

**Bestemmingsplan
Herziening
Koemeersdijk**

Toelichting

Gemeente Eersel

Colofon

Titel:	Toelichting bestemmingsplan herziening Koemeersdijk
Auteurs(s):	Frank van der Putten
Opdrachtgever:	Gemeente Eersel
Projectnaam:	Bestemmingsplan Koemeersdijk
Projectnummer:	1489
Datum:	17 november 2015
Status:	vastgesteld
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, voor goed

Inhoudsopgave

	Pagina
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging	5
1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	6
2 Stedenbouwkundig plan	7
3 Beleidskader	10
3.1 Rijksbeleid	10
3.2 Provinciaal beleid	12
3.3 Gemeentelijk beleid	18
3.4 Ladder duurzame verstedelijking	19
4 Onderzoek	20
4.1 Archeologie	20
4.2 Waterparagraaf	20
4.3 Milieuaspecten	21
4.4 Zonerings Eindhoven Airport	25
4.5 Verkeer en parkeren	26
4.6 Infrastructuur	26
4.7 Flora en fauna	26
5 Juridische planbeschrijving	28
5.1 Inleiding	28
5.2 Planmethodiek en verbeelding	28
6 Financiële uitvoerbaarheid	30
7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
7.1 Overleg	31
7.2 Zienswijze procedure	31

Bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek Industrielawaai

1 Inleiding

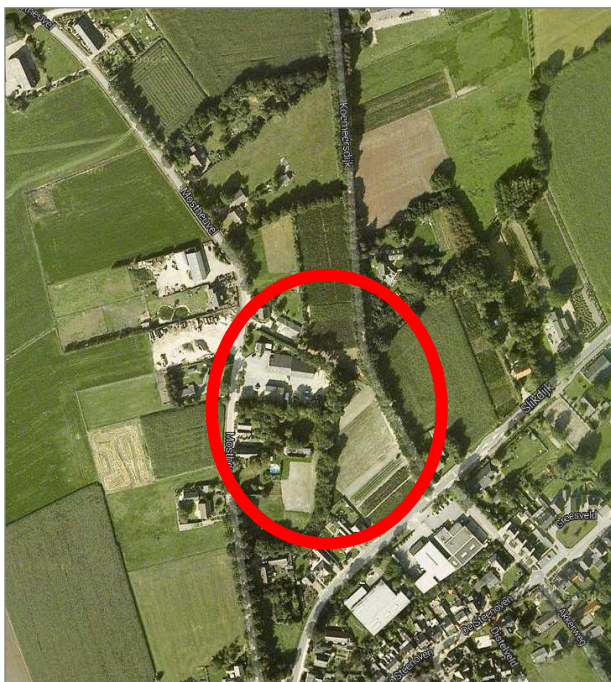
1.1 Aanleiding

Op 5 oktober 2010 is het bestemmingsplan Koemeersdijk door de raad van de gemeente Eersel vastgesteld. Dit plan voorzag in een woningbouwlocatie, deels met direct bouwrecht en deels via wijzigingsbevoegdheden.

Naar aanleiding van diverse ontwikkelingen is er behoefte ontstaan om delen van het bestemmingplan Koemeersdijk te herzien. Een van de aanleidingen is de veranderde woningmarkt. Gelet hierop is voor het zuidoostelijke deel van het oorspronkelijke plangebied een nieuw bestemmingsplan opgesteld. Dit plan voorziet in woningbouw op basis van een directe bouwtitel.

1.2 Ligging

Het plangebied ligt aan weerszijden van de Koemeersdijk, ten noorden van de Slikdijk en ten oosten van de Mostheuvel. Het betreft het zuidwestelijke deel van het bestemmingsplan Koemeersdijk uit 2010.



figuur 1: luchtfoto ligging plangebied (rood omlijnd, bron: Google Earth)

1.3 Afwijking ten opzichte van het geldende bestemmingsplan

Op basis van de ontwikkelingen op de woningmarkt en nieuwe inzichten is een nieuw stedenbouwkundig plan ontwikkeld voor deze locatie. Dit nieuwe stedenbouwkundige plan past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Delen van het plangebied zijn in het oorspronkelijke plan uit 2010 opgenomen met wijzigingsbevoegdheden. Het betreft gronden met de bestemming Agrarisch te wijzigen in Wonen en de bestemming Bedrijf te wijzigen in Wonen. Aan het geldende plan lag ook een stedenbouwkundige opzet ten grondslag. Ook is een deel van het plangebied in het plan uit 2010 opgenomen met een directe bouwtitel.

Vanwege de marktontwikkelingen is een andere stedenbouwkundige opzet gekozen, die niet kan worden ingepast binnen de geldende wijzigingsbevoegdheden en ook niet binnen het deel met de directe bouwtitel. De nieuw gekozen stedenbouwkundige opzet past niet binnen de bouwvlakken en situeringseisen zoals opgenomen op de verbeelding van het geldende plan.

De nieuw gekozen opzet zou wel passen binnen de uitgangspunten van het geldende plan, er zijn echter onderdelen in de nieuwe stedenbouwkundige opzet die niet passen binnen de regels of verbeelding van het bestemmingsplan uit 2010. Vanwege deze strijdigheid met het geldende plan is een herziening van het geldende plan nodig om de gewenste ontwikkeling te kunnen realiseren.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting bestaat uit de volgende delen. Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 de beschrijving van het stedenbouwkundige plan. In hoofdstuk 3 is het relevante ruimtelijke beleid beschreven. In hoofdstuk 4 zijn de onderzoeken opgenomen, waaronder de stedenbouwkundige afweging. De toelichting op de regels is opgenomen in hoofdstuk 5. In hoofdstuk 6 is de financiële uitvoerbaarheid beschreven. Hoofdstuk 7 gaat tenslotte in op het overleg en de inspraak.

2 Stedenbouwkundig plan

Historische context

Bij de planvorming heeft de historische context een belangrijke rol gespeeld. Hierbij is de periode 1850-1900 dominant geweest. Het landschap had in deze periode een sterk agrarische inslag. Het landschap was door de basale agrarische technieken in die periode een vrij directe afspiegeling van de abiotische ondergrond. Er zijn ook in de periode 1850-1900 al drie belangrijke lijnen te onderscheiden in het gebied, namelijk de Koemeersdijk, de Mostheuvel en de Slikdijk.

In de huidige topografie is ondanks het verlies aan opgaand groen, de historische verkaveling nog goed herkenbaar.

