In het nieuwe hemelwaterbeleid, vastgelegd in het nog vast te stellen vGRP 2022 – 2027, heeft de gemeente nieuwe bergingseisen voor deze in- en uitbreidingen vastgelegd. Deze zijn in lijn met de Keur van het Waterschap, maar betreffen alle verharding, die in het kader

van een nieuwe ontwikkeling wordt aangebracht. De bergingseis hiervoor bedraagt derhalve 60 mm.

De haalbaarheid wordt getoetst in de watertoets door gemeente en waterschap.

Bij inbreidingen (nieuwbouw of grootschalige renovatie in bestaand gebied) met gemengde riolering wordt het uitgangspunt gehanteerd dat de particulier afvalwater en regenwater gescheiden inzamelt en gescheiden aanbiedt ter hoogte van de perceelgrens. Dit met het oog op mogelijke toekomstige ombouw van gemengde riolering naar gescheiden riolering in het inbreidingsgebied. De bergingseis volgt uit de watertoets en is maatwerk.

#### 5.4.4 **Beleid en regelgeving Waterschap de Dommel**

##### **Algemeen**

In Europa wordt de Europese regelgeving van de Kader Richtlijn Water (KRW) gehanteerd. Het doel van de KRW is dat uiterlijk in 2027 alle maatregelen zijn uitgevoerd om het water in Europa schoon en gezond te krijgen en te houden. De KRW heeft drie planperiodes: 2009-2015, 2016-2021 en 2022-2027. Deze richtlijn vertaalt zich naar Nederland in beleidsplannen op drie niveaus: het Nationaal Water Programma op rijksniveau, de Regionale Water Programma's op provinciaal niveau en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. De richtlijn vanuit Europa en de beleidsplannen van het Rijk en de provincie Noord-Brabant geven de kaders voor het Waterbeheerprogramma van De Dommel. De keuzes in dit WBP zijn in lijn met die kaders.

##### **Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'**

Met ingang van 1 januari 2022 is het Waterbeheerplan 2022-2027 'Water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving' in werking getreden. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2022-2027. In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

1. Droge Voeten
2. Schoon Water
3. Voldoende Water

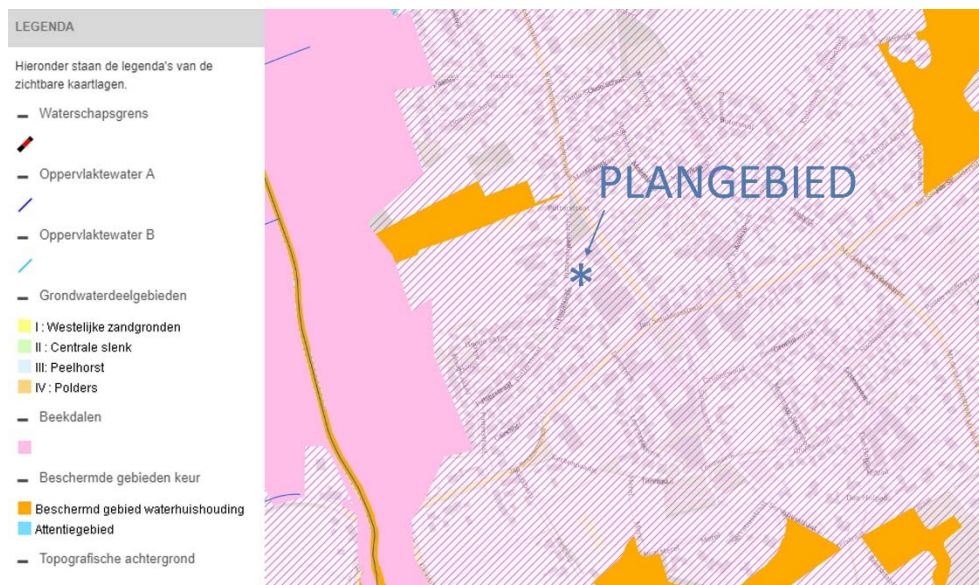
Streven is om uiterlijk in 2050 de waterhuishouding in het hele beheergebied toekomstbestendig te hebben. Dit betekent een waterhuishouding die in een goede waterkwaliteit voorziet. En een waterhuishouding die robuust, wendbaar en in balans is met de omgeving. Zowel in het bebouwde als het landelijke gebied en van de beekdalen tot en met de hoge zandruggen. Het grond- en oppervlaktewatersysteem kan de grotere weersextremen opvangen door maximaal gebruik te maken van de dempende sponswerking van de bodem/ondergrond en de natuurlijke hoogteverschillen voor het vasthouden van water.

In het waterbeheersplan is de route naar 2050 beschreven.

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

De huidige Brabant Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op onderstaande uitsnede van de Keurkaart is het plangebied aangeduid. Duidelijk is dat er geen speciale waterschapsbelangen in het geding zijn.



In de Keur is opgenomen dat het in beginsel verboden is om zonder vergunning neerslag door toename van de verharde oppervlakte of door afkoppelen van de bestaande oppervlakte, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Dit verbod is van toepassing tenzij:

- Het afkoppelen van het verhard oppervlak maximaal 10.000 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak maximaal 500 m<sup>2</sup> is, of;
- de toename van het verhard oppervlak bestaat uit een groen dak;
- de toename van het verhard oppervlak tussen 500 m<sup>2</sup> en 10.000 m<sup>2</sup> is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale retentiecapaciteit conform de rekenregel.

