Onderbouwing voor de fysieke leefomgeving

bij de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) inzake projectgebied Kerkdijkje Steensel



Zaaknummer: Z24000063

Next Schip B.V.
Smaragdweg 60
5527 LB Hapert

Nick Tops
T: 0497-551634
W: www.schipvast.com

SchipVast
De Kempen leefbaar houden

Versie 1.2

Hapert, 20 november 2025

Inhoudsopgave

Samenvatting **3**

Hoofdstuk 1: Inleiding
1.1 Inleiding en aanduiding projectgebied 5

Hoofdstuk 2: Huidige situatie en nieuwe situatie **6**
2.1 Beschrijving huidige situatie 6
2.2 Beschrijving nieuwe situatie 7
2.3 Beschrijving strijdigheid 10

Hoofdstuk 3: Toetsing aan beleid **11**
3.1 Toetsing Rijksbeleid 11
3.2 Toetsing provinciaal beleid 14
3.3 Toetsing regionaal en gemeentelijk beleid 16

Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu **19**
4.1 Activiteiten en milieuzonering 19
4.2 Omgevingsveiligheid 21
4.3 Geur 22
4.4 Kabels, leidingen, trillingen en niet gesprongen explosieven 24
4.5 Gezondheid 25
4.6 Luchtkwaliteit 27
4.7 Parkeren, verkeer en mobiliteit 27
4.8 Bodem 31
4.9 Weging van het waterbelang 32
4.10 Flora en fauna 37
4.10.1 Stikstofdepositie 38
4.11 Geluid 39
4.12 Archeologie 42
4.13 Cultuurhistorie 43
4.14 Groen en klimaatadaptie 43
4.15 Spuitvrije zone 45
4.16 Asbest in bouwwerken 46
4.17 Besluit M.E.R. 46
4.18 Conclusie inzake de toetsing aan de aspecten uit de fysieke leefomgeving 47

Hoofdstuk 5: Participatie **48**
5.1 Participatie omgeving 48
5.2 Bestuurlijk vooroverleg 48
5.3 Welstand 49

Hoofdstuk 6: Financiële haalbaarheid **50**
6.1 Kostenverhaal 50
6.2 Bibob 50
6.3 Nadeelcompensatie 50

Hoofdstuk 7: Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties **51**

Hoofdstuk 8: Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan **52**

Lijst van bijlagen (opsomming van de aangehechte rapportages en adviezen) **53**

Samenvatting

Voor u ligt de onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan (BOPA) inzake het projectgebied aan het Kerkdijkje in Steensel (hierna: projectgebied), de plek waar Next Schip B.V. (hierna: SchipVast) een zestal grondgebonden, geschakelde huurwoningen beoogt te realiseren.

In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor dit projectgebied bestemmingsplan 'Kom Steensel opgenomen. Het project voldoet niet aan de regels uit voorgenoemd bestemmingsplan. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Vandaar dat een onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan vereist is.

De aanleiding van het project
In de woningmarkt is er behoefte aan betaalbare huurwoningen. Daarnaast hebben de gemeente Eersel en Waterschap de Dommel behoefte aan het versterken van het groen, hetgeen bijvoorbeeld kan door extensivering van landbouwpercelen. In het projectgebied kan aan beiden behoeften tegemoet worden gekomen. Het projectgebied heeft nu immers een agrarische bestemming, grenzend aan het beekdal van De Gender, en wordt feitelijk gebruikt als akker. Het project voorziet in de realisatie van zes grondgebonden huurwoningen met aanhorigheden, in combinatie met het realiseren van groen, waardoor het projectgebied haar agrarische functie verliest en er meer ruimte is voor betaalbaar wonen en groen.

Leeswijzer
In hoofdstuk 1 wordt het project nader omschreven. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en nieuwe situatie beschreven. Het beleid, op rijksniveau, provinciaal niveau, regionaal niveau en gemeentelijk niveau komt in hoofdstuk 3 aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 4 ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving, waarbij een samenvatting en conclusie van de onderzoeken is te vinden. Hoofdstuk 5 legt uit hoe het vooroverleg en het participatietraject is verlopen. In hoofdstuk 6 wordt de financiële haalbaarheid onderbouwd, alsook wordt ingegaan op de overeenkomst tussen SchipVast en gemeente rondom nadeelcompensatie. In hoofdstuk 7 is het antwoord te lezen op de vraag of de ontwikkeling voldoet aan een evenwichtige functietoedeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een voorstel gedaan tot het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan. In de bijlagen zijn de onderzoekrapportages opgenomen die in hoofdstuk 4 zijn samengevat.



Impressie van het project, gezien vanaf de aan te leggen uitrit die aansluit op het Kerkdijkje.



Impressie van het project, gezien vanaf de noordzijde, de zijde waar het projectgebied grenst aan het beekdal.

Hoofdstuk 1: Inleiding

Aan het Kerkdijkje te Steensel is een akker gelegen, kadastraal bekend als Eersel, sectie K, nummer 1081. Het perceel is 6230 m² groot. Op de onderstaande kadastrale luchtfoto is het projectgebied wit omlijnd.



In de woningmarkt is er behoefte aan betaalbare huurwoningen. Daarnaast hebben de gemeente Eersel en Waterschap de Dommel behoefte aan het versterken van het groen, hetgeen bijvoorbeeld kan door extensivering van landbouwpercelen. In het projectgebied kan aan beiden behoeften tegemoet worden gekomen. Het projectgebied heeft nu immers een agrarische bestemming, grenzend aan het beekdal van de Gender, en wordt feitelijk gebruikt als akker. Het project voorziet in de realisatie van zes grondgebonden huurwoningen met aanhorigheden, in combinatie met het realiseren van groen, waardoor het projectgebied haar agrarische functie verliest en er meer ruimte is voor betaalbaar wonen en groen.

In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor dit projectgebied bestemmingsplan ‘Kom Steensel opgenomen. Het project voldoet niet aan de regels uit voorgenoemd bestemmingsplan. Aan het initiatief kan medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Vandaar dat een onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan vereist is.

Hoofdstuk 2: Huidige situatie en nieuwe situatie

In dit hoofdstuk wordt een omschrijving gegeven van de huidige ruimtelijke en functionele situatie van het projectgebied, ook in relatie tot de omgeving. Zowel de bestaande als nieuwe situatie van de omgeving wordt beschreven. Op basis van dit hoofdstuk wordt duidelijk dat een ruimtelijke ingreep wenselijk en noodzakelijk is met het oog op een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en waarbij een bijdrage kan worden geleverd aan het bereiken van maatschappelijke doelen. Ook wordt gemotiveerd waarom het beoogde plan passend is met het oog op een evenwichtige toedeling van functies.

2.1 Beschrijving huidige situatie

De feitelijke situatie van het projectgebied wordt hierna beschreven. Op een perceel van 6230 m² groot is momenteel een akker gelegen. Het perceel is volledig onverhard. De akker ligt aan het Kerkdijkje, een weg die verhard is tot aan het projectgebied en vanuit daar als zandweg richting het noorden loopt.



Het projectgebied.

De huidige planologische situatie is als volgt. In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor dit projectgebied bestemmingsplan 'Kom Steensel' opgenomen. Het projectgebied heeft daar de bestemming 'Agrarisch-Landschapswaarden'. Er mag akkerbouw plaatsvinden. In de huidige planologische situatie is bouwen niet mogelijk. Om het project te realiseren is een ruimtelijke ingreep noodzakelijk, zowel fysiek (bouw- en woonrijp maken en inrichten van natuur) als planologisch (afwijken van het omgevingsplan). Hierop wordt ingegaan in de volgende paragraaf.

2.2 Beschrijving nieuwe situatie

In de nieuwe situatie wordt de akker in het projectgebied heringericht, bestaande uit een kleinschalig woningbouwplan met zes grondgebonden, zelfstandige huurwoningen aan een erf, met buitenruimten, bijbehorende parkeerplaatsen en aanhorigheden. De woningen zijn geschakeld, bestaande uit een viertal, kleinere tussenwoningen en een tweetal, grotere kopwoningen. Het projectgebied wordt ontsloten via de bestaande openbare weg Kerkdijkje via een uitritconstructie en parkeerhof op eigen terrein. Dit parkeerhof beschikt over 14 parkeerplaatsen, groen omzoomd, alsook zijn er enkel buitenbergingen voorzien. Op onderstaande situatietekening c.q. inrichtingstekening wordt de nieuwe situatie weergegeven.



RENVOOI

gebakken klinker, type Van der Sanden, Gromo Antica o.g. halfsteensverband (waalformaat 50)

gebakken klinker, type Van der Sanden, Verona Antica o.g. keperverband (waalformaat 50)

bloemrijk beekdallandschap met bossages

parkeerplaatsen in halfverharding d.m.v. betonnen graskeien (afmeting 10cm hoog)

Houtsingel met bestaande en nieuwe bomen. Gebiedseigen soorten: Veldesdoorn, Vuilboom, Hazelaar, Meidoorn met boomvormers van Zomereik en Berk.

Lantaarnpaal, 4 meter bovengronds met LED-verlichting, 5850 lumen

A dubbele (spijlen)poort, kleur zwart, elektrisch bediend (handzender en codepaneel)

B staande postkast, kleur zwart



Verona Antica (waalformaat 50)



Verona Antica (waalformaat 50)



parkeren in halfverharding d.m.v. betonnen graskeien



referentie dubbele spijlenpoort



referentie staande postkast

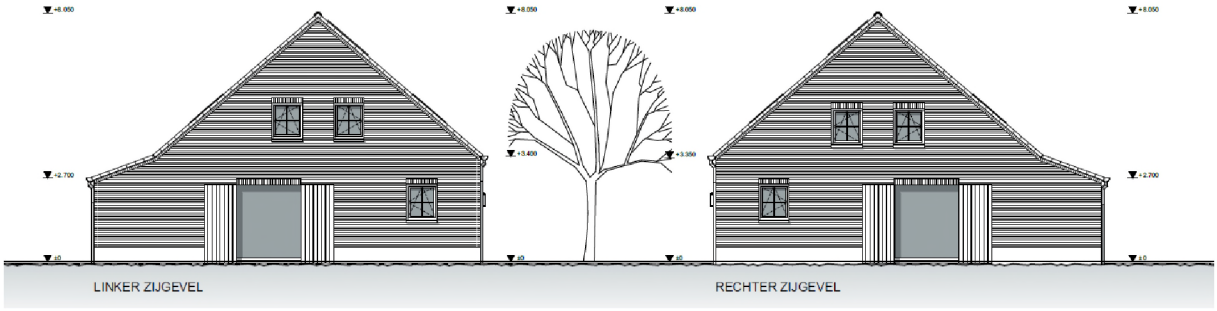


referentie lantaarnpaal

Dit bouwplan wordt landschappelijk ingepast, met respect voor de omgeving. Het resterende deel van de akker wordt ingericht met groen- en natuurelementen en vormt daarmee een natuurlijke overgang tussen het noordelijk gelegen beekdal van De Gender en de bebouwde kom van Steensel. Hiertoe is een beplantingsplan opgesteld, dat als bijlage is bijgevoegd.

Afmetingen en verschijningsvorm

De woningen zijn zelfstandig, hebben een eigen adres met afzonderlijke huisnummers en individuele nutsaansluitingen. De woningen zijn circa 85 m² tot 110 m² groot. De kopwoningen hebben een beukmaat van 7 meter en de tussenwoningen hebben een beukmaat van 4.5 meter. Alle woningen zijn circa 10 meter diep. De woningen zijn circa 8 meter hoog. De goothoogte varieert van 2.7 meter tot circa 3.4 meter hoog. Op onderstaande doorsneden is dit verduidelijkt.



Het bijgebouw betreft een zone voor de bergingen die behoren bij de vier tussenwoningen. In de twee woningen op de kop zijn de berging in het hoofdvolume geïntegreerd. In deze berging kan de bewoner zijn kliko en fiets stallen. Er komt geen centrale afvalinzamelingsplek, gezien het beperkt aantal woningen in het projectgebied.

Zowel het hoofdgebouw als het bijgebouw wordt uitgevoerd met een kapconstructie, zoals op onderstaande impressie verduidelijkt.



2.3 Beschrijving strijdigheid

In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor dit projectgebied bestemmingsplan 'Kom Steensel' opgenomen. Het projectgebied heeft daar de bestemming 'Agrarisch-Landschapswaarden'. Er mag akkerbouw plaatsvinden. In de huidige planologische situatie is bouwen niet mogelijk. Ook het bouwen van zes woningen is daardoor niet mogelijk. Het voorliggende plan voorziet in de bouw van zes woningen met aanhorigheden en is daarmee strijdig met de regels van het omgevingsplan.

Om het project te realiseren is een ruimtelijke ingreep noodzakelijk, zowel fysiek (bouw- en woonrijp maken en inrichten van natuur) als planologisch (afwijken van het omgevingsplan). Aan het initiatief kan medewerking worden verleend via een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsactiviteit (BOPA). Vandaar dat een onderbouwing van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij de buitenplanse afwijking van het omgevingsplan vereist is. Dit wordt nader uiteengezet in de volgende hoofdstukken.



Impressie van het project

Hoofdstuk 3: Toetsing aan beleid

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

3.1 Toetsing Rijksbeleid

Hieronder wordt het initiatief getoetst aan het Rijksbeleid.

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI)
Het Rijk heeft de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) opgesteld, vastgesteld door de Minister van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties op 11 september 2020. 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 de buitenplanse afwijking in het projectgebied. Het project speelt zich af op lokaal niveau en er zijn geen nationale belangen in het geding.

Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)
Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden met daarin een regeling voor een beperkt aantal onderwerpen. Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met regels voor de andere beleidskaders uit de SVIR en tevens uit het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Door de nationale belangen vooraf in omgevingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte. Een aantal onderwerpen is geregeld in de bij

het Barro behorende Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro). Ten aanzien van het onderhavige projectgebied zijn er geen regels uit het Barro en het Rarro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen of nationaal aangewezen gebieden zijn gemoeid.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat onderhavige ontwikkeling passend is binnen de regels zoals gesteld in het Barro en de Rarro.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De Ladder voor duurzame verstedelijking (vaak kortweg aangeduid als *Ladder*) is een instructieregel voor zorgvuldig ruimtegebruik en tegengaan van leegstand. Bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen wordt beoordeeld of er echt behoefte aan is en of de ontwikkeling binnen het stedelijk gebied kan.

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De aard en omvang van het woningbouwplan in relatie met de omgeving bepaalt of het plan voldoende substantieel is. Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan. In uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) zijn hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf twaalf woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die Ladderplichtig is. De Laddertoets moet alleen worden uitgevoerd wanneer de stedelijke ontwikkeling 'nieuw' is. Ook als de Ladder niet van toepassing is, moet wel de evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden gemotiveerd, hetgeen gebeurt middels de voorliggende onderbouwing.

Hoewel de Laddertoets formeel niet verplicht is in het voorliggende plan, omdat het aantal woningen in het voorliggende project minder dan twaalf stuks bedraagt, wordt hierna volledigheidshalve beknopt onderbouwd dat het voorliggende plan de Laddertoets doorstaat.

Op 28 juni 2017 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) een zogenoemde 'overzichtsuitspraak' gedaan (ECLI:NL:RVS:2017:1724, r.o. 2 t/m 12.8), waarin de dan geldende jurisprudentielijnen rondom de Laddertoets nader uiteen worden gezet. Hierbij zijn volgens haar de volgende vragen te beantwoorden:

a. Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?
b. Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?
c. Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?
d. Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten stede gebied?
e. Is het mogelijk om de voorziene ontwikkeling binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren?

Indien een vraag negatief wordt beantwoord, dan is de volgende vraag in deze 'ladder' niet (verder) van toepassing, of kan niet aan de 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden voldaan.

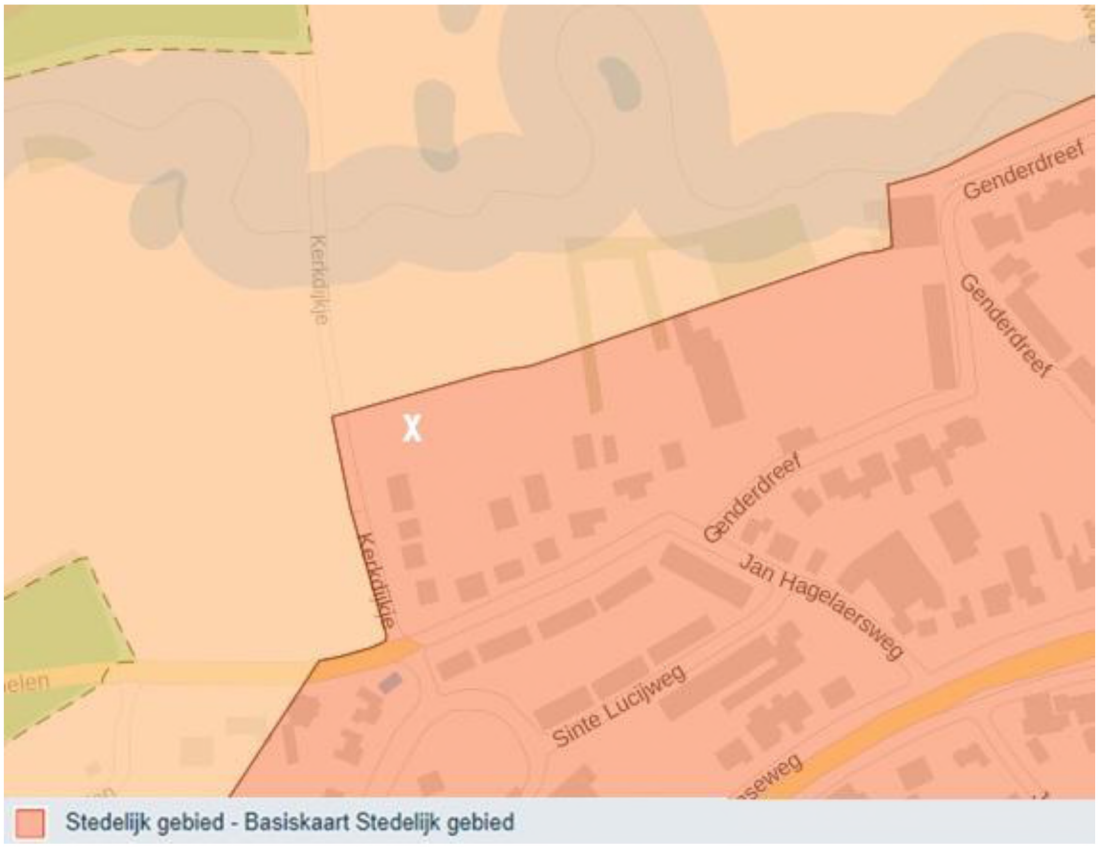
a. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een stedelijke ontwikkeling?</u>
Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat wanneer een ruimtelijk besluit voorziet in méér dan elf woningen die gelet op hun onderlinge afstand als één woningbouwlocatie zijn aan te merken, deze ontwikkeling in beginsel als een stedelijke ontwikkeling dient te worden aangemerkt. Hoewel het voorliggende initiatief bestaat uit tien woningen, kan op basis van de feitelijke ontwikkelingen die gaan plaatsvinden op locatie – sloop gevolgd door nieuwbouw met tien woningen - geconcludeerd worden dat er sprake is van een stedelijke ontwikkeling. In het specifieke kader van de 'Laddertoets' is er op basis van de jurisprudentie formeel geen sprake van een stedelijke ontwikkeling, maar volledigheidshalve wordt de behoefte aan de ontwikkeling in deze paragraaf onderbouwd.

b. <u>Voorziet het onderhavige besluit in een nieuwe stedelijke ontwikkeling?</u>
Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling kan worden gesproken als uit een onderling samenhangende beoordeling van het ruimtelijke besluit, in vergelijking met het voorgaande planologische regime, blijkt dat sprake is van een functiewijziging en dat sprake is van een

groter planologisch beslag op de ruimte. Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, omdat de agrarische bestemming gesaneerd wordt en er woningen en natuur voor in de plaats komen, waarbij de inrichting van het projectgebied tevens wijzigt ten opzichte van het voorgaande planologische regime. In het specifieke kader van de 'Laddertoets' is er op basis van de jurisprudentie formeel geen sprake van een 'nieuwe' stedelijke ontwikkeling, maar volledigheidshalve wordt de behoefte aan de ontwikkeling in deze paragraaf onderbouwd.

c. <u>Is er sprake van een behoefte aan de voorziene ontwikkeling?</u>
Uit de 'overzichtsuitspraak' van de ABRvS blijkt dat, indien sprake is van een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', de behoefte aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling in het ruimtelijk besluit dient te worden beschreven. Het kan hierbij zowel gaan om een kwantitatieve behoefte als een kwalitatieve behoefte. De beschrijving van de behoefte dient te worden gebaseerd op voldoende actuele, concrete en zo mogelijk cijfermatige gegevens. Voor de onderbouwing van de behoefte mag in het ruimtelijk besluit worden verwezen naar een of meer onderzoeksrapporten of beleidsdocumenten. Zoals in het woonbeleid voor de gemeente Eersel, onder andere verankerd in de Kempische visie op wonen 2024-2028, duidelijk wordt, is behoud van betaalbare woningen in de gemeente een beleidsspeerpunt. Ook vergroening is een belangrijk speerpunt van deze voornoemde visie. Het project voorziet in de realisatie van zes betaalbare huurwoningen (twee stuks in de sociale huursfeer, twee stuks in de middeldure huursfeer en twee stuks in de hogere huursfeer). In het projectgebied wordt een aanzienlijk deel vergroend, terwijl het gebied nu al tientallen jaren in gebruik en bestemd is als akker. Het project past daarmee binnen het voornoemde beleid, waarmee aangetoond is dat er behoefte is aan de voorziene ontwikkeling.

d. <u>Is de voorziene ontwikkeling gelegen buiten bestaand stedelijk gebied?</u>
De ontwikkeling is grotendeels gelegen in het stedelijk gebied van Steensel, zoals opgenomen in de kaart 'stedelijke ontwikkeling en erfgoed' bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant. Het deelgebied van de projectlocatie waar de woningen gebouwd worden is volledig gelegen in het stedelijk gebied.