Ruimtelijk concept

Doordat de oorspronkelijke ruimtelijke structuur van het landschap rondom de Koemeersdijk nog duidelijk leesbaar is, is er voor gekozen deze een belangrijke rol te laten spelen bij het opstellen van het ruimtelijk concept voor het stedenbouwkundig ontwerp. De stedenbouwkundige opzet gaat uit van een lay-out die beide zijden van de Koemeersdijk met elkaar verbindt. De basis van het geheel wordt gevormd door een centrale, openbare ruimte. Deze kan worden beschouwd als een moderne variant op de ouderwetse brink. De bebouwing staat gegroepeerd rondom een groene ruimte. De bebouwing omkadert deze ruimte en zorgt voor een beschut en levendig milieu. Het merendeel van de bebouwing staat aan de westelijke kant van de Koemeersdijk. De geplande bebouwing aan de oostzijde van de Koemeersdijk doet echter ook mee in de ruimtelijke constellatie. Samen omarmen deze 'bebouwingswanden' de groene ruimte. De Koemeersdijk loopt hier als historisch lint doorheen. Op deze wijze wordt dit deel van het plan verankerd aan de totale ontwikkeling.

Slikdijk

De bebouwing aan de Slikdijk vormt onderdeel van de lintbebouwing langs deze weg en dient om die reden een 'kleine stedenbouwkundige korrel' te hebben. Ruimtelijk vertaald komt dit er op neer dat vrijstaande woningen met een zekere tussenmaat hier het best passen. De woningen worden verder van de weg gesitueerd, om de rooilijn van de aangrenzende bebouwing te respecteren en een zo groen mogelijk beeld te genereren.

Brink

Het hart van het woongebied wordt gevormd door een centrale groene ruimte, een referentie aan de oude Brabantse Brink. De woningen rondom de brink zijn grondgebonden. De meeste woningen hebben naast een veelal ondiepe voortuin aan de gemeenschappelijke binnenruimte, ook een individuele achtertuin aan de buitenzijde. De groene ruimte aan de binnenzijde heeft een sterke, sociaal bindende betekenis en er dienen hier dus geen ruimtelijke drempels te worden opgeworpen in de vorm van hoge erfscheidingen. De zijde aan de Koemeersdijk vormt mede de entree van de wijk. Rondom deze brink is de keuze van de woningtypologieën flexibel. Er kan worden gekozen voor een flexibele mix van rijenwoningen, twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen. Door de sterk verbindende openbare ruimte en de heldere stedenbouwkundige lay-out kan dit variëren zonder afbreuk te doen aan het plan. Een zeker aandeel rijwoningen is gewenst om een bepaalde mate van wandvorming rond de groene ruimte te garanderen. Hieronder zijn enkele modellen opgenomen die voor de invulling van het plangebied denkbaar zijn.



figuur 2: diverse stedenbouwkundige modellen

Ontsluiting en parkeren

De primaire parkeervraag wordt opgelost door het zogenaamde 'Brabants principe'. Hierbij wordt (informeel) geparkeerd op de iets verbrede rijbaan. Hierdoor kan voor iedere woning minimaal één auto voor de deur geparkeerd worden. Bij een invulling van het programma met rijwoningen wordt het overige deel van de parkeervraag opgelost in een tweetal parkeercoffers, gesitueerd aan de noord- en zuidzijde van het gebied. Bij een invulling van het programma met meer tweekappers of vrijstaande woningen kunnen de parkeercoffers deels vervallen of kleiner worden uitgevoerd. Dit komt in dat geval ten goede aan een andere functie zoals groen of uitgeefbaar terrein

Openbare ruimte en groen

De centrale brink is de bindende factor in het plan en bepaalt het uitzicht van alle aangrenzende woningen. Om die reden blijft het groen te allen tijde gevrijwaard van parkeren. De inrichting van de openbare ruimte is in het algemeen sober en doelmatig, maar wel kwalitatief hoogwaardig.

Verharding

Het bovenstaande betekent dat er voor de rijbanen en het parkeren gebakken materiaal wordt gebruikt. De centrale brink vormt de kern van dit woongebied. De verharding rondom deze ruimte wordt eenduidig, op gelijke wijze ingericht. Dit betekent dat verharding rondom het groen gelijk is. Ook het deel van de Koemeersdijk, dat door het plandeel heen snijdt, krijgt ter plaatse dezelfde inrichting als de woonhof. De inrichting van de verharding is verder zo vlak mogelijk. Hoogteverschillen en betonbanden dienen, ter wille van zowel het wenselijke beeld, als de toegankelijkheid, zoveel mogelijk te worden voorkomen. Slechts rond de centrale brink komt een stoer kader. Dit dient mede om parkeren op het gazon te voorkomen.

Groen

Ook het groen wordt eenvoudig doch stijlvol van vorm. Het centrale groene deel wordt uitgevoerd in (geschoren) gazon. In deze ruimte staan verder solitaire bomen of kleine boomgroepen. De bomen zijn inheems en streekgebonden en van de 2e of 3e grootte. De parkeercoffers worden door groen omzoomd. Dit gebeurt met lage (blok)hagen of lage heesters.

3 Beleidskader

De beleidscontext voor het plangebied wordt gevormd door landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidsrapportages. In dit hoofdstuk is het relevante Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid samengevat.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) schetst het Rijk ambities van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid voor Nederland in 2040. Het Rijk zet twee zaken helder neer: een kader voor prioritering van investeringen om Nederland in beweging te krijgen en een selectief ruimtelijk beleid dat meer loslaat en overlaat aan provincies en gemeenten.

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

Het Rijk onderscheidt 13 nationale belangen in de SVIR. Daarnaast kiest ze nadrukkelijk voor een vereenvoudiging van de regelgeving en brengt de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij degenen die het aangaat: burgers en bedrijven. Zo beëindigt het Rijk zijn rol bij nationale landschappen, rijksbufferzones, binnenstedelijk bouwen, landsbrede verstedelijkingsafspraken, sport- en recreatievoorzieningen. Het Rijk vindt de stedelijke regio's rond de Mainports (Rotterdam en Amsterdam), de Brainport, greenports en de valleys van nationaal belang (nationaal belang 1).

De gemeente Eersel valt buiten dit stedelijke netwerk, maar maakt wel deel uit van de brainportregio Eindhoven.

De Nota Ruimte gaat in haar sturingsfilosofie uit van een vergaande mate van beleidsdecentralisatie. Dat betekent dat het provinciaal beleidskader steeds meer richtinggevend zal zijn.

Realisatieparagraaf SVIR

Uitgangspunt bij het realiseren van de doelstellingen uit de SVIR is een integrale, regionaalspecifieke aanpak, waarmee investeringen en ander rijksinstrumentarium zo effectief en efficiënt mogelijk ingezet kunnen worden. Dat vraagt om een gedegen afweging van alle relevante belangen en goede afstemming en samenwerking tussen regio en Rijk. Over de rijksopgaven zullen op basis van de MIRT-gebiedsagenda's afspraken worden gemaakt.