*Benodigde retentiecapaciteit (in m<sup>3</sup>) = toename verhard oppervlak (in m<sup>2</sup>) x gevoeligheidsfactor x 0,06.*

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater dient in overleg met de gemeente aangesloten te worden op een bestaand rioolstelsel in

de omgeving van de planontwikkeling. Voor de afvoer van hemelwater geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verhardingen valt, niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater.

Voor behandeling van dit water geldt de trits hergebruik-vasthouden-afvoeren, nader gespecificeerd in een vijftal opties, 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 deze opties 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.
  - Voor hemelwaterafvoer naar oppervlaktewater gelden de bepalingen uit de Keur 2015 van het Waterschap; art. 15 van de Algemene regels resp. art. 13 van de Beleidsregels.
  - In de waterparagraaf dient duidelijk te worden welk type infiltratie- en/of bergingsvoorziening wordt toegepast. Middels een tekening kan inzicht worden gegeven in de locatie en het ruimtebeslag van de voorziening(en). Hierbij dient aandacht te worden besteed aan de leegloop en overstort van de voorziening. Tevens dient inzichtelijk gemaakt te worden dat door de nieuwe ontwikkeling er geen problemen elders worden veroorzaakt.
  - 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 waterkwaliteitsrichts, 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 uitloogbare bouwmaterialen zoals zink, koper en lood aan hemelwater en een verantwoord beheer van de openbare ruimte (weg- en groenbeheer).

#### 5.4.5 Locatiestudie

Het onderzoeksgebied betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Vessem, sectie K, nummers 572, en 1466. Het gebied heeft een oppervlakte van ca. 695 m<sup>2</sup>.

#### Toename verharding en noodzaak waterberging

Door de ontwikkeling is er sprake van een verhardingstoename in het plangebied van ca. 235 m<sup>2</sup>:

|                          | Huidige situatie (m <sup>2</sup> ) | Toekomstige situatie (m <sup>2</sup> ) |
|--------------------------|------------------------------------|----------------------------------------|
| Bebouwing                | 40                                 | 175                                    |
| Verharde buitenruimte    | 75                                 | 175*                                   |
| Totaal verhard oppervlak | 115                                | 350                                    |
| Onverhard oppervlak      | 580                                | 345                                    |
| Totaal perceelsoppervlak | 695                                | 695                                    |

\* Geraamd wordt dat de verharde buitenruimte hetzelfde oppervlak heeft als de dakvlakken van de nieuwe bebouwing.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit de Algemene Regel, behorend bij de Keuren van de drie Brabantse waterschappen, kan de vereiste compensatie per ontwikkelscenario berekend worden. Per 1 april 2021 is de Keur van het waterschap aangepast en geldt dat voor ontwikkelingen, waarvan de toename van het verhard oppervlak meer dan 500 m<sup>2</sup> bedraagt, compenserende waterberging is vereist.

De hydrologische gevolgen van ontwikkelingen, kleiner dan 500 m<sup>2</sup>, zijn voor het ontvangende watersysteem namelijk beperkt. Tevens zou bij ontwikkelingen van deze omvang noodzakelijke compensatie bij een geïsoleerde voorziening resulteren in een voorziening die slecht beheer(s)baar is en weinig zekerheid op functioneren biedt.

De ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt heeft een verhardingstoename van minder dan 500 m<sup>2</sup>. Ingevolge de Keur hoeft dus niet in compenserende waterberging te worden voorzien.

Vanuit gemeentelijk beleid is er wel compenserende waterberging aan de orde. Hierbij vormt de verharding, die in de nieuwe ontwikkeling aanwezig is, uitgangspunt. Het totale verharde oppervlak in de nieuwe ontwikkeling bedraagt ca. 235 m<sup>2</sup>. Er is vanuit gemeentelijk beleid een bergingseis van 60 mm op eigen terrein.

Er moet voor worden zorggedragen dat het regenwater niet afstroomt op naastgelegen percelen of de openbare ruimte. Dit kan door het aanbrengen van voldoende infiltratiemogelijkheden op eigen terrein.

Uitzondering hierop vormt de laatste 5 m<sup>1</sup> van de inrit. Deze mag wel afwateren op de openbare ruimte. Bij een inritbreedte van 3 m, zoals in voorliggend plan, gaat het dan om (5 x 3 =) 15 m<sup>2</sup> die niet geïnfiltreerd hoeft te worden.

De vereiste te realiseren waterberging bedraagt dan  $(235-15) \times 0.06 = 13.2 \text{ m}^3$ .

#### Grondwaterstand, infiltratiemogelijkheden en waterberging

Metingen in een nabijgelegen peilbuis laten een gemiddeld hoogste grondwaterstand in 2015 van 22.25 m + N.A.P. zien en in 2017 van 22.05 m + N.A.P. (Bron: [www.dinoloket.nl](http://www.dinoloket.nl), gegevens peilbuis B51C1869) bij een maaiveldhoogte ter plaatse van de peilbuis van 23.01 m + N.A.P.