Uitsnede kaart stedelijke ontwikkeling en erfgoed bij de Omgevingsverordening Noord-Brabant

Conclusie
Toetsing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking laat zien dat het projectgebied voor wat betreft de woningen is gelegen in stedelijk gebied. Het project voorziet in een aantoonbare woningbehoefte. Het deelgebied van het project dat niet in stedelijk gebied ligt wordt aangewend voor het extensivering van de landbouw en natuurversterking, hetgeen aansluit bij de aantoonbare behoefte aan vergroening in de gemeente.

3.2 Provinciaal beleid

Hierna wordt ingegaan op het provinciaal beleid, waarbij het initiatief getoetst wordt aan het beleid van de provincie Noord-Brabant, gezien de ligging van het projectgebied in deze provincie.

De Brabantse Omgevingsvisie
De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is deze omgevingsvisie vastgesteld. In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven:

- de energietransitie;
- een klimaatproof Brabant;
- Brabant als slimme netwerkstad, en:
- een concurrerende duurzame economie.

Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

Conclusie
Het project voorziet in betaalbare huurwoningen in een woningmarkt waar schaarste heerst aan dit type woningen. De woningen blijven langdurig beschikbaar in de huursector. Het project gaat zuinig om met de ruimte, omdat het voldoet aan de Ladder van duurzame verstedelijking. Ook versterkt het project het groen in het projectgebied, wat bijdraagt aan een klimaatproof Brabant. Het project is niet strijdig met de overige ambities van de Brabantse Omgevingsvisie. Geconcludeerd kan worden dat de Brabantse Omgevingsvisie geen belemmering vormt voor het voorgenomen project.

Omgevingsverordening Noord-Brabant (POVI)
Vanuit de Omgevingswet moet de provincie naast een omgevingsvisie ook een provinciale omgevingsverordening (POVI) vaststellen voor haar grondgebied. In de omgevingsvisie staat wat de provincie wil bereiken en wat ze wil doen om dat te bereiken. Soms vraagt dat om een nadere uitwerking van beleid en maatregelen in een (omgevings)programma, soms zijn er regels nodig om de ambities te realiseren.

Net zoals de Omgevingswet een groot aantal wetten vervangt, zo vervangt de Brabantse omgevingsverordening diverse provinciale verordeningen. De omgevingsverordening vervangt de Provinciale milieuverordening, Verordening natuurbescherming, Verordening Ontgrondingen, Verordening water, Verordening wegen en ook de Verordening ruimte. De regels van de Omgevingsverordening zijn er, in lijn met het nationale beleid, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Omgevingsverordening. In de verordening zijn ook het stedelijk gebied, de gebieden waar verstedelijking afweegbaar is en Natuur Netwerk Nederland (het netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden) begrensd. Uitgangspunt is dat eerst

de mogelijkheden in stedelijk gebied worden benut. Zoals hiervoor reeds aangegeven, valt het projectgebied in casu in stedelijk gebied.

Gebaseerd op de Brabantse omgevingsvisie wordt aandacht gevraagd voor de opgaven vanuit een veilige, gezonde leefomgeving, energietransitie, klimaatadaptatie en een concurrerende, duurzame economie. Daarom zijn deze aspecten specifiek benoemd zodat die van begin af aan bij de ontwikkeling van een plan betrokken worden. Bij stedelijke ontwikkelingen is ook een relatie gelegd met de afspraken die in het regionaal overleg worden gemaakt.

Conclusie
Het voorliggende project is in lijn met het beleid uit de Omgevingsverordening Noord Brabant. De woningen zijn gesitueerd in stedelijk gebied en voldoen daarmee aan het beleid dat stedelijke ontwikkeling als hoofdregel alleen mogelijk is binnen vastgesteld stedelijk gebied en zodoende zorgvuldig ruimtegebruik te bevorderen. De woningbouw in het project is opgenomen in het gemeentelijk woningbouwprogramma, zoals ook in de paragraaf over de gemeentelijke woonvisie in dit hoofdstuk wordt verduidelijkt.

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 vier 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 765 woningen toe te voegen aan de woningvoorraad tot 2030. In 2023 werd de prognose opnieuw geactualiseerd, dit keer via de Ontwikkelstrategie Zuidoost-Brabant 2023. De economische activiteiten van Brainportregio, en in het bijzonder ASML, hebben immers grote invloed op de economische en fysieke groei van onze (sub)regio. In 2023 nam ASML bijna 10.000 werknemers aan. Er wordt verwacht dat een nieuwe locatie nog eens 20.000 medewerkers zal aantrekken. Met het project Beethoven ondersteunt de rijksoverheid deze ontwikkeling en stimuleert verdere groei. Deze economische groei biedt zowel kansen als uitdagingen. Voor de gemeente Eersel geldt volgens provinciale prognose en trendprognose een kwantitatieve woningbehoefte in de periode van 2023 t/m 2030 van +1030 woningen. Het voorliggende initiatief maakt de bouw van zes woningen mogelijk middels zuinig ruimtegebruik en herbestemming van een akker door extensivering van de landbouwactiviteiten in het gebied. De toevoeging van deze woningen past binnen de prognosecijfers van de provincie en haar doelstellingen.

Conclusie
De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de hierboven genoemde beleidsdocumenten.

3.3 Regionaal en gemeentelijk beleid

Het projectgebied is gelegen in de gemeente Eersel, in de subregio de Kempen. In deze paragraaf wordt het initiatief getoetst aan het regionaal en gemeentelijk beleid.

Omgevingsvisie 2.0
Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio' vastgesteld. De Omgevingsvisie brengt al het verschillende beleid op hoofdlijnen samen en legt verbanden tussen de diverse beleidsterreinen. Zo kan de gemeente de juiste afwegingen maken en zuinig en zorgvuldig met de ruimte omgaan. De gemeente geeft aan zich ervan bewust te zijn dat elke beslissing een impact heeft op de toekomst van de leefomgeving. Daarom is het volgens haar noodzakelijk dat alle beslissingen overeenstemmen met dat wat zij in de Omgevingsvisie als belangrijk heeft aangemerkt. De verbanden tussen de diverse beleidsterreinen zorgen ervoor dat de opgaven waarvoor zij gesteld staat gemakkelijker samen opgepakt kunnen worden: inwoner, ondernemer en ontwikkelaar.

Het belangrijkste uitgangspunt voor de Omgevingsvisie wordt gevormd door de Toekomstvisie 2030: 'Kempisch wonen in een wereldregio'. Diverse keuzes die (in 2013) zijn vastgesteld zijn nog steeds actueel. De Toekomstvisie is de afgelopen jaren de basis geweest voor de diverse sectorale beleidsdocumenten. In de tussentijd zijn ook verschillende beleidsdocumenten toegevoegd en geüpdatet. Deze Omgevingsvisie geeft dan ook een actueel beeld van het beleid op basis van de huidige beleidsdocumenten. Daarmee vormen de bestaande sectorale visies de basis voor de Omgevingsvisie 2.0.

In de Omgevingsvisie 2.0 staan drie kernambities centraal:
- Hoogwaardig Kempisch wonen
- Aangesloten op een wereldregio
- In een 21e-eeuwse cultuur

De gemeente Eersel is opgebouwd uit een aantal kernen, waaronder Steensel, met daartussen een uniek en gevarieerd landschap. Eersel is de bruisende kern met alle dagelijkse voorzieningen, daarnaast zijn er rustieke dorpjes waar het vooral prettig wonen is, zoals Steensel. Aan deze hoogwaardige, groene leefomgeving ontleent de gemeente Eersel haar identiteit. Inwoners van de gemeente wonen midden in de natuur en toch is de stad dichtbij.

Het doel van de gemeente is dan ook: "De gemeente Eersel staat in 2030 bekend als een van de aantrekkelijkste woongemeenten van de regio."

De komende jaren staat de gemeente voor een flinke woningbouwopgave. Er is veel vraag naar woningen in de gemeente, de druk op alle segmenten is onverminderd groot. Er zullen de komende jaren extra woningen worden gebouwd om te kunnen blijven groeien als gemeente. Deze groei moet volgens de gemeente echter wel in verhouding staan tot de kwaliteit die de gemeente wil bieden.

De gemeente kiest namelijk voor de ambitie 'hoogwaardig Kempisch wonen'; er wordt waar mogelijk conform de wensen van de bewoners van de gemeente Eersel gebouwd. Om de genoemde ambitie waar te maken staan de groene, landschappelijke kwaliteiten die Eersel kenmerkt centraal.

Conclusie
Het project voorziet in een kleinschalig woningbouwplan in Steensel met hoogwaardige architectuur, alsook in het versterken van groen en landschappelijke kwaliteiten, op een plek waar nu een akker is gelegen die landbouwkundig gebruikt wordt. Het project sluit daarmee naadloos aan op de ambities van de Omgevingsvisie alsook op de doelstelling van deze visie.

De Kempische Visie op Wonen 2024-2028
Op 4 juli 2024 heeft de raad van de gemeente Eersel besloten om de 'Kempische visie op wonen 2024-2028' vast te stellen. In deze woonvisie ligt de focus op bouwen van woningen voor de autonome groei en het naar voren halen in de planning van meer woningen gelet op de grote regionale vraag en ter voorkoming van verdere verdringing. De speerpunten uit de visie zijn als volgt:

- In de periode tot en met 2030 willen de Kempengemeenten als ondergrens voor de autonome groei minimaal 3.220 woningen in de Kempen bouwen en halen zij extra plannen naar voren in de planning gelet op de regionale vraagdruk (2.000 extra woningen in de Kempen);
- Voor de jaren na 2030 gaan de Kempengemeenten op zoek naar locaties voor 2.350 tot 8.000 woningen. Met oog voor zowel de gezamenlijke doelstellingen als de individuele ambities van de gemeenten werken de Kempengemeenten dit in de 'Bestuursopdracht Ontwikkelstrategie' verder uit;
- De Kempische Visie op Wonen 2024-2028 zet in de nieuwbouwprojecten sterker in op betaalbaarheid: minimaal 30% van de nieuwe woningen betreft een sociale huurwoning en 37% een betaalbare koop (of middenhuur). De visie laat ruimte om dit per gemeente verder aan te scherpen;
- De Kempische Visie op Wonen 2024-2028 stuurt bij woningbouw aan op het aanbrengen van diversiteit en stimuleert het samenwerken tussen gemeenten en diens partners aan leefbaarheid en vitaliteit in delen van de gemeenten waar dit onder druk komt te staan;
- De Kempengemeenten kiezen ervoor om zoveel mogelijk gezamenlijk op te trekken om voldoende en kwalitatief goede huisvesting te regelen voor 'aandachtsgroepen' die zorg en ondersteuning nodig hebben (zoals ouderen, uitstromers uit zorginstellingen, statushouders en arbeidsmigranten).

In de Verordening doelgroepen sociale woningbouw gemeente Eersel 2022 en de Financieel programma impuls sociale woningbouw gemeente Eersel 2025 is het gemeentelijk woningbouwprogramma opgenomen. Op grond van deze verordening worden jaarlijks per 1 januari de prijzen van huur- en koopwoningen geïndexeerd op de volgens die verordening voorgeschreven wijze. Hierbij wordt gebruik gemaakt van de Regionale Begrippenlijst Wonen van de Woningmarktregio Metropoolregio Eindhoven. Resulterende in de volgende differentiatie bij nieuwbouw:

- Minimaal 30% sociale huurwoningen;
- Minimaal 37% middenhuur;
- 33% van de woningen vrij invulbaar.

Conclusie
De Kempische Visie op Wonen 2024-2028 is met name een actualisatie van bestaand, gemeentelijk woonbeleid op grond van geactualiseerde bevolkingsgroeiprognoses naar aanleiding van recente marktontwikkelingen, maar draagt in de basis dezelfde kernwaarden als het bestaande, gemeentelijke woonbeleid. Het project voorziet in zes huurwoningen, waarvan twee in de sociale huursfeer, twee in de middenhuursector en twee in de vrije huursfeer. Dit sluit aan bij het voorgenoemde beleid.

Kempische visie op wonen 2024-2028 - Volkshuisvestingsprogramma
Het gemeentelijk woningbouwprogramma is vastgelegd in het raadsbesluit van 4 juli 2024 over de 'Kempische visie op wonen 2024-2028 – Volkshuisvestingsprogramma'. In dit besluit wordt stilgestaan bij het feit dat de wereld om ons heen verandert. Steeds sneller. De Brainportregio is één van de snelst groeiende regio's in Europa. De technologische vooruitgang en de bijbehorende banengroei gaan zo snel, dat we het maar nauwelijks bij kunnen benen. Toch blijft er veel ook hetzelfde. De gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel en Reusel-De Mierden, partners in de visie, hebben veel overeenkomsten. Ze liggen in een omgeving met veel rust en natuur. Die zich kenmerkt door gezellige kernen van waaruit je snel in Eindhoven of Veldhoven bent. Een omgeving aantrekkelijk voor mensen opzoek naar groen, gemeenschapsgevoel en Brabantse gemoedelijkheid. Maar er zijn ook verschillen tussen de gemeenten. Denk bijvoorbeeld aan het voorzieningenniveau of de sociale cohesie in verschillende kernen. Deze verschillen zijn deels ook de kracht. En dat willen deze gemeenten behouden. Ze hebben een lange traditie van innige samenwerking waarin ze elkaar ruimte geven om ook even los te laten. Zo staan ze samen sterker en geven ze ruimte aan hun diversiteit. Feit is dat de opgaven op het gebied van wonen om een gezamenlijke oplossing vragen. De groei

in de hele Brainportregio gaat in razend tempo en trekt steeds meer mensen naar de gemeenten. Dit gaat veel sneller dan zij een aantal jaren geleden verwachtten. Als gevolg van die groei staat de woningmarkt in deze gemeenten onder grote druk. Woningprijzen stijgen. Starters en jonge gezinnen komen er steeds moeilijker tussen en de roep om meer betaalbaar aanbod (zowel koop als huur) is groot. Dit vraagt aan de ene kant om snelle woningbouw en het voorkomen van verdringing. Maar ook om een transitie naar betaalbaarder bouwen. Zodat mensen met een lager inkomen ook een woning kunnen blijven vinden in de gemeenten. Om verdere verdringing tegen te gaan, ontkomen de gemeenten er niet aan om de komende jaren een bijdrage te leveren aan de groei van de Brainportregio. Er is alleen nog veel onduidelijk over hoe deze groei zich zal manifesteren. De effecten van de schaalsprong zien we nu al om ons heen. De gemeenten beseffen dat wanneer zij hier niet op inspelen, dat dit ten koste kan gaan van de kansen van hun inwoners. Om verdringing te voorkomen, streven de gemeenten daarom naar het versneld realiseren van meer woningen om de regionale vraag op te vangen. Het uitgangspunt daarbij is een realistisch en uitvoerbaar woningbouwprogramma. Voor de gemeente Eersel geldt volgens provinciale prognose en trendprognose een kwantitatieve woningbehoefte in de periode van 2023 t/m 2030 van +1030 woningen.

Conclusie
Het voorliggende initiatief maakt de bouw van zes woningen mogelijk middels zuinig ruimtegebruik en herbestemming van een akker door extensivering van de landbouwactiviteiten in het gebied. De toevoeging van deze woningen past binnen de prognosecijfers van de provincie en haar doelstellingen.

Principebesluit college van B&W van de gemeente Eersel
Voldaan wordt aan de voorwaarden, zoals deze gesteld zijn in het principebesluit van het college van B&W van de gemeente Eersel van 6 mei 2024 met kenmerk 24.13042, die ook in lijn zijn met het woonbeleid van de gemeente Eersel. Aanvullende voorwaarden in het principebesluit rondom milieuhygiënische aspecten komen aan de orde in hoofdstuk 4. In laatstgenoemde hoofdstuk wordt onderbouwd dat aan die voorwaarden wordt voldaan.

Waterschap De Dommel
Waterschap De Dommel heeft positief geadviseerd bij brief van 22 april 2025. Er wordt voldoende afstand bewaard tot de beekdalgrens van de noordelijk gelegen beek ‘De Gender’. Het waterschap adviseert wel om het bouwpeil goed op de omgeving af te stemmen. Er wordt met de bebouwing ruim voldoende afstand gehouden tot de riooltransportleiding die in de buurt van A-watergang ‘De Gender’ loopt. Ook adviseert het waterschap ten aanzien van de groene aankleding van het plan geen diepwortelende beplanting (bomen of struiken) worden geplant in de beschermingszone van deze riooltransportleiding (5 meter aan weerszijden van de hartlijn) en ook niet in de obstakelvrije zone langs de A-watergang (5 meter vanaf de insteek). Hiermee houdt het plan rekening. Het volledige advies, alsook het beplantingsplan, is bijgevoegd als bijlage.

Resumé inzake toetsing van nationaal, regionaal, provinciaal en gemeentelijk beleid
Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het voorliggende project voldoet aan het beleid.