De SVIR kent een realisatieparagraaf, waarin per nationaal belang de aanpak is uitgewerkt op basis van lopende en voorziene projecten. Het Rijk heeft voor de realisatie van de nationale belangen de beschikking over de volgende vier instrumenten:

- kaders (gebiedsgerichte of thematische uitwerkingen van de SVIR, relevante wetgeving)
- bestuurlijke prestatieafspraken (bijvoorbeeld afspraken met provincies en gemeenten, internationale afspraken met overheden in buurlanden)
- financieel (bijvoorbeeld Infrastructuurfonds, Deltafonds)
- kennis (bijvoorbeeld inzetten van het College van Rijksadviseurs bij ruimtelijke ontwikkelingen, verspreiden van “best practices”)

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen uit de SVIR heeft het Rijk, op basis van de Wet ruimtelijke ordening (Wro), twee besluiten waarmee dat mogelijk is. Deze twee besluiten zijn verschillend van aard (beleidsmatig versus procesmatig).

- Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). Dit geeft de juridische kaders die nodig zijn om het geldende ruimtelijk rijksbeleid te borgen.
- Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Het Bro stelt vanuit de rijksverantwoordelijkheid voor een goed systeem van ruimtelijke ordening juridische kaders aan de processen van ruimtelijke belangenafweging en besluitvorming bij de verschillende overheden.

De ladder voor duurzame verstedelijking en de proceseisen voor goed ontwerp en aandacht voor de waterhuishouding (watertoets), het milieu en het cultureel erfgoed zijn allen geborgd in het Bro.

Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. De ladder voor duurzame verstedelijking werkt volgens drie stappen:

- 1 Beoordeling door betrokken overheden of beoogde ontwikkeling voorziet in een regionale en gemeentelijke behoefte voor bedrijventerreinen, kantoren, woningbouwlocaties, detailhandel en andere stedelijke voorzieningen.
- 2 Indien er een vraag is aangetoond, beoordeling door betrokken overheden of deze binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd door locaties voor herstructurering of transformatie te benutten.
- 3 Indien herstructurering of transformatie binnen bestaand stedelijk gebied onvoldoende mogelijkheden biedt, beoordelen betrokken overheden of de ontwikkeling zo kan worden gerealiseerd dat deze passend multimodaal ontsloten is of als zodanig wordt ontwikkeld.

Toets van initiatief aan SVIR

De ontwikkeling waar dit bestemmingsplan in voorziet, heeft betrekking op een woningbouwlocatie buiten de bestaande kern van Wintelre. Uit de hierna volgende toets aan het rijksbeleid, provinciaal beleid en gemeentelijk beleid, zal blijken dat het plangebied in alle relevante beleidsdocumenten is aangewezen als zoeklocatie voor verstedelijking. Ook zal blijken dat het plan voorziet in een lokale en regionale behoefte aan woningbouw. De voorgenomen ontwikkeling past daarom binnen het beleid uit de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR).

3.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Naast de SVIR is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel AMvB Ruimte genoemd, van toepassing. Het besluit bevat regels ter borging van een beperkt aantal nationale belangen. Het gaat onder meer over rijksbelangen, over rijksvaarwegen, zones buisleidingen, zones van hoogspanningsleidingen en beperkingen van radarverstoringen rond militaire vliegbases. Voor Eersel is de ligging nabij Eindhoven Airport van belang. In hoofdstuk 4 zal hierop nader worden ingegaan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO)

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. Hierin wordt geconstateerd dat dé grote uitdaging voor Noord-Brabant is om het (hoog)stedelijk gebied verder te ontwikkelen tot een krachtig netwerk en tegelijkertijd de groene en blauwe waarden van Noord-Brabant te versterken. De nabijheid van stad en land en de karakteristieke afwisseling tussen stad en land zijn daarbij belangrijke kwaliteiten die bijdragen aan een aantrekkelijk leef- en vestigingsklimaat in Noord-Brabant.

De ruimtelijke visie van de provincie bestaat op hoofdlijnen uit een robuust en veerkrachtig natuur- en watersysteem. Met aandacht voor hoogwaterbescherming, droogte, biodiversiteit. Een multifunctioneel landelijk gebied, waar de functies landbouw, recreatie en natuur in relatie tot elkaar ruimte krijgen. Met aandacht voor cultuurhistorische waarden en de leefbaarheid van kleine kernen en een gevarieerd en aantrekkelijk stedelijk gebied, met sterke steden, groene geleidingszones en uitloopgebieden (intensieve recreatie, stadslandbouw). Met aandacht voor sterke regionale economische clusters, (inter-)nationale bereikbaarheid en knooppuntontwikkeling (zowel in de centra, als aan de randen van de steden).

Er zijn voor de gehele provincie gebiedspaspoorten opgesteld, waarin is beschreven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of landschapstype. Voor de gemeente Eersel geldt het gebiedspaspoort Kempen.

Op de Structurenkaart van de SVRO is de kern Wintelre aangeduid als 'kern in het landelijk gebied'. Onderhavig plangebied is aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'.

Toets van dit initiatief aan provinciale structuurvisie

Het onderhavige initiatief is op de Structurenkaart bij de provinciale structuurvisie aangeduid als 'zoekgebied verstedelijking'. Het initiatief voorziet in een nieuwe woningbouwlocatie, zodat dit past binnen het beleid uit de provinciale structuurvisie.



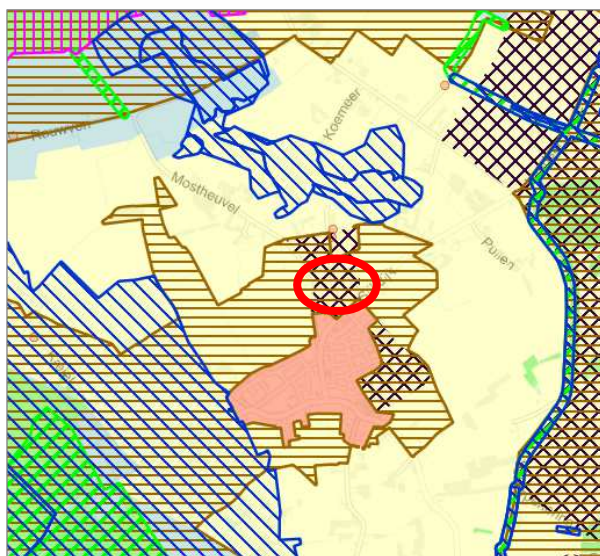
figuur 3: uitsnede uit de Structurenkaart van de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (plangebied geel omlind)

3.2.2 Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte van de provincie staan regels waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. Door deze regels weten de gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn. Per onderwerp zijn in de verordening gebieden tot op perceelniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit
- stedelijke ontwikkelingen
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied

Op kaartlaag 1 uit de Verordening 2014 is het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en tevens als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'. Het provinciale beleid is al jaren gericht op het bundelen van de verstedelijking. Binnen de stedelijke concentratiegebieden is de gemeente vrij –binnen de grenzen van andere wetgeving– om te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Dit initiatief vindt plaats in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Het plan sluit aan bij het bestaand stedelijk gebied en is niet in strijd met groene en blauwe landschapontwikkeling en het heeft geen betrekking op een (middel)zwaar bedrijventerrein.