De gegevens van de bodematlas van de Provincie Noord-Brabant laten een GHG zien van 80 – 120 cm –mv en een GLG van meer dan 250 cm –mv.

Wanneer wordt uitgegaan van een GHG van maximaal 100 cm –mv, lijkt dit een veilige aanname.

De bodem bestaat uit matig fijn, zwak siltig zand zonder leemlagen (bron: rapport bodemonderzoek). Het perceel is als woonperceel in gebruik geweest. Voor de tuin, waar een infiltratievoorziening kan worden aangelegd, is er geen reden om aan te nemen dat de grond verdicht is. De infiltratiemogelijkheden zijn dus goed.

Het oppervlakte tuin per perceel is beperkt. De oppervlakte is toereikend om een wadi te maken, maar het is ook voorstelbaar dat bewoners dit niet willen omdat dan minder terrein resteert voor tuininrichting.

Voor het gebruik is het daarom logischer om de infiltratievoorziening onder de verharding aan te brengen. Dit kan met infiltratiekratten onder paden of terrassen. Omdat deze niet zwaar belast worden (zoals inritten) kan volstaan worden met een minder dikke afdekking bovenop de infiltratiekratten (ca. 20 cm volstaat). Tot ca. 1 m –mv kan berging gecreëerd worden. Uitgaande van een toplaag van 20 cm, betekent dat 80 cm effectieve berging.

Bij een bergingsopgave van 13.2 m<sup>3</sup> voor het totale plangebied, resulteert dat in een oppervlak van  $(13.2/0.8 =) 16.5 \text{ m}^2$  aan infiltratiekratten, derhalve 8.25 m<sup>2</sup> per perceel. Dit is eenvoudig haalbaar.

Geadviseerd wordt om de begane grondvloer van de woningen 25 – 35 cm boven te kruin van de weg te situeren.

### Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt.

Binnen het bouwplan wordt het vuil afvalwater (droogweerafvoer - DWA) gescheiden van het regenwater (hemelwaterafvoer - HWA).

De DWA wordt aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel van de Putterstraat. De HWA wordt geïnfiltreerd op eigen terrein, zoals hierboven omschreven.

Het (afval)water dat voor de nieuwe woningen afgevoerd moet worden bevat geen chemische stoffen die schadelijk zijn voor het water in het openbaar riool. Ook geeft het af te voeren water geen stankoverlast en bevat het water geen snel bezinkende- en/of grove afvalstoffen. Van een verontreiniging van het rioolwater door toedoen van het afvalwater is dan ook geen sprake. Ook voor het hemelwater kan worden gesteld dat de afvoer op een dusdanige manier plaats vindt dat er geen sprake is van verontreiniging en er geen bezwaren zijn om deze af te voeren op het bestaande oppervlaktewaterstelsel.

### Conclusie

In het kader van de planprocedure zijn de gevolgen ten aanzien van de waterhuishouding inzichtelijk gemaakt en de daaruit voortkomende waterbergingsbehoefte. Geconcludeerd

kan worden dat er vanuit de keur van het Waterschap De Dommel geen bergingsopgave is. Op basis van gemeentelijk beleid, moet voor het plangebied worden voorzien in 13,2 m<sup>3</sup> bergingscompensatie op eigen terrein. Dit is, gezien de grootte van de buitenruimte in het plangebied eenvoudig uitvoerbaar, zodat er geen belemmeringen aanwezig zijn vanuit het aspect water.

## 5.5 Geluid

Bepaald moet worden of er sprake is van geluidsbelasting ten gevolge van nabijgelegen wegen en het beoordelen of er voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder (Wgh).

Voor wegen met een onderzoekszone is vanwege de beoogde nieuwbouw van woningen een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï vereist.

In het plangebied zijn nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) voorzien. Het plangebied is niet gelegen binnen de zone van wegen met een onderzoeksplicht (wegen met een snelheidsregime van 50 km/u of meer). De overige wegen rond het plangebied betreffen 30 km-wegen zonder onderzoekszone. De Putterstraat is een rustige straat. De Wilhelminalaan kent wel het nodige verkeer, maar de nieuwe woningen worden van geluid afgeschermd door de bebouwing aan de Wilhelminalaan. Nader akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï kan daarom achterwege blijven.

### Conclusie

Wegverkeerslawaaï vormt geen belemmering voor de ontwikkeling die met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.

## 5.6 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en fijn stof (PM<sub>10</sub>). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