Hoofdstuk 4: Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

In dit hoofdstuk wordt de gewenste ontwikkeling in het projectgebied aan het Kerkdijkje te Steensel getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving. Indien noodzakelijk worden deze aspecten nader gemotiveerd met een onderzoek. De onderzoekrapportages zijn als bijlagen aangehecht aan deze onderbouwing en maken als zodanig onderdeel uit van deze onderbouwing.

4.1 Activiteiten en milieuzonering

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 werd voor de inwerkingtreding van de Omgevingswet gebruik gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies en gevoelige functies. De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Ruimte en milieu worden verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Om gemeenten hierbij te helpen werkt de VNG aan de handreiking *Activiteiten en milieuzonering*. Dit wordt de opvolger van de uitgaven Bedrijven en milieuzonering 2009 en Milieuzonering nieuwe stijl uit 2019.

Al in 2017 heeft de VNG aangegeven de bekende VNG uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009, het zogenaamde 'paarse boekje', niet meer geschikt te vinden voor toepassing onder de Omgevingswet. Kern van dit paarse boekje zijn de richtafstanden tussen bedrijfsactiviteiten met milieugevolgen enerzijds en gevoelige activiteiten zoals wonen anderzijds. De richtafstanden zijn in een Staat van bedrijfsactiviteiten aan de hand van de SBI-codes per activiteit uitgewerkt. De richtafstanden zijn generiek voor elke opgenomen activiteit, maar de lokale praktijk vraagt juist om maatwerk en een lokale afweging. Met de Omgevingswet is er juist meer mogelijkheid om lokaal die afweging te maken, per locatie, per bedrijf en daarbij te toetsen aan concrete milieuwaarden in het omgevingsplan. Daarom heeft de VNG in 2019 de uitgave Milieuzonering nieuwe stijl gepubliceerd. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Net als bij Bedrijven en milieuzonering 2009 wordt voor de ligging van de verschillende zones ten opzichte van de woonomgeving onderscheid gemaakt tussen rustig woongebied en gemengd gebied. Uit de rechtspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van vloeit voort dat de handreiking nog steeds als hulpmiddel is erkend.

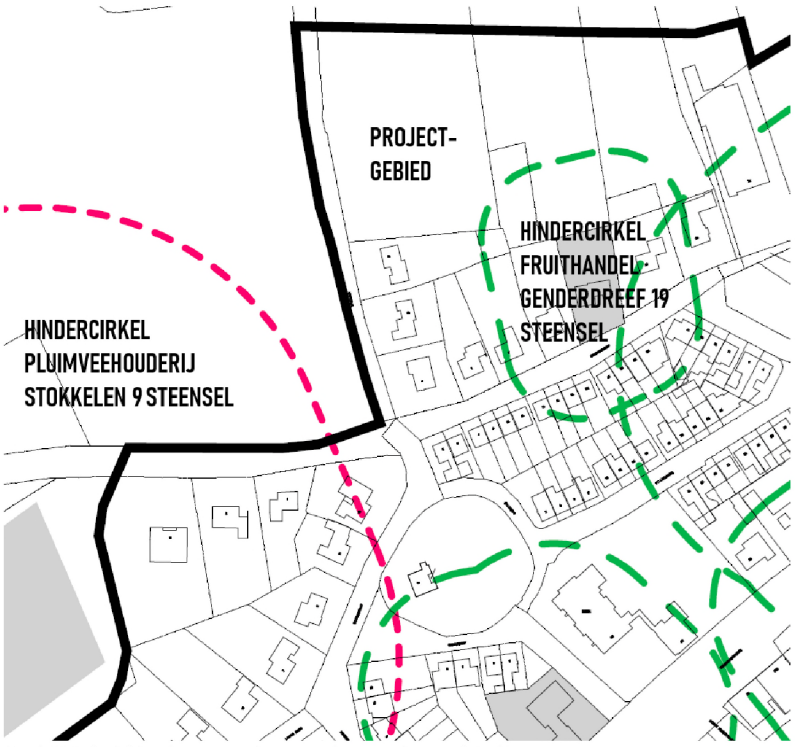
In de Staalkaart Bedrijventerrein, nu opgenomen in de geïntegreerde staalkaart, is gebruik gemaakt van de systematiek van Milieuzonering nieuwe stijl uit 2019, maar dan omgezet voor toepassing onder de Omgevingswet. De staalkaart laat zien hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. Daarmee geeft de staalkaart een indruk van de hoofdlijn van de systematiek van de nieuwe uitgave *Activiteiten en milieuzonering.* Er wordt zoals gezegd voortaan gebruik gemaakt van milieuwaarden in het plan in plaats van vaste afstanden, waardoor doelmatiger met de beschikbare ruimte wordt omgegaan en maatwerkoplossingen vaker voor kunnen komen.

Kortom: er wordt onder het regime van de Omgevingswet niet meer gewerkt met een vaste richtafstand voor iedere activiteit, ongeacht of die activiteit die afstand wel nodig heeft, maar er wordt gewerkt met een concrete waarde per activiteit met daarbij een zo reëel mogelijk ruimtebeslag.

Toetsing
In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor dit projectgebied bestemmingsplan 'Kom Steensel opgenomen. In het kader van de ontwikkeling van een milieugevoelige functie (woningen) aan het Kerkdijkje te Steensel zijn de omliggende milieubelastende functies beschouwd om na te gaan of sprake is van voldoende ruimtelijke scheiding en of daarmee in basis een evenwichtige toelichting van functies aan locaties kan worden nagestreefd.

Hoewel de bestemming 'Agrarisch met landschapswaarden' overheersend is in en rondom het projectgebied, ligt het projectgebied feitelijk in een straat c.q. een gebied waar de functie 'Wonen' dominerend is. Het gebied wordt vanuit het oogpunt van milieuzonering daarom beschouwd als woongebied (type 'rustige woonwijk').

Aan de Genderdreef 19 in Steensel geldt planologisch een bestemming dat bedrijven in de milieucategorie 1 en 2 toelaat. Feitelijk is er thans een fruithandelsbedrijf gevestigd. De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) stelde onder de oude regels voor dit type bedrijf een richtafstand van 10 tot respectievelijk 30 meter tot aan gevoelige functies, zoals Wonen. Hierop kan aangehaakt worden in de nieuwe regelgeving bij de toetsing of dit een belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling aan het Kerkdijkje. Planologisch geldt een richtafstand van 10 tot respectievelijk 30 meter vanaf deze bedrijvenbestemming tot aan de gevel van de beoogde woningen in het projectgebied. Deze afstand bedraagt 30 meter en dit vormt derhalve geen belemmering. Op onderstaande afbeelding is met dikgedrukte zwarte lijn de grens tussen bebouwde kom en buitengebied aangegeven. Met roze stippellijn is de hindercirkel vanuit de agrarische bedrijvigheid aangeduid, zijnde een straal van 200 meter vanaf het emissiepunt van de pluimveehouderij aan de Stokkelen 9 te Steensel naar haar omgeving. Het projectgebied ligt buiten die cirkel. Meer over agrarische bedrijvigheid vindt u in hoofdstuk 4.5. Met groene stippellijn is de richtafstand tot de bedrijvenbestemmingen in Steensel aangeduid, waaronder de bedrijvenbestemming aan de Genderdreef 19 te Steensel.



Bedrijvigheid in de omgeving van het projectgebied

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat vanuit het aspect *Activiteiten en milieuzonering* geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen initiatief. Er wordt een functie 'Wonen' toegevoegd aan een fysieke leefomgeving waar overheersend woonfuncties aanwezig zijn.

4.2 Omgevingsveiligheid

In Nederland is de ruimte voor wonen en werken schaars. Mensen willen gezond en veilig leven, en het bedrijfsleven wil ruimte voor economische groei behouden. Deze blijvende zoektocht naar een optimaal gebruik van de beperkte ruimte is het onderwerp van omgevingsveiligheid. Het omgevingsveiligheidsbeleid 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. Het omgevingsveiligheidsbeleid biedt de kaders waarmee een gebied zo ingericht kan worden dat mensen die er wonen of werken voldoende zijn beschermd bij ongevallen met gevaarlijke stoffen. Het gaat om de berekende risico's, met soms grote onzekerheden, én om beleefde risico's.

De gemeente stelt in het omgevingsplan regels voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Een evenwichtige toedeling houdt ook in dat ze voldoende rekening houdt met het belang van een veilige leefomgeving. Het gaat daarbij om: de bescherming van personen in gebouwen en op locaties in de omgeving van een risicovolle activiteit, en het beperken van schade aan de fysieke leefomgeving in bredere zin (schade aan gebouwen en het milieu) bij een ongeval bij een risicovolle activiteit.

In het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) staan drie categorieën 'gebouwen en locaties' waarvoor de regels bescherming bieden: zeer kwetsbaar, kwetsbaar en beperkt kwetsbaar. De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's.

Gebouwen en locaties zijn ingedeeld in drie categorieën:
- zeer kwetsbaar (alleen gebouwen).
- kwetsbaar (gebouwen en locaties).
- beperkt kwetsbaar (gebouwen en locaties).

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie is gekeken naar het volgende:
- het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is.
- de aanwezigheidsduur van personen.
- in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident.

Woonfuncties vallen volgens Bijlage VI van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) onder de categorie 'kwetsbaar'.
Het voorliggende initiatief voorziet in de toevoeging van zes grondgebonden, zelfstandige woningen, beschikbaar voor reguliere doelgroepen. Het initiatief valt daarmee in de categorie 'kwetsbaar'.

De gemeente moet regels opnemen in het omgevingsplan om deze gebouwen en locaties te beschermen vanwege externe veiligheidsrisico's. In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor dit projectgebied bestemmingsplan 'Kom Steensel' opgenomen. Hierin zijn geen specifieke normen opgenomen ten aanzien van omgevingsveiligheid. Wel wordt in de toelichting verwezen naar de risicokaart.

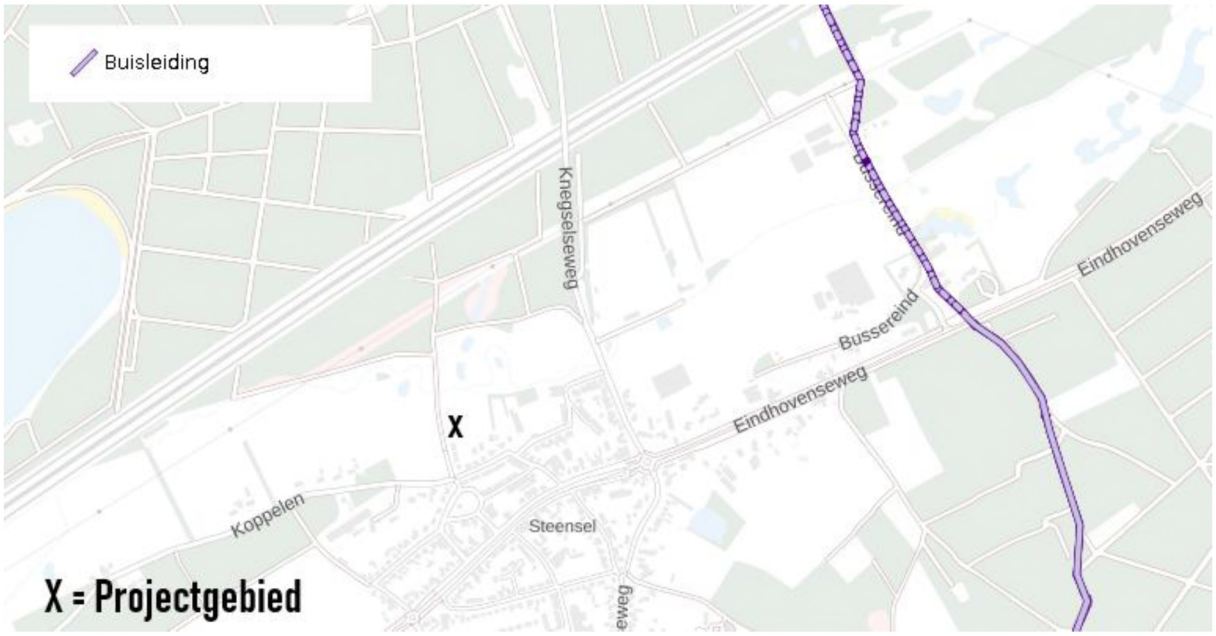
Risicovolle bedrijven in de omgeving van het projectgebied
In Steensel zijn geen verkooppunten voor motorbrandstoffen. In Steensel is tevens geen vuurwerkverkooppunt gevestigd. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten vanuit dit oogpunt.

Luchthaven
Het omgevingsplangebied niet gelegen binnen de invloedsfeer van een luchthaven. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten vanuit dit oogpunt.

Vervoer gevaarlijke stoffen
het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. De risicoatlassen weg, spoor en hoofdvaarwegen geven een algemeen beeld van het vervoer van gevaarlijke

stoffen in Nederland en de daarbij behorende risico's. De conclusies zijn samengevat in de 'Inventarisatie van externe veiligheidsrisico's bij het vervoer van gevaarlijke stoffen'. De nabij het projectgebied gelegen transportroute via de A67 komt niet voor in de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het zogeheten plaatsgebonden risico en het groepsrisico. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten vanuit dit oogpunt.

Transportleidingen
In het omgevingsplangebied liggen geen aardgastransportleidingen van de Gasunie. De meest dichtbij gelegen transportleiding ligt circa 1 kilometer ten oosten van het omgevingsplangebied. Dit betreft een buisleiding van de Defensie Pijpleiding Organisatie. Het invloedsgebied van deze transportleiding ligt niet over het omgevingsplangebied. Derhalve zijn er geen belemmeringen te verwachten vanuit dit oogpunt.



Situatietekening met daarop de transportleiding (buisleiding)

Conclusie
In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor het projectgebied bestemmingsplan 'Kom Steensel opgenomen. Nu het projectgebied is gelegen binnen het hiervoor genoemde bestemmingsplangebied en gebleken is dat er geen belemmeringen zijn in het bestemmingsplangebied (omgevingsplangebied) uit het oogpunt van externe veiligheid, kan geconcludeerd kan worden dat er vanuit het oogpunt van omgevingsveiligheid geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht worden. De genoemde risicobronnen zijn bovendien op ruimvoldoende afstand van het projectgebied gelegen. Een nader onderzoek naar en onderbouwing van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico zijn daarmee irrelevant. Omgekeerd gezien zorgt het project, gelet op het voorgaande, ook niet voor belemmeringen in de omgeving in het kader van omgevingsveiligheid.

4.3 Geur

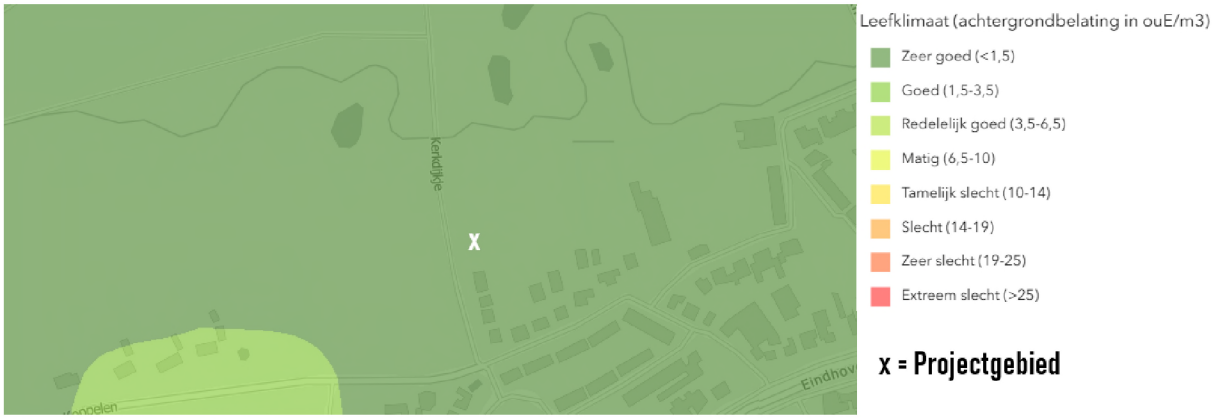
Volgens artikel 5.91 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is het beoogde woongebouw in het projectgebied te kenmerken als een geurgevoelig gebouw. In artikel 5.92 Bkl staat dat de geur van een activiteit op een geurgevoelig gebouw aanvaardbaar moet zijn. De gemeente bepaalt zelf welke mate van geurhinder aanvaardbaar wordt geacht. Geurvoorschriften staan vooral in het omgevingsplan. In het omgevingsplan van de gemeente Eersel is voor dit projectgebied bestemmingsplan 'Kom Steensel' opgenomen. Hierin zijn geen specifieke normen opgenomen ten aanzien van geur. Voor rioolwaterzuiveringsinstallaties, het houden van landbouwhuisdieren en diverse agrarische activiteiten geeft het Rijk instructieregels in het Bkl. Voor veel andere activiteiten stelt het Rijk geen regels. De gemeente bepaalt zelf of en welke regels ze hiervoor

opneemt in het omgevingsplan. Wel geldt dat de gemeente moet zorgen voor een aanvaardbaar geurhinderniveau.

Op 21 december 2021 heeft de gemeenteraad van Eersel de 'Omgevingsvisie 2.0, Kempisch wonen in een wereldregio' vastgesteld. De Omgevingsvisie brengt al het verschillende beleid op hoofdlijnen samen en legt verbanden tussen de diverse beleidsterreinen. Deze visie verwijst naar 'Visie Buitengebied 2.0'. Met die visie zet de gemeente de lijnen uit voor het buitengebied. Voor een deel doen we dit op een traditionele manier door kaders aan te geven die de mogelijkheden voor een gebied aangeven. De visie vormt daarnaast het startpunt voor een nieuwe koers. Een koers waarbij kwaliteitsverbetering van het buitengebied voorop staat. Waarbij ruimte is voor maatwerk. Dit betekent dat we buiten de kaders durven denken als plannen bijdragen aan het verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving. Het projectgebied ligt voor wat betreft de gevoelige bestemming (toevoegen van Wonen) niet in het buitengebied en derhalve bevat de 'Visie Buitengebied 2.0' geen beleid dat relevant is voor onderhavig initiatief, dat (grotendeels) in stedelijk gebied gesitueerd is.

In de regio Zuidoost-Brabant zijn veel intensieve veehouderijen gevestigd. Bij de vergunningverlening wordt getoetst of de uitstoot van geur voldoet aan de norm zodat op individueel niveau de veehouderij geen geuroverlast veroorzaakt. Dit wordt de voorgrondbelasting genoemd. Alle uitstoot van geur van alle veehouderijen bij elkaar opgeteld heeft echter ook een opgeteld effect (cumulatie), dit wordt de achtergrondbelasting genoemd. Ook voor de achtergrondbelasting zijn normen opgesteld die gekoppeld zijn aan een beleving van de kwaliteit van de leefomgeving.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant (ODZOB) heeft veel data die iets zegt over de omgevingskwaliteit in onze regio. Door de ODZOB is in 2024 een kaart vervaardigd waarop de achtergrondbelasting vanwege geurhinder is weergegeven voor Noord Brabant. Op deze kaart is de achtergrondbelasting, veroorzaakt door de aanwezigheid van intensieve veehouderijen, opgenomen in odour units per kubieke meter (ouE/m3). Op onderstaande uitsnede van deze kaart is te zien dat het projectgebied is gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed'.



Uitsnede uit Achtergrondbelasting geur 2024.