Figuur 4: uitsnede uit de structurenkaart Verordening Ruimte 2014 (plangebied rood omlijnd)

Bevorderen ruimtelijke kwaliteit

Twee hoofduitgangspunten van de Verordening ruimte 2014, ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)

Landschapsstructuur

Het ruimtelijk concept dat ten grondslag ligt aan het stedenbouwkundig-landschapsarchitectonisch plan voor Koemeersdijk is gebaseerd op de oorspronkelijke landschapsstructuur. Met 'oorspronkelijk' doelen wij in dit geval op de ruimtelijke situatie zoals deze zich manifesteerde in de periode 1850-1920. Deze periode is als ruimtelijke referentieperiode gekozen omdat het (agrarisch) gebruik van het landschap in die periode nog heel basaal was en een direct verband hield met de ondergrond. De intrede van grootschalige machinatie in de landbouw had nog niet plaats gevonden en ook zaken als (technisch gefinte) afrasteringen werden nog niet of nauwelijks toegepast. De mensen (en dan spreken we met name over de boeren) gebruikten de beschikbare middelen die (op relatief korte afstand) in het landschap voorhanden waren.

Het landschap in en rond het plangebied kenmerkte zich in bovengenoemde periode door vrij smalle, lange kavels, vergezeld door houtwallen. In het meest zuidelijk deel, tegen de Slikdijk aan, waren deze kavels noord-zuid gericht. Meer naar het noorden draait de kavelrichting rigoureus en liggen de kavels bijna oostwest. Het ruimtelijke concept dat aan het stedenbouwkundig plan ten grondslag ligt, speelt op deze gegevens in. De straten in het zuidoostelijk deel van het plan zijn noord-zuid gericht. Ook de bebouwing (in dit deel geheel bestaand uit rijenwoningen) volgt de oorspronkelijke kavelrichting. Veel van de oorspronkelijk in het gebied aanwezige houtwallen zijn inmiddels verdwenen. Er zijn echter nog wel enkele wallen (of relictten hiervan) in het landschap aanwezig. Door in het straatprofiel langgerekte, opgaande beplanting op te nemen en bestaande (boom) structuren zoveel mogelijk te behouden of te versterken, worden oude (groen)structuren hersteld en wordt de leesbaarheid van de oorspronkelijke structuur van het landschap vergroot.

In het meer noordelijk gelegen deel is de kavelrichting bijna 90 graden gedraaid ten opzichte van het zuidelijk deel. Ook hier was in het verleden sprake van lange, smalle kavels die door opgaande beplanting werden begeleid. In dit plandeel wordt een vergelijkbare ruimtelijke strategie toegepast als in het zuidelijke deel. (Relictten van) lineaire groenstructuren worden zoveel mogelijk behouden en in het plan ingepast.

Het stratenpatroon (richting) en de verkavelingsrichting sluiten aan bij de oorspronkelijke kavelrichting en structuur. In de hier geprojecteerde woonstraat wordt een lineaire brede berm in het profiel opgenomen. Hierin staat opgaande beplanting (bomen) om de oorspronkelijke kavelrichting met begeleidende beplanting zoveel mogelijk te benaderen en te benadrukken.

Een ander belangrijk ruimtelijk gegeven wordt gevormd door de linten in het gebied. Dit zijn oude routes met oorspronkelijk verspreid staande (agrarische) bebouwing en soms begeleidende beplanting. De Koemeersdijk is het meest intact gebleven en meest rustige lint. De nieuwe bebouwing aan de linten voegt zich in de oorspronkelijke setting. Hier worden zoveel mogelijk vrijstaande woningen op ruime kavels gerealiseerd. De aanwezige laanbeplanting wordt zoveel mogelijk behouden en waar mogelijk aangevuld.

In het meest zuidwestelijk deel van het plan wordt de zogenaamde 'Brink' gerealiseerd. In dit deel weken ook in de referentieperiode (1850-1920) kavelstructuur en kavelrichting af van die in de rest van het gebied. De structuur was hier minder duidelijk en minder 'streng'. In het stedenbouwkundig plan worden de woningen hier dan ook op een andere wijze geordend dan in de rest van het plan.

De 'woonvelden' omringen hier een openbare ruimte die is geïnspireerd op de typische Brabantse brink. De woonvelden grenzen met hun voorzijde aan de gemeenschappelijke, groene ruimte. Met hun achterzijde sluiten zij zoveel mogelijk aan bij bestaande woningen, kavels en erven. De aanwezige opgaande beplanting op de overgang naar deze kavels blijft zoveel mogelijk gehandhaafd en wordt ingepast in het plan. De bomen langs de Koemeersdijk blijven zoveel mogelijk gespaard en worden waar mogelijk aangevuld. Op de brink zelf worden grote solitaire bomen of boomgroepen geplant.

Water

De kavelrichting en –structuur werd in het verleden niet alleen benadrukt door de lineaire, kavelbegeleidende beplanting. Ook lineaire watergangen speelden en spelen hierbij een belangrijke rol. In het nieuwe plan zijn meerdere langgerekte sloten en greppels gegraven, bestaande sloten en greppels zijn zorgvuldig ingepast. Ook komen er nieuwe groene lijnen door het creëren van langgerekte, smalle wadi's en groengoten (greppels). Zo wordt niet alleen op functioneel gebied waarden toegevoegd (berging en infiltratie van hemelwater ter plekke), maar wordt ook de leesbaarheid van de landschapsstructuur hersteld en vergroot.

Ecologie

Naast lineaire watergangen is in het zuidoostelijk deel van het plan een relatief groot retentiebekken aangelegd. Door de inpassing van de bestaande bomen en beplanting in combinatie met het bekken met flauwe en gedifferentieerde oevers, ontstaat hier een gebiedje met verschillende gradiënten. Ook de expositie op de zon is verschillend door de schaduwwerking van de bomen. Hierdoor ontstaan verschillen in microklimaat. Dit zorgt op microniveau voor verschillende leefmilieus voor flora en fauna. Op geringe afstand van het retentiebekken wordt nieuw opgaand groen aangeplant in de vorm van een bosje. Naast een verrijking van het landschap (verspreid liggende bosjes vormen ook een onderdeel van de oorspronkelijke landschapsstructuur) zorgt dit voor nieuwe overgangen en gradiënten. Dit schept kansen voor het vergroten van de biodiversiteit in het gebied.