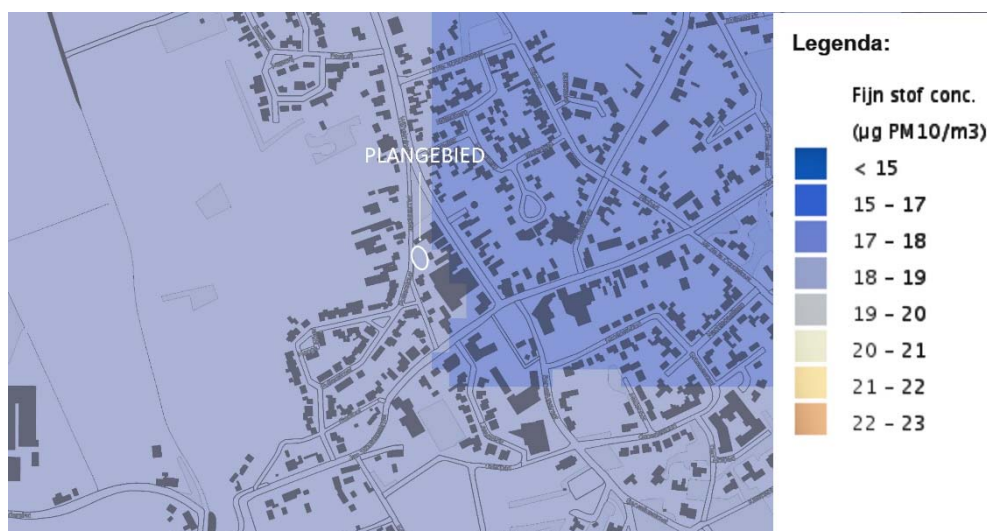
- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteits-

eisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

Er is blijkens deze regeling eveneens geen onderzoek nodig voor 'kantorenlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 100.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 200.000 m<sup>2</sup> b.v.o. omvat'.

Zoals op navolgende kaart met de gemiddelde fijnstofconcentratie PM10 in 2019 is te zien, bedraagt deze ter plaatse van het plangebied 19-20 microgram PM10/m<sup>3</sup>, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup>.



### Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de bouw van 2 nieuwe woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

De kaart met gemiddelde fijnstofconcentraties van het RIVM laten zien dat de concentratie fijnstof (pm10) ter plaatse van het plangebied ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m<sup>3</sup> blijft.

Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

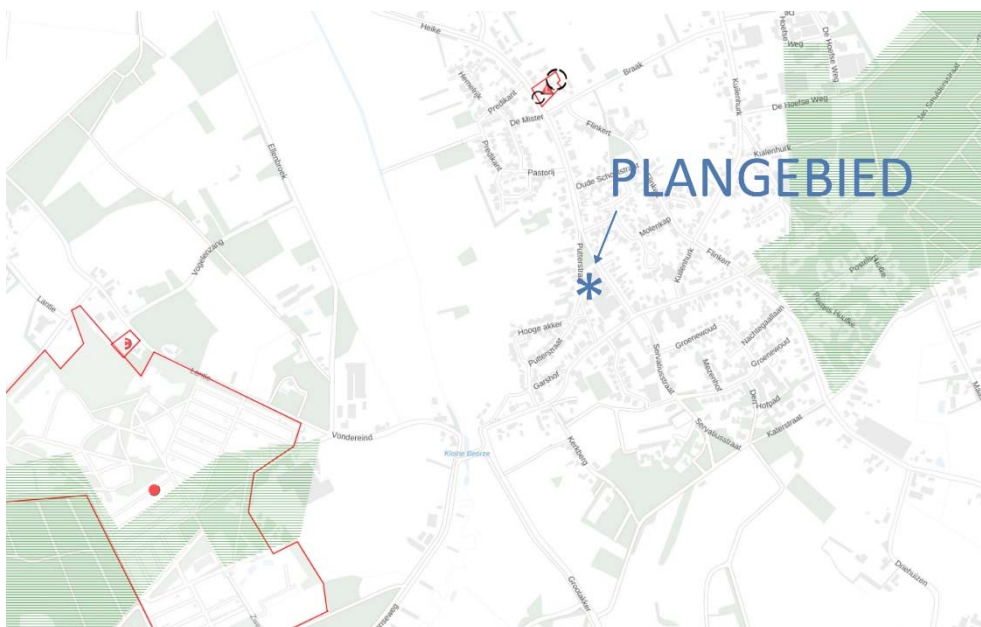
## 5.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere

van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen. Uit gemeentelijke gegevens blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Dichtstbijgelegen is het brandstoffenverkooppunt met LPG aan het Heike. Het plangebied ligt op een afstand van meer dan 460 m hiervandaan, ruimschoots buiten het invloedsgebied van de LPG-voorzieningen.



### Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

## 5.8 Flora en fauna

Voor de ruimtelijke onderbouwing van het initiatief en in het kader van de Wet Natuurbescherming, is het noodzakelijk een ecologische effectbeoordeling op te stellen om inzichtelijk te krijgen of er met de ingreep effecten optreden ten aanzien van beschermde natuurwaarden.

### Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het NNB. De provincie Noord-Brabant hanteert een externe werking als het gaat om NNB, indien een bestemmingsplan leidt tot aantasting van de ecologische waarden en kenmerken anders dan door de verspreiding van stoffen in lucht of water.

In dit geval is het plangebied op een dergelijke afstand gelegen dat ervan een negatief effect op het dichtstbijzijnde NNB-gebied geen sprake is. Tevens betreft het een beperkte ingreep (nieuwbouw binnen bebouwde kom). Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied (Kempenland-West) is op relatief korte afstand (ca. 2.1 km) gelegen. Bij Natura 2000-gebieden moet verspreiding van stoffen in lucht of water wel worden beschouwd. Vanwege deze kleine afstand is een AERIUS-berekening noodzakelijk om aan te tonen dat er geen sprake is van stikstofdepositie. Aan dit aspect is in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie' nader aandacht besteed. De stikstofdepositie vanwege het initiatief bedraagt minder dan 0,00 mol/ha/jaar. Er is derhalve geen noodzaak voor een voortoets of een compensatieplan.