Conclusie

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat aspect Geur geen belemmering vormt voor het project. Het projectgebied is immers gesitueerd binnen een leefomgeving met de kwalificatie 'zeer goed' als het gaat over geurhinder. Omgekeerd geldt ook dat het project geen belemmering op het woon- en leefklimaat veroorzaakt in het kader van geur.

4.4 Kabels, leidingen, trillingen en niet gesprongen explosieven

In deze paragraaf wordt ingegaan op de aanwezigheid van kabels, leidingen, trillingen en niet gesprongen explosieven (NGE) en wordt aangegeven of er belemmeringen aanwezig zijn voor het voorgenomen project vanuit dit oogpunt.

Kabels en leidingen
Het Kabels en Leidingen Informatie Centrum (KLIC) van het Kadaster verzorgt informatie rondom kabels en leidingen. Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het projectgebied, blijkens de onderstaande afbeelding behorende bij de KLIC-melding van 17 oktober 2024. Hierop zijn standaardaansluitingen van nutsvoorzieningen te zien die verwijderd en/of omgezet kunnen worden in de nieuwe situatie. Binnen het projectgebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten.



Kaart met ligging kabels en leidingen, KLIC-melding 07.10.2024.

Vooroverleg met netbeheerders
Op 11 december 2024 is het project via een vooraanmelding bekend gemaakt bij de netbeheerders via de portal van de website van Mijnaansluiting.nl. Een fysiek vooroverleg wordt ruim voorafgaand aan start bouw gevoerd met netbeheerders Enexis, Brabant Water, Circet Benelux (namens Ziggo) en Allinq (namens glasvezelleverancier) in een startwerkoverleg. Geconcludeerd werd dat er geen belemmeringen zijn om het project aan te sluiten op de bestaande netwerken van netbeheerders.

Trillingen
Hinder of zelfs schade door trillingen kan ontstaan door verkeer over de weg of het spoor (bijvoorbeeld van vrachtwagens, trein of tram) of door machines bij industrie (stansen, draaiende motoren en dergelijke). Deze trillingen bewegen zich door de bodem. Trillingen nemen af als de afstand tot de bron groter wordt. Het projectgebied ligt niet in de directe nabijheid van een spoor, een weg met zwaar verkeer, brug of industrie en daarom vormt het aspect trillingen geen belemmering voor het project.

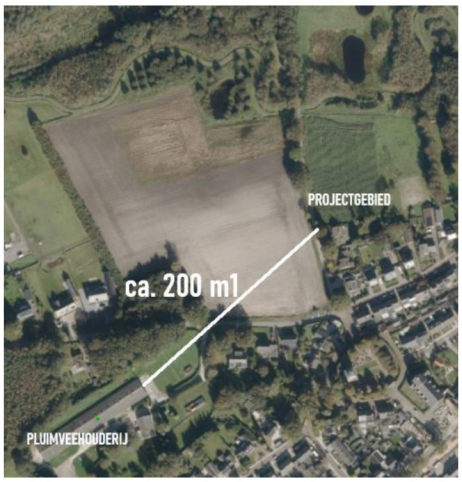
Niet gesprongen explosieven (NGE)
Resten van oorlog en defensie krijgen weliswaar steeds meer aandacht, maar de verwachte ligging van dergelijke resten is vaak niet goed bekend bij degenen die verantwoordelijk zijn voor cultuurhistorische waarden in relatie tot ruimtelijke plannen. De Indicatieve Kaart Militair Erfgoed geeft voor Nederland een landelijk overzicht op een kleine schaal van de (verwachte) ligging van resten van ondergronds en bovengronds militair erfgoed. Op de Indicatieve Kaart Militair Erfgoed is het projectgebied niet aangeduid als aandachtsgebied. Ook zijn er geen verwachtingen op militaire objecten, raketinslagen of aan de Wereldoorlogen gerelateerde verschijnselen. Niet gesprongen explosieven zijn derhalve niet te verwachten.

Conclusie
Geconcludeerd kan worden dat uit het oogpunt van kabels, leidingen, zendmasten, trillingen en niet gesprongen explosieven (NGE) er geen belemmeringen zijn voor het project.

4.5 Gezondheid

De intensieve veehouderijen binnen de agrarische sector dragen bij aan de emissies van fijnstof PM10 (fijnstof kleiner dan 10 µm) in Nederland. Dit vrijkomende fijnstof 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)stofemissie uit veehouderijen.

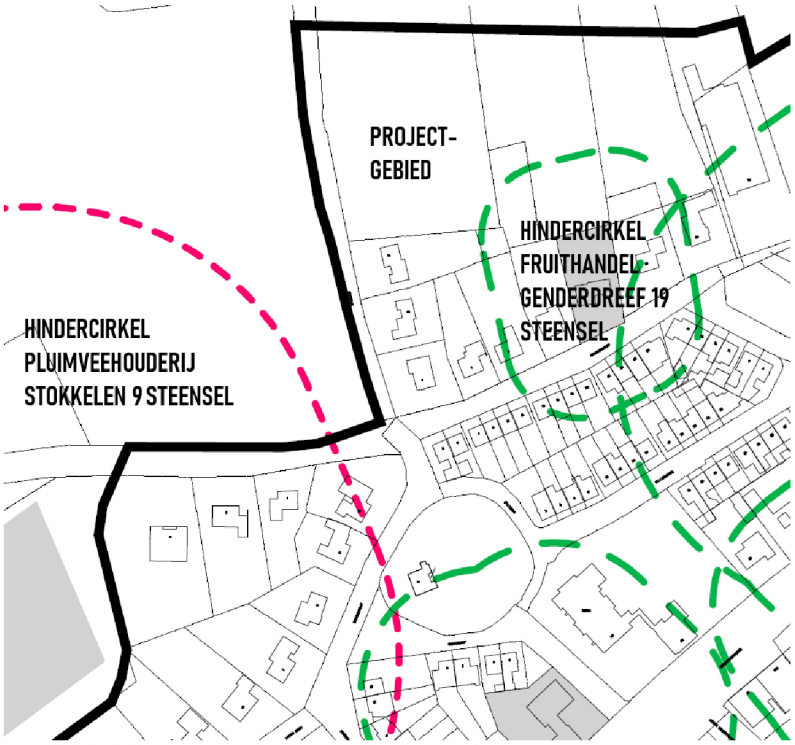
Het projectgebied ligt binnen de bebouwde kom van Steensel. Op circa 200 meter afstand, ten zuidwesten van het projectgebied, aan de Stokkelen 9 te Steensel, is een pluimveehouderij gelegen (leghennen).



Luchtfoto ligging pluimveehouderij t.o.v. het projectgebied

Doorgaans geldt een afstandseis van 100 tot 200 meter tussen het emissiepunt van een stal van een veehouderij en een projectgebied waar nieuwe woningen beoogd worden. De afstand tussen de pluimveehouderij c.q. de stal aan de Koppelen 9 te Steensel en het projectgebied is circa 200 meter. De afstand van het emissiepunt van deze stal ligt zelfs op meer dan 200 meter. De ligging van deze veehouderij vormt derhalve geen belemmering voor het project.

Op onderstaande afbeelding is met dikgedrukte zwarte lijn de grens tussen bebouwde kom en buitengebied aangegeven. Met roze stippellijn is de hindercirkel vanuit de agrarische bedrijvigheid aangeduid, zijnde een straal van 200 meter vanaf het emissiepunt van de pluimveehouderij aan de Stokkelen 9 te Steensel naar haar omgeving. Het projectgebied ligt buiten die cirkel.



Bedrijvigheid in de omgeving van het projectgebied

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 twee 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 aanhouding van besluitvorming geadviseerd over het toevoegen van gevoelige functies binnen twee kilometer van een geitenhouderij totdat meer duidelijk is over de oorzaak van de gezondheidsrisico's. Voorliggend project voorziet in een woonontwikkeling, dus de richtafstand ten opzichte van geitenhouderijen is van toepassing. Binnen twee kilometer van het projectgebied zijn er geen geitenhouderijen, zodat er vanwege deze bedrijvigheid geen risico is voor de volksgezondheid voor het projectgebied. De dichtstbijzijnde geitenhouderij ligt aan de Knegselsedijk 13 te (5525 KR) Duizel op een afstand van circa 2.7 kilometer van het projectgebied.

Gelet op deze grote afstanden tussen de veehouderijen in de omgeving en het projectgebied kan geconcludeerd worden dat er geen sprake is van een overschrijding van de endotoxine advieswaarde ter plaatse van het projectgebied. In de directe omgeving van het projectgebied is derhalve geen bedrijvigheid aanwezig die een belemmering vormt voor de voorgenomen woonontwikkeling. De woonontwikkeling stelt ook geen beperkingen aan bestaande hinderlijke bestemmingen van veehouderijen.

Conclusie
Vanuit het aspect veehouderijen en volksgezondheid is de ontwikkeling in het projectgebied aanvaardbaar.

4.6 Luchtkwaliteit

Ons gebruik van de fysieke leefomgeving heeft soms ongewenste bijwerkingen. Bijvoorbeeld luchtverontreiniging. Luchtverontreiniging kan effect hebben op de gezondheid van mensen en de natuur. De Omgevingswet bevat instrumenten en regels die de kwaliteit van de binnen- en buitenlucht bewaken en beschermen.

Een toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor luchtkwaliteit is niet nodig als een project of activiteit maar weinig bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dat wordt 'niet in betekenende mate' genoemd, hierna: NIBM. Het gaat bijvoorbeeld om een ruimtelijk project of activiteit waarvoor een omgevingsvergunning nodig is maar waarvan de bijdrage aan de luchtverontreiniging klein is. Dan is geen toetsing aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10) nodig.

Een project of activiteit draagt niet in betekenende mate bij als de toename van de concentratie NO2 en PM10 niet hoger is dan 1,2 µg/m3. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Dit volgt uit artikel 5.53 en 5.54 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

Een aantal veelvoorkomende activiteiten dragen niet in betekenende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. Daarom is het niet nodig deze 'standaardgevallen' te toetsen aan de rijksomgevingswaarden voor stikstofdioxide (NO2) en fijnstof (PM10).

Artikel 5.54 van het Bkl geeft grenzen aan. Als een activiteit binnen deze grenzen valt, is geen toetsing nodig aan de rijksomgevingswaarden voor (NO2) en fijnstof (PM10), want de activiteit draagt dan per definitie niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging. Het gaat onder meer over grenzen ten aanzien van nieuw te realiseren woningen.

Woningen zijn niet in betekende mate als de omvang ervan onder de in artikel 5.54 van het Bkl vastgelegde grens ligt. Het aantal NIBM-woningen is afhankelijk van het aantal ontsluitingswegen. Bij twee ontsluitingswegen in een projectgebied zijn meer woningen mogelijk dan bij één ontsluitingsweg, want twee ontsluitingswegen zorgen voor een betere spreiding van de uitstoot, als het verkeer zich (gelijkmatig) verdeelt over de wegen. Woonwijken zijn volgens artikel 5.54 van het Bkl niet in betekende mate als het gaat om maximaal 1500 woningen bij één ontsluitingsweg en 3000 woningen bij twee of meer ontsluitingswegen.

Het voorliggende project bestaat uit de realisatie van zes zelfstandige woningen. Het project draagt daarmee zeer weinig bij aan luchtverontreiniging en is daarmee niet in betekende mate (NIBM). Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Conclusie
Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

4.7 Parkeren, verkeer en mobiliteit

Het toelaten van woningen op een locatie kan effect hebben op de verkeersafwikkeling en het parkeren. Woningen moeten goed bereikbaar zijn en er moeten voldoende parkeerplaatsen zijn. Bij het toelaten van woningen speelt mobiliteit mee bij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het verkeer moet goed afgewikkeld kunnen worden en er moeten voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden bij de woningen. In beeld moet worden gebracht of de nieuwe woningen leiden tot een toename van verkeer en parkeren. En, of dit tot problemen leidt op de locatie. Getoetst wordt aan de gemeentelijke parkeernormen.

De gemeente kan eigen beleid formuleren voor mobiliteit, bijvoorbeeld eigen parkeerbeleid of mobiliteitsbeleid gericht op het verbeteren van de verkeersstructuur. Vaak is het gemeentelijk parkeerbeleid gebaseerd op de CROW-kentallen van het Kennisplatform CROW. Hierin staan parkeerkengetallen en kengetallen voor verkeersgeneratie voor verschillende typen woningen. Ook is er een onderscheid naar type gebied waar de woning komt (bijvoorbeeld matig stedelijk of sterk stedelijk). Op basis van het parkeerbeleid van de gemeente of de kencijfers van kennisplatform CROW kan berekend worden hoeveel parkeerplaatsen er nodig zijn. Vervolgens moet aangetoond worden dat er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is of gerealiseerd kan worden. De kencijfers van het CROW zijn algemeen erkend. Het zijn geen normen, maar kentallen. Hiervan kan afgeweken worden.

Op 8 april 2025 heeft de gemeenteraad van Eersel besloten om het 'Parkeerbeleidsplan 2025' en de 'Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel' vast te stellen, met als belangrijke wijzigingen ten opzichte van het vorige parkeerbeleidsplan uit 2014:

a. gebruik van actuele landelijke parkeerkencijfers 2024;
b. meer ruimte bieden voor maatwerkoplossing, zoals deelauto's;
c. instellen wegsleepregeling.

Ook heeft de gemeenteraad besloten om het 'Parkeerbeleidsplan 2014 gemeente Eersel' (vastgesteld op 27 februari 2014) in te trekken. Vanaf 8 april 2025 dient het project derhalve getoetst te worden aan het 'Parkeerbeleidsplan 2025' en de 'Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel'.

Parkeerbeleidsplan 2025
Ten opzichte van het vorige parkeerbeleidsplan uit 2014 is in het 'Parkeerbeleidsplan 2025' een splitsing aangebracht tussen het parkeerbeleid en de parkeernormen. Hierdoor kan door de gemeente sneller worden ingespeeld op nieuwe landelijke parkeerkencijfers, door het alleen aanpassen van de 'Nota parkeernormen'. Behalve actuele parkeerkencijfers, zijn er ook meer woningtypen opgenomen. Door het vastleggen van normen voor parkeren wordt duidelijkheid geschapen voor nieuwe ontwikkelingen en worden gelijke gevallen gelijk beoordeeld. Ten aanzien van nieuwbouwprojecten biedt het 'Parkeerbeleidsplan 2025' de gemeente de mogelijkheid om maatwerk toe te passen.

Nota parkeernormen 2025 gemeente Eersel
De parkeernormen uit het vorige parkeerbeleidsplan van 2014 waren verouderd. Daarnaast blijkt dat sommige beoogde ontwikkelingen geen doorgang kunnen vinden als gevolg van die parkeernormen. Initiatieven voor ontwikkelingen vragen om maatwerk. Het beleid uit 2014 bood daar onvoldoende handvatten voor. Die handvatten zijn er gekomen door vaststelling van de Nota parkeernormen 2025.

Bij een ruimtelijke ontwikkeling wordt de parkeervraag in basis op eigen terrein gerealiseerd of, bij grootschaligere ontwikkelingen, binnen het projectgebied. Bezoekersparkeerplaatsen moeten openbaar toegankelijk zijn. De parkeernormen zijn gebaseerd op parkeerkencijfers van het CROW, publicatie 744, Parkeerkencijfers – basis voor parkeernormering 2024.' Wanneer het CROW de parkeerkencijfers actualiseert wordt de 'Nota parkeernormen' hierop aangepast. De parkeerkencijfers van het CROW maken onderscheid naar stedelijkheidsgraad. Deze is voor de gemeente Eersel 'weinig stedelijk' op basis van de demografische kencijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek per gemeente. Afhankelijk van het van het toepassing zijnde deelgebied in een gemeente is de parkeernorm hoger of lager. Het CROW onderscheidt de volgende deelgebieden: centrum, schil centrum, rest bebouwde kom of buitengebied. Voor de kern Eersel is dit onderscheid belangrijker dan voor de kleinere kernen, zoals Steensel. In de kern Steensel wordt uitgegaan van de parkeernorm die hoort bij het gebied 'rest bebouwde kom'.

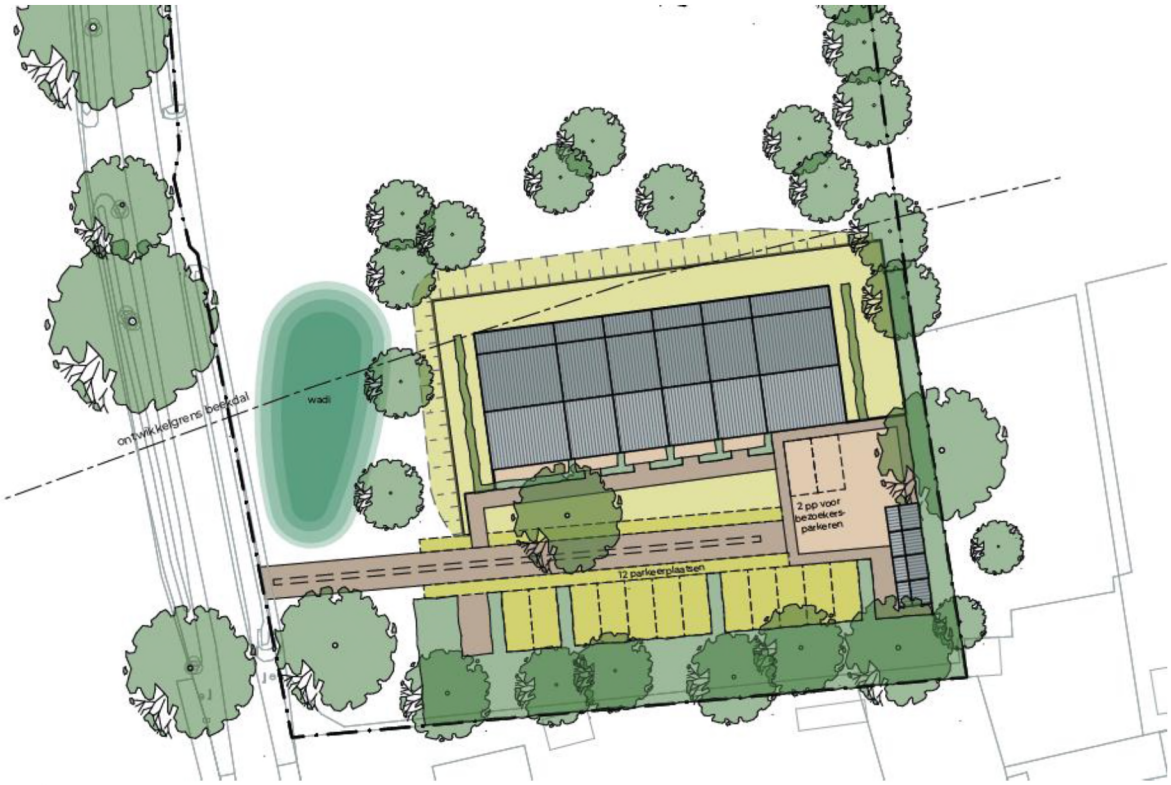
Voor woningbouwprojecten geldt volgens de nota de volgende tabel met parkeernormen:

Woning	Centrum	Schil centrum	Rest bebouwde kom	Buitengebied
Koop, vrijstaand	1,75	2,05	2,3	2,5
Koop, twee-onder-een-kap	1,65	1,95	2,2	2,3
Koop, tussen/hoek	1,45	1,75	2,1	2,2
Koop, appartement, > 100 m² bvo	1,55	1,85	2,1	2,2
Koop, appartement, 75 - 100 m² bvo	1,35	1,55	1,7	1,7
Koop, appartement, < 75 m² bvo	1,25	1,35	1,6	1,7
Huur, vrije sector	1,25	1,55	1,7	1,8
Huur, sociale huur	1,05	1,15	1,4	1,5
Huur, appartement, vrije sector, > 100 m² bvo	1,25	1,55	1,7	1,7
Huur, appartement, vrije sector, 75 - 100 m² bvo	0,95	1,05	1,3	1,4
Huur, appartement, vrije sector, < 75 m² bvo	0,85	0,95	1,2	1,3
Huur, appartement, sociale huur, > 100 m2 bvo	0,95	1,05	1,3	1,4
Huur, appartement, sociale huur, 75-100 m2 bvo	0,85	0,95	1,2	1,3
Huur, appartement, sociale huur, < 75 m2 bvo	0,75	0,85	1,1	1,2
Huur, appartement, sociale huur of vrije sector,< 30 m2 bvo	0,55	0,65	0,7	0,8
Kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig	0,25	0,45	0,5	0,7
Aanleunwoning, serviceflat (zelfstandige woning met beperkte zorgvoorzieningen)	0,95	0,95	1,1	1,2
Kleine eenpersoonswoning (Tiny house, meestal grondgebonden)	0,55	0,65	0,7	0,8
Bezoekersaandeel (al verwerkt in parkeernorm)	**0,15**	**0,15**	**0,2**	**0,3**

Parkeerbalans - toetsing van het project aan de normen

Het project ligt in het deelgebied 'rest bebouwde kom' en voorziet in een zestal grondgebonden huurwoningen, waarvan twee in de sociale huursfeer, twee in de middenhuursector en twee in de vrije huursfeer. Voor de sociale huurwoningen geldt een norm van 1.4 parkeerplaats per woning. Voor de woningen in de middenhuursector en vrije huursfeer geldt een norm van 1.7 parkeerplaats per woning. Het aantal benodigde parkeerplaatsen op eigen terrein, inclusief bezoekersparkeerplaatsen, komt daarom neer op 10 parkeerplaatsen.