Naast het bosje worden zoals gezegd ook de lineaire landschapselementen aangevuld en hersteld. Deze hebben naast een landschappelijke waarde ook een grote ecologische waarde als verbinding met het omliggende gebied. Ook fungeren deze lineaire structuren als geleidende elementen voor vliegende dieren als vinders en vleermuizen.

Recreatie

Het plangebied ligt op een strategische positie tussen de dorpskern van Wintelre en het buitengebied. Op dit moment is er met name sprake van een mengeling van agrarische gronden en gronden met een woonbestemming. De landschappelijke kwaliteit is zeer wisselend. De toegankelijkheid van het gebied is beperkt.

Door de ontwikkeling worden impulsen op het gebied van landschap aan het gebied toegevoegd. Oude structuren worden hersteld. Ook worden zaken die voor verrommeling van het landschap zorgen, zoals vormen van bedrijvigheid door de ontwikkeling uit het gebied verwijderd. Hierdoor wordt het gebied aantrekkelijker om een tocht vanuit het dorp naar het buitengebied te maken. Daarnaast wordt ook de ontsluiting van het gebied voor met name langzaam verkeer sterk verbeterd. Zo wordt er een voet-fietspad aangelegd dat het gebied ingaat en langs aantrekkelijke nieuwe landschapselementen zoals het retentiebekken en het speelbosje voert. Ook loopt dit pad deels langs de randen van het plangebied, zodat het landschap beter kan worden ervaren.

Rood voor groenfonds

Op 7 juli 2009 heeft de gemeente Eersel de nota rood-met-groen vastgesteld. Voor de voorgestane ontwikkeling geldt dat per m² uitgeefbare grond € 7,50 in het fonds 'rood-met-groen' wordt geïnvesteerd. Met dit fonds zullen projecten worden bekostigd die een kwaliteitsverbetering in het buitengebied en de kernrandzones tot gevolg hebben.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie 2011

Op 3 april 2012 heeft de raad van de gemeente Eersel de Structuurvisie 2011 vastgesteld. Het uitgangspunt voor de Structuurvisie werd gevormd door de beleidsdocumenten die voortvloeiden uit de StructuurvisiePlus uit 2002 van de gemeente Eersel. Dit zijn onder meer de bestemmingsplannen voor de kernen, waarin de visie ten aanzien van de kernen nader is geconcretiseerd.

Ten tijde van het opstellen van de structuurvisie 2011 was de locatie Koemeersdijk al opgenomen in een bestemmingsplan dat voorzag in een nieuwe woningbouwlocatie. Dit is daarom ook in de Structuurvisie als gegeven overgenomen. Gelet hierop is de voorziene ontwikkeling ook geheel in overeenstemming met de uitgangspunten van de structuurvisie 2011.

In de Structuurvisie zijn ook de kwaliteiten van de bestaande kernen beschreven, en is ook aangegeven waar nog eventuele herontwikkeling of transformatie mogelijk zou zijn binnen bestaand stedelijk gebied. Daarbij is gebleken dat binnen de kern Wintelre geen ruimte is voor een herontwikkeling of transformatie (stap 2 ladder duurzame verstedelijking).

3.3.2 Volkshuisvestingsbeleid

De woningmarkt is sterk veranderd de afgelopen 5 jaar, de verkoop van woningen is gestagneerd, de kredietverstrekking is aan banden gelegd, de bouwproductie wordt getemporiseerd en risico's in de markt worden vermeden. Ook in de huursector heeft de Europese regelgeving grote gevolgen voor de toegankelijkheid van de woningmarkt. Daarnaast zijn door de Rijksoverheid diverse maatregelen genomen die gevolgen hebben voor de financieringsmogelijkheden van woningen door particulieren en de investeringsmogelijkheden door corporaties. Om deze reden heeft de gemeente een nieuwe woonvisie vastgesteld.

In de woonvisie zijn een aantal doelgroepen benoemd. Het bestemmingsplan is zo opgesteld dat het mogelijk is om te voorzien in woningbouw voor verschillende doelgroepen, zoals senioren en starters.

Qua woningbouwprogramma kan worden aangegeven, dat de prognose van de provincie voor 2014 beschrijft dat in de gemeente Eersel tot 1 januari 2024 in totaal 630 woningen gebouwd mogen worden. In SRE verband is een regionaal woningbouwprogramma vastgesteld. De cijfers van de provinciale prognose zijn daarin een op een overgenomen.

In de gemeente Eersel dien 582¹ woningen te worden gebouwd tot 2024. Anno september 2015 kent Eersel een harde plancapaciteit van 415 woningen en een zachte plancapaciteit van 167 woningen.

Voorliggende plan voorziet in de toevoeging van maximaal 39 woningen, waarvan 17 al op basis van het bestemmingsplan Koemeersdijk mogelijk waren. Het bestemmingsplan voorziet ook in het omzetten van een bedrijfswoning naar een reguliere woning. De harde plancapaciteit bevat inclusief dit bestemmingsplan 437 woningen en de zachte plancapaciteit 149 woningen.

De toevoeging van de woningen op grond van voorliggend bestemmingsplan passen daarbinnen (stap 1 ladder duurzame verstedelijking).

3.4 Ladder duurzame verstedelijking

In paragraaf 3.1 Rijksbeleid is beschreven dat Nationaal belang 13 vraagt om een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Dit moet met behulp van de ladder van duurzame verstedelijking worden onderbouwd. Bij nieuwe ruimtelijke besluiten (kantoorlocaties, woningbouwlocaties) moet in het bestemmingsplan of in de ruimtelijke onderbouwing worden gemotiveerd hoe een zorgvuldige afweging is gemaakt van het ruimtegebruik. In de hierboven beschreven toetsing aan rijks- provinciaal en gemeentelijk beleid is de ladder voor duurzame verstedelijking toegepast. Om een duidelijke verantwoording van de toets van de ladder weer te geven volgt hieronder een korte verantwoording en vindplaats van de diverse stappen van de ladder:

- Stap 1 van de ladder, het aantonen van een regionale en gemeentelijke behoefte is verantwoord onder 3.3.2 Volkshuisvestingsbeleid
- Stap 2 van de ladder, de beoordeling of er binnen bestaand stedelijk gebied ruimte is voor herontwikkeling of transformatie is verantwoord onder 3.3.1 Structuurvisie
- Stap 3 van de ladder, de ontsluiting van het gebied, kan worden beantwoord vanuit de stelling, dat het plangebied aanhaakt op het bestaande ontsluitingspatroon van de kern Wintelre, en dat de ontsluiting zal plaatsvinden op de wijze zoals binnen de gemeente Eersel en de Kempen gebruikelijk is. Bovendien is de locatie gelegen nabij de A2 en de A58, zodat een passende multimodale ontsluiting mogelijk is.