### Beschermde soorten

De buitenruimte in het plangebied is voor een deel verhard, maar goeddeels onverhard.

Het onverharde deel betreft gazon en goed onderhouden hagen op de perceelsgrenzen, die in principe gehandhaafd blijven.

Er bevinden zich geen bomen in het plangebied. De linden in de berm van de Putterstraat, aangrenzend aan het plangebied, worden gehandhaafd.

De enige bouwwerken in het plangebied betreft twee afdakjes. Deze hebben geen wanden en vormen geen goede habitat voor beschermde soorten, omdat zij geen beschutting tegen wind bieden. Deze afdakjes worden verwijderd bij herontwikkeling.

Er is geen goede habitat voor beschermde soorten in het plangebied. Los daarvan zullen er geen activiteiten plaatsvinden die consequenties hebben voor het groen/de groenstructuur in het plangebied.

### Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als "veilige" periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen

die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Bij het inrichten van het bouwterrein dient te worden gezorgd dat het gebied niet aantrekkelijk wordt voor de vestiging van de rugstreeppad. Het ontstaan van poeltjes of plassen op het bouwterrein in het zomerhalfjaar (vanaf april) dient derhalve te worden voorkomen, zodat er geen geschikt voortplantingswater voor de rugstreeppad aanwezig is.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

### Conclusie

- de omschreven werkwijzen met betrekking tot zowel de zorgplicht als ten aanzien van vogels dienen in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen;
- voor algemeen voorkomende soorten geldt een algemene vrijstelling als het ruimtelijke ingrepen betreft;
- ervan uitgaande dat de zorgplicht wordt nagekomen, zijn er geen belemmeringen voor de ontwikkeling vanwege flora en fauna.

## 5.9 Stikstofdepositie

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied, Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux, bedraagt ruim 2.1 km (Kleinmeer en Grootmeer).

Voor het initiatief is een berekening stikstofdepositie gemaakt door Van Empel Milieuadvies uit Bergeijk. De rapportage hiervan is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusies uit dit rapport zijn navolgend weergegeven.

### Conclusie

Vanaf 1 juli is de Wet Stikstofreductie en Natuurverbetering (WSN) in werking getreden. De WSN voorziet in een partiële vrijstelling voor de tijdelijke stikstofemissies tijdens de bouw, sloop en aanleg (de effecten in de aanlegfase). Deze tijdelijke effecten zijn vrijgesteld van de vergunningplicht in het kader van de Wet Natuurbescherming.

Derhalve zijn de effecten van de aanlegfase zijn in dit onderzoek niet inzichtelijk gemaakt. Uit de rekenresultaten blijkt dat de gewenste ontwikkeling in de gebruiksfase niet leidt tot nadelige effecten van stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden. De stikstofdepositie in de beoogde situatie bedraagt 0,00 mol/ha/jr.

Hiermee kan worden geconcludeerd dat de beoogde situatie en toekomstige gebruiksfase, geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform de "Handreiking Voortoets Stikstof van BIJ12 is geen passende beoordeling noodzakelijk.

## 5.10 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevend afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

### Omgevingstypering.

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn in beginsel afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Het plangebied is omringd door bestemmingen die geen pure woonbestemmingen zijn.

Aan de westzijde van de Putterstraat bevinden zich diverse bedrijfsbestemmingen ('Bedrijf – 1'), waar milieucategorie 1 en 2 zijn toegelaten. Aan de Wilhelminalaan heeft de bebouwing, waarvan een deel van het plangebied het achterperceel vormt, de bestemming 'Gemengd'. Het plangebied maakt derhalve deel uit van een gebied met omgevingstype 'Gemengd gebied'.

Voor dit omgevingstype 'gemengd gebied' kunnen de richtafstanden, die worden aangehouden voor het omgevingstype 'rustige woonwijk' met 1 stap worden verkleind.

Ten opzichte van de bestemming 'Bedrijf – 1' betekent dit dat een richtafstand moet worden aangehouden van minimaal 10 tussen de bestemmingsgrens van de (potentieel) hinderlijke bestemming en het bouwvlak van de gevoelige bestemming. Voor het plangebied bedraagt de kortste afstand tussen de bestemmingsgrens van 'Bedrijf – 1' en het bouwvlak in de woonbestemming van onderhavig plan 11,5 m, derhalve meer dan de richtafstand.

Binnen de bestemming 'Gemengd', zijn in de doeleindenomschrijving alleen gebruiksvormen toegelaten, waarvan de richtafstand tot het omgevingstype 'rustige woonwijk' 10 m bedraagt en tot het omgevingstype 'gemengd gebied' 0 m.

### Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect bedrijven en milieuzonering geen belemmering vormt voor onderhavige ontwikkeling. Er is sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en een voldoende ruimtelijke scheiding wordt gerespecteerd ten opzichte van omliggende milieubelastende functies.