Op onderstaande situatietekening is te zien dat er 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd worden, ingepast in het groen. Er is zelfs ruimte voor 2 extra parkeerplaatsen, indien de behoefte daaraan bestaat.



Situatietekening Parkeren

Het projectgebied ligt ontsloten aan een voldoende uitgeruste weg, te weten aan het Kerkdijkje, een zijstraat van een van de belangrijke verkeersaders van het dorp (Koppelen/Genderdreef). De verkeersgeneratie vanwege het project leidt gelet op het hiervoor uiteengezette, en de kleinschaligheid van het woningbouwprogramma, logischerwijs niet tot grote problemen voor verkeersveiligheid of de doorstroming van het verkeer.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het aspect 'Parkeren, verkeer en mobiliteit' geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling in het projectgebied.

4.8 Bodem

Adviesbureau SILT heeft in januari 2025 een verkennend bodemonderzoek inclusief onderzoek naar poly- en perfluoralkylstoffen (PFAS) verricht. De bodem binnen de onderzoekslocatie wordt op basis van het vooronderzoek en de terreinverkenning door adviesbureau SILT niet als asbestverdacht beschouwd. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van nader of aanvullend onderzoek naar asbest in de bodem. De bevindingen van het verkennend bodemonderzoek en het aanvullend onderzoek zijn samengevat weergegeven in het rapport van SILT d.d. 22 januari 2025. Laatstgenoemde rapport is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

Met de invoering van de Omgevingswet zijn de Wet bodembescherming (Wbb), de Circulaire bodemsanering en het Besluit uniforme saneringen (BUS) ingetrokken. Hiermee vervalt de toetsingssystematiek aan de achtergrond-, streef- en interventiewaarden en de beoordelingssystematiek voor een "geval van ernstige bodemverontreiniging" en de bijbehorende afweging van de saneringsnoodzaak. Of een locatie moet worden gesaneerd, wordt door de gemeente vastgelegd in het Omgevingsplan. Het bouwen op een bodemgevoelige locatie is niet toegestaan wanneer de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden. In dat geval moeten sanerende of andere beschermende maatregelen worden getroffen. Tot het moment dat een gemeente de toelaatbare kwaliteit heeft gedefinieerd in het Omgevingsplan, geldt dat de bodemkwaliteit onvoldoende is als meer dan 25 m³ grond boven de interventiewaarde verontreinigd is. Dit is vastgelegd in de zogenaamde bruidsschat: een aantal regels die met het ingaan van de Omgevingswet automatisch onderdeel worden van het tijdelijke deel van het Omgevingsplan. Deze regels mogen in de komende jaren door de gemeente worden geschrapt, overgenomen of vervangen door eigen regels.

Toetsingskader
Het toetsingskader voor de kwaliteit van bodem en grond is vastgelegd in het Besluit activiteiten leefomgeving en het Besluit bodemkwaliteit. Er zijn vijf kwaliteitsklassen. Grond met bodemkwaliteitsklasse landbouw/natuur, wonen of industrie, kan onder voorwaarden worden toegepast als bodem. Matig of sterk verontreinigde grond komt niet voor toepassing in aanmerking. De verontreinigingssituatie van de bodem kan worden beoordeeld door toetsing van de gemeten gehaltes in grond en grondwater aan de achtergrondwaardes grond en streefwaarden grondwater en de interventiewaarden grond en grondwater. De achtergrondwaarden geven het niveau aan waarbij sprake is van een duurzame bodemkwaliteit. De Provincie Noord-Brabant heeft normen/toetsingswaarden opgenomen voor grondwater in haar Omgevingsverordening.

De interventiewaarden geven aan wanneer de functionele eigenschappen die de bodem heeft voor mens, dier en plant ernstig zijn of dreigen te worden verminderd. Om van een 'geval van ernstige bodemverontreiniging' te spreken dient voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger te zijn dan de interventiewaarde.

Algemeen
De bodem in het projectgebied bestaat tot de verkende diepte van 2,4 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn geen waarnemingen gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond
In de zintuiglijk niet verontreinigde grondmengmonsters MM03 en MM04 (bovengrond) zijn analytisch verhoogde gehaltes aan cadmium aangetoond. De gehaltes overschrijden de interventiewaarde niet.
In de zintuiglijk niet verontreinigde grondmengmonsters MM01 en MM02 (bovengrond) zijn analytisch geen verhoogde gehaltes aan bestrijdingsmiddelen (OCB) aangetoond. In het zintuiglijk niet verontreinigde grondmengmonster MM05 (ondergrond) zijn analytisch geen verhoogde gehaltes aangetoond. Allen liggen onder de interventiewaarde. De kwaliteitsklasse van de boven- en ondergrond betreft Landbouw/Natuur.

PFAS
Volgens het Handelingskader voor hergebruik van PFAS-houdende grond en baggerspecie voldoet het grondmengmonster MM07 (bovengrond) aan de klasse Landbouw/Natuur voor het toepassen op landbodem. De PFAS-toetsing is als bijlage 7 bij het rapport van SILT toegevoegd.

Grondwater
In het grondwater uit peilbuis PB01 zijn analytisch licht verhoogde concentraties aan barium, cadmium, koper, nikkel en zink aangetoond. Deze concentraties overschrijden de streefwaarden doch niet de interventiewaarden.

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 materialen en/of bijmengingen aangetroffen.

Toetsing hypothese
De hypothese 'onverdacht' kan op basis van de resultaten, slechts lichte verhogingen in grond en grondwater, formeel worden aanvaard.

Slotconclusie inzake Bodem
Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn door adviesbureau SILT geen verontreinigingen aangetoond die aanleiding vormen voor het uitvoeren van nader of aanvullend bodemonderzoek. De bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie vormt geen belemmering voor het beoogde project. De eventueel bij werkzaamheden vrijkomende grond is op of buiten het onderzoeksterrein herbruikbaar. Indien vrijkomende grond van de locatie afgevoerd dient te worden, dient rekening gehouden te worden met de regels van het vigerende Besluit Bodemkwaliteit, het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het tijdelijk deel van een gemeentelijk Omgevingsplan.

4.9 Weging van het waterbelang

De gemeente dient bij een afwijking of wijziging van het omgevingsplan de opvattingen van de waterbeheerder te betrekken. Met ingang van de Omgevingswet is de term 'watertoets' vervangen door 'weging van het waterbelang' en volgt uit artikel 5.37 van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Dit geldt in het algemeen voor alle waterbelangen. In het kader van de beoogde herontwikkeling van het projectgebied en bijbehorende ruimtelijke procedure is derhalve onderhavige waterparagraaf opgesteld.

Nationaal beleid: Nationaal Water Programma 2022-2027
Om aan te geven hoe we omgaan met de uitdagingen van ons water, heeft de Rijksoverheid het Nationaal Water Programma 2022-2027 (NWP) ontwikkeld. Het NWP 2022-2027 is op 18 maart 2022 vastgesteld. In het NWP beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de Rijkswateren en -vaarwegen. Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater & waterverdeling, waterkwaliteit & natuur, scheepvaart, en de functies van de Rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij kijken we naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast laten we de raakvlakken zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat ons nu en in de toekomst te wachten staat. De belangrijkste thema's hieruit zijn doorvertaald naar het Bkl en het provinciaal- en waterschapsbeleid. In het Bkl zijn voorwaarden opgenomen met oog op de bescherming van waterbelangen vanuit het Rijk met oog op primaire waterkeringen, de kust, de grote rivieren en het IJsselmeergebied. De ontwikkeling is niet

gelegen ter plaatse van de betreffende waterstaatswerken en is bovendien dermate kleinschalig van aard, dat deze geen invloed heeft op de betreffende waterbelangen vanuit het Rijk.

Provinciaal beleid: Regionaal Water en Bodem Programma 2022-2027
Het Regionaal Water en Bodem Programma (RWP) 2022-2027 van de provincie Noord-Brabant is op 22 december 2021 in werking treden. Het is onderdeel van het planstelsel voor de wateropgaven in Nederland, samen met het Nationaal Water Programma en de waterbeheerprogramma's van de waterschappen. Doel van dit nieuwe RWP is een klimaatadaptief Brabant met veilig, schoon en voldoende water en een vitale bodem. Deze opgaven zijn ook van belang voor vrijwel alle andere provinciale opgaven: wonen en werken, infrastructuur en mobiliteit, landbouw en voedsel, natuur en biodiversiteit, erfgoed, een concurrerende en duurzame economie, en de energietransitie.

Provinciaal beleid: Omgevingsverordening Noord-Brabant
De belangrijkste regels inzake het RWP zijn overgenomen in de Omgevingsverordening Noord- Brabant (hierna Ov). Middels de themakaarten van deze verordening wordt inzicht gegeven in hoeverre er belangrijke waterhuishoudelijke thema's op het projectgebied van toepassing zijn. Hieruit blijkt dat op het projectgebied de volgende regels van toepassing zijn. Een aantal daarvan zijn niet relevant om uiteen te zetten. Ter plaatse geldt een inspanningsverplichting voor het waterschap met betrekking tot een 'Norm wateroverlast Stedelijk gebied'. Met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, geldt binnen stedelijk gebied als norm een overstromingskans van 1/100 per jaar voor gebieden die in een ruimtelijk plan bestemd zijn voor de doeleinden bebouwing, hoofdinfrastructuur en spoorwegen en 1/10 per jaar voor overige gebieden. Het initiatief heeft hier geen invloed op. Gezien voorgaande zijn er slechts de reguliere rechtstreeks werkende regels en instructieregels voor waterschappen van toepassing. Het projectgebied is voor het overige niet gelegen ter plaatse van een beschermd gebied inzake grondwater, drinkwater, boringen of andere beschermde gebieden inzake de waterhuishouding. Er zijn dan ook geen belangen vanuit de Omgevingsverordening Noord-Brabant in het geding met oog op het thema 'Water en watersystemen'.

Beleid Waterschap De Dommel: Waterbeheerprogramma 2022 – 2027
In 2021 heeft waterschap De Dommel het Waterbeheerprogramma 2022-2027 vastgesteld. Dit Waterbeheerprogramma schetst de visie en ambities van het waterschap voor de lange termijn (2050). De ambities in het programma zijn gericht op:

• van beekdalgericht naar gebiedsgericht: de aandacht gaat vanaf nu ook naar de flanken, de hoge zandruggen en bebouwd gebied, niet alleen naar het beekdal;
• van een sectorale aanpak naar een integrale aanpak; samen met overheden en gebiedspartners werken we aan meerdere doelen in het gebied;
• van 'water afvoeren' naar 'elke druppel telt'; we richten het waterbeheer in op maximaal water vasthouden, we gaan minder grondwater gebruiken en slimmer sturen. Het waterschap bereidt zich voor op een watertransitie, waarbij wordt ontwikkeld van de huidige situatie naar de gewenste situatie in 2050.

Het waterschap hanteert drie eenvoudige, sterke richtinggevende principes voor alle ontwikkelingen. De onderstaande principes geven richting en prioriteiten aan de watertransitie op de korte, middellange en lange termijn:

1. Elke druppel vasthouden en infiltreren waar deze valt.
2. Functies passen zich aan het bodem- en watersysteem aan.
3. Wat schoon is moet schoon blijven.

De praktische uitgangspunten van het waterschap zijn verder uitgewerkt in de Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024.

Beleid Waterschap De Dommel: Waterschapsverordening Waterschap De Dommel 2024
Sinds 1 januari 2024 heeft Waterschap De Dommel een waterschapsverordening. Deze verordening vervangt de Keur. In de waterschapsverordening staan de regels voor bewoners en bedrijven die activiteiten doen bij beken, sloten en gemalen. De keur was een traditionele verordening met regels en verboden. De waterschapsverordening is digitaal en de regels zijn verbonden aan de gebieden waar ze gelden. Dus in plaats van algemeen en overal geldig, naar specifiek geldig voor sommige gebieden en activiteiten. Met de Omgevingswet wordt gewerkt met de 'ja, op voorwaarde dat'-regel. Dit betekent dat activiteiten mogen, zolang er aan de voorwaarden in de waterschapsverordening voldaan wordt. Met de Keur en Algemene regels mochten activiteiten pas als je daarvoor een vergunning had. Bij de waterschapsverordening hoort een kaart waarop je kunt zien waar, welke regels gelden. Daar waar beschermingszones en beschermde gebieden zijn aangegeven, geldt veelal een vergunningsplicht met extra restricties.

Overeenkomstig de digitale kaart vanuit het Omgevingsloket is het projectgebied gelegen binnen een attentiegebied, invloedsgebied Natura 20000 of beperkt invloedsgebied Natura 2000. Hiervoor gelden regels met betrekking tot het onttrekken van grondwater voor beregening van landbouwgronden. Dit is niet van toepassing bij het beoogd initiatief. Daarnaast is het projectgebied gelegen buiten een beschermd gebied, attentiegebied en beekdal. Dit houdt verband met het toepassen van drainage en het niet van toepassing zijn van een vergunningsplicht (onder voorwaarden). Dit is niet van toepassing bij het beoogd initiatief. Gezien voorgaande zijn de reguliere voorwaarden vanuit de waterschapsverordening van toepassing en geeft dit geen extra belemmeringen met oog op het beoogd initiatief.

Hydrologische uitgangspunten voor afvoeren van hemelwater De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun regelgeving geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt of er sprake is van afkoppelen. Hiermee geven de waterschappen ook invulling aan de wens van met name de grensgemeenten die in het verleden te maken hadden met verschillend beleid van de waterschappen. Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding of afkoppelen van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. Gemeenten stellen vanuit hun eigen verantwoordelijkheid voorwaarden aan de afvoer via een rioleringsstelsel. Bij het invullen van de compensatieopgave wordt tevens gekeken naar de mogelijke realisering van andere waterdoelen. Het gaat hierbij dus om een optimale inpassing van een plan in zijn omgeving, waarbij ook gekeken moet worden naar het huidig en toekomstig functioneren van het totale (deel)stroomgebied waar de ontwikkeling onderdeel van uitmaakt. Naast het behoud van voldoende systeemrobuustheid, kan hiermee beter invulling worden gegeven aan de gewenste doelmatigheid. Bovendien biedt dit mogelijkheden voor waterschappen en gemeenten om ook andere dan hydrologische aspecten mee te nemen in de afweging. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om het oplossen van waterkwaliteitsknelpunten of het tegengaan van verdroging.

Voor hemelwater dat op verharde oppervlakten valt stellen de waterschappen onderstaande voorkeursvolgorde voor, waarbij optie 1 het meest wenselijk en optie 5 het minst wenselijk is:

1. Hergebruik
2. Vasthouden / infiltreren
3. Bergen en afvoeren
4. Afvoeren naar oppervlaktewater (direct of indirect)
5. Afvoeren naar de riolering

De waterschappen vragen aan initiatiefnemers deze voorkeursvolgorde 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.

Met behulp van een eenvoudige rekenregel uit artikel 2.31 lid 4 onder b van de waterschapsverordening (lozen van water in een oppervlaktewaterlichaam) kan de vereiste compensatie voor een specifieke locatie berekend worden.

Deze rekenregel (Benodigde compensatie (in m^3) = Toename verhard oppervlak (in m^2) * Gevoeligheidsfactor * 0,06 (in m) geldt voor een toename van het verhard oppervlak tussen 500 m^2 en maximaal 10.000 m^2. Voor grotere plannen geldt de Beleidsregel (Beleidsregel 13 - Afvoer door toename en afkoppelen van verhard oppervlak). Voor plannen van maximaal 500 m^2, groene daken en afkoppelplannen van maximaal 10.000 m^2 geldt een vrijstelling voor de realisatie van de compensatie.

Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027
Het waterbeleid van de gemeente Eersel is vastgelegd in het Verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan 2023-2027. Uit dit beleid vloeit onder ander voort dat voor nieuwe gebouwen een bouwpeil van 25 cm tot 35 cm boven de kruin van de weg aangehouden dient te houden. Ook geldt bij nieuwbouw een hemelwaterberging van 60 liter (mm) op eigen terrein per vierkante meter verharding.

Toetsing van het project aan het geldende beleid
Hieronder wordt het project getoetst aan het geldende beleid, waarbij onderscheid gemaakt wordt tussen het hemelwater en het huishoudelijke afvalwater.

Hemelwater
Het projectgebied is in de bestaande situatie onverhard. In nieuwe situatie wordt circa 750 m^2 verhard, bestaande uit onder meer de dakoppervlakken van de toekomstige bebouwing en de gesloten bestrating van de inrit c.q. eigen weg op het terrein, de terrassen en verharding rond de voordeuren. Daarnaast zijn er 12 parkeerplaatsen in halfverharding, zijnde 180 m^2 halfverharding. Het bevoegd gezag heeft een hemelwaterbergingsnorm van 6 mm geëist. Voorgaande resulteert in een maatgevende berging van in totaal 50,5 m^3, waarbij het uitgangspunt is dat het hemelwater afkomstig van alle daken en erfverharding volledig wordt opgevangen om vervolgens gescheiden en vertraagd af te voeren richting de omgeving (zoals bij wijze van infiltratie in de bodem). Bij de aanleg half-verharding kunnen de betreffende m^3 zoals hierboven vermeld in mindering worden gebracht.