Gelet hierop kan worden gesteld dat de voorgenomen ontwikkeling past binnen het kader van artikel 3.1.6 lid 2 van het Bro, de ladder van duurzame verstedelijking.

¹ Dit is het aantal van 628 woningen van de oorspronkelijke prognose min het aantal gerealiseerde woningen in 2014 (46).

4 Onderzoek

4.1 Archeologie

Wet op de archeologische monumentenzorg

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

Archeologisch onderzoek 2007 en 2008

In het kader van het in 2010 opgestelde bestemmingsplan Koemeersdijk is archeologisch onderzoek gedaan op deze locatie.

Het betrof in eerste instantie een archeologisch bureauonderzoek door Hollandia Archeologie b.v. Uit dat bureauonderzoek bleek dat voor het plangebied een reële kans bestaat op het aantreffen van archeologische vondsten en sporen uit de prehistorie. Ook zijn vondsten mogelijk uit de Romeinse tijd, Middeleeuwen en Nieuwe Tijd. Het bureauonderzoek had dan ook als conclusie om eventuele archeologische resten in kaart te brengen door middel van een inventariserend veldonderzoek in de vorm van proefsleuven. Het proefsleuvenonderzoek is in 2008 uitgevoerd door het Archeologisch Centrum Vrije Universiteit-Hendrik Brunsting Stichting. Het rapport van dat onderzoek is beoordeeld door SRE Milieudienst in februari 2009. Het advies van de uitvoerder luidde dat geen vervolgonderzoek behoefde plaats te vinden voor de gronden die deel uitmaken van onderhavig plangebied.

Het aspect archeologie vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoering van dit plan.

4.2 Waterparagraaf

Door SRE Milieudienst is voor het oorspronkelijke plan een watertoets opgesteld, (Watertoets Bouwplan Koemeersdijk Wintelre, nr. 461719, d.d. 8 juli 2010). Deze waterparagraaf was het resultaat van de uitgevoerde watertoets met betrekking tot de voorgestelde ruimtelijke ontwikkeling Koemeersdijk. In de beschrijving is uitgegaan van twee situaties: de huidige en de situatie na voltooiing van het bouwplan.

Bij de destijds uitgevoerde watertoets is gebleken dat de beoogde ontwikkeling voldoet aan alle uitgangspunten. Door toepassing van diverse maatregelen is aangetoond dat geen overlastsituatie zal ontstaan, de maatregelen betreffen:

- het aanleggen van een stelsel van sloten, die met elkaar in verbinding staan
- het realiseren van een overstort naar de sloten langs de Koemeersdijk en de Slikdijk

Aangezien het nu opgestelde plan niet leidt tot een andere situatie dan destijds berekend, kan de uitkomst van de eerdere watertoets nog steeds als uitgangspunt worden aangehouden. Dat betekent dat er vanuit dit oogpunt geen belemmeringen bestaan ten gevolge van de voorziene ontwikkeling.

4.3 Milieuaspecten

4.3.1 Geluid

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

In de Wet geluidhinder (Wgh) staat dat elke weg een geluidszone heeft, met uitzondering van woonerven en wegen waar een maximum snelheid van 30 km/u voor geldt. Bij een ruimtelijke ontwikkeling waarbij sprake is van de ontwikkeling van geluidgevoelige objecten binnen een geluidszone, dient een onderzoek te worden uitgevoerd naar de geluidsbelasting op deze gebouwen of terreinen.

Wegverkeerslawaai

In het kader van het eerder in 2010 opgestelde bestemmingsplan Koemeersdijk is de situatie met betrekking tot wegverkeerslawaai in beeld gebracht door akoestische onderzoeken van het SRE voor de wegen die op grond van de Wet geluidhinder een onderzoekszone hebben, te weten de Mostheuvel (60 km/uur) en een deel van de Slikdijk (60 km/uur).

Uit deze onderzoeken is het volgende gebleken:

- Mostheuvel: met behulp van Standaardrekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift is bepaald dat de 48 dB-contour is gelegen op 11,4 m uit de as van de weg. Binnen deze contour zijn geen geluidgevoelige objecten mogelijk. Uit nader onderzoek van februari 2010 is gebleken dat voor de woningen gesitueerd aan de Mostheuvel, de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet zal worden overschreden.

- Slikdijk: met behulp van Standaardrekenmethode I uit het Reken- en meetvoorschrift is bepaald dat de 48 dB-contour is gelegen op 47,9 m uit de as van de weg. Omdat woningen zijn geprojecteerd binnen die contour is op 9 februari 2010 een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd door het SRE. Daaruit bleek dat voor 3 woningen een hogere waarde noodzakelijk was. In het kader van de destijds gevolgde procedure zijn die hogere waarden toegekend.

Voor de Koemeersdijk (30 km/uur) en het resterende deel van de Slikdijk (30 km/uur) is geen separaat akoestisch onderzoek opgesteld, maar is wel getoetst aan de eisen uit het Bouwbesluit. Daarbij is gebleken dat geen aanvullend onderzoek nodig was, omdat voldaan kon worden aan de eisen voor een goed woon- en leefklimaat.

Aangezien er geen wezenlijke veranderingen zijn opgetreden ten aanzien van de uitgangspunten van genoemd onderzoek, kan worden gesteld dat het voorliggende plan op dit onderdeel geen belemmeringen zal ondervinden.

Industrielawaai

Een gedeelte van het plangebied is binnen de geluidzone van industrieterrein Vliegbasis Eindhoven / Eindhoven Airport gesitueerd. Gelet hierop is een akoestisch onderzoek opgesteld door M&A Milieuadvies, zie bijlage 1. Voor het industrieterrein is in 2007-2009 een saneringsprogramma opgesteld om de actuele situatie van het terrein bestemmingsplantechnisch mogelijk te maken. Hierbij zijn door TNO en Sight in opdracht van het ministerie van Defensie de maximaal toelaatbare geluidsniveaus op de woningen vastgesteld die binnen de actuele 50 dB(A) contour zijn gesitueerd. Ook zijn de 50 en 55 dB(A) contouren grafisch weergegeven.

Omdat de onderzoeken geclassificeerd zijn als 'Confidentieel' werd het geluidmodel niet ter beschikking gesteld. Wel werden de onderzoeken als rapportvorm ter beschikking gesteld. Hieruit zijn de genoemde geluidcontouren gedigitaliseerd op de kadastrale ondergrond. Aan de hand hiervan is bepaald wat de geluidsbelastingen zullen zijn op de nieuwe woningen in het Bestemmingsplan Koemeersdijk Wintelre.