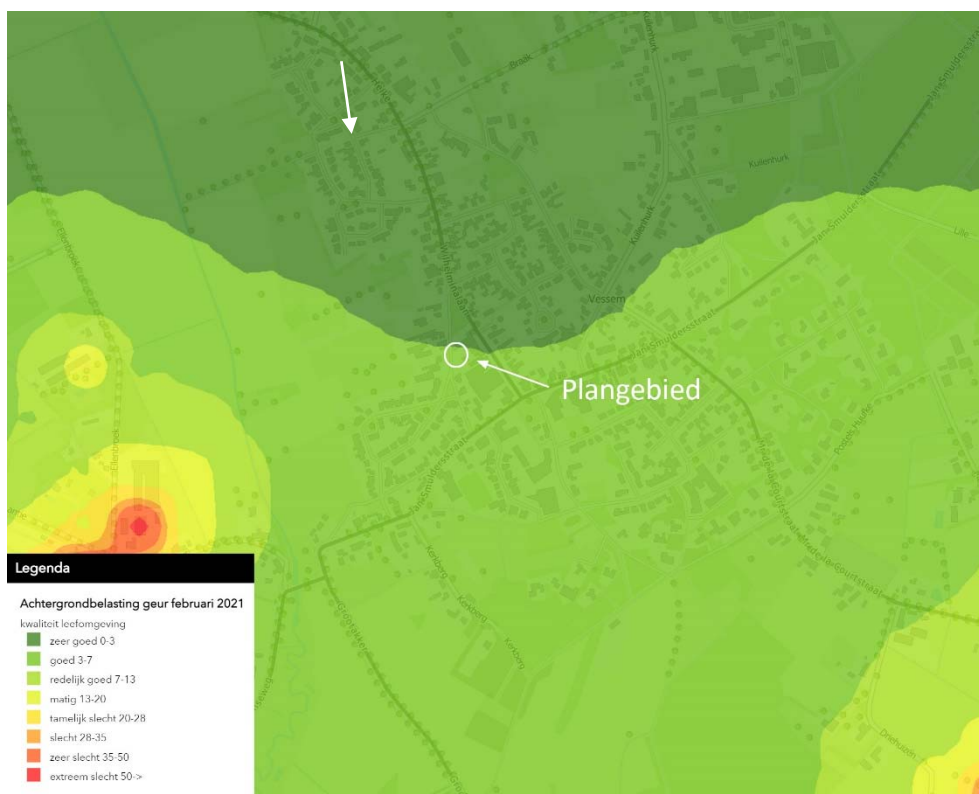
## 5.11 Geurhinder

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 geur-eenheden ( $ou_E$  of  $ou_E/S$ ). 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.

Door de ODZOB is in februari 2021 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant.

Op onderstaande uitsnede van deze kaart is te zien dat het plangebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'goed'.



### Conclusie

De leefomgeving in de kern van Vessem, waar zich ook het plangebied bevindt, is gekwalificeerd als 'goed'. Geurhinder vormt derhalve geen belemmering voor woningbouw.

## 5.12 Spuitzones

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet een afweging worden gemaakt tussen het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen en de volksgezondheid. Op grond van deze afweging kan het noodzakelijk zijn en om een spuitvrije zone aan te houden. Welke afstand (minimaal) aangehouden moet worden, is niet in een wettelijke regeling voorgescreven. Uit jurisprudentie blijkt dat de Raad van State een afstand van 50 meter, tussen gevoelige functies en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen wor-

den gebruikt, in het algemeen niet onredelijk vindt. Volgens vaste rechtspraak kan een kortere afstand ook aanvaardbaar zijn, mits hieraan een goede onderbouwing ten grondslag ligt. Daarnaast kan het zijn dat gepaste maatregelen genomen moeten worden om de drift te voorkomen (bronmaatregelen zoals driftarme spuitdoppen) of overdrachtsmaatregelen zoals bijvoorbeeld een dichte haag.

### Conclusie

Het initiatief is gesitueerd in de bebouwde kom van Vessem en ligt op meer dan 70 m afstand van agrarische bestemmingen waar mogelijk gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt. Er is dus geen sprake van beperkingen voor woningbouw door spuitzones of van beperking van spuitzones door woningbouw.

## 5.13 Gezondheid

### 5.13.1 Pluimvee- en varkenshouderijen

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijn stof PM10 in Nederland. Dit vrijkomende fijn stof bestaat uit een aantal stoffen, waarvan endotoxinen onderdeel uit (kunnen) maken.

Op 7 juli 2016 zijn onderzoeksrapporten gepubliceerd waarin wordt aangetoond dat omwonenden rond veehouderijen gezondheidsrisico's lopen door de blootstelling aan emissies uit veehouderijen. Endotoxine is voor luchtwegklachten een belangrijk bestanddeel in de (fijn)stof emissie uit veehouderijen.

De ontwikkeling van een landelijk toetsingskader voor endotoxine door het Rijk, op advies van de Gezondheidsraad, is nog niet afgerond. Vooruitlopend daarop is door het Ondersteuningsteam Veehouderij en Volksgezondheid van het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht de 'Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' opgesteld. Deze notitie haakt in op de lopende ontwikkeling van het landelijke endotoxinetoetsingskader en maakt gebruik van de daaruit voortkomende onderzoeksresultaten.

De voorlopige onderzoekresultaten zijn voor de Gezondheidsraad in 2012 aanleiding geweest om voor de algemene bevolking een gezondheidkundige advieswaarde voor endotoxine van 30 EU/m<sup>3</sup> aan het Rijk te adviseren. Deze advieswaarde wordt tevens gehanteerd in de notitie.