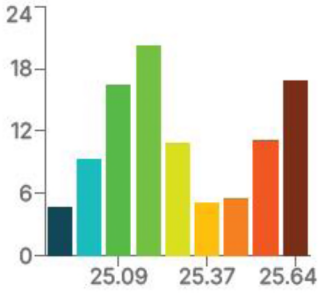
Dat resulteert in de volgende maatgevende bergingsopgaaf:

750 m^2 toename verharding x 0,06 m^3 = 45 m^3
180 m^2 toename half-verharding x 0,06 m^3 = 11 m^3 x 50% = 5,5 m^3
Totale maatgevende hemelwaterbergingsopgaaf = 50,5 m^3

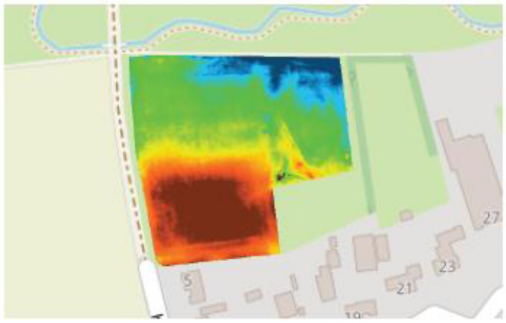
De toepassing van bovengrondse voorzieningen in de vorm van wadi's, zoals die op basis van het gemeentelijke beleid de voorkeur hebben, is goed mogelijk ter plaatse in combinatie met de landschappelijke inpassing van het project in een groene omgeving. Indien de wadi op het diepste punt circa 40 centimeter diep is en een waking van 10 centimeter heeft, dan kom je op een gemiddelde diepte van de wadi van circa 30 centimeter onder maaiveldniveau, wat resulteert in een benodigd oppervlak van (50,5 m^3 / 0,3 m1) 168 m^2 ten behoeve van de wadi. Die ruimte ruimschoots aanwezig in het projectgebied, waardoor hemelwaterberging op eigen terrein in de vorm van de aanleg van een wadi mogelijk is.

Wateroverlast vanwege extreme buien kan tevens worden voorkomen door het creëren van een veilig bouwpeil, rekening houdend met de hoogte van de aangrenzende gronden en infrastructuur. Extreme neerslag zal dan niet direct tot natte voeten leiden. Op onderstaande afbeelding is te zien dat het deelgebied waarop de woningbouw gerealiseerd wordt een redelijke egale maaiveldhoogte van circa 25.7 m1 boven NAP heeft. Het deelgebied van het project ten noorden van de woningen, dat landschappelijk wordt ingericht en onbebouwd blijft, is lager gelegen, hetgeen logisch is gezien het noordelijk gelegen beekdal van De Gender. De woningen blijven daardoor 'hoog en droog' gelegen.

HOOGTE



laagst:	24.86 m
gemiddeld:	25.29 m
hoogst:	25.69 m
verschil:	0.83 m



Op 25 oktober 2024 heeft Waterschap De Dommel middels een vooroverlegreactie aangegeven dat op de kaart van de Omgevingsverordening van de Provincie Noord-Brabant en de kaart van de Waterschapsverordening het projectgebied niet aangeduid is als regionale waterberging en ook niet als reservering-waterberging. Dat betekent dat in de huidige en in de toekomstige situatie dit projectgebied niet vanuit de beek De Gender onder water kan lopen.

<u>Huishoudelijk afvalwater</u>
Voor nieuwbouw geldt dat het “schone” regenwater van het “vuile” huishoudelijke afvalwater gescheiden opgevangen en verwerkt dient te worden. Het huishoudelijke afvalwater wordt naar aanleiding van het vooroverleg met de gemeente aangesloten op een bestaand rioolstelsel aan het Kerkdijkje dat vervolgens in de richting van Koppelen/Genderdreef gaat. De woningen aan het Kerkdijkje 3 en 5 te Steensel, de dichtstbijzijnde, bestaande woningen nabij het projectgebied zijn gekoppeld op drukriolering. Er is geen vrij verval riolering aanwezig. Het huishoudelijk afvalwater van de zes nieuwe woningen die het project met zich meebrengt worden derhalve via een te realiseren rioolgemaal met persleiding aangesloten op de bestaande drukriolering in de straat. Het afvalwater 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.

Vooroverleg met Waterschap De Dommel
Waterschap De Dommel heeft positief geadviseerd bij brief van 22 april 2025. Er wordt voldoende afstand bewaard tot de beekdalgrens van de noordelijk gelegen beek ‘De Gender’. Het waterschap adviseert wel om het bouwpeil goed op de omgeving af te stemmen. Er wordt met de bebouwing ruim voldoende afstand gehouden tot de riooltransportleiding die in de buurt van A-watergang ‘De Gender’ loopt. Ook adviseert het waterschap ten aanzien van de groene aankleding van het plan geen diepwortelende beplanting (bomen of struiken) worden geplant in de beschermingszone van deze riooltransportleiding (5 meter aan weerszijden van de hartlijn) en ook niet in de obstakelvrije zone langs de A-watergang (5 meter vanaf de insteek). Hiermee houdt het plan rekening. Het volledige advies, alsook het beplantingsplan, is bijgevoegd als bijlage.

Conclusie
Uit de toets inzake de verhardingsopgave is gebleken dat er sprake is van een toename van verhard oppervlak in het projectgebied. Het hemelwater kan op eigen terrein worden opgevangen door het voorzien van een wadi waarop het hemelwater wordt geloosd. Het huishoudelijke afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijke drukriool. Ook is het project getoetst aan het geldende waterbeleid. Gezien het voorgaande zal de weging van het waterbelang geen belemmering vormen voor de uitvoering van het project en komen er geen waterbelangen in het gedrang.

4.10 Flora en fauna

De bescherming van natuur is in Nederland vastgelegd in nationale wetgeving. De nationale wetgeving is een Nederlandse implementatie van de belangrijkste Europese wetgevingselementen. Per 1 januari 2017 zijn de Flora- en Faunawet, de Boswet en de Natuurbeschermingswet 1998 vervangen door de Wet natuurbescherming. En per 1 januari 2024 zijn deze allen opgenomen in de Omgevingswet. De uitvoering van deze nieuwe wet is grotendeels in handen Gedeputeerde Staten van de provincies.

De volgende hoofdonderwerpen worden gediend.

Gebiedsbescherming
De Omgevingswet noemt bekende maar ook enkele nieuwe soorten natuurgebieden die bescherming behoeven: de Natura 2000-gebieden, het Natuurnetwerk Nederland (NNN), bijzondere provinciale natuurgebieden en landschappen, bijzondere nationale natuurgebieden en de nationale parken. Bij ontwikkelingen met name in het buitengebied moet rekening worden gehouden met het al dan niet van toepassing zijn van de beschermingsregimes van deze natuurgebieden. Ieder gebied kent een eigen beschermingsregime dat afzonderlijk gewogen dient te worden in relatie tot plannen, projecten en andere handelingen met mogelijk nadelige effecten voor de beschermde natuurwaarden.

Soortenbescherming
De Omgevingswet verbiedt het om zonder omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna, activiteiten te verrichten. In hoofdstuk 11 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) wordt het beschermingsregime geregeld van alle van nature in Nederland in het wild voorkomende dieren en planten.

Er wordt onderscheid gemaakt tussen drie soorten beschermingsregimes:

1) Beschermingsregime soorten vogelrichtlijn (paragraaf 11.2.2)
2) Beschermingsregime soorten habitatrichtlijn (paragraaf 11.2.3)
3) Beschermingsregime ander soorten (paragraaf 11.2.4)

Daarnaast zijn er vrijgestelde soorten en jaarrond beschermde vogelnesten.

Houtopstanden
Afdeling 11.3 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) gaat over het vellen van houtopstanden en het herplanten van grond na het vellen van houtopstanden. Een houtopstand is een zelfstandige eenheid van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend. Naast de Omgevingswet kan ook een gemeente beperkingen opleggen ten aanzien van het kappen van bomen. Er is dan een omgevingsvergunning nodig voor het kappen van bomen op grond van de Algemeen Plaatselijke Verordening (APV). Tenslotte kan ook in een provinciale verordening een kapverbod opgelegd worden. Indien hier sprake van is, moet er bij de provincie een ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Onderzoek
Door adviesbureau Exlan is op 28 november 2024 het projectgebied ter plaatse geïnventariseerd middels een verkennend veldbezoek, om te onderzoeken of het projectgebied een zodanig belangrijke status heeft dat een aanvullend veldonderzoek noodzakelijk is. Op het moment van inventarisatie was het 6 graden Celsius en zwaar bewolkt. Het totale onderzoek naar flora en fauna is gebaseerd op inventarisatiegegevens van derden, literatuuronderzoek en het verkennend veldbezoek aan het projectgebied. Het rapport d.d. 11 december 2024 met de onderzoeksresultaten en het advies is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing. Het beeld dat uit het onderzoek naar voren is gekomen vormt voldoende basis om gefundeerd uitspraken te doen over de gevolgen van de voorgenomen werkzaamheden voor beschermde soorten en gebieden.

Conclusie
Voor de bepaling van de effecten en voor de beantwoording van de vraag of men in strijd komt met de Omgevingswet, wordt de relatie gelegd tussen het initiatief en deze wet door waar mogelijk antwoord te geven op de volgende vragen:

1. Welke wettelijk beschermde soorten komen in het projectgebied voor? Welke status hebben deze soorten?
2. Welke invloed heeft de geplande ingreep in het betreffende gebied op de beschermde soorten en de staat van instandhouding?
3. Hoe dient omgegaan te worden met eventuele negatieve effecten van het plan op wettelijk beschermde planten- en diersoorten, en welke vervolgstappen zijn nodig?

Het voornemen zoals opgenomen in de inleiding en de daarbij behorende werkzaamheden, zal naar verwachting geen negatief effect hebben op de staat van instandhouding van beschermde soorten. Binnen het projectgebied zijn geen (verblijfplaatsen van) strikt beschermde soorten aangetroffen die door de werkzaamheden worden beïnvloed.

Uit de effectenbeschrijving blijkt dat er geen onevenredige directe of indirecte gevolgen zijn van de voorgenomen activiteiten op de voortplanting en instandhouding van beschermde dieren/ of plantsoorten. Lokaal zullen mogelijk algemene soorten uit het projectgebied trekken op zoek naar een vervangende biotoop.

Voor aanvang van de werkzaamheden dient derhalve geen aanvullend onderzoek plaats te vinden. Een ontheffing met betrekking tot aantasting van beschermde soorten is niet nodig. De werkzaamheden kunnen leiden tot een beschadiging of vernietiging van mogelijke verblijfplaatsen en/of verstoring van eventueel aanwezige algemene soorten. Een algehele vrijstelling op basis van de Verordening natuurbescherming voor ruimtelijke ontwikkelingen is hierop van toepassing. De specifieke zorgplicht (artikel 11.27 Bal) blijft onverminderd van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat uit het oogpunt van flora en fauna er geen belemmeringen zijn voor het realiseren van het project.

4.10.1 Stikstofdepositie

Door adviesbureau Agrifirm is een onderzoek verricht naar de stikstofuitstoot tijdens de aanlegfase voor het slopen en bouwen van een gebouw in het projectgebied op omliggende Natura 2000-gebieden. Ook de gebruiksfase, de fase na oplevering van het project, is onderzocht. Het doel van dit onderzoek is om middels het rekenmodel Aerius-calculator de stikstofdepositie op de omliggende Natura 2000-gebieden tijdens de aanleg- en gebruiksfase te bepalen. De resultaten van deze berekeningen zijn vervolgens getoetst aan de eisen van het bevoegd gezag. De rapportage van 9 december 2024 en Aerius-berekeningen van Agrifirm d.d. 6 november 2025 met daarin de onderzoeksresultaten en het advies zijn opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

Het dichtstbijzijnde Nederlandse Natura 2000-gebied is “Leenderbos, Groote Heide & De Plateaux”. Dit gebied is gelegen op een afstand van cirac 1,7 km ten zuiden van de projectlocatie. Er liggen ook Belgische Natura 2000-gebieden binnen een straal van 25 kilometer rondom het projectgebied. Ook hieraan is getoetst door adviesbureau Agrifirm.

Naar aanleiding van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: ABRvS) van 18 december 2024 (ECLI:NL:RVS:2024:4923) wijzigt het intern salderen bij de beoordeling van de gevolgen van projecten voor de natuur. In de kern komt het erop neer dat intern salderen niet meer mag worden betrokken in de zogenoemde voortoets, dus bij de vraag of een natuurvergunning voor een project nodig is. Intern salderen mag wel worden betrokken bij de vraag of een natuurvergunning voor een project kan worden verleend. De mogelijkheden voor het intern salderen worden hierdoor beperkt. Als gevolg

hiervan is de 'Handreiking Voortoets Stikstof van bureau BIJ21, versie februari 2021' niet meer geheel actueel vanwege het onderdeel intern salderen. De basis van een voortoets (zonder intern salderen) is echter gelijk gebleven. Voor projecten die kunnen volstaan met een voortoets stikstof wordt voortaan verwezen naar het toetsingsschema op de website van de ABRvS, genaamd: *'Schema beoordelingskader intern salderen, bijlage bij persbericht bij uitspraak Afdeling bestuursrechtspraak van 18 december 2024 zaaknummer 202201311/1.'* Hiermee kan worden geconcludeerd dat het beoogde project geen significant nadelige gevolgen met betrekking tot het aspect verzuring op Natura 2000-gebieden veroorzaakt. Conform hiervoor genoemde toetsingsschema is er geen passende beoordeling noodzakelijk.

Conclusie
Uit de berekening met de Aerius-calculator blijkt dat de er geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden in de aanlegfase. Er geldt dus ook geen vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit in de aanlegfase.

Uit de berekening met de Aerius-calculator blijkt dat de er geen stikstofdepositie plaatsvindt op Natura 2000-gebieden in de gebruiksfase. Er geldt dus ook geen vergunningplicht voor een Natura 2000-activiteit in de gebruiksfase.

Geconcludeerd kan worden dat uit oogpunt van stikstofdepositie er geen belemmeringen zijn voor het realiseren en in gebruik nemen van het project.

4.11 Geluid

De Omgevingswet bevat regels voor het bereiken en/of in stand houden van de gewenste geluidkwaliteit, in samenhang met andere belangen. De regels en instrumenten gaan over het belang van geluid voor het leefmilieu en de gezondheid van mensen. In de Omgevingswet en de onderliggende besluiten en regelingen staan regels over geluid. Bij inwerkingtreding van de Omgevingswet gelden bij een aantal situaties direct overgangsregels.

Adviesbureau Tritium Advies heeft een akoestisch onderzoek verricht naar de te verwachten optredende geluidbelastingen vanwege wegverkeerslawaai ter plaatse van de nieuwe situatie in het kader van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Voor wegverkeerslawaai is het project gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de Rijksweg A67. Conform Omgevingsregeling artikel 17.5 is het project voor wegverkeerslawaai gelegen binnen het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Genderdreef en Koppelen. De weg Kerkdijkje is enkel voor bestemmingsverkeer en is derhalve niet meegenomen in onderhavig onderzoek. Het plan is tevens gelegen net buiten het geluidaandachtsgebied van de gemeentewegen Doornbocht en Sint Lucijweg. Met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan is het geluid van voornoemde wegen alsnog beschouwd binnen onderhavig akoestisch onderzoek. Het rapport van adviesbureau Tritium Advies d.d. 24 januari 2025 met de onderzoeksresultaten en het advies is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

In alle gevallen waarin de aanleg van een geluidgevoelig object en/of een (spoor)weg door vaststelling of herziening van een omgevingsplan wordt voorzien, is er sprake van 'nieuwe situaties'. Conform de Omgevingsregeling dient met betrekking tot de geluidbelasting van een weg in nieuwe situaties de geluidbelasting in Level Day-Evening-Night in decibel (*Lden in dB*) te worden bepaald. Dit is een gemiddeld geluidniveau over de dag-, avond- en nachtperiode en wordt bepaald met de formule zoals in het onderzoeksrapport van adviesbureau Tritium Advies is vermeld. Het gemiddelde geluidniveau wordt in decibel (dB) uitgedrukt per etmaal (24 uur), waarbij geluid 's avonds en 's nachts zwaarder meetelt dan overdag.

Indien het geluidaandachtsgebied van gemeentelijke wegen nog niet is vastgesteld, wordt dit bepaald aan de hand van artikel 17.5 van de Omgevingsregeling. Normen met betrekking tot de geluidbelasting in nieuwe situaties zijn in artikel 5.78t t/m 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving vermeld. Er gelden

standaardwaarden en grenswaarden per geluidbronsoort. In eerste instantie wordt ervan uitgegaan dat de standaardwaarde niet mag worden overschreden.

Indien de standaardwaarde wel maar de grenswaarde niet wordt overschreden, kan onder bepaalde voorwaarden bij Algemene Maatregel van Bestuur ontheffing worden verleend voor een hogere toelaatbare geluidbelasting.

Bij het overschrijden van de standaardwaarde dient het belang van het beschermen van de gezondheid door een geluidluwe gevel te worden betrokken. Tevens dient de gecumuleerde geluidbelasting op het geluidgevoelig gebouw te worden beoordeeld. Daarnaast dient de gezamenlijke geluidbelasting te worden bepaald en in het omgevingsplan te worden vastgelegd. De gezamenlijke geluidbelasting betreft het geluid van de verschillende relevante bronnen opgeteld, zonder correctie voor de verschillen in hinderlijkheid. Voor de gecumuleerde geluidbelasting dient rekening te worden gehouden met de hinderlijkheid van de verschillende soorten bronnen.

Wanneer de grenswaarde uit artikel 5.78u Besluit kwaliteit leefomgeving, wordt overschreden, is realisatie van nieuwbouw alleen mogelijk door het toepassen van een of meer niet-geluidgevoelige gevels of door middel van het treffen van bouwkundige voorzieningen waarmee ervoor wordt gezorgd dat de optredende gevelbelasting op het te openen deel aan de grenswaarde voldoet.

Een niet-geluidgevoelige gevel betreft een gevel zonder te openen delen in de uitwendige scheidingsconstructie voor zover hierachter direct een verblijfsruimte is gelegen. Bouwkundige maatregelen kunnen in en/of aan de uitwendige scheidingsconstructie worden getroffen.

Als de grenswaarde wordt overschreden wordt in het belang van het beschermen van de gezondheid een geluidluwe gevel betrokken. Een geluidluwe gevel wordt in het Besluit kwaliteit leefomgeving als volgt gedefinieerd: een gevel die ten opzichte van de andere gevels van een geluidgevoelig gebouw relatief weinig wordt belast door geluid.

Geluidbeperkende maatregelen komen enkel in aanmerking als deze financieel doelmatig zijn en er geen overwegende bezwaren van stedenbouwkundige, verkeerskundige, vervoerskundige, landschappelijke of technische aard tegen bestaan.

Indien de grenswaarde wordt overschreden kan enkel een geluidgevoelig gebouw worden gerealiseerd indien, conform artikel 5.78y van het Besluit kwaliteit leefomgeving, bouwkundige maatregelen worden getroffen. Het toepassen voor voornoemde bouwkundige maatregelen bij een overschrijding van de grenswaarde is enkel toegestaan indien er geen doelmatige geluidbeperkende maatregelen.

Het toepassen voor voornoemde bouwkundige maatregelen bij een overschrijding van de grenswaarde is enkel toegestaan indien er geen doelmatige geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om aan de grenswaarde te voldoen en de overschrijding van de grenswaarde zoveel mogelijk wordt beperkt door het treffen van geluidbeperkende maatregelen. Geluidbeperkende maatregelen worden enkel in aanmerking genomen als deze financieel doelmatig zijn en er geen overwegende bezwaren tegen bestaan.