Uit de resultaten van de contouren blijkt dat 14 geschakelde woningen en 2 vrijstaande woningen een geluidsbelasting tussen 50 en 51 dB(A) zullen ondervinden van het industrieterrein. Dit betekent dus maximaal een geluidsbelasting van 51 dB(A).

Geconcludeerd wordt daarom dat de woningen alleen gerealiseerd kunnen worden als een hogere grenswaarde wordt verleend door de gemeente Eersel voor de 16 woningen.

4.3.2 Bodem

Voor de locatie zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Het betreft de volgende onderzoeken:

- Verkennend bodemonderzoek op een locatie aan de Slikdijk/Koemeersdijk te Wintelre, gemeente Eersel ((LankelmaGeotechniek Zuid bv, 19 maart 2007, nr. 61771);
- Onderzoek naar bodemverontreiniging "Eersel Wintelre Noord sectie D, nr. 4561 (SRE milieudienst, 20 november 2008, nr. 464982);
- Onderzoek naar bodemverontreiniging "Eersel Wintelre Noord sectie D, nr. 4912 (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 465578);
- Gemeente Eersel, Oplegnotitie bouwplan Koemeersdijk, Wintelre Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken Koemeersdijk 2 te Wintelre (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 462384);
- Gemeente Eersel, Oplegnotitie bouwplan Koemeersdijk, Wintelre Samenvatting uitgevoerde (milieu)onderzoeken Koemeersdijk ong. te Wintelre (SRE milieudienst, 24 november 2008, nr. 460801);
- Verkennend bodemonderzoek Slikdijk ong., te Wintelre (Tritium, 4 september 2007, nr. 0708/027/ML).

De bodemkwaliteit die in deze onderzoeken is aangetoond, vormt geen belemmering voor de geplande woningbouw. Uitzonderingen zijn een tweetal percelen gelegen aan de Koemeersdijk 2. In de bovengrond van de percelen D4563 en D3957 is in een twaalfstal boringen een sterke verontreiniging met koper aangetroffen. De bodemkwaliteit alhier vormt een belemmering voor de voorgenomen bouwplannen. Naar alle waarschijnlijkheid is hier sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Om de omvang van de verontreiniging in beeld te brengen is een nader onderzoek noodzakelijk. Realisatie van de bouwplannen is enkel mogelijk na sanering van deze verontreiniging, hetzij na indiening van een saneringsplan, hetzij na indiening van een BUS-melding.

4.3.3 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 (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). 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 betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van desbetreffende stoffen in de buitenlucht
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit)

Een nadere uitwerking van het begrip 'niet in betekenende mate' staat in het 'Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekenende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is volgens 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'.

De beoogde ontwikkeling heeft betrekking op de toevoeging van 39 woningen. Met dit aantal wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven, zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'. De beoogde ontwikkeling is daarmee niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er worden daarom vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor dit plan.

4.3.4 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Door SRE Milieudienst is in een memo externe veiligheid (Memo externe veiligheid woningbouwlocatie Koemeersdijk in Wintelre, d.d. 2 september 2008) in kaart gebracht wat de externe risico's zijn rondom het plangebied.

Geconcludeerd kan worden dat ten aanzien van de beschouwde aspecten het thema externe veiligheid geen belemmeringen oplevert voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling.

4.4 Zonerings Eindhoven Airport

Obstakelvrije zone Eindhoven Airport

De obstakelvrije zone rondom het vliegveld van Eindhoven is opgebouwd uit drie componenten. Het betreft allereerst de zogenaamde invliegfunnels. Dit zijn de start- en landingsvlakken met zijkanalen, die zijn vastgesteld in het verlengde van de start- en landingsbaan. Hiervoor gelden beperkingen als het gaat om het oprichten van hoge obstakels variërend van 20 tot 170 meter boven NAP.

Deze zone blijkt niet boven het plangebied te liggen (dat ligt aan de noordzijde van de kern Wintelre). Bovendien liggen de hoogten ruim boven de maximale bouwhoogte uit het bestemmingsplan ligt (maximaal 12 meter).

Daarnaast bestaat de zone uit de Inner Horizontal en Conical Surface (IHCS). Dit is een obstakelvrije zone voor het oprichten van bouwwerken met een hoogte van hoger dan 66 meter boven NAP rondom de gehele luchthaven (horizontaal vlak met een straal van 4 kilometer rond de landingsdrempels). Dit vlak gaat over in een conisch vlak, waarbij het oprichten van bouwwerken met een zekere hoogte niet is toegestaan. De maximale hoogte loopt op met een helling van 5% tot 166 meter over een afstand van 2 kilometer. De hoogtebeperkingen ten gevolge van de IHCS liggen boven de maximale bouwhoogte (van 12 meter) uit het bestemmingsplan (hoogtebeperking ligt boven de 20 meter). In aansluiting op het bestemmingsplan 'Buitengebied Eersel', (waar de IHCS alleen is opgenomen daar waar deze samenvalt met de funnel én in het verlengde van de start- en landingsbaan ligt) is er voor gekozen om de IHCS niet op de verbeelding en in de regels op te nemen aangezien de funnel, in tegenstelling tot de IHCS, niet over het plangebied valt.

Tenslotte geldt een obstakelvrije zone ter voorkoming dat de werking van de Instrument Landing System apparatuur (ILS) gestoord wordt. Deze zone bestaat uit meerdere vlakken, zowel horizontaal als oplopend, waarin een maximale bouwhoogte van toepassing is. Afwijking van deze maximum bouwhoogte is via ontheffing toegestaan na ontvangst van een positief advies van het Ministerie van Defensie, mits de werking van de ILS niet in onaanvaardbare mate negatief wordt beïnvloed.

Omdat deze zones met name nabij het vliegveld planologisch relevant zijn (liggen deels op maaiveldniveau) en het plangebied op grotere afstand van het vliegveld ligt, zijn deze hoogtebeperkingen niet relevant.

4.5 Verkeer en parkeren

Om de verkeersaantrekkende werking van het bouwplan te kunnen beschrijven, is door SRE Milieudienst een notitie opgesteld (Notitie verkeersaantrekkende werking bouwplan Koemeersdijk, Wintelre, nr. 461723, d.d. maart 2009). Hierin wordt gebruik gemaakt van CROW-publicatie nr. 256 'Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden'. In deze publicatie worden kentallen en vuistregels beschreven waarmee voor woon- en werkgebieden de verkeersgeneratie kan worden bepaald. Deze kentallen en vuistregels zijn gebaseerd op data-analyses, raadpleging van literatuur en interviews met verkeerskundigen en stedenbouwkundigen.