Uitgangspunt in de ruimtelijke ordening is dat sprake moet zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en derhalve de advieswaarde van 30 EU/m<sup>3</sup> niet wordt overschreden. Door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) is een berekeningsmodel opgesteld waarmee de individuele afstandscontour of endotoxine-risicocontour van 30 EU/m<sup>3</sup> eenvoudig bepaald kan worden.

In de Notitie Handelingsperspectieven Veehouderij en Volksgezondheid: Endotoxine toetsingskader 2.0' worden de volgende richtafstanden gehanteerd:

- Pluimveebedrijven: binnen een afstand van 1 kilometer liggen woon- of verblijfsruimten van derden

- Overige veehouderijen: binnen afstand van 250 meter ligt een bebouwde kom.

Binnen 250 m afstand komen geen veehouderijen voor. Dichtstbijzijnd is een geitenhouderij aan het Vonderdeind 4a (zie navolgende paragraaf inzake geitenhouderijen).

Binnen 1000 m van het plangebied is een pluimveehouderij aanwezig aan Ellenbroek 5. Deze ligt op ca. 640 m van het plangebied.

In april 2020 heeft ten behoeve van een woonontwikkeling aan de Putterstraat 56/58 in Vessem reeds een onderzoek naar gezondheid en veehouderij plaatsgevonden.

Het betreffende plan ligt op 375 m afstand van Vondereind 4a (geitenhouderij, zie navolgende paragraaf) en op 475 m van de pluimveehouderij aan de Ellenbroek 5, derhalve op kortere afstand dan de woningen waarop voorliggend bestemmingsplan betrekking heeft. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt:

*De bestemming betekent een beperkte toename van blootstelling aan emissies van veehouderijen. Deze extra blootstelling is heel beperkt, aangezien slechts één woning wordt toegevoegd aan een bestaande woonomgeving Vessem. Een dergelijke lichte toename van het aantal blootgestelden wordt gecompenseerd door nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid en regelgeving gericht op een generieke afname van emissies uit veehouderijen. Het effect op de toename van de blootstelling is gering vanwege de lage veedichtheid in de omgeving en de relatief grote afstand tot de geitenhouderij en overige veehouderijen. Aangezien tussen de aanwezige veehouderijen en het plangebied al bestaande gevoelige objecten liggen, zal het plan vanuit de omgekeerde werking ook geen beperkende effecten hebben op de ontwikkelingsmogelijkheden van de veehouderijen in de omgeving.*

De ontwikkeling betreft in voorliggend geval niet 1, maar 2 woningen. De afstand tot de geitenhouderij en pluimveehouderij is echter ca. 1.5 x de afstand die deze bedrijven hebben tot het initiatief, waarvoor het onderzoek is opgesteld.

### Conclusie

Er is geen sprake van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het plangebied.

#### 5.13.2 Geitenhouderijen

Uit het onderzoek veehouderij en gezondheid omwonenden (VGO) van het RIVM in 2017 is gebleken dat zich in een straal tot tussen 1,5 en 2 kilometer rond geitenbedrijven een verhoogd aantal gevallen van longontsteking voordoet. Het is nog onbekend waardoor dit precies komt. Van belang is wat nog toegestaan kan worden binnen de invloedssfeer van een geitenhouderij. Zolang nog niet duidelijk is waardoor het verhoogde risico bij geitenhouderijen ontstaat heeft het Bestuurlijk Platform Omgevingsrecht een advies memo opgesteld. Daarin wordt gesteld dat de goede ruimtelijke ordening vraagt om aanhouding van besluitvorming over het toevoegen van gevoelige functies binnen 2 km van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Met de voorgenomen ontwikkeling is er sprake van nieuwe woningen.

Er is 1 geitenhouderij op minder dan 2 km afstand van het plangebied gelegen. Deze geitenhouderij bevindt zich aan het Vondereind 4a. De afstand van het bouwvlak voor de woningen in het plangebied en het agrarisch bouwblok van Vondereind 4a bedraagt ca. 590 m.

Op 20 maart 2019 is voor Vondereind 4a een wijzigingsplan vastgesteld (NL.IMRO.0770.WPBvond4a0061-VAST) ten behoeve van de uitbreiding van de geitenhouderij.

In de plantoelichting is het volgende aangegeven inzake de volksgezondheid:

*Door de inbandige opslag van voer en mest kan er verspreiding naar de omgeving plaatsvinden. Voor de mest geldt ten eerste dat door het afdekken van de mest wordt voorkomen dat stof met bacteriën naar de omgeving verwaaien, zeker gezien de afvoer van lucht door de luchtwasser. Ten tweede wordt door het composteringsproces verschillende bacteriën, waaronder de Q-koortsbacterie, gedood. Naast het verminderen van bacteriën wordt met de afvang van de lucht uit de mestopslag door de luchtwasser ook geur- en fijnstof componenten afgevangen, welke leidt tot een vermindering van de verspreiding van zoönosen, endotoxinen en geur. De opslag van voer, voornamelijk bestaande uit stro en luzerne, wordt natuurlijk geventileerd. De verspreiding van ongewenste geuren is nihil en deze bevatten nagenoeg geen schadelijke stoffen voor de volksgezondheid. Gezien voorgaande worden volksgezondheidsrisico's in grote mate afdoende beschermd bij naleving van de milieuwetgeving. Toch dient in het kader van een goede ruimtelijke ordening nader op het aspect in worden gegaan. Door de inbandige opslag en het afvangen van de lucht uit de vaste mestopslag, welke voorts wordt gezuiverd door de luchtwasser, worden mogelijke risico's voor de volksgezondheid tot een minimum beperkt. De realisatie van de loods ten behoeve van voer- en vaste mestopslag levert derhalve geen belemmeringen op voor de volksgezondheid.*