In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn in paragraaf 4.3.1 voorschriften opgenomen voor bescherming tegen geluid van buiten. Als bij weglawaai de betreffende standaardwaarde wordt overschreden kunnen gemeenten een plaatselijk hogere geluidbelasting toestaan die in het omgevingsplan zal worden opgenomen. In dergelijke situaties mag alleen worden gebouwd wanneer de karakteristieke geluidwering van de verblijfsgebieden van het betreffende gebouw gelijk of hoger te zijn dan het verschil tussen het gezamenlijke geluid en 33 dB met een minimum van 20 dB, conform artikel 4.102 en 4.103 Besluit kwaliteit leefomgeving.

Geluidbeleid van de gemeente Eersel
Het geluidbeleid van de gemeente Eersel is neergelegd in 'Beleidsregels geluid onder de Omgevingswet gemeente Eersel'. Adviesbureau Tritium Advies vat dit beleid samen in haar onderzoeksrapport en ook heeft zij het project aan dit beleid getoetst.

Het college van burgemeester en wethouders heeft een zekere beoordelingsvrijheid bij het hanteren van het begrip 'evenwichtige toedeling van functies aan locaties'. Zij kan in redelijkheid beslissen om al dan niet van deze beleidsregels af te wijken. Voor het college blijft de mogelijkheid bestaan om, in uitzonderlijke gevallen en om zwaarwegende redenen, gemotiveerd af te wijken van de eisen met betrekking tot de geluidluwe gevel, woningindeling, buitenruimte. Bijvoorbeeld wanneer de beleidsregels onevenredige gevolgen hebben voor belanghebbenden. Hierbij dienen overwegingen betrokken te worden als financiële, technische, maatschappelijke uitvoerbaarheid en een onderzoek naar alternatieve of compenserende maatregelen.

Conclusie
Voor de gemeentewegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 53 dB nergens overschrijdt. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het geluid op de nieuwe woningen ten gevolge van deze geluidbronsoort aanvaardbaar is.

Voor de rijkswegen geldt dat het geluid op de gevels van de nieuwe woningen de standaardwaarde van 50 dB met maximaal 7 dB overschrijdt ter plaatse van de achtergevel. Om te voorzien dat het geluid op de nieuwe woningen aanvaardbaar is, is nader onderzoek gedaan naar de toepassing van geluidbeperkende maatregelen. De Rijksweg A67 is reeds voorzien van het stille wegdek 1-laags ZOAB. Het verder akoestisch verbeteren van dit wegdek wordt niet realistisch geacht. Het vergroten van de afstand tussen geluidbron en ontvanger is in onderhavige situatie niet doeltreffend. Het plaatsen van geluidsschermen of andere fysieke maatregelen schieten echter haar doel echter voorbij, gezien de grote afstand tussen de Rijksweg A67 en de positie van de woningen (400 meter afstand tussen de woning en de wegas van de rijksweg), alsook gezien de kleinschaligheid van het woningbouwplan versus het borgen van de financiële haalbaarheid ervan. Bovendien zouden fysieke maatregelen ten koste gaan van de ruimtelijke kwaliteit van het project.

Uit het onderzoek volgt de overweging om de terrassen van de woningen niet aan de noordzijde te projecteren. Echter beoogt initiatiefnemer de terrassen van de woningen wel aan de noordzijde te projecteren, omdat de noordzijde gericht is op het groen en het beekdal van De Gender, wat bijdraagt aan een prettig woonklimaat. De terrassen naar de zuidzijde richten zou het belang van een prettig woonklimaat en een goede ruimtelijke kwaliteit van het project schaden, omdat aan de zuidzijde van de woningen de ontsluiting en het parkeerhof van het project gelegen zijn. Ook is de kans op hinder richting de bestaande omwonenden kleiner als de terrassen van de woningen in het project geprojecteerd zijn aan de noordzijde, omdat aan de noordzijde van het projectgebied geen omwonenden leven. Op 7 december 2023 heeft adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een inrichtingsschets opgesteld waarin aangegeven wordt hoe omgegaan moet worden met groen en landschappelijke inpassing in het project. Ook zij adviseert om de terrassen van de woningen aan de noordzijde te creëren, omdat er dan sprake is van wonen aan het landschap, hetgeen de ruimtelijke kwaliteit van het project ten goede komt.

De grenswaarde van 60 dB wordt in het project nergens overschreden.

Het gecumuleerd geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt ter plaatse van de noord- en zuidgevel respectievelijk maximaal 57 en 50 dB. Conform de methode Miedema kan het gecumuleerd geluid worden gekwalificeerd als "matig" tot "goed". Het bevoegd gezag dient te beoordelen of het geluid op de nieuwe woningen aanvaardbaar is.

Het gezamenlijk geluid op de gevels van de beoogde nieuwe woningen bedraagt maximaal 57 dB.

Middels een aanvullend onderzoek ter bepaling van de geluidwering van de gevels in de vorm van een bouwakoestisch onderzoek wordt aangetoond dat aan de voornoemde nieuwbouweis kan worden voldaan.

Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen, conform dat bouwakoestisch onderzoek, is vervolgens een aanvaardbaar geluidbinnenniveau gewaarborgd.

Gelet op het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het aspect 'Geluid' geen belemmering vormt voor de uitvoering van het project, mits de juiste geluidwerende materialen en maatregelen worden toegepast die voortvloeien uit een te verrichten bouwakoestisch onderzoek.

4.12 Archeologie

Volgens de gemeentelijke archeologische beleidskaart van gemeente Eersel (2021) geldt voor het plangebied een hoge archeologische verwachting. Vanwege deze aanduiding is een archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen die groter zijn dan 500 m² en dieper reiken dan 30 cm -Mv. Dit betekent dat gezien de omvang van het plangebied (circa 3000 m² met bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv) een archeologisch vooronderzoek nodig is.
Adviesbureau Transect heeft in februari 2025 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd. Het bureauonderzoek is uitgevoerd conform protocol 4002 van de Kwaliteitsnorm Nederlandse Archeologie, versie 4.2 (KNA 4.2). Het rapport hiervan is opgenomen als bijlage bij deze onderbouwing.

De vraagstelling van dit onderzoek richt zich op het vaststellen van de archeologische verwachting en de bepaling in hoeverre de voorgenomen ingrepen in het kader van de planvorming effect hebben op eventuele archeologische resten in het gebied. Het archeologisch vooronderzoek bestaat uit een gecombineerd onderzoek, te weten een Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en een Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase.

Resultaten bureauonderzoek
Op basis van het bureauonderzoek is vastgesteld dat het plangebied een hoge archeologische verwachting heeft voor de periode Midden-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen. Het projectgebied ligt op een gradiënt zone van een dekzandrug naar een lager gelegen beekdalgebied. Vanwege de hogere ligging in het landschap zijn theoretisch gezien resten uit de periode Midden-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen te verwachten. Volgens geologische informatie in de omgeving van het projectgebied, wordt de rivierafzettingen, die de mogelijk archeologische relevante niveau vormde voor de periode Midden-Paleolithicum vanaf een diepte van 150-200 cm -Mv verwacht. Deze rivierafzettingen worden afgedekt met dekzand. In de top van het dekzand worden archeologische resten verwacht voor de periode Laat-Paleolithicum-Vroege Middeleeuwen. De verwachting hierop is hoog. Voor de periode Late Middeleeuwen geldt een hoge archeologische verwachting. Vanaf de Late Middeleeuwen lag het projectgebied circa 50 meter ten noorden van een historische weg, de Koppelen, met daarlangs bewoning aanwezig behorende tot de historische dorp Steensel. Hierdoor is de aanwezigheid van bewoning vanaf de Late Middeleeuwen echter niet uit te sluiten. Dit komt overeen met de gegevens van de gemeentelijke verwachtingskaart. Voor de periode Nieuwe Tijd geldt tot slot een lage archeologische verwachting. Volgens historische kaarten was het projectgebied gedurende de Nieuwe Tijd onbebouwd geweest.

Resultaten veldonderzoek
Op basis van de resultaten van het veldonderzoek is de hoge verwachting op archeologische resten uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen bevestigd. In de ondergrond van het projectgebied is dekzand aanwezig. Het dekzand is aangetroffen vanaf 0-80 cm -Mv (25,12-24,89 m +NAP). Boven het dekzand ligt plaatselijk een bouwlanddek. In het zuiden van het projectgebied zijn sporen van bodemvorming in de top van het dekzand aanwezig (B- en BC-horizonten). De voormalige humeuze bovengrond en uitspoelingshorizont zijn niet meer aanwezig en waarschijnlijk door verploeging in het bouwlanddek opgenomen. In het noorden zijn helemaal geen sporen van bodemvorming aangetroffen, maar er zijn ook daar geen aanwijzingen voor verstoringen. Grondsporen uit de periode Neolithicum – Late Middeleeuwen kunnen dus nog aanwezig zijn. De verwachting hierop is hoog. Alleen in boring 6 (zie rapport in de bijlage) is sprake van een diepe verstoring. Deze is waarschijnlijk lokaal. Archeologische resten uit het Laat-Paleolithicum – Mesolithicum zullen echter naar verwachting niet meer in het projectgebied intact aanwezig zijn. Deze resten worden getypeerd door een dunne vondstlaag en ondiepe grondsporen in de top van het

dekzand. Vanwege de aanploeging van de oorspronkelijke zijn deze resten daarom niet meer intact te verwachten. De rivierafzettingen zijn tijdens het veldonderzoek niet bereikt. De hoge archeologische verwachting op resten uit het Midden-Paleolithicum blijft daarom gelden en kunnen theoretisch gezien beneden 150 cm -Mv aanwezig zijn.

Conclusie
Gezien de vermoedelijke toekomstige graafwerkzaamheden (80 cm -Mv), adviseert adviesbureau Transect een vervolgonderzoek uit te voeren (karterende en waarderende fase). Het onderzoek kan gezien de verwachting op hoofdzakelijk grondsporen het beste plaatsvinden in de vorm van het proefsleuvenonderzoek (IVO-P). Voor een dergelijk onderzoek wordt van te voren een programma van eisen opgesteld waarin de precieze aanpak van het onderzoek is vastgelegd. Het programma van eisen wordt voorafgaand aan het proefsleuvenonderzoek ter goedkeuring voorgelegd aan het bevoegd gezag. Na uitvoering van het archeologische vervolgonderzoek met vastlegging van de archeologische waarden in het projectgebied, vormt het aspect 'Archeologie' geen belemmering voor de uitvoering van het project. Het selectiebesluit van 12 juni 2025 van de gemeente Eersel volgt deze redenering. Het selectiebesluit is als bijlage bijgevoegd.

4.13 Cultuurhistorie

De omgang met het cultureel erfgoed in onze leefomgeving is ook geregeld in de Omgevingswet. Het gaat om zaken als de omgevingsvergunning voor rijksmonumenten, het aanstellen van een monumentencommissie, of rekening houden met cultureel erfgoed in omgevingsplannen.

Het projectgebied is niet aangewezen als monument en heeft geen cultuurhistorische waarde volgens de 'Cultuurhistorische Waardenkaart herziening 2024' van de Provincie Noord-Brabant. Ook het archeologisch bureauonderzoek van Transect, dat als bijlage is bijgevoegd, concludeert dat er geen sprake is van cultuurhistorische waarden.

Uit dit bureauonderzoek blijkt dat in de Late Middeleeuwen bewoning voornamelijk plaats vond op de hoger gelegen delen, ten oosten van het projectgebied. Vanaf de 12e en 13e eeuw vond verplaatsing van bewoning plaats naar lagere gelegen gebieden (Berkvens en Drenth, 2021). Vanaf de Late Middeleeuwen maakt Steensel deel uit van acht dorpen ten zuiden van Eindhoven, die tezamen de Acht Zaligheden worden genoemd. Het dorp Steensel wordt voor het eerst genoemd in een oorkonde uit 1224 na Chr.. Volgens de historische kaarten van Steensel, bevindt het projectgebied zich direct ten noordwesten van de oorspronkelijke dorp. Op de Kadastrale Minuut uit 1811-1832 is te zien dat het projectgebied onbebouwd is en in gebruik als bouwland en/of weiland. Ten westen sluit het projectgebied aan op een historische weg (tegenwoordig het Kerkdijkje). Vijftig meter ten zuiden van het projectgebied ligt de voorganger van de Genderdreef, waarlangs wel bebouwing is gekarteerd. Tevens staat direct 100 meter ten zuiden van het projectgebied de oude kerk van Steensel. Rond 1880 kwam er meer bebouwing ten zuiden van het projectgebied te staan, zij het van tijdelijke aard. Later breidt de bebouwing zich richting het projectgebied uit. Het projectgebied blijft echter al die tijd onbebouwd en in gebruik als bouwland en/of weiland.

Conclusie
Het projectgebied is niet aangewezen als monument en heeft geen cultuurhistorische waarde. Vanuit het aspect 'Cultuurhistorie' zijn derhalve geen belemmeringen voor het project.

4.14 Groen en klimaatadaptie

Op 16 mei 2023 heeft de gemeente adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een gebiedsconcept laten opstellen, waarin onder meer stilgestaan wordt bij de landschappelijke inpassing van het project. Op 7 december 2023 heeft adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een inrichtingsschets opgesteld waarin aangegeven wordt hoe omgegaan moet worden met groen en landschappelijke inpassing in het project.

Het projectgebied grenst aan de zuidzijde van het beekdal van De Gender. Het beekdal van de Gender is in 2014 heringericht, waarbij de beek weer meandert en begeleid wordt met landschapselementen zoals bosjes, laagtes en poelen. Een wandelpad langs de beek zorgt voor recreatieve mogelijkheden die veel gebruikt worden voor een ommetje.

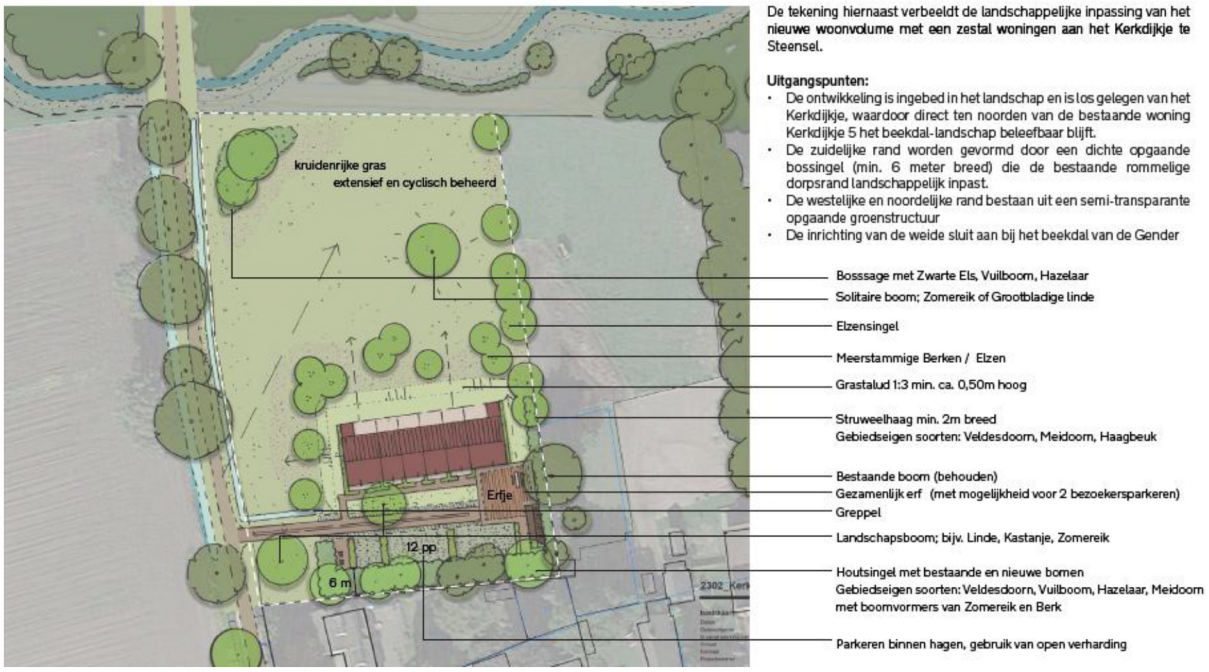
Het huidige intensief agrarische gebruik van de grond in het projectgebied heeft een negatieve invloed op de hydrologische en ecologische situatie van het beekdal, zowel in kwantiteit als kwaliteit. Door bemesting spoelen fosfaten en nitraten (indirect) in het beekdal dat belastend is voor de natuurwaarden van het beekdal. Daarnaast is een vernatting van een deel van de grond (in het noordelijke deel van het projectgebied) een kans om de natuurwaarden van het beekdal te herstellen. Het project voorziet in het stoppen van het hiervoor genoemde intensieve agrarische gebruik. Het noordelijke deel van het projectgebied, dat onbebouwd blijft, biedt ruimte voor beweiding van de kruidenrijke graslanden en vernatting.

De voorwaarden uit het hiervoor genoemde gebiedsconcept geven aan dat een woonontwikkeling, zoals in het voorliggende project, altijd samen dient te gaan met landschapsontwikkeling. Ook dient buiten de landschappelijke grens van het beekdal gebleven te worden als het gaat om het projecteren van de woningen in het gebied. Verder dient Kerkdijkje een landweg te blijven voor bestemmingsverkeer, en is verdere ontwikkeling van lintbebouwing aan die weg niet wenselijk. Het project wordt via een uitritconstructie verbonden met het Kerkdijkje, het blijft buiten de landschappelijke grens van het beekdal en het wordt landschappelijk ingepast. Dit sluit aan bij de hiervoor genoemde voorwaarden.

In de Ruimtelijke Visie Woonuitbreidingen van de Gemeente Eersel (2023) wordt locatie Kerkdijkje benoemd als: “Locatie waarbij een bijzondere woonvorm in een landschappelijke setting kan landen.” Expliciet wordt hierbij benoemd dat “de ontwikkeling samen met landschapsherstel en een natuurlijke inrichting van de gronden aan het beekdal mogelijk gemaakt dient te worden”. Zoals hiervoor reeds beschreven voldoet het project daaraan, gezien de kleinschaligheid ervan, ingepast in het groen middels een ‘landschapskamer’.

De woningen in het project komen als privaat erf c.q. als ‘landschapskamer’ los te liggen van het Kerkdijkje, maar wel ontsloten via een uitrit aan het Kerkdijkje, waardoor direct ten noorden van de bestaande woning Kerkdijkje 5 het beekdallandschap beleefbaar blijft. De zuidelijke en oostelijke rand van het erf c.q. de landschapskamer worden gevormd door een dichte opgaande bossingel die de bestaande rommelige dorpsrand landschappelijk inpast.

Op 7 december 2023 heeft adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een inrichtingsschets opgesteld waarin aangegeven wordt hoe omgegaan moet worden met groen en landschappelijke inpassing in het project. Het groen in dit project zal conform deze inrichtingsschets worden voorzien.



Inrichtingsschets landschappelijke inpassing van het project

De inrichtingsschets is door het bureau vertaald naar een beplantingsplan. Het beplantingsplan is als bijlage bijgevoegd.

Hydrologisch neutraal
In de waterparaaf is geconcludeerd dat uit de toets van de verhardingsopgave blijkt dat het hemelwater in het projectgebied door infiltratie in de bodem (wadi) op eigen terrein opgevangen en geborgen kan worden.

Energieneutrale en gasloze woningen
Alle woningen zullen energieneutraal en gasloos worden gerealiseerd.

Conclusie
Geconcludeerd wordt dat op het gebied van 'Groen en klimaatadaptie' ruimvoldoende maatregelen genomen worden, zodat dit aspect geen belemmering vormt voor het project.