De bepaling van de verkeersgeneratie is afhankelijk van het woonmilieutype. De kern Wintelre kan volgens deze publicatie getypeerd worden als zijnde "Landelijk, Centrum-dorps". Het bouwplan Koemeersdijk te Wintelre heeft tot gevolg dat de ontsluitingswegen Koemeersdijk en Slikdijk extra motorvoertuigbewegingen per dag krijgen te verwerken. Voor beide wegen geldt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen niet zal leiden tot verslechtering van de verkeersveiligheid.

De raad van de gemeente Eersel heeft het Parkeerbeleidsplan Eersel vastgesteld op 27 februari 2014. In dat parkeerbeleidsplan is de kern Wintelre aangemerkt als 'rest bebouwde kom'. Met deze categorisering is rekening gehouden bij de ontwikkeling van de stedenbouwkundige modellen zoals opgenomen in hoofdstuk 2. In elk van de modellen zal voldaan worden aan de parkeernormen zoals opgenomen in het gemeentelijke parkeerbeleidsplan. In de regels van het bestemmingsplan zal dit nog worden geborgd.

4.6 Infrastructuur

Binnen het projectgebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. Dit aspect levert dan ook geen belemmering op voor deze ontwikkeling.

4.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Beschermde gebieden

Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkeling is door Bureau Meervelt een quickscan uitgevoerd (Quickscan flora en fauna Koemeersdijk Wintelre, nr. 08-054, d.d. 10 oktober 2008). Hierin wordt geconcludeerd dat het gebied op korte afstand is gelegen van het Natura 2000-gebied "Kempenland-West". Gezien de aard van de ontwikkeling is een negatief effect op dit gebied niet te verwachten, waardoor een passende beoordeling niet nodig is. Dit geldt ook voor vergunningverlening in het kader van de Natuurbeschermingswet.

Tevens zijn in de directe nabijheid van het plangebied nog enkele EHS-gebieden gelegen, waaronder de laanbeplanting aan de Koemeersdijk. Het plan heeft geen negatieve gevolgen voor deze gebieden. Wel dienen bij de ontwikkeling van het gebied maatregelen getroffen te worden om de laanbeplanting te beschermen.

Uit de quick scan is gebleken dat een nader veldonderzoek in het plangebied noodzakelijk werd geacht ten aanzien van de mogelijke aanwezigheid van vaste rust- of verblijfplaatsen van vogels en vleermuizen. Dat nader onderzoek is uitgevoerd in 2008 door Bureau Meervelt. De conclusie van dat onderzoek was, dat vaste rust- en verblijfsplaatsen voor grote bonte specht, groene specht, sperwer en vleermuizen in het plangebied ontbreken. Een ontheffingsaanvraag in het kader van de Flora- en Faunawet voor het vernielen van vaste rust- en verblijfsplaatsen is niet aan de orde.

Conclusie

De conclusie van de quickscan flora en fauna en het nadere onderzoek is dat de plannen geen belemmeringen opleveren op grond van de natuurwaarden.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 Inleiding

Het plan voorziet in een planologisch-juridische regeling om de voorgenomen woningbouwlocatie mogelijk te maken. Het bestemmingsplan is opgesteld conform de ruimtelijke standaarden 2012 en voldoet aan alle betreffende bepalingen uit de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening.

5.2 Planmethodiek en verbeelding

In het bestemmingsplan komen de volgende bestemmingen voor:

- groen
- verkeer en verblijf
- woongebied

De bestemming groen heeft betrekking op het centrale groen in de nieuwe ontwikkeling. In de stedenbouwkundige beschrijving is aangegeven dat dit groen ook niet op een andere wijze ingericht of gebruikt zou moeten kunnen worden. Gelet daarop is ervoor gekozen op deze gronden een redelijk eenzijdige bestemming groen te leggen.

De bestemming verkeer en verblijf heeft betrekking op de bestaande en nieuwe wegenstructuur in het plangebied.

De bestemming woongebied is gelegd op de gronden die als woongebied ontwikkeld zullen worden.

Om de voorgenomen woningbouwlocatie mogelijk te maken en in te kunnen spelen op de steeds in beweging zijnde woningmarkt, is gekozen voor een redelijk flexibele bebouwingsregeling binnen de bestemming woongebied. Op de verbeelding zijn dan ook geen bouwvlakken of maatvoering opgenomen. Deze aspecten zijn verbaal in de regels opgenomen, teneinde de gewenste flexibiliteit te borgen. Tegelijkertijd bevatten de regels zodanig formuleringen dat recht wordt gedaan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten die ten grondslag hebben gelegen aan de verschillende modellen. Ook is in de regels opgenomen dat niet meer dan 40 woningen gebouwd mogen worden, in dit aantal is en bestaande (bedrijfs)woning opgenomen.

Vanwege de veranderingen in de wet- en regelgeving is in voorliggend bestemmingsplan in de regels een bepaling opgenomen dat het plan moet voorzien in voldoende parkeerplaatsen, conform het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan.

6 Financiële uitvoerbaarheid

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet bij nieuwe ontwikkelingen een exploitatieplan worden vastgesteld. Een exploitatieplan hoeft niet te worden opgesteld als het kostenverhaal van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Dit is het geval wanneer de gemeente de grond in eigendom heeft of met grondeigenaren een overeenkomst heeft gesloten. Aangezien de gronden in eigendom van de gemeente zijn, hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

De gemeente heeft voor de ontwikkeling van voorliggend plangebied een exploitatieopzet opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkeling voor de gemeente minimaal budgettair neutraal zal verlopen. Hiermee is de financiële uitvoerbaarheid voldoende aangetoond.

7 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

7.1 Overleg

Het voorontwerpbestemmingsplan is toegezonden aan de provincie Noord-Brabant. De provincie heeft bij brief van 11 juni 2015 een reactie gegeven op het plan. De reactie van de provincie hield in, dat in het plan een duidelijkere verantwoording diende te worden opgenomen ten aanzien van de Verordening ruimte 2014.

Gelet hierop is het plan aangepast en is met name in hoofdstuk 3 deze verantwoording duidelijker vorm gegeven. Ook is in de regels het maximum aantal toegelaten woningen juridisch vastgelegd op 35 woningen.

7.2 Zienswijze procedure

Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan van 16 juli tot en met 26 augustus 2015 zijn geen zienswijzen ingediend.

7.3 Vaststelling

Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld. Door het toevoegen van een viertal woningen is het mogelijk om kleinere en goedkopere woningen te realiseren.

Ook is bij de vaststelling de bestaande bedrijfswoning opgenomen in het totale aantal woningen dat mogelijk is in het gebied.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Akoestisch onderzoek industrielawaai

Bijlage 1

Akoestisch onderzoek industrielawaai