### Conclusie

Een geitenhouderij aan het Vondereind 4a bevindt zich op kortere afstand dan 2 km tot het plangebied. Het bedrijf heeft maatregelen genomen, waardoor de invloed op de volksgezondheid in de kern van Vessem gering is. Een wijzigingsplan voor de uitbreiding van de geitenhouderij, waaruit blijkt dat de korte afstand van de geitenhouderij tot de kern Vessem acceptabel is voor de volksgezondheid, is op 20 maart 2019 door de raad vastgesteld. Er zijn derhalve geen belemmeringen voor de volksgezondheid in het plangebied vanwege geitenhouderijen.

#### 5.13.3 Conclusie

Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is het initiatief aan de Putterstraat, dat met voorliggend bestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt, aanvaardbaar.

#### 5.14 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

##### Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage

(MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

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 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. 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 de C- of D-lijst blijft, 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 projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

### Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een ontwikkelingslocatie voor woningbouw. Dit betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op o.a. een oppervlakte van 100 hectare of meer of een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat. Onderhavig plan betreft de toevoeging van 2 nieuwe woningen. De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.- (beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden. Dit is onderzocht met een berekening stikstofdepositie.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

### **Conclusie**

Zoals beschreven, is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

## **5.15 Kabels en leidingen**

Binnen het plangebied zijn, voorzover bekend geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden zal zekerheidshalve een KLIC-melding worden verricht, om vast te stellen of kabels-leidingen in het gebied aanwezig zijn. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.

## 6 Uitvoerbaarheid

### 6.1 Economische uitvoerbaarheid

Dit bestemmingsplan maakt de bouw van 2 vrijstaande woningen mogelijk.

De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval wordt het kostenverhaal vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

### 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

#### Omgevingsdialoog

Op 24 maart 2022 is er met de omwonenden een omgevingsdialoog gevoerd. Hiervan is een verslag opgemaakt, dat is bijgevoegd als bijlage bij deze toelichting.

Er zijn geen bezwaren naar voren gebracht tegen het initiatief. Wel zijn vragen ter verduidelijking gesteld.

Een bewoners heeft aangegeven dat zich op zijn schuur zonnepanelen bevinden en vraagt zich af of er vanwege de bouwplannen slagschaduwprojecties op de zonnepanelen te verwachten zijn. Dit is niet het geval. De maximale bouwhoogte van de nieuwe woningen bedraagt 8 m. In de bestaande situatie bevinden zich bijgebouwen van 4.5 m hoog met de nok op ruim 14 m van het bijgebouw met zonnepanelen.

De dichtstbijzijnde woning komt met de nok op ruim 28 m van het bijgebouw met zonnepanelen te liggen, derhalve 2x zo ver van het bijgebouw met een hoogte (max. 8m), die minder dan 2x zo hoog is als het bestaande bijgebouw (4.5 m). De schaduw van het bestaande bijgebouw blijft dus bepalend voor het dak met de zonnepanelen.

#### Procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Putterstraat Vessem' heeft conform afdeling 3.4 Awb gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Hierbij is er de mogelijkheid geboden aan een ieder om zienswijzen in te dienen op het plan. Er zijn geen zienswijzen ingediend.

Het bestemmingsplan is op 27 september 2022 vastgesteld door de Raad.



## 7 De bestemmingen

### 7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen aan de Putterstraat te Vessem.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor het geldende bestemmingsplan, het recente komplan dat voor Vessem is opgesteld ('Kom Vessem'). Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Eersel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op nieuwbouw van 2 levensloopbestendige woningen en de bijbehorende buitenruimte. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

### 7.2 Beschrijving van de bestemming

Voor het plangebied zijn de volgende bestemmingen van toepassing:

#### Wonen

De voor 'Wonen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen;
- b. aan-huis-verbonden beroepen;
- c. lichte bedrijvigheid op de begane grond, genoemd in Bijlage 2 Staat van bedrijfsactiviteiten, functiemenging;
- d. tuinen, erven en verhardingen;
- e. water en waterhuishoudkundige voorzieningen;

Op de verbeelding is een bebouwingsvlak aangegeven, waarbinnen de hoofdbebouwing moet worden gerealiseerd. Met aanduidingen zijn de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. Bijgebouwen mogen worden gerealiseerd binnen de bouwaanduiding 'bijgebouwen'.

#### **Waarde – Archeologie 4.1**

Ter bescherming van potentieel aanwezige archeologische waarden is tevens de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4.1' opgenomen.

#### **Waarde - Cultuurhistorie**

Ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden is de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' opgenomen.