4.15 Spuitvrije zone

Ten westen van het plangebied is een agrarisch perceel gelegen, kadastraal bekend als Eersel, sectie K, nummer 280, in gebruik als akkerbouwgrond waarop gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. De afstand tussen de westelijke gevels van de beoogde woningen in het plangebied en de oostelijke erfgrens van dit agrarisch perceel bedraagt circa 31 meter. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft in haar jurisprudentie (zie onder meer ECLI:NL:RVS:2021:1059) geoordeeld dat in beginsel aansluiting gezocht dient te worden bij de richtafstanden zoals opgenomen in de handreiking 'Gewasbeschermingsmiddelen en Volkshuisvesting – een ruimtelijk afwegingskader voor de lokale praktijk'. Voor gevoelige functies, zoals woningen, geldt daarbij een richtafstand van 50 meter tot percelen waarop met gewasbeschermingsmiddelen wordt gespoten.

Hoewel de afstand tussen de gevels van de geplande woningen en de erfgrens van het agrarisch perceel circa 31 meter bedraagt, worden in dit geval aanvullende fysieke en juridische mitigerende maatregelen getroffen.

Initiatiefnemer is in november 2025 eigenaar geworden van de betreffende akker en kan derhalve toezien op naleving van de spuitvrije zone, omdat zij volledig beschikkingsbevoegd is over het betreffend perceel. Door de grondgebruiker van de westelijke gelegen akker wordt vrijwillig een spuitvrije zone van 19 meter ingesteld, gerekend vanaf de oostelijke erfgrens van zijn perceel. Hierdoor ontstaat een feitelijke buffer van in totaal circa 50 meter tussen het agrarisch gebruik en de toekomstige woningen (19 meter spuitvrije zone op het agrarisch perceel + 8,5 meter brede openbare weg Kerkdijkje met opgaand groen + circa 22,5 meter tussen de openbare weg en toekomstige woninggevel, eveneens voorzien van o.a. opgaand groen).

Conclusie
Deze fysieke en juridische maatregelen zorgen gezamenlijk voor een afdoende beperking van mogelijke blootstelling aan drift van gewasbeschermingsmiddelen. Mede gezien de tussenliggende infrastructuur en de aanplant van opgaand groen aan weerszijden van de openbare weg, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat en dat het aspect spuitzone geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het plan.

4.16 Asbest in bouwwerken

In hoofdstuk 7 van het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de relevante regels rondom asbest in bouwwerken samengevoegd uit het voormalige Bouwbesluit en het Asbestverwijderingsbesluit. Er is een verplichting voor het verwijderen van asbest uit bouwwerken. Verder zijn er verplichtingen voor het doen van sloopmeldingen. Uit het Besluit bouwwerken leefomgeving volgt de plicht om de meeste asbestverwijderingswerkzaamheden vooraf te melden bij het bevoegd gezag. Daarnaast is in het Besluit bouwwerken leefomgeving de verplichting neergelegd om een asbestinventarisatierapport te laten opstellen voorafgaand aan de verwijdering.

Conclusie
Er zijn geen gebouwen of bouwwerken in het projectgebied, dus het aspect ‘asbest in bouwwerken’ vormt geen belemmering voor het project.

4.17 Besluit M.E.R.

Gemeenten en provincies moeten, ook bij kleine bouwplannen, beoordelen of een milieueffectenbeoordeling (hierna: M.E.R.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten de fysieke leefomgeving relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een M.E.R.-procedure nodig is. In artikel 16.34, tweede lid van de Omgevingswet is aangegeven dat onder een plan of programma, als bedoeld in artikel 2, onder a, van de Strategische Milieubeoordeling-richtlijn (richtlijn 2001/42/EG), in ieder geval wordt verstaan een omgevingsvisie, een programma, een omgevingsplan en een voorkeursbeslissing. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval na moeten gaan of er sprake is van een plan of programma in de zin van de Strategische Milieubeoordeling-richtlijn.

Een project is in ieder geval M.E.R.-beoordelingsplichtig indien de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer omvat. Een M.E.R.-beoordeling is een toets van het bevoegd gezag om te beoordelen of bij een project belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden voor de fysieke leefomgeving. Wanneer uit een dergelijke toets blijkt dat er belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen optreden moet er een M.E.R.-procedure worden doorlopen. Met andere woorden dan is het opstellen van een milieueffectenrapportage nodig.

De beoogde ontwikkeling van zes grondgebonden woningen met aanhorigheden valt ruimschoots onder de drempelwaarde. Een M.E.R.-beoordeling is derhalve niet nodig, omdat de M.E.R.-beoordelingsplicht niet geldt voor een dergelijk klein project.

Gezien de conclusies in de voorgaande paragrafen rondom de verschillende aspecten in de fysieke leefomgeving en indien het plan wordt vergeleken met de hiervoor genoemde drempelwaarden, blijkt dat er - rekening houdend met de kenmerken van het project, de plaats van het project en de kenmerken van het potentiële effect - sprake is van een wezenlijk ander schaalniveau en een activiteit die vele malen kleinschaliger is. Bij elk project is sprake van invloed op de fysieke leefomgeving, maar deze is niet zodanig dat normen worden overschreden. De potentiële effecten van het project, in relatie tot de kenmerken en de plaats van het project, zijn dusdanig beperkt van aard en omvang dat dit geen significant nadelige gevolgen op de fysieke leefomgeving tot gevolg heeft die het doorlopen van een M.E.R.-procedure noodzakelijk maken.

Initiatiefnemer heeft het onderwerp M.E.R. besproken in het ambtelijke vooroverleg en ook daarin is geconcludeerd dat het initiatief niet M.E.R-beoordelingsplichtig is.

Conclusie
Aangezien geen belangrijke milieueffecten en geen nadelige gevolgen voor de fysieke leefomgeving te verwachten zijn door het kleinschalige project dat voorligt, kunnen een M.E.R.-beoordeling en milieueffectrapportage achterwege blijven. De M.E.R.-beoordelingsplicht is namelijk niet van toepassing.

4.18 Conclusie inzake de toetsing aan de aspecten uit de fysieke leefomgeving

In dit hoofdstuk is getoetst aan de verschillende aspecten uit de fysieke leefomgeving en er zijn geen belemmeringen geconstateerd voor de realisatie van het project.

Hoofdstuk 5: Participatie

In dit hoofdstuk wordt de wijze van participatie uiteengezet, alsook hoe participatie heeft bijgedragen aan aanscherpingen van het plan.

5.1 Participatie omgeving

Aangezien er rondom het projectgebied meerdere initiatieven spelen heeft de gemeente op 16 mei 2023 adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een gebiedsconcept laten opstellen, waarin onder meer stilgestaan wordt bij de landschappelijke inpassing van het project. Op 7 december 2024 heeft adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een inrichtingsschets opgesteld waarin aangegeven wordt hoe omgegaan moet worden met groen en landschappelijke inpassing in het project. De vorige initiatiefnemer van het project heeft de omwonenden reeds meegenomen over de beoogde plannen in het projectgebied, wat resulteerde in een concept-ontwerp en uiteindelijk in een principeverzoek. Op 6 mei 2024 besloot het college van B&W van de gemeente Eersel positief over het woningbouwvoornemen in het projectgebied, waarbij de inrichtingsschets van adviesbureau Verhoeven-De Ruijter van 7 december 2024 als voorwaarde te gelden heeft ten aanzien van landschappelijke inpassing van het project.

Toen SchipVast het project overnam in november 2024 heeft zij het ontwerp van het project nader verfijnd en het project verder opgepakt door uitvoering van de diverse milieuonderzoeken en het vervolgen van het ambtelijke vooroverleg. Ook is het beplantingsplan, als nadere uitwerking van de hiervoor genoemde inrichtingsschets, opgesteld en afgestemd met het bevoegd gezag.

Op 9 april 2025 hebben de direct omwonenden van het projectgebied een brief ontvangen waarin SchipVast zich formeel introduceerde als opvolgend initiatiefnemer van het project. Ook is hen een inloopmogelijkheid geboden als er behoefte zou zijn om nog eens van gedachten te wisselen over het ontwerp dat voorligt. De reacties die binnen zijn gekomen naar aanleiding van de brief van 9 april 2025 waren positief. Van de inloopbijeenkomst is geen gebruik gemaakt. Overigens ook niet vreemd, aangezien de omwonenden reeds meegenomen waren over het plan in het voortraject.

In de tussentijd ontvangen de omwonenden (die hun e-mailadres door hebben gegeven aan SchipVast) regelmatig per e-mail updates van SchipVast rondom het project, de stand van zaken van het vergunningtraject en weten de omwonenden bij wie ze moeten zijn voor vragen en opmerkingen.

5.2 Bestuurlijk vooroverleg

Aangezien er rondom het projectgebied meerdere initiatieven spelen heeft de gemeente op 16 mei 2023 adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een gebiedsconcept laten opstellen, waarin onder meer stilgestaan wordt bij de landschappelijke inpassing van het voorliggende project. Op 7 december 2023 heeft adviesbureau Verhoeven-De Ruijter een inrichtingsschets opgesteld waarin aangegeven wordt hoe omgegaan moet worden met groen en landschappelijke inpassing in het project. Op 11 december 2023 is een principeverzoek in gediend bij het college van B&W van de gemeente Eersel. Op 6 mei 2024 besloot het college van B&W positief over het woningbouwvoornemen in het projectgebied. Op 25 oktober 2024 heeft Waterschap De Dommel haar vooroverlegadvies gegeven. Op 5 december 2024 is het ambtelijke vooroverleg met de afdeling Ruimtelijke Ontwikkeling van gemeente Eersel vervolgd, onder meer in aanloop naar het formeel opstarten van de vergunningprocedure, het sluiten van een anterieure overeenkomst en in aanloop naar toetsing van de milieuaspecten van het project door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant. Op 12 december 2024 is het vooroverleg met de gemeentelijke afdeling Openbare Werken afgerond als het gaat om de aanpak van de riolering, middels het advies dat daarover is uitgebracht door de civiel technisch medewerker van de gemeente Eersel. Op 3 november 2025 heeft de gemeente Eersel haar advies op de beleids- en milieuaspecten van het initiatief uitgebracht.

5.3 Welstand

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 mag conform het overgangsrecht (artikel 22.7 en 22.29 van het vigerende omgevingsplan) het uiterlijk of de plaatsing van het bouwwerk zowel op zichzelf beschouwd als in verband met de omgeving of de te verwachten ontwikkeling daarvan, niet in strijd zijn met redelijke eisen van welstand, beoordeeld volgens de criteria van de welstandsnota, bedoeld in artikel 12a, eerste lid, van de Woningwet, zoals dat artikel luidde vóór de inwerkingtreding van de Omgevingswet.

Het project is tweemaal formeel voorgelegd aan de Gemeentelijke Adviescommissie Omgevingskwaliteit Eersel. De commissie heeft haar advies gebaseerd, voor zover van toepassing, op de omgevingsvisie, het omgevingsplan en de beleidsregels voor het uiterlijk van bouwwerken. De welstandsnota en het Beeldkwaliteitsplan Eersel is voor dit project het toetsingskader. Ook is het project door de commissie getoetst aan de voorwaarden uit het gebiedsconcept van adviesbureau Verhoeven-De Ruijter d.d. 16 mei 2023 en haar inrichtingsschets van 7 december 2023.

De commissie reageert in haar advies 5 februari 2025 positief op het ontwerp van het project, maar heeft ook een aantal opmerkingen. Die opmerkingen zijn volledig verwerkt en het ontwerp is 16 april 2025 opnieuw besproken met de commissie. De commissie stemde in met het ontwerp mits er geen formele voortuintjes komen. In plaats daarvan dient het straatwerk aan de voorgevel tot aan de gevel door te lopen, een zogeheten ‘Brabants stoepje’. Hiermee kan geconcludeerd worden dat in voldoende mate tegemoetgekomen is aan het door de commissie verwoorde advies.



Impressie van het project, gezien vanuit de zijde van het beekdal van De Gender

Hoofdstuk 6: Financiële haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de wijze van bekostiging van het initiatief beschreven. Uitgangspunt is dat de kosten die gemaakt worden voor het opstellen van een buitenplanse omgevingsplanactiviteit voor rekening komen van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer in het voorliggende project is Next Schip B.V. (KvK 95381783), onderdeel van SchipVast, alsook handelend onder de merknaam SchipVast.

6.1 Kostenverhaal

De Omgevingswet biedt ruimte voor de ontwikkeling van activiteiten in de fysieke leefomgeving. Voor de ontwikkeling van gebieden zal ook de overheid vaak kosten moeten maken, bijvoorbeeld voor de aanleg van openbare voorzieningen (zoals aanpassing van het trottoir dat tegen het projectgebied ligt) en het wijzigen van het omgevingsplan (apparaatskosten). De aanleg van voorzieningen vindt in veel gevallen plaats voor rekening van de gemeente. De initiatiefnemer van de ontwikkeling profiteert ook van de aanleg van die voorzieningen. Om die reden is het gerechtvaardigd om de kosten naar evenredigheid te verhalen op de initiatiefnemer. Naast de kosten voor de openbare voorzieningen worden ook apparaatskosten die verband houden met het aanpassen van het omgevingsplan verhaald op initiatiefnemer. De gemeente Eersel en initiatiefnemer Next Schip B.V hebben hiertoe een overeenkomst gesloten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. Hiermee is het kostenverhaal verzekerd. De ontwikkeling heeft voor de gemeente derhalve geen negatieve financiële gevolgen. Ook hoeft het college van B&W van de gemeente Eersel hierdoor op grond van artikel 13.18 van de Omgevingswet geen afzonderlijk kostenverhaalsbeschikking op te stellen en af te geven.

6.2 Bibob

Afhankelijk van de omvang en de kosten van het project dient op grond van de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Wet Bibob) een Bibob-onderzoek worden verricht naar de initiatiefnemer van het project. De besloten vennootschap Next Schip B.V., onderdeel van SchipVast, is initiatiefnemer van het project. Vennootschappen van SchipVast hebben eerder Bibob-toetsingen meegemaakt, ook in de gemeente Eersel. Zo heeft in september 2023 een volledige Bibob-toetsing van Nieuwstraat Eersel B.V. (tevens onderdeel van SchipVast) plaatsgevonden in het kader het gerealiseerde woningbouwproject aan de Nieuwstraat 100 te Eersel. Het bevoegd gezag van de gemeente Eersel concludeerde toen dat er op grond van de Wet Bibob geen belemmeringen zijn die medewerking aan het vergunnen van het bouwproject in de weg zou staan. Gelet hierop kan geconcludeerd worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen project aan het Kerkdijkje te Steensel vanuit de Wet Bibob.

6.3 Nadeelcompensatie

Voor iedere buitenplanse omgevingsplanactiviteit wordt een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten. Initiatiefnemer heeft deze overeenkomst gesloten met de gemeente Eersel in de anterieure overeenkomst. De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn, zoals in hoofdstuk 6.1.1. reeds aangegeven, voor rekening van de initiatiefnemer, dus ook het risico op het vergoeden van nadeelcompensatie komt voor rekening van initiatiefnemer.

Het project heeft voor de gemeente derhalve geen negatieve financiële gevolgen.

Hoofdstuk 7: Conclusie evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (hierna: ETFAL) te kunnen beoordelen dienen alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht en afgewogen te worden. Ook dient het voorgenomen project te passen binnen de Omgevingsvisie en het beleid op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau.

ETFAL is onder de Omgevingswet - net als de term 'goede ruimtelijke ordening' dat onder de voormalige Wet ruimtelijke ordening was - geen duidelijk begrip. Het is een open norm die ook centraal staat bij het vaststellen van een omgevingsplan of bij het afwijken van een omgevingsplan. Het bevoegd gezag moet, als zij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) wil vergunnen middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit, deugdelijk motiveren waarom een activiteit met het oog op ETFAL aanvaardbaar wordt geacht. Aan die motivering zullen zwaardere eisen worden gesteld naarmate de inbreuk op de activiteit van een omgevingsplan groter is. Met andere woorden: blijft de BOPA dicht bij het (vigerende) omgevingsplan, dan hoeft de motivering dat sprake is van ETFAL minder uitgebreid gemotiveerd te worden en andersom. Of sprake is van ETFAL moet worden bepaald aan de hand van een belangenafweging. Enerzijds gaat het om het belang van de initiatiefnemer bij het vergund krijgen van de voor zijn activiteiten noodzakelijke functie op een bepaalde locatie. Anderzijds gaat het om het belang achter de regel waarvan afwijking wordt gevraagd. Bij die belangenafweging kan ook beleid worden betrokken. De afweging of sprake is van ETFAL kan ook door beleidskeuzes beïnvloed worden. Tot slot kunnen ook de uitkomsten van het doorlopen participatieproces van invloed zijn op de belangenafweging.

De uitkomst van de ETFAL-afweging moet evenwichtig zijn: de hierboven genoemde belangen moeten zich goed tot elkaar verhouden.

Conclusie
Om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten, voor zover betrekking hebbend op de gevraagde activiteit, nader onderzocht en afgewogen, zie de hoofdstukken 3, 4, 5 en 6 van deze onderbouwing. Er zijn geen belemmeringen voor het project geconstateerd. Aangezien het project eveneens niet in strijd is met de Omgevingsvisie en ander beleid, is er sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan het projectgebied.

Hierdoor is het mogelijk om het project als een buitenplanse omgevingsplanactiviteit te vergunnen middels een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Hoofdstuk 8: Voorstel voor het opnemen van het initiatief in het omgevingsplan

De gemeente dient volgens artikel 4.17 van de Omgevingswet in beginsel uiterlijk 5 jaar nadat een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit onherroepelijk is geworden, het omgevingsplan aan die vergunning aan te passen. Deze verplichting om omgevingsvergunningen voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit in het omgevingsplan te verwerken, geldt niet direct na inwerkingtreding van de Omgevingswet. Deze verplichting gaat vanaf 1 januari 2032 gelden volgens artikel 22.5, lid 2 van de Omgevingswet. Hierbij geldt dat omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten die voor of op 1 januari 2027 onherroepelijk zijn geworden, op 1 januari 2032 in het omgevingsplan moeten zijn verwerkt.

Initiatiefnemer stelt voor dat het bevoegd gezag van de gemeente Eersel de vergunning voor het project te zijner tijd verwerkt in het omgevingsplan.

Voor het voorliggende project aan het Kerkdijkje is gelet op het voorgaande nog ruimvoldoende tijd om de uiteindelijke vergunning van het project op te nemen in het omgevingsplan.

Lijst van bijlagen (opsomming van de aangehechte onderzoekrapportages en adviezen)

- Verkennend bodemonderzoek inclusief onderzoek naar PFAS, adviesbureau SILT, rapportdatum 22 januari 2025.
- Onderzoek naar flora en fauna, adviesbureau Exlan, rapportdatum 11 december 2024.
- Onderzoek naar stikstofdepositie inclusief Aerius-berekeningen van de aanlegfase en gebruiksfase, adviesbureau Agrifirm, rapportage van 9 december 2024 en Aerius-berekeningen van 6 november 2025.
- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai, adviesbureau Tritium Advies, rapportdatum 24 januari 2025.
- Archeologisch vooronderzoek, adviesbureau Transect, rapportdatum 10 maart 2025.
- Advies van Waterschap De Dommel d.d. 22 april 2025.
- Selectiebesluit inzake archeologische vooronderzoek, gemeente Eersel, 12 juni 2025.
- Beplantingsplan Verhoeven-De Ruijter d.d. 25 augustus 2025.
- Inrichtingstekening GeWOON Architecten inzake terreininrichting d.d. 14 november 2